

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC
D'ORDENACIÓ DEL FRONT LITORAL EN L'ÀMBIT DE LES TRES XEMENEIES

Document d'aprovació definitiva

1. Document comprensiu
2. Memòria
3. Normativa urbanística
4. Plànols
5. Documentació ambiental
6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
7. Bases tècniques i econòmiques
8. Annexos

Febrer 2023

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura

NORMATIVA URBANÍSTICA

Índex

TÍTOL I. NORMES URBANÍSTIQUES GENERALS 4

Capítol 1. Disposicions generals 4

Article 1. Definició i objectius del Pla director urbanístic 4
Article 2. Àmbit 4
Article 3. Marc legal de referència 4
Article 4. Obligatorietat 5
Article 5. Formulació i seguiment 5
Article 6. Vigència 6
Article 7. Revisió 6
Article 8. Modificació 6
Article 9. Determinacions 7
Article 10. Adaptació del planejament urbanístic general municipal 8
Article 11. Contingut documental 8
Article 12. Interpretació 9

Capítol 2. Desenvolupament i execució del PDU 10

Article 13. Desenvolupament en relació a la classificació del sòl 10
Article 14. Directrius en sòl urbà 10
Article 15. Delimitació i ordenació del sector d'interès supramunicipal 10

Capítol 3. Afectacions urbanístiques derivades de la legislació sectorial 10

Article 16. Afectacions urbanístiques del sistema ferroviari 10
Article 17. Afectacions urbanístiques del sistema general aeroportuari 11
Article 18. Afectacions urbanístiques del domini públic marítimo-terrestre 12
Article 19. Afectacions urbanístiques en matèria de seguretat industrial i protecció civil 13
Article 20. Afectacions urbanístiques del sistema hidràulic 13
Article 21. Afectacions urbanístiques per a la protecció de línies elèctriques d'alta tensió 14

TÍTOL II. DIRECTRIUS EN SÒL URBÀ 15

Article 22. Àmbits d'aplicació de directrius en sòl urbà 15
Article 23. Àmbit de transformació urbana dels polígons industrials del Sot i Badalona Sud (DIR-01) 15
Article 24. Àmbit de millora de la mobilitat i del transport públic a l'avinguda d'Eduard Maristany (DIR-02) 17

TÍTOL III. NORMES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR TRES XEMENEIES 19

Capítol 1. Disposicions generals 19

Article 25. Àmbit d'aplicació 19
Article 26. Marc legal de referència 19
Article 27. Qualificació del sòl 19
Article 28. Precisió i ajustos de límits 19
Article 29. Desenvolupament de l'ordenació detallada del sector 20
Article 30. Divisió poligonal 20
Article 31. Projectes d'urbanització 20
Article 32. Projectes de reparcel·lació 21
Article 33. Càrregues i despeses d'urbanització 21
Article 34. Terminis per a l'execució de l'obra d'urbanització i per a la construcció de les edificacions 22
Article 35. Definició de conceptes 22
Article 36. Modificacions volumètriques o condicions de l'edificació 24
Article 37. Ordenances d'edificació 24
Article 38. Usos admesos 24

Capítol 2. Determinacions generals del sector 24

Article 39. Paràmetres bàsics de planejament general del sector 24

Article 40. Ordenació del sector d'interès supramunicipal 25

Capítol 3. Definició del sector i condicions d'execució 25

Article 41. Àmbit del sector 25
Article 42. Classificació i qualificació del sòl 26
Article 43. Sistema d'actuació urbanística 26
Article 44. Administració actuant 27
Article 45. Cessions obligatòries 27
Article 46. Despeses i obres d'urbanització 27

Capítol 4. Regulació de sistemes 28

Article 47. Identificació dels sistemes 28
Article 48. Titularitat i afectació del sòl 28
Article 49. Sistema ferroviari (clau 3) 28
Article 50. Sistema viari (claus 5, 5b) 28
Article 51. Sistema viari/zona subjecta a ordenació volumètrica UP5 (claus 5/18.5, 5b/18.5) 29
Article 52. Sistema d'espais lliures, parcs urbans (clau 6) 29
Article 53. Sistema d'equipaments (claus 7, 7e, 7-3x) 30
Article 54. Sistema de serveis tècnics (clau 4) 31

Capítol 5. Regulació de zones 32

Article 55. Definició i zonificació 32
Article 56. Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18) 32
Article 57. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP1 (clau 18.1) 38
Article 58. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP2(clau 18.2) 38
Article 59. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP3 (clau 18.3) 38
Article 60. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP4 (clau 18.4) 39
Article 61. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP5 (clau 18.5) 39
Article 62. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP6 (clau 18.6) 40

TÍTOL IV. NORMATIVA AMBIENTAL 41

Capítol 1. Marc normatiu general 41

Article 63. Marc normatiu general 41
Article 64. Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic 41

Capítol 2. Model d'ocupació del sòl 41

Article 65. Adaptació geomorfològica, descontaminació i conservació dels sòls 41

Capítol 3. Cicle de l'aigua 42

Article 66. Infiltració 42
Article 67. Protecció dels recursos hídrics 42
Article 68. Sanejament d'aigua 42
Article 69. Criteris per a l'estalvi d'aigua 43

Capítol 4. Energia 44

Article 70. Enllumenat exterior i prevenció de la contaminació lluminosa 44
Article 71. Criteris d'eficiència energètica en l'edificació segons CTE 44
Article 72. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació d'aplicació general 45

Capítol 5. Soroll i contaminació, atmosfèrica, lluminosa i electromagnètica 46

Article 73. Objectius de qualitat acústica 46
Article 74. Mesures correctores de l'impacte acústic en l'espai obert 47
Article 75. Mesures de mitigació de les emissions atmosfèriques 47
Article 76. Radiació electromagnètica 48

Capítol 6. Materials i residus 48

Article 77. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció 48
Article 78. Adaptació del disseny per a facilitar la recollida de residus 49

Capítol 7. Espais lliures i enjardinament 49

Article 79. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans 50
Article 80. Criteris de restauració de les zones alterades 50
Article 81. Plagues vegetals 50

Article 82. Conservació dels peus arboris rellevants existents 50

Capítol 8. Mobilitat sostenible 50

Article 83. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada 50
Article 84. Gestor de mobilitat 51

Capítol 9. Patrimoni cultural 51

Article 85. Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic 51

Capítol 10. Mesures de control i gestió ambiental de les obres 51

Article 86. Punts Prioritaris d'Inspecció de les obres 51
Article 87. Pla de medi ambient 51
Article 88. Comissió mixta de seguiment ambiental 51
Article 89. Gestió de mobilitat i energia 52

ALTRES DISPOSICIONS 54

Disposició addicional. Adaptació del planejament urbanístic general al PDU 54
Disposició transitòria. Caràcter normatiu i vinculant del PDU 54
Disposició final. Entrada en vigor 54

TÍTOL I. NORMES URBANÍSTIQUES GENERALS

Capítol 1. Disposicions generals

Article 1. Definició i objectius del Pla director urbanístic

1. Aquestes normes juntament amb la resta dels documents que formen part d'aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 56.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU), constitueixen el Pla director urbanístic (en endavant PDU) d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies als municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona, el qual té per objecte establir les determinacions i mesures necessàries per aconseguir els objectius del Pla definits a l'apartat 3 d'aquest article.

2. El PDU constitueix una actuació d'interès supramunicipal d'especial rellevància, que té per objectiu general fixar les condicions de remodelació d'aquest tram del litoral metropolità als municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona. El PDU estableix directrius en sòl urbà consolidat i delimita i ordena un sector en sòl urbà no consolidat, que constitueix una actuació d'execució directa d'interès supramunicipal d'especial rellevància econòmica i social, que permetrà obtenir sòl per a la implantació d'usos residencial i d'activitat econòmica.

3. Els objectius del PDU són els següents:

   a) Integrar aquest sector del front marítim de Sant Adrià de Besòs i Badalona amb la resta del litoral metropolità nord, amb un model d'ocupació del sòl compacte i l'adopció d'una densitat raonablement alta, per tal de permetre tipologies urbanes més eficients que fomentin una riquesa i diversitat més grans en les relacions socials i econòmiques, sigui segur i acompanyi les dones i els homes en la realització de les tasques quotidianes i sostenibilitat de la vida.

   b) Incorporar el patrimoni industrial al teixit urbà de nova creació per destinar-lo a nous usos.

   c) Garantir als ciutadans l'accés a l'habitatge assequible en un entorn saludable.

   d) Construir una xarxa amb els espais lliures actuals i els de nova creació per fomentar la connexió entre el riu Besòs i el mar, la continuïtat de tot el front litoral nord entre el Port de Barcelona i Montgat i, en definitiva, potenciar la conservació i millora de la biodiversitat.

   e) Establir un model de mobilitat sostenible en el nou sector de planejament, en atenció al transport públic, la garantia de l'accessibilitat universal i la regulació de l'aparcament.

   f) Incorporar la dimensió climàtica en la planificació, tot contemplant estratègies per incrementar la resiliència envers escenaris climàtics futurs, com l'ascens del nivell del mar.

Article 2. Àmbit

1. L'àmbit territorial del PDU està integrat pels terrenys situats en els termes municipals de Sant Adrià de Besòs i Badalona, d'una superfície de 134,42 ha, segons es delimita en la documentació gràfica d'aquest Pla.

2. Aquesta normativa urbanística és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PDU.

Article 3. Marc legal de referència

1. Aquest PDU es formula a l'empara del que estableixen els articles 56.1.g i 157.bis del TRLU i l'article 63 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), i de conformitat amb la resta de legislació que li és d'aplicació.

2. De conformitat amb allò establert a l'article 13 del TRLU, aquest Pla, en tant que instrument urbanístic, s'ha formulat en coherència amb les determinacions del Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, i del Pla territorial metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5627 de 12 de maig de 2010).

3. Així mateix, aquest Pla ha estat redactat d'acord amb la legislació sectorial vigent i amb la resta de disposicions legals que li són d'aplicació, i de conformitat amb el que estableix la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes, pel que fa als preceptes no considerats bàsics per la legislació estatal. La legislació urbanística i sectorial aplicada i a la que es fa menció en aquest Pla, s'ha d'entendre aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda per la legislació posterior que es promulgui i la derogui.

Article 4. Obligatorietat

1. Les administracions públiques, les entitats que en depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions que estableix aquest Pla.

2. La regulació continguda en el PDU d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies, constitueix un conjunt de directrius i determinacions d'obligat compliment per part del planejament urbanístic, tant general com derivat, així com pels instruments de gestió i edificació que el desenvolupin en l'àmbit territorial que abasta.

3. Les indicacions d'aquest PDU a espais situats fora del seu àmbit territorial s'han d'entendre només com a referències i propostes sense valor normatiu.

Article 5. Formulació i seguiment

1. D'acord amb els articles 76.1 i 157.bis del TRLU, en relació a la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de data 27 de març de 2017, el PDU ha estat formulat per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, amb la col·laboració del Consorci del Besòs, amb la participació dels ajuntaments de Sant Adrià de Besòs i de Badalona.

2. El seguiment del PDU correspon a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori amb el suport del Consorci del Besòs, en el marc de les seves respectives competències, amb la col·laboració dels ajuntaments de Sant Adrià de Besòs i Badalona. Això sens perjudici de les competències que corresponen a l'administració actuant que designa aquest Pla per a l'execució del sector d'interès supramunicipal que delimita i ordena a l'empara de l'article 56.1.g del TRLU, i d'aquelles actuacions que són competència de les administracions en matèries ferroviària, de carreteres, hidràulica, aeronàutica, de seguretat industrial, comercial, mediambiental i de costes.

3. El seguiment ambiental per a vetllar per la concreció, compliment i aplicació de les mesures ambientals establertes en aquest Pla, correspon a la ***Comissió mixta de seguiment ambiental*** d'acord amb els articles 88 i 89 del Títol IV de la normativa ambiental.

4. El seguiment del desenvolupament del sector Tres Xemeneies des de la perspectiva de la qualitat arquitectònica dels edificis i urbanística dels espais públics, correspon a l'òrgan consultiu de qualitat arquitectònica i urbanística que es pot crear des de les administracions locals i que defineix la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura.

El PDU proposa anomenar aquest òrgan consultiu com a "***Oficina de qualitat arquitectònica i urbanística del sector Tres Xemeneies"*** i que sota la tutela de l'administració actuant del sector Tres Xemeneies tindrà en la seva composició representants dels diferents àmbits professionals i empresarials que hi participen o que estan relacionats amb el procés arquitectònic, l'urbanisme i el patrimoni construït, i s'ha de procurar que es respecti la paritat entre homes i dones d'acord amb l'article 10.1 de la Llei 12/2017 de l'arquitectura.

Aquest organisme consultiu ha d'emetre, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència urbanística, un informe preceptiu amb relació a les mesures concretes que s'hi determinen relatives a la qualitat arquitectònica per a l'execució d'obres de nova construcció d'edificis, de rehabilitació o reforma que n'alteri la configuració arquitectònica, i que requereixin un projecte tècnic de conformitat amb la legislació en aquesta matèria. Aquest informe s'ha de sol·licitar i s'ha d'emetre simultàniament als informes tècnics municipals. Si aquest informe no s'emet en el termini previst, es poden continuar les actuacions per a l'atorgament de la llicència (article 10.2 Llei 12/2017 de l'arquitectura).

Concretament la citada oficina s'encarregarà de fer el seguiment i vetllar per la qualitat arquitectònica de les edificacions i la urbanització dels espais lliures privats del conjunt de les Unitats de projecte (UP), així com de la urbanització dels espais públics i l'edificació dels equipaments definits en el sector Tres Xemeneies que delimita i ordena aquest PDU.

Haurà de comprovar que el Projecte arquitectònic d'ordenació volumètrica de les edificacions, que s'ha de presentar a aquesta oficina, a nivell d'avantprojecte, garanteix la unitat del conjunt d'acord amb l'article 56 d'aquesta normativa i recull el compliment dels objectius de qualitat arquitectònica exigibles. Els informes que emetrà aquesta oficina seran preceptius i previs a l'atorgament de llicències per part dels ajuntaments.

Els objectius de qualitat arquitectònica exigibles són:

a) L'adequació a l'entorn, parant especial atenció a la seva inserció paisatgística i ecosistèmica, als criteris compositius de la proposta i al seu encaix funcional en el sistema urbà de Sant Adrià de Besòs i Badalona.

b) La idoneïtat de les construccions per acollir els diferents usos assignats a cada Unitat de projecte, fent especial atenció al disseny dels habitatges de protecció oficial i els situats en planta baixa, i la seva optimització funcional, així com el màxim grau d'execució de la proposta arquitectònica abans de sol·licitar la llicència d'edificació.

c) Incorporació d'estratègies i criteris de disseny sostenible dels edificis, parant especial atenció als punts següents:

- Maximització de l'eficiència energètica de la proposta arquitectònica, expressant l'objectiu de certificació energètica que es compromet a assolir per sobre del mínim exigit.
- Minimització dels consums d'aigua, i maximització d'estalvis, en coherència amb els sistemes previstos.
- Utilització de materials que garanteixin i maximitzin la qualitat ambiental.
- Minimització de la petjada ecològica de l'edifici.
- Incorporació d'estratègies i mesures que minimitzin l'impacte lumínic i acústic de la proposta arquitectònica.

d) Criteris compositius i d'interès artístic que permetin valorar l'aportació de la proposta al debat de la cultura arquitectònica.

e) Incorporació de criteris de perspectiva de gènere per resoldre les desigualtats, atenent totes les necessitats d'homes i dones de forma equitativa i facilitant una vida sense discriminacions de cap tipus per raons de gènere, econòmiques, d'origen, d'edat, funcionals, etc.

Article 6. Vigència

1. El PDU entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques al DOGC, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC i l'article 106.1 del TRLU.

2. El PDU mantindrà la seva vigència, de manera indefinida, sens perjudici de la possibilitat que sigui revisat o modificat, d'acord amb el que estableixen els articles següents.

Article 7. Revisió

Correspon la revisió del Pla si es constata que la regulació urbanística proposada no és eficaç en la consecució dels objectius del Pla o quan s'adoptin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica, o el model d'ordenació o de classificació del sòl establerta.

Article 8. Modificació

1. Correspon la modificació del Pla quan s'hagin d'adequar les seves determinacions a circumstàncies no previstes o que es detectin en el seu seguiment o execució, d'acord amb el procediment i particularitats establertes als articles 76.1, 83.1 i 96 del TRLU.

2. El projecte de modificació del Pla que es redacti ha de tenir les determinacions i el grau de precisió propi d'un PDU i a la memòria s'ha de justificar la incidència de les noves determinacions en l'ordenació general establerta en aquest Pla, la seva adaptació als seus criteris i objectius i els efectes sobre el planejament urbanístic i sectorial.

3. Serà competent per a la formulació de la modificació del PDU l'entitat o l'organisme que la resolució del conseller designi, d'acord amb el que estableix l'article 76.1 del TRLU.

4. No tindran la consideració de modificació la variació dels límits del sector delimitat en aquest Pla, sempre que persegueixin un millor desenvolupament del sector i que la variació no suposi un increment o disminució de la superfície dels àmbits delimitats superior al 5% respecte de la superfície original.

5. Tampoc constituirà supòsit de modificació del Pla la formulació de plans de millora urbana i plans especials urbanístics que es redactin per a concretar la delimitació i l'ordenació de volums o la fixació o la modificació d'usos i paràmetres en el supòsit dels equipaments, en aquells àmbits on així ho prevegi aquesta normativa.

Article 9. Determinacions

1. Als efectes de la tramitació de possibles modificacions d'aquest PDU, d'acord amb el que preveu l'article 96.d del TRLU, són determinacions pròpies de planejament general, d'acord amb els objectius establerts a l'article 1 d'aquesta normativa, les que es relacionen a continuació:

a) L'establiment de directrius de paisatge, mediambientals, de designació de possibles usos eventuals dels espais lliures, i d'ordenació de sòl urbà no consolidat inclosos en l'àmbit del PDU.

b) L'establiment de les directrius en sòl urbà consolidat.

c) La delimitació i identificació dels sectors necessaris per al desenvolupament urbanístic del PDU, com actuació d'interès supramunicipal a desenvolupar mitjançant sectors d'interès supramunicipal i d'especial rellevància social i econòmica, modificant, si s'escau, la classificació del sòl.

d) Els sistemes estructurants de caràcter bàsic que es defineixen com a tals en la fitxa del sector d'interès supramunicipal delimitat i ordenat per aquest PDU.

e) La fixació dels paràmetres bàsics del sector d'interès supramunicipal delimitat pel PDU, modificant si s'escau els establerts pel planejament vigent i amb fixació del percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant.

f) L'establiment de les infraestructures urbanístiques, així com la imputació del seu cost, que són a càrrec del sector delimitat i ordenat en l'àmbit del PDU.

g) La fixació de termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del PDU.

h) L'establiment de terminis per a desenvolupar les actuacions d'execució directa del PDU.

2. Són determinacions pròpies dels instruments de planejament derivat i s'han de tramitar d'acord amb el que estableix l'article 96.d del TRLU, que preveu la innecessarietat del tràmit del document d'objectius i propòsits i la simultaneïtat del tràmit d'informació als ens locals amb la informació pública subsegüent a l'aprovació inicial del document de modificació del PDU, les que es relacionen a continuació:

a) La determinació del sistema d'actuació urbanística del sector delimitat i la designació de l'administració actuant.

b) La qualificació i ordenació detallada amb la precisió pròpia d'un pla de millora urbana del sector en sòl urbà no consolidat delimitat i ordenat en aquest PDU.

c) L'assenyalament d'alineacions i rasants.

d) L'establiment de les normes reguladores dels paràmetres d'ús o d'edificació del sector.

3. Pel que fa a la delimitació de polígons i modificació del sistema d'actuació en el sector d'interès supramunicipal que el PDU delimita i ordena, serà d'aplicació l'article 119 del TRLU per remissió dels articles 157.bis i 157.4 del mateix text legal.

4. Les determinacions pròpies dels projectes d'urbanització, tant d'obres bàsiques com complementàries, així com dels plans especials urbanístics i llurs modificacions, s'han de tramitar d'acord amb el que estableix per aquestes figures el TRLU.

Article 10. Adaptació del planejament urbanístic general municipal

1. El PDU és aplicable immediatament des de la seva entrada en vigor sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic municipal.

2. El planejament urbanístic general vigent en els municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona s'ha d'adaptar a les determinacions d'aquest PDU amb motiu de la seva revisió o modificació, i com a màxim, en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor del PDU.

Article 11. Contingut documental

1. Aquest PDU, de conformitat amb l'article 56.2 del TRLU, conté la documentació següent:

1. Document comprensiu
2. Memòria
    - 2.1. Annex I. Informe de participació
    - 2.2. Annex II. Infraestructures de serveis
    - 2.3. Annex III. Dades registrals i cadastrals dels titulars del sòl
    - 2.4. Annex IV. Criteris d'urbanització del sector Tres Xemeneies
    - 2.5. Annex V: Hub Digital, de l'Audiovisual i el Videojoc. Àmbit de les Tres Xemeneies
3. Normativa urbanística
4. Plànols
5. Documentació ambiental
    - 5.1. Estudi ambiental estratègic
    - 5.2. Document resum
6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
7. Bases tècniques i econòmiques
8. Annexos:
    - 8.1 Memòria social
    - 8.2 Procés de participació ciutadana
    - 8.3 Estudi d'integració paisatgística
    - 8.4 Anàlisi de l'impacte acústic
    - 8.5 Estudi d'inundabilitat del tram final del riu Besòs al sector de les Tres Xemeneies

2. Llistat de plànols:

1) Plànols d'informació:

i.01	Marc territorial	1/60.000
i.02	Emplaçament	1/10.000
i.03	PTMB: Sistema d'espais oberts i estratègies urbanes	1/25.000
i.04.1	Planejament vigent. Classificació del sòl. Àmbit PDU	1/3.000
i.04.2	Planejament vigent. Qualificació del sòl. Àmbit PDU	1/3.000
i.04.3	Planejament vigent. Qualificació del sòl. Sector PDU	1/2.000
i.05	Ortofotomapa	1/3.000
i.06	Topogràfic	1/3.000
i.07	Usos. Cobertes del sòl	1/5.000
i.08	Estructura de la propietat del sòl	1/2.000
i.09.1	Xarxa de comunicacions viàries i ferroviàries	1/2.000

i.09.2	Xarxa de vianants i bicicletes	1/3.000
i.10.1	Afectacions i servituds sectorials	1/2.000
i.10.2	Servituds aeronàutiques	1/10.000
i.11.1	Esquema xarxa de serveis existents: Aigua	1/2.000
i.11.2	Esquema xarxa de serveis existents: Sanejament	1/2.000
i.11.3	Esquema xarxa de serveis existents: Xarxa freàtica	1/2.000
i.11.4	Esquema xarxa de serveis existents: Electricitat alta tensió	1/7.500
i.11.5	Esquema xarxa de serveis existents: Electricitat mitja tensió	1/2.000
i.11.6	Esquema xarxa de serveis existents: Gas	1/2.000
i.11.7	Esquema xarxa de serveis existents: Galeries de serveis	1/2.000
i.11.8	Esquema xarxa de serveis existents: Telecomunicacions	1/2.000

2) Plànols d'ordenació:

o.00	Àmbit de suspensió de llicències	1/3.000
o.01	Desenvolupament del PDU. Àmbits d'actuació	1/3.000
o.02	Qualificació del sòl. Àmbit PDU	1/3.000
o.03.1	Qualificació del sòl. Sector Tres Xemeneies	1/2.000
o.03.2	Ordenació volumètrica de l'edificació. Sector Tres Xemeneies	1/2.000
o.04.a	Ordenació indicativa. Planta volumètrica	1/2.000
o.04.b	Ordenació indicativa. Alçats i seccions	1/2.000
o.05.1	Esquema xarxa viària dins l'àmbit metropolità	1/10.000
o.05.2	Xarxa viària	1/3.000
o.05.3	Xarxa bicicletes	1/3.000
o.05.4	Proposta de xarxa viària i servituds d'accés al mar	1/2.000
o.06.1	Esquema xarxa de serveis proposada: Aigua	1/2.000
o.06.2	Esquema xarxa de serveis proposada: Sanejament	1/2.000
o.06.3	Esquema xarxa de serveis proposada: Xarxa freàtica	1/2.000
o.06.4	Esquema xarxa de serveis proposada: Electricitat mitja tensió	1/2.000
o.06.5	Esquema xarxa de serveis proposada: Electricitat tubulars	1/2.000
o.06.6	Esquema xarxa de serveis proposada: Gas	1/2.000
o.06.7	Esquema xarxa de serveis proposada: Distribució fred i calor	1/2.000
o.06.8	Esquema xarxa de serveis proposada: Telecomunicacions	1/2.000

3. Aquestes normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a la legislació urbanística, d'ordenació del territori i sectorial, aplicable en cada cas i, en particular a les normes urbanístiques i ordenances d'edificació del PGM.

4. El contingut de la memòria d'aquest PDU té caràcter descriptiu i justificatiu de les directrius, determinacions i delimitacions de reserves de sòl que s'estableixen en aquest PDU, així com de les actuacions d'actuació directa que s'hi estableixen. Els estudis complementaris que acompanyen aquest PDU, també formen part de la memòria, pel seu caràcter d'estudis específics que avalen i justifiquen sectorialment les determinacions i directrius que aquest PDU estableix. La interpretació d'aquesta normativa s'ha de fer d'acord als continguts de la memòria.

5. Els documents d'informació, entre ells els plànols d'ordenació indicativa, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 12. Interpretació

1. Les determinacions del PDU s'interpreten atenent al contingut d'aquestes normes i les determinacions establertes en els plànols d'ordenació, de conformitat amb els objectius definits a l'article 1 d'aquestes normes urbanístiques i explicitats a la memòria.

2. En cas de dubte o contradicció en la interpretació dels documents, prevalen les determinacions expressades de manera més precisa en la documentació gràfica o en les normes urbanístiques, a la llum dels objectius del

PDU o, en tot cas, d'aquelles determinacions que millor garanteixin l'adequada regulació amb els objectius pretesos.

3. En tot cas, són d'aplicació les regles d'interpretació del planejament urbanístic que estableix l'article 10 del TRLU.

Capítol 2. Desenvolupament i execució del PDU

Article 13. Desenvolupament en relació a la classificació del sòl

D'acord amb el objectius d'aquest Pla, segons consten a l'article 1 d'aquest normativa, el PDU estableix directrius d'ordenació en sòl urbà consolidat, i delimita i ordena un sector d'interès supramunicipal en sòl urbà no consolidat amb el grau de de precisió d'un pla urbanístic derivat.

Article 14. Directrius en sòl urbà

1. El PDU estableix directrius d'ordenació en sòl urbà d'obligat compliment per al planejament general dels municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona, que afecten a l'àmbit delimitat segons consta en els plànols d'ordenació del PDU

2. Les directrius d'ordenació en sòl urbà es regulen en el Títol II d'aquesta normativa.

Article 15. Delimitació i ordenació del sector d'interès supramunicipal

1. El PDU classifica, delimita i ordena en l'àmbit d'aquest planejament el sector Tres Xemeneies, en sòl urbà no consolidat, d'execució directa d'interès supramunicipal d'especial rellevància econòmica i/o social, que abasta terrenys dels municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona. L'ordenació detallada que el PDU estableix per aquest sector té el grau de precisió d'un pla de millora urbana.

2. Els paràmetres bàsics de planejament general i derivat del sector Tres Xemeneies es regulen en el Títol III d'aquesta normativa urbanística, i més en concret, en el seu capítol 2 pel que fa als paràmetres de planejament general i en els capítols 3, 4 i 5 pel que fa als paràmetres de planejament derivat.

Capítol 3. Afectacions urbanístiques derivades de la legislació sectorial

Article 16. Afectacions urbanístiques del sistema ferroviari

1. Normativa sectorial de referència:
   a) Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari (LSF).
   b) Reial Decret 2387/2014, de 30 de desembre, pel que s'aprova el reglament del sector ferroviari (RSF).
   c) Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per la que es redueix la línia límit d'edificació en els trams de les línies de la xarxa ferroviària d'interès general que discorrin por zones urbanes.
   d) Ordre FOM/2893/2005, de 14 de setembre, per la que es deleguen competències en matèria ferroviària.
   e) Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària.

2. Per garantir la seguretat tant de la infraestructura com del transport ferroviari, la normativa de referència estableix una sèrie de limitacions a la propietat, regulades en els articles 12 a 18 de la LSF, i en els articles 24 a 40 del seu reglament.

3. La infraestructura ferroviària corresponent a la línia de rodalies RENFE de Barcelona a Maçanet-Massanes que discorre en paral·lel al litoral travessa l'àmbit del PDU i produeix afectacions sobre el territori

4. Les zones de domini públic, de protecció i la línia límit d'edificació respecte la xarxa ferroviària queden representades gràficament en els plànols d'ordenació –qualificació del sòl- corresponents al sector i àmbits

delimitats pel PDU, d'acord amb la normativa sectorial ferroviària vigent: Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari (LSF) i Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, per qual s'aprova el reglament del sector ferroviari (RSF), o la normativa sectorial que els substitueixi.

5. Llevat que el Ministeri de Foment, de forma expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions a la propietat dels terrenys adjacents a la línia fèrria són les següents:

a) Zona de domini públic: comprèn els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació (1). No obstant això, en sòl classificat 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.

b) Zona de protecció: està 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 la aresta exterior de l'explanació (1) més propera. No obstant això, en sòl classificat 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.

c) Línies límit d'edificació: se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma (2), mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant això, en els trams de les línies que discorrin per zones urbanes, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.

d) (1) L'explanació és la superfície de terreny en què s'ha modificat la topografia natural del terreny, per construir la línia fèrria, els seus elements funcionals i instal·lacions. L'aresta exterior de l'explanació és la intersecció del terreny natural amb el talús del desmunt, del terraplè o, si s'escau, dels murs de sosteniment. En els casos de ponts, viaductes, estructures o obres similars, les arestes exteriors de l'explanació seran les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny, sent en tot cas de domini públic el terreny comprès entre aquestes línies. En aquells casos en què les característiques del terreny no permetin definir l'aresta exterior de l'explanació, conformarà aquesta aresta exterior una línia imaginària, paral·lela a l'eix de la via, situada a una distància de 3 metres mesurats, perpendicularment a aquest eix, des del vora externa del carril exterior.

e) (2) La plataforma és la coronació de l'explanació sobre la qual es recolzen les infraestructures ferroviàries. Per tant, l'aresta exterior de la plataforma podrà, en cada cas concret, coincidir o no amb l'aresta exterior de l'explanació.

6. En les zona de domini públic ferroviari, zona de protecció i línia límit d'edificació són d'aplicació les limitacions a la propietat que estableix la normativa sectorial ferroviària esmentada anteriorment. En cas d'actuacions d'obres situades en aquestes zones s'haurà de sol·licitar autorització prèvia a ADIF.

7. En matèria de sorolls i vibracions, relatius a la línia ferroviària actual, s'ha de tenir en compte la Llei 37/2003, de 17 de novembre, de soroll, o normativa sectorial que la substitueixi. Qualsevol actuació que es realitzi en les zones esmentades s'ha d'atenir al que disposa la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, en el que es refereix a la línia ferroviària actual. Per tant, no comportarà per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora del mateix, cap càrrega i, en cap cas, suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària. Qualsevol obra que es dugui en les zones esmentades i que tingui per finalitat preservar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries serà costejada pels promotors de les mateixes.

Article 17. Afectacions urbanístiques del sistema general aeroportuari

1. Normativa sectorial de referència:

a) Llei 48/60, de 21 de juliol, sobre navegació aèria; modificada per la Llei 55/99, 29 de desembre, sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social.

b) Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria.

c) Llei 37/2033, de 17 de novembre, de soroll (disposició addicional tercera i transitòria tercera).

d) Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social (art.166).

e) Decret 584/72, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques; modificat per Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost, i per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril.

f) Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, d'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei; modificat per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril.

g) Reial Decret 2051/2004, d'11 d'octubre, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Barcelona.

h) Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

i) Ordre FOM/926/2005, de 21 de març, per la qual es regula la revisió de les petjades de soroll dels aeroports d'interès general.

j) Reial Decret 1002/2011, de 8 de juliol, pel qual es confirmen les servituds aeronàutiques acústiques, el pla d'acció associat i el mapa de soroll de l'aeroport de Barcelona, establerts per Ordre FOM/3320/2010, de 16 de novembre.

k) Ordre del Ministeri de Foment, de 22 d'octubre de 1999, per la qual és aprovat el pla director de l'aeroport de Barcelona.

2. L'àmbit del PDU es troba afectat per les servituds d'operació de les aeronaus de l'aeroport de Barcelona, d'acord amb el Reial Decret 2051/2004, d'11 d'octubre, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Barcelona. L'àmbit del PDU no es troba afectat ni per les servituds aeronàutiques i instal·lacions radioelèctriques ni per les servituds acústiques establertes pel mateix Reial Decret. Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds que afecten l'àmbit, grafiades al plànol d'informació i.10.2.Servituds aeronàutiques, determinen les alçades respecte el nivell del mar que no ha de sobrepassar cap construcció, inclosos elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc. modificacions del terreny o objectes fixes com pals, antenes, aerogeneradors i les seves pales, cartells, etc, així com el gàlib del viari o tren.

3. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació del PDU han de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, d'acord amb la disposició addicional segona del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013, per al que sol·licitarà informe abans de l'aprovació inicial del planejament. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti a l'exercici de les competències estatals. En cas necessari, al costat de la sol·licitud d'informe a la Direcció General d'Aviació Civil, s'haurà de presentar un estudi aeronàutic subscrit per tècnic competent.

Article 18. Afectacions urbanístiques del domini públic marítimo-terrestre

1. Normativa sectorial de referència:

a) Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

b) Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i de modificació de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

c) Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el reglament de la Llei de Costes.

2. La utilització del domini públic marítimo-terrestre es regularà segons l'especificat en el títol III de la Llei de costes. En qualsevol cas, les actuacions que s'hagin de dur a terme en aquests terrenys d e domini públic hauran de tenir el corresponent títol habilitant.

De qualsevol manera, en cas d' extinció d' algunes de les concessions vigents en terrenys de DPMT, els terrenys quedaran subjectes al règim general establert a la Llei de Costes, sense que les determinacions del PDU puguin

vincular l' Administració de l' Estat als efectes previstos a l' article 72 de la Llei de Costes de la seva decisió sobre la destinació final de les obres i instal·lacions existents.

3. Els usos de la zona de servitud de protecció s'ajustaran a l'establert als articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de tenir els usos admesos en aquesta zona amb l'autorització de l'òrgan competent de la comunitat autònoma.

4. S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar establertes als articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament.

5. Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan segons l'especificat a la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

6. Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament.

Article 19. Afectacions urbanístiques en matèria de seguretat industrial i protecció civil

1. Normativa sectorial de referència:
   a) Llei 4/1997, de 20 de maig de Protecció Civil de Catalunya.
   b) Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.
   c) Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
   d) IRP/971/2010, de 31 de març, que dona publicitat als criteris dels informes relatius al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió de riscos de protecció civil.
   e) INT/2330/2013, de 29 d'octubre, que deixa sense efecte l'apartat 1 de la Resolució IRP/971/2010.
2. L'àmbit del PDU està afectat per les distàncies de seguretat provinents dels dos establiments AG següents:
   a) Antigua Lavandera SL, de fabricació de productes químics de neteja, situada en el polígon industrial del Sot al nord-oest del ferrocarril.
   b) Gas Natural Fenosa Generación SL i Endesa Generación SA, que porten a terme la mateixa activitat de generació d'energia elèctrica de cicle combinat, situades al sud de la desembocadura del riu Besòs.

3. En el plànol d'informació "*i.10 Afectacions i servituds sectorials*" es representen gràficament els àmbits afectats d'acord amb la normativa sectorial en matèria de seguretat industrial i protecció civil.

4. Per a qualsevol actuació en aquests àmbits cal sol·licitar els informes de l'administració competent i incorporar les mesures pertinents per a garantir la seguretat de les persones i els possibles béns afectats i, si s'escau, aplicar les mesures pertinents per tal de reduir la zona d'indefensió.

5. El projecte d'urbanització del sector ha de contenir els elements necessaris per a garantir els avisos massius a la població en cas d'emergència.

Article 20. Afectacions urbanístiques del sistema hidràulic

1. Normativa sectorial de referència:
   a) Directiva marc de l'aigua (2000/CE; DCE, 2000).
   b) Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües (TRLA).
   c) Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el reglament del domini públic hidràulic i Reial Decret 9/2008, d'11 de gener, pel que es modifica el Decret 849/1986, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües (RDPH).
2. La llera pública més destacada que discorre al sud de l'àmbit del PDU és el riu Besòs.

Article 21. Afectacions urbanístiques per a la protecció de línies elèctriques d'alta tensió

1. Normativa sectorial de referència:

   a) Llei 34/1998, de 7 d'octubre, del sector d'hidrocarburs.

   b) Reial Decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel que es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.

   c) Decret 3151/1968, de 28 de novembre, reglament tècnic de línies elèctriques aèries d'alta tensió.

2. L'àmbit del PDU conté la subestació de Badalona de Red Eléctrica de España-Fecsa/Endesa, situada entre l'avinguda d'Eduard Maristany i les tres xemeneies.

TÍTOL II. DIRECTRIUS EN SÒL URBÀ

Article 22. Àmbits d'aplicació de directrius en sòl urbà

S'identifiquen i delimiten dos àmbits d'aplicació de directrius en sòl urbà situats a l'àmbit del PDU, el contingut de les quals es desenvolupa en els articles següents, i que són:

a) Àmbit de transformació urbana dels polígons industrials del Sot i Badalona Sud (DIR-01)

b) Àmbit de millora de la mobilitat i del transport públic a l'avinguda d'Eduard Maristany (DIR-02)

Article 23. Àmbit de transformació urbana dels polígons industrials del Sot i Badalona Sud (DIR-01)

1. L'àmbit de transformació urbana dels polígons industrials del Sot a Sant Adrià de Besòs i de Badalona Sud a Badalona, abasta les actuals àrees d'activitat econòmica situades al nord-oest de l'avinguda d'Eduard Maristany qualificades de zona industrial (clau 22a), entre el carrer de la Platja a Sant Adrià de Besòs i l'actuació urbana de la Marina del Port a Badalona.

2. Es fixen per aquest àmbit les directrius següents, a incorporar en els planejaments municipals via modificació del PGM o la figura urbanística que correspongui:

a) DIR-01.1. Creació d'una subzona d'activitats (clau 22@besòs) dins la zona industrial 22a, en tant que suposa una actualització de la regulació industrial en coherència amb les noves formes de producció i de la indústria digital. La nova zona tindrà per objectiu possibilitar la renovació dels usos als polígons industrials del Sot a Sant Adrià de Besòs i Badalona Sud, centrada en el desenvolupament de les noves activitats econòmiques, en particular d'aquelles basades en les noves tecnologies, la recerca, la innovació i la indústria digital (indústria 4.0). Dins d'aquesta nova clau es vol afavorir la diversitat d'usos per garantir una complexitat funcional més rica en les relacions socials i econòmiques amb la possibilitat de nous usos com oficines, habitatge, residencial, comercial i altres activitats. Els usos permesos a la nova subzona d'activitats 22@besòs podrien ser:
   - Industrial (segons el règim d'usos de les zones de PGM): activitats industrials de 1a categoria; 2a i 3a categories amb limitacions; centres de transport de mercaderies amb condicions; i emmagatzematge logístic fins a 1000 m2 en planta i 3000 m2 de sostre, en cap cas per a productes perillosos.
   - Oficines.
   - Habitatge, residencial, comercial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu i esportiu s'admeten en les actuacions de transformació previstes per la modificació del planejament general que es tramiti (PMU per al desenvolupament de les actuacions de transformació, en els àmbits delimitats, que pugui concretar la modificació del planejament general o en PMU no delimitats en el moment de l'aprovació de la modificació).
   - No s'autoritzen nous establiments comercials de la categoria grans superfícies (Llei 1/1997).

b) DIR-01.2. Engegar un procés de millora de la qualitat urbana de l'àmbit amb la reurbanització dels sòls industrials actuals per tal de dotar-los d'infraestructures i serveis urbans adequades per a les empreses, activitats i altres usos que s'instal·lin. La modificació del planejament general portarà associat la formulació d'un Pla especial d'infraestructures (PEI) per aquest àmbit supramunicipal, amb l'objecte de definir amb detall les mancances d'infraestructures, serveis urbans i urbanització de l'àmbit, les etapes d'execució d'aquestes i la repercussió econòmica que tenen en les operacions de transformació urbanística que es plantegin.

c) DIR-01.3. Previsió d'instruments de planejament derivat, plans de millora urbana (PMU), com a eines operatives de les actuacions de transformació urbana d'àmbits específicament delimitats que, l'administració pública en el moment de la modificació del planejament general, preveurà d'impulsar directament al tractar-se d'operacions que desenvolupen la transformació física del territori per a la creació de nous elements d'estructura urbana o per a possibilitar la implantació d'activitats que puguin jugar un paper estratègic en la creació de noves dinàmiques en l'àmbit. Alhora promoure una proposta del territori eficient, net i sostenible, desenvolupant un barri mixt amb industria neta, oficines, residencial, zones verdes, equipaments eficients i d'alta qualitat. Els àmbits de PMU delimitats podran

incorporar, si ho requereix l'actuació de transformació urbana, l'ús d'habitatge amb la conseqüent previsió de les corresponents reserves per a zones verdes i equipaments.

d) DIR-01.4. Amb independència de les operacions de transformació amb àmbit delimitat, descrites en el punt anterior, i per tal de flexibilitzar la programació de noves actuacions estratègiques que puguin esdevenir, es considera important impulsar mecanismes en la normativa de la modificació del planejament general per tal que es puguin desenvolupar operacions de transformació no delimitades expressament mitjançant PMU. També hi haurà la possibilitat de formular, en àmbits determinats, Plans integrals per actuacions aïllades de transformació d'edificis industrials.

   Aquests àmbits podran ser desenvolupats per instruments de planejament derivat d'iniciativa pública o privada; establiran la unitat mínima de planejament que abasti una illa definida entre vials; i establiran regles comunes per a tots els sòls de l'àmbit (drets i deures proporcionals) que els diferents plans derivats han de concretar i els instruments de gestió han de materialitzar, segons es detallen a continuació.

   En quant als drets, podran proposar:

   - Increment de 0,20 m2st/m2s d'edificabilitat (sobre els 2,00 m2st/m2s) com a compensació per les despeses d'execució del Pla especial d'infraestructures (PEI) que es tramiti.
   - Increment addicional de 0,50 m2st/m2s d'edificabilitat en els àmbits que es transformin.
   - Ampliació dels usos admesos més enllà dels estrictament industrials.
   - Dret a gaudir de les noves infraestructures.
   - S'afegeix un coeficient de 0,30 m2st/m2s d'edificabilitat de titularitat pública destinat a habitatge en algun règim de protecció i, en determinats àmbits expressament delimitats, un sostre addicional equivalent a 0,20 m2st/m2s d'edificabilitat, també de titularitat pública, que podrà destinar-se a serveis tècnics, equipaments o habitatge protegit segons les necessitats específiques de cada àmbit.

   En quant als deures, podran proposar:

   - Aportació dels sòls als processos de transformació urbanística que els afectaran.
   - Participació en el finançament de les despeses del Pla especial d'infraestructures (PEI) segons un mòdul predeterminat.
   - Cessió dels sòls destinats a espais lliures i equipaments (com a mínim el resultat d'aplicar els paràmetres preestablerts) i a vials (quan així ho precisi el planejament).
   - Cessió del sòl sobre el qual es situaria el 10% de l'aprofitament urbanístic (que inclou l'habitatge de protecció, amb un sostre equivalent a 0,30 m2st/m2s d'edificabilitat) que el planejament assignava a l'administració i, si era procedent, el coeficient 0,20 m2st/m2s addicional.
   - Participació en el finançament de les altres despeses de transformació urbanística (indemnitzacions, trasllats, enderrocs, urbanització, gestió, etc.).

e) DIR-01.5. Preveure en l'àmbit de directrius la formulació d'un Pla especial urbanístic que desenvolupi el servei tècnic per a la implantació de la subestació elèctrica de REE en el cas de fer-se necessari el trasllat d'aquesta infraestructura elèctrica a un entorn més adequat que permeti millorar i/o ampliar l'oferta del servei d'electricitat als polígons industrials pròxims i al territori en general.

   D'acord amb l'article 92.2 del RLU el Pla especial urbanístic que es formuli a aquests efectes, es considera compatible amb el planejament urbanístic general, i no requereix la seva modificació prèvia per tractar-se d'un Pla especial per a la implantació i execució de serveis urbanístics bàsics com és el subministrament d'energia elèctrica (art. 27.1 del TRLU).

3. Es fixen per aquest àmbit de directrius una sèrie de recomanacions de desenvolupament derivades dels estudis elaborats a l'escala de treball del PDU i de les quals el planejament general ha de valorar-ne la seva oportunitat a escala més detallada pròpia del planejament municipal.

a) REC-01.1. Delimitació d'un àmbit d'actuació de transformació urbana, a desenvolupar mitjançant un PMU, de l'illa urbana compresa entre les avingudes d'Eduard Maristany i de la Platja, i els carrers de la Torrassa i de Ramon Viñas, al municipi de Sant Adrià de Besòs. Aquesta operació de transformació

urbana hauria d'apostar per un model d'ordenació urbanística amb edificació sobre l'avinguda de la Platja i sobre l'avinguda d'Eduard Maristany, afavorint la varietat tipològica i diversitat funcional amb el canvi de l'ús comercial actual (gran superfície) per la mixtura d'usos d'activitat econòmica (comercial, oficines, hotelera, etc.) i l'habitatge, que suposarà la generació d'escenaris de diversitat oberts a l'intercanvi i la integració amb la ciutat. Alhora que ha de permetre la transformació formal de la façana a aquesta a avinguda cívica. D'altra banda, la transformació hauria de permetre millorar la permeabilitat de la ciutat, entre l'avinguda de la Platja i el carrer de Ramon Viñas.

b) REC-01.2. Ordenació de la façana de l'avinguda d'Eduard Maristany, mitjançant la delimitació d'un PMU que inclogui els solars que confronten a l'avinguda d'Eduard Maristany, com a continuació de la recomanació REC-01.1. S'hauria de provocar la transformació de l'edificació i les activitats actuals que confronten a aquesta via, entre les avingudes de la Platja i del Maresme, amb l'objectiu de millorar la façana de la ciutat en coherència amb les directrius de transformació d'aquesta via i l'operació urbanística del sector Tres Xemeneies a l'altre costat de les vies del tren.

c) REC-01.3. Continuïtat del carrer de la Indústria fins a l'avinguda de la Platja. Admetent l'existència actual de naus industrials i magatzems en una disposició poc ordenada entre les avingudes de la Platja i del Maresme a Sant Adrià de Besòs, es planteja la possibilitat d'una prolongació del carrer de la Indústria a Badalona cap a aquests espais, que hauria d'afavorir la comunicació entre l'actuació de la Marina del Port de Badalona i el riu Besòs, alhora que facilitaria la mobilitat generada entre ambdós municipis.

d) REC-01.4. Millora de l'avinguda del Maresme com a via cívica. Un eix important de transformació urbana d'aquest PDU és reforçar la connectivitat a través de l'avinguda del Maresme, millorant la permeabilitat en sentit mar-ciutat, a través del pas per sota les vies del tren (que executarà el sector Tres Xemeneies) com el caràcter de via principal que connecta l'àmbit amb les grans infraestructures de la mobilitat territorial com és la C31. Al mateix temps s'ha de compatibilitzar la secció d'aquesta via per a vehicles amb el caràcter de via cívica millorant l'amplada de les voreres, l'enjardinament/arbrat d'aquestes i la incorporació del carril bici. Es recomana redactar un projecte específic que estudiï aquests requisits.

Article 24. Àmbit de millora de la mobilitat i del transport públic a l'avinguda d'Eduard Maristany (DIR-02)

1. L'àmbit de millora de la mobilitat i del transport públic a l'avinguda d'Eduard Maristany abasta els terrenys de domini públic corresponents al tram de l'avinguda d'Eduard Maristany inclòs dins de l'àmbit d'actuació del PDU, entre el carrer de Ponent al nord i el riu Besòs al sud, qualificats pel planejament vigent de sistemes viari, ferroviari, portuari, d'espais lliures i de protecció de sistemes.

Inclou també, terrenys del domini públic marítim terrestre (DPMT) en les zones de la Marina de Badalona i de la desembocadura del riu Besòs, estant afectat per les servituds de trànsit i protecció i per la zona d'influència i, en conseqüència, la utilització d'aquest DPMT ha d'acordar-se amb la naturalesa d'aquest, d'acord amb el regulat en l'article 31 de la Llei de Costes. Així mateix, d'acord amb el regulat en l'article 32 de la Llei de Costes, únicament es podrà permetre l'ocupació d'aquest domini per a aquelles activitats o instal·lacions, que per la seva naturalesa, no puguin tenir una altra ubicació, previ a l'obtenció del títol habilitant per a la seva ocupació.

2. La transformació de l'actual avinguda d'Eduard Maristany d'acord amb els objectius d'aquest PDU haurà d'afavorir la mobilitat sostenible i apostar per les solucions i els modes de transport més eficients ambientalment.

3. Es fixen per aquest àmbit les directrius següents, a incorporar en els planejaments municipals corresponents, d'acord amb el Pla especial d'infraestructures (PEI) que es redacti per aquest àmbit:

a) DIR-02.1. Integració del tramvia. Haurà de portar associat un projecte d'urbanització que incorpori l'Estudi informatiu previ i projectes requerits per la legislació sectorial corresponent, per a l'execució de la prolongació del tramvia entre l'estació de Sant Adrià de Besòs fins al Port de Badalona, així com la compatibilitat amb la xarxa ferroviària actual (R1).

b) DIR-02.2. Connectivitat viària per a vianants i bicicletes:

- Projecte d'ampliació de la plataforma actual del tramvia sobre el riu Besòs per a donar cabuda a vianants i bicicletes, convertint-la, a més, en mirador sobre l'espai natural de la desembocadura del riu.
- Projecte de pont sobre el canal del Port de Badalona per a la continuïtat de la mobilitat de vianants i bicicletes.

c) DIR.02.3. Garantir una bona connectivitat transversal, ciutat-mar, de l'avinguda d'Eduard Maristany compatible amb l'escenari present de l'actual línia del tren i l'escenari futur de soterrament o trasllat d'aquesta.

TÍTOL III. NORMES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR TRES XEMENEIES

Capítol 1. Disposicions generals

Article 25. Àmbit d'aplicació

Les disposicions d'aquest títol són d'aplicació al sector Tres Xemeneies, delimitat i ordenat pel present PDU, com a actuació d'interès supramunicipal regulada als articles 56 i 157.bis del TRLU, segon queda delimitat en els plànols que integren la documentació gràfica d'aquest Pla.

Article 26. Marc legal de referència

Aquest PDU comprèn l'ordenació detallada del sector Tres Xemeneies, amb el grau de precisió pròpia d'un pla urbanístic derivat. Pels aspectes no regulats expressament en aquesta normativa són d'aplicació les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu del PGM.

Article 27. Qualificació del sòl

1. El PDU qualifica de sistemes i zones els terrenys inclosos en l'àmbit del sector Tres Xemeneies, segons consten en els plànols d'ordenació corresponents i en les regulacions específiques que determinen aquestes normes.

2. Es defineixen com a sistemes urbanístics els terrenys que, en aplicació del que disposen els articles 34 i 44 del TRLU, caracteritzen l'estructura del sector i que són de cessió gratuïta i obligatòria als ajuntaments o administració que pertoqui. El PDU qualifica de sistemes aquells sòls d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució alhora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures en general.

3. Es defineixen com a zones els terrenys on el PDU estableix les edificabilitats i els usos d'aprofitament privat destinats a activitats relacionades i/o necessàries pel funcionament dels usos residencials i d'activitat econòmica (terciàries, tecnològiques, productives, comercials, etc) que es proposen.

4. La regulació de les qualificacions urbanístiques establertes en aquest PDU prevalen, pel que fa a l'àmbit d'aquest Pla, sobre la regulació establerta en el planejament vigent i que, d'acord amb el que es determina a la disposició addicional d'aquesta normativa, s'ha d'adaptar en el termini establert.

5. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empren són els definits a les normes urbanístiques del PGM.

6. La documentació gràfica de l'ordenació detallada del sector distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions de sistemes i zones que s'hi estableixen.

Article 28. Precisió i ajustos de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit dels sector Tres Xemeneies poden ser ajustats al detall i no constitueixen supòsit de modificació de l'ordenació concreta del sector quan s'efectuïn en els termes següents.

a) Delimitació del terme municipal.
b) Atermenament del domini públic hidràulic.
c) Alineacions o línies d'edificació vigents.
d) Característiques topogràfiques dels terrenys.
e) Límits de la propietat rústica o urbana.
f) Existència d'arbres o altres elements d'interès.
g) Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl.

2. Aquestes precisions i ajustos no fan variar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc es podran produir variacions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% del sector.

3. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació dels àmbits d'actuació.

4. Dels ajustos de superfície no en pot resultar una disminució dels sistemes d'espais lliures ni d'equipaments.

Article 29. Desenvolupament de l'ordenació detallada del sector

1. L'ordenació detallada del sector ha de contemplar les mesures establertes en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en l'estudi ambiental estratègic i en l'Estudi d'inundabilitat del tram final del riu Besòs al sector de les Tres Xemeneies, que s'adjunta com annex d'aquest PDU.

2. El desenvolupament dels sector Tres Xemeneies s'efectuarà mitjançant la tramitació i l'aprovació dels instruments de gestió que correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat, i també dels projectes d'urbanització bàsics i complementaris, els quals han de respectar les determinacions de caràcter de disposicions de planejament derivat que s'hi preveuen per aquest àmbit. Els instruments de gestió del sector han de tenir en compte les despeses d'urbanització avançades i abonades amb anterioritat, sempre i quan siguin aprofitables i compatibles amb la nova ordenació. S'exclouen de l'àmbit computable del sector aquells sòls obtinguts per cessió gratuïta i obligatòria en desenvolupament d'altres àmbits de gestió i els que la Llei preveu com a no computables. En el corresponent instrument de gestió urbanística s'identificaran els sòls amb dret a aprofitament i es podrà precisar les dades que ara s'incorporen en el PDU, en funció del major coneixement i grau de precisió que es pugui establir, respecte la procedència i delimitació d'aquests sòls.

Article 30. Divisió poligonal

L'administració actuant del sector Tres Xemeneies pot dividir o modificar el polígon d'execució previst en el Pla, d'acord amb el procediment previst a l'article 119 del TRLU i amb el compliment del que es preveu a l'article 118 per als polígons d'actuació urbanística.

Article 31. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries que s'aprovin pel desenvolupament d'aquest Pla respectaran, en tot cas, les determinacions que s'estableixen en aquest PDU, al PGM i als articles 96, 97 i 98 del RLU.

2. En desenvolupament del sector delimitat en aquest PDU es poden formular projectes d'urbanització corresponents a àmbits territorials inferiors al sector o per a serveis determinats.

3. Els projectes d'urbanització que afectin infraestructures de mobilitat d'abast general hauran de ser informats de manera vinculant per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat i els altres organismes competents, en relació a la compatibilitat del projecte d'urbanització amb les referides infraestructures.

4. Els projectes d'urbanització poden implantar infraestructures en el subsòl del sistema d'espais lliures, sempre que no sigui possible la ubicació en el subsòl del sistema de vialitat. En tot cas, el projecte ha de garantir la funcionalitat del sistema d'espais lliures.

5. Els projectes d'urbanització han de plantejar mesures que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'EDAR les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants, o aplicar mesures alternatives que evitin evacuar al medi els contaminants existents en aquelles aigües.

6. Els projectes d'urbanització s'hauran d'adaptar a tot allò establert en el títol IV d'aquesta normativa, relatiu a la normativa ambiental.

7. Els projectes d'urbanització han d'incloure l'adopció de les mesures preventives enfront del risc d'inundació del riu Besòs definides a l'annex 8.5, *Estudi d'inundabilitat del tram final del riu Besòs al sector de les Tres*

Xemeneies, de la documentació del PDU i disposar de sistemes d'alerta que permetin tenir més temps per a dur a terme actuacions d'autoprotecció entre la detecció de l'avinguda i la inundació de la zona per períodes de retorn de 100 i 500 anys que afectin el sector Tres Xemeneies.

Els projectes d'urbanització han de disposar d'un sistema d'alertes, ja sigui propi o en coordinació amb el Sistema existent d'Alerta Hidrològica del riu Besòs (SAHBE) desenvolupat per l'Ajuntament de Barcelona a través de l'empresa BCASA (Barcelona Cicle de l'Aigua, S.A.). *(https://parcs.diba.cat/web/fluvial/les-zones/la-zona-d-us-public#alertes).*

Amb caràcter previ a qualsevol obra d'urbanització, els municipis afectats han de tenir homologat el PAM (Pla d'Actuació Municipal) per inundacions i preveure en el mateix les actuacions en cas que es produeixi una alerta hidrològica, per tal de dur a terme els avisos i aplicar les mesures preventives necessàries.

Amb caràcter previ a qualsevol obra d'urbanització dins l'àmbit del sector, caldrà disposar d'un informe favorable de l'administració competent, per tal que determini que la instal·lació i posterior gestió d'alertes queda garantida.

Els projectes constructius que se'n derivin hauran de tenir en compte la presència d'elements preexistents (línia de ferrocarril, el col·lector interceptor de Llevant, la galeria de serveis, els col·lectors en alta Simancas que discorre pel carrer Ramón Viñas, etc..) que, alguns d'ells, poden interaccionar amb les mesures constructives enfront la inundabilitat. Caldrà preveure el manteniment dels sifons-col·lector per assegurar el seu bon funcionament. En qualsevol cas, atès que part de les actuacions urbanístiques es troben en zona marítimo-terrestre caldrà obtenir el corresponent informe i/o autorització de la Direcció General de Polítiques de Muntanya i del Litoral.

8. Els projectes d'urbanització tindran en compte les especificacions establertes en l'annex IV, Criteris d'urbanització del sector Tres Xemeneies, de la memòria del PDU.

9. Els projectes d'urbanització, també, tindran en compte la perspectiva de gènere, i a tal fi faran especial atenció a la visibilitat i lectura clara dels itineraris en general i en especial dels passos de connexió per sobre i per sota les vies del tren (línia R1), la il·luminació dels espais públics, la ubicació; el disseny i la distribució del mobiliari urbà; la tria de materials i colors del mobiliari urbà i els elements decoratius; la tria de materials que garanteixin un correcte estat de conservació i de manteniment dels espais públics; el disseny i la conservació posterior dels espais intermedis d'ús comunitari; i un disseny dels espais públics adequat per veure i ser vist. Per tal d'aconseguir aquest objectiu, es recomana consultar els manuals i guies de referència sobre la temàtica.

Article 32. Projectes de reparcel·lació

1. D'acord amb l'article 118 del TRLU, cal redactar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, així com per a regularitzar la configuració de les finques i situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. Quan en el projecte de reparcel·lació s'adjudiquin parcel·les de superfície superior a la mínima establerta segons la normativa de cada zona, la realització de les operacions jurídiques per a conformar les parcel·les de menors dimensions, requereix la prèvia obtenció de llicència municipal.

Article 33. Càrregues i despeses d'urbanització

1. Aquest PDU estableix les càrregues que han de ser assumides pel conjunt de propietaris inclosos en l'àmbit del sector Tres Xemeneies d'acord amb els criteris següents:

a) Els propietaris del sector tenen l'obligació de cedir i urbanitzar els terrenys qualificats de sistema d'espais lliures parcs urbans (clau 6), de sistema viari (claus 5, 5b, 5/18.5 i 5b/18.5), així com la cessió dels terrenys qualificats de sistema d'equipaments (clau 7, 7e i 7-3x) i sistema de serveis tècnics (clau 4) dins el sector.

b) El sector assumirà les despeses d'urbanització corresponents a les pròpies del sector delimitat, segons venen regulades en la legislació vigent. Comprenen, a més de les pròpies de l'obra d'urbanització del sector, les despeses de redacció dels instruments de planejament i gestió, inclòs el present PDU, les de la indemnització de les activitats i construccions que resulten incompatibles amb la nova ordenació, les

relatives a la implantació de l'increment de servei del transport públic, els costos derivats de les actuacions ambientals recollides en el PDU i d'altres que es puguin generar fruit del seguiment ambiental, les corresponents al conveni de sanejament establert amb l'ACA, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels sòls de sistemes de cessió i de les corresponents a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria.

c) El sector assumirà també les despeses de les actuacions de construcció i millora de la connectivitat viària dels quatre passos que creuen la línia ferroviària, el trasllat de la subestació elèctrica i la connexió al servei elèctric, el desviament dels serveis afectats, el trasllat del camp de futbol existent, el trasllat de les pistes esportives existents, l'enderroc d'edificacions incompatibles amb l'ordenació i la construcció de les mesures correctores preventives en front del risc d'inundació.

2. El cost orientatiu de les despeses d'urbanització del sector, s'estableix en el quadre referent a l'estimació de les despeses d'urbanització inclòs a la memòria d'ordenació del sector *(apartat 2.4.10 "Estimació de les despeses d'urbanització del sector")*.

Article 34. Terminis per a l'execució de l'obra d'urbanització i per a la construcció de les edificacions

1. El termini per a l'inici i execució de les obres d'urbanització s'estableix en el corresponent Pla d'etapes del sector de planejament delimitat i en coherència amb el Programa de les actuacions del PDU.

2. Els terminis per a l'inici i finalització de la construcció dels edificis serà l'establert a la legislació urbanística d'aplicació.

Article 35. Definició de conceptes

Sempre que es facin servir en aquesta normativa els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el significat següent:

1. Parcel·la mínima: És la unitat mínima de superfície bruta de parcel·la establerta específicament per a cada zona d'aquest PDU. Les condicions de parcel·la mínima podran ser ampliades però no minorades en desenvolupament del planejament i hauran de respectar les limitacions de separacions mínimes a via pública i llindes que estableix el PDU per a cadascuna de les zones.

2. Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador o gàlib màxim d'ocupació de l'edificació, les diferents figures poligonals definides per determinar la posició de l'edificació dins la unitat de projecte (UP). La projecció vertical sobre el terreny de totes les plantes dels edificis i vols dels cossos sortints, ha de ser compresa dins d'aquesta figura poligonal d'acord amb l'article 263.2 del PGM per al tipus d'ordenació segons volumetria específica. El perímetre regulador per a cada zona es defineix gràficament en aquest PDU en el plànol d'ordenació *"o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació"*.

3. Alçada reguladora màxima: És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota de referència de l'alçada reguladora màxima, fins a la cara superior d'acabat de coberta i es defineix pel nombre de plantes.

4. Nombre màxim de plantes: És el nombre màxim de plantes permeses.

5. Planta baixa: Tindrà consideració de planta baixa aquella planta de l'edifici el paviment de la qual es situï com a màxim 1,00 metre per damunt del punt de major cota de la parcel·la. En el cas que es produeixin agregacions de les parcel·les definides en aquest document les rasants de les plantes baixes es seguiran definint en base als límits originals de les parcel·les inicials.

6. Planta soterrani: És tota planta situada per sota de la planta que tingui la consideració de planta baixa i únicament es pot destinar a aparcament, magatzem i altres usos vinculats a l'activitat. La superfície d'aquesta planta no computa a efectes d'edificabilitat.

7. Planta pis: S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. Ocupació de l'edificació en parcel·la o illa: És l'ocupació de l'edificació dins el perímetre regulador o gàlib d'ocupació màxima de l'edificació definit en punt 2 d'aquest article. Comptaran també en l'ocupació de la parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos i els elements sortints de l'edifici.

9. Mitgeres: És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitgeria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

10. Alçada mínima de les plantes: Es defineix com la distància mínima entre les cares superiors dels forjats en plantes superposades.

11. Espais lliures de parcel·la o espais no edificables: Es defineix com a espai no edificable o pati privat de sòl lliure destinat a la mobilitat interior i jardins, que envolta les edificacions i la titularitat de les quals és privada, no obstant, per tal de poder afavorir l'aprofitament al màxim d'aquests espais lliures o interior d'illa, aquests espais podran ser àrees susceptibles d'utilització pública i podran ser objecte de cessió al municipi o de conveni entre la propietat i l'Ajuntament, als efectes d'acordar el seu règim d'utilització pública i el costejament de les despeses de manteniment. En el cas habitual en què aquests espais siguin de propietat i utilització privada, la propietat haurà de proveir el tractament de jardineria i arbrat adequat i mantenir-los en bon estat.

Serà condició d'edificació de la unitat de projecte (UP), el redactar un projecte d'urbanització d'aquests espais lliures d'acord amb la seva condició d'unitat de projecte.

12. Servituds de pas: Són aquells sòls on es pretén la continuïtat de l'espai públic a nivell de vianants, però que han estat qualificats com a sòl privat lliure d'edificació en superfície i amb una servitud de pas. Seran espais privats d'ús públic i el seu règim jurídic es regularà al projecte de reparcel·lació. Aquest sòl privat lliure d'edificació en superfície podrà ser ocupable al 100% en el subsòl a fi d'optimitzar les plantes aparcament. La urbanització d'aquests espais haurà de ser coherent amb la del conjunt d'espais públics immediatament annexos, amb els que no podrà haver-hi desnivells superiors a 20 cm. En el plànol *"o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació"* s'assenyalen aquestes servituds com a servitud de pas sobre rasant tenint en compte que en alguns cassos la forma, posició i angle és variable i fixant però la mínima superfície i amplada que han de tenir d'acord amb aquest plànol normatiu.

13. Franja d'alineació paral·lela a vial: És la franja de sòl d'una fondària determinada en la qual es situen els plans de façana en paral·lel al front del carrer.

14. Edificacions auxiliars: Es defineixen com edificacions auxiliars o annexes, les edificacions independents de la principal l'ús de les quals està lligat a aquesta.

15. Separació a les partions o distàncies mínimes als llindars: És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

16. Unitat de projecte (UP): És la porció de sòl en la que es divideix l'ordenació sobre la que s'adjudiquen els aprofitaments a fi que l'edificació es desenvolupi de forma unitària, amb independència de la seva possible construcció per fases i si s'escau, per diferents promotors. Es fixen com UP les grafiades en els plànols "*o.03.1 Qualificacions del sòl"* i *"o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació"* del sector Tres Xemeneies. En el quadre de dades "*A. Quadre de paràmetres per unitats de projecte (clau18)", de l'article 58.4* d'aquesta normativa, es fixa per cada UP la superfície de sòl amb aprofitament, el sostre màxim total, el sostre màxim o mínim per a cada tipus d'ús i el nombre d'habitatges màxim o mínim per a cada règim d'habitatge.

Les UP són les unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments sempre que sigui possible en el Projecte de reparcel·lació. Ara bé, quan per raons de l'estructura de la propietat, calgui adjudicar una mateixa UP a diversos propietaris o a l'administració actuant en concepte del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, aquesta podrà dividir-se al Projecte de reparcel·lació fins a un màxim de tres subunitats, respectant la dimensió mínima de parcel·la per zona, i assignant el sostre, el nombre d'habitatges i usos a cada nova subunitat de projecte, de manera que no es superin els valors totals de la UP establerts al quadre "A" de l'article 56.4 d'aquesta normativa. El promotor d'una subunitat de projecte que desenvolupi primer l'execució de l'edificació haurà de presentar un Projecte arquitectònic d'ordenació volumètrica de l'edificació del conjunt de la UP, a nivell d'avantprojecte, a l'òrgan consultiu encarregat per vetllar per la qualitat arquitectònica i urbanística d'acord amb l'article 5.4 d'aquesta normativa.

No és necessari que aquestes UP o les seves subunitats siguin també unitats de promoció única ni unitats de futures comunitats de propietaris o d'usuaris,. En qualsevol cas, tant si es tracta d'una subdivisió com d'una agrupació d'unitats de projecte, és indispensable mantenir la coherència formal i complir els objectius de qualitat arquitectònica exigibles.

17. Cotes de referència de l'alçada reguladora màxima: Fixen la base de mesurament de l'alçada reguladora màxima de l'edificació i tenen com a referència les cotes de la urbanització ~~estan~~ definides segons plànol d'ordenació *"o.03.2. Ordenació volumètrica de l'edificació"* per a les diferents unitats de projecte (UP) en els vèrtexs de les figures poligonals d'aquestes. Podran augmentar-se o disminuir-se sense depassar en un o altre cas, 1 metre, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dins d'aquests límits, o una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació. Aquesta variació es podrà establir en els Projecte arquitectònic d'ordenació volumètrica de les edificacions de la UP corresponent, on es determinarà la cota de referència i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima específics dins de la UP. Els documents hauran de precisar i justificar el punt d'aplicació i el canvi de cota i aquests hauran de ser avaluats, en el moment que es desenvolupi la UP, per l'Oficina de qualitat arquitectònica i urbanística, previ a l'atorgament de llicència per part dels ajuntaments, d'acord amb l'article 5.4 d'aquesta normativa.

18. Espais intermedis amb l'exterior: són els balcons, terrasses, galeries o altres situats fora l'envolupant tèrmica de l'habitatge, i que serveixen per al gaudi dels ocupants i per al control tèrmic, lumínic o contra el soroll de l'interior de l'habitatge. Poden estar situats per dins o per fora del pla de façana, en quin cas s'estarà a la limitació de vols establerts en aquesta normativa

19. Porxo obert: és l'espai resultant de la reculada –o desaparició de la planta baixa- , sota les plantes pis. No computa als efectes de l'edificabilitat neta de la parcel·la.

Les regulacions paramètriques dels conceptes definits en aquesta normativa prevaldran per damunt de les contingudes en les normes urbanístiques del PGM. Per a la resta conceptes necessaris per a l'ordenació de la parcel·lació i l'edificació del sector s'estarà a les determinacions fixades en les normes urbanístiques del PGM.

Article 36. Modificacions volumètriques o condicions de l'edificació

Mitjançant la formulació de plans de millora urbana es pot modificar l'ordenació de volums i les condicions de l'edificació establertes en el PDU, tenint en compte la integració de cada unitat de projecte en l'ordenació de conjunt que estableix el PDU en el sector. En cap cas, mitjançant aquest instrument de planejament es poden modificar els paràmetres bàsics d'ordenació com són el sostre, el nombre d'habitatges, les alçades reguladores màximes i els usos establerts pel PDU.

Article 37. Ordenances d'edificació

Els ajuntaments de Sant Adrià de Besòs i Badalona, de conformitat amb el que disposa l'article 71.2 del TRLU, poden aprovar ordenances d'edificació i urbanització per regular aspectes que no són objecte de les normes d'aquest PDU, sense contradir-ne ni alterar les determinacions d'aquest.

Article 38. Usos admesos

El règim d'usos de les qualificacions de zones d'aquest PDU es correspon amb els definits a les normes urbanístiques del PGM i, si s'escau, amb el planejament derivat o ordenances que corresponguin, i es regulen per a cada zona en la normativa detallada del sector.

Capítol 2. Determinacions generals del sector

Article 39. Paràmetres bàsics de planejament general del sector

1. El PDU delimita i ordena el sector d'interès supramunicipal Tres Xemeneies, en sòl urbà no consolidat, situat als termes municipals de Sant Adrià de Besòs i Badalona, als efectes previstos a l'article 56.6 del TRLU, segons la delimitació que consta en els plànols d'ordenació.

2. El PDU fixa pel sector Tres Xemeneies els paràmetres bàsics de planejament general i el règims d'usos d'obligat compliment següents:

SECTOR TRES XEMENEIES	
Classificació del sòl	Sòl urbà no consolidat (SNC)
Superfície	323.550 m²

SISTEMES	
Sistemes mínim	77%
Sistema d'espais lliures mínim	31%
Sistema d'equipaments d'ús esportiu mínim	5%
Sistema d'equipaments d'altres usos mínim	5%

SOSTRE	
Sostre total màxim	285.120 m²st (100%)
Sostre d'activitat econòmica mínim	99.818 m²st (35%)
Sostre d'habitatge màxim	185.302 m²st (65%)

SOSTRE RESIDENCIAL	
Sostre d'habitatges de renda lliure màxim (HRLL)	111.181 m²st (60%)
Sostre d'habitatges de protecció oficial mínim (HPO)	74.121 m²st (40%)

NOMBRE D'HABITATGES	
Nombre d'habitatges màxim	1.783 habitatges
Nombre d'habitatges de renda lliure màxim (HRLL)	1.069 habitatges
Nombre d'habitatges de protecció oficial mínim (HPO)	714 habitatges

USOS	
Usos principals	Habitatge, activitat econòmica

3. S'exclouen de l'àmbit computable del sector aquells sòls qualificats de sistemes pel planejament vigent situats al nord-oest del ferrocarril, sòls públics que no es transformen, i els sòls de sistemes obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta del pla especial del sector de la costa A1 de Badalona, d'una superfície total en conjunt de 65.794 m².

4. El sòls exclosos de l'àmbit computable del sector no participen en el repartiment de beneficis i càrregues del sector, que s'han de concretar en la fase de gestió urbanística posterior.

Article 40. Ordenació del sector d'interès supramunicipal

1. L'ordenació detallada del sector Tres Xemeneies, delimitat en aquest PDU com a sector d'interès supramunicipal als efectes de l'article 56 del TRLU, té el grau de concreció i la documentació per als plans de millora urbana, segons procedeix d'acord amb la classificació del sòl urbà no consolidat, segons estableixen els articles 65, 66 i 70 del TRLU i els articles 84 a 91 del RLU.

2. En els capítols 3, 4 i 5 d'aquest títol III, que es desenvolupen a continuació, s'estableix l'ordenació i la normativa reguladora del sector delimitat assimilable a la d'un pla urbanístic derivat.

Capítol 3. Definició del sector i condicions d'execució

Article 41. Àmbit del sector

1. L'àmbit territorial del sector Tres Xemeneies ve delimitat en els plànols d'informació i d'ordenació que formen part de la documentació gràfica d'aquest PDU, amb una superfície total de 323.550 m². L'àmbit abasta

la peça de sòls de forma aproximadament rectangular situada a l'entorn de les Tres Xemeneies als municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona que queda delimitada per la línia ferroviària de Barcelona a Maçanet-Massanes, el carrer de la Mar Negra, el límit amb el litoral i el riu Besòs; i incloent també els sòls urbans situats al nord-oest del ferrocarril qualificats majoritàriament de sistemes viari i d'espais lliures pel planejament vigent, amb l'objectiu de possibilitar l'execució dels passos inferiors i superiors necessaris de connexió entre ambdós costats del ferrocarril a càrrec de l'actuació urbanística d'aquest sector, i que de nord a sud es corresponen amb els trams finals de l'avinguda del Maresme, el carrer de Ramon Viñas, el carrer de la Platja i el carrer Olímpic.

2. S'exclouen de l'àmbit computable del sector aquells sòls qualificats de sistemes situats al nord-oest del ferrocarril descrits a l'apartat anterior, els sòls públics que no es transformen, i els sòls obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta qualificats de sistemes viari, espais lliures i equipaments procedents de les cessions del pla especial del sector de la costa A1 de Badalona que s'incorporen al sector pel tal de modificar la seva ordenació, d'una superfície total en conjunt de 65.794 m^2 de sòls no computables.

3. La superfície total de sòls computables del sector Tres Xemeneies i del polígon d'actuació és de 257.756 m2, no obstant, l'instrument de gestió que s'executi, podrà precisar les dades que ara s'incorporen en aquest PDU, en funció del major coneixement i grau de precisió que es pugui establir, respecte la procedència i delimitació d'aquests sòls.

Article 42. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl inclòs en el sector Tres Xemeneies es classifica de sòl urbà no consolidat.

2. Les superfícies dels sòls del sector Tres Xemeneies que el PDU qualifica de sistemes i zones, són les que figuren en el quadre següent:

SECTOR TRES XEMENEIES	*Clau*	*Superfície*	*Percentatge*
Sistema ferroviari	3	4.371 m^2	1,4%
Sistema de serveis tècnics	4	2.578 m^2	0,8%
Sistema viari xarxa bàsica	5	69.207 m^2	21,4%
Sistema viari vies cíviques	5b	35.930 m^2	11,1%
Sistema d'espais lliures	6	100.916 m^2	31,2%
Sistema d'equipaments esportius	7e	18.705 m^2	5,8%
Sistema d'equipaments 3x	7-3x	12.937 m^2	4,0%
Sistema d'equipaments altres usos	7	5.031 m^2	1,6%
SISTEMES		**249.675** m^2	**77,2%**

Zona subjecta a ordenació volumètrica	18	73.875 m^2	22,8%
ZONES		**73.875** m^2	**22,8%**

TOTAL SECTOR	**323.550** m^2	**100,0%**

3. El sostre màxim del sector és de 285.120 m^2st, amb un màxim del 65% destinat a ús d'habitatge i un mínim del 35% a activitat econòmica, en el que s'inclou l'ús residencial hoteler (limitat a un màxim del 20% del sostre d'activitat econòmica). Respecte el sostre d'ús d'habitatge, un màxim del 60% es destina a habitatges de renda lliure i un mínim del 40% a habitatges de protecció oficial. La meitat, com a mínim, de la reserva destinada a habitatge de protecció oficial s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament.

4. El nombre màxim d'habitatges del sector és de 1.783 habitatges, desglossats amb un màxim de 1.069 habitatges de renda lliure i un mínim 714 habitatges de protecció oficial.

Article 43. Sistema d'actuació urbanística

1. El sector Tres Xemeneies constitueix un sector d'interès supramunicipal en sòl urbà no consolidat que s'ha d'executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, si bé es pot executar per qualsevol altre sistema d'actuació urbanística o modalitat de reparcel·lació, si amb posterioritat així s'estableix per l'administració actuant.

2. La substitució del sistema d'actuació urbanística o de la modalitat establerta per al sector delimitat, s'efectuarà per l'administració actuant del sector en els supòsits regulats en l'article 129 del RLU, i d'acord amb el procediment previst a l'article 119.2 del TRLU.

3. Es preveu el desenvolupament del sector en un únic polígon d'actuació urbanística, possibilitant la seva execució per fases.

Article 44. Administració actuant

Es determina el Consorci del Besòs com a administració actuant del sector Tres Xemeneies, que tindrà els drets i facultats establertes als articles 23 i 157.bis del TRLU.

Article 45. Cessions obligatòries

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% de l'aprofitament urbanístic del sector i als ajuntaments o administració que pertoqui els terrenys qualificats de sistemes urbanístics inclosos dins del sector.

Article 46. Despeses i obres d'urbanització

1. S'han de cedir i urbanitzar amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria els terrenys qualificats de cessió obligatòria i gratuïta.

2. S'imputen a càrrec del sector el cost de les actuacions de trasllat següents:

a) Trasllat de la subestació elèctrica existent al nou emplaçament previst dins del sector situat a la peça que es qualifica de sistema de serveis tècnics (clau 4) a l'altra banda de la línia ferroviària, al nord-oest d'aquesta. El cost imputable al sector és l'equivalent al d'una nova subestació elèctrica amb les mateixes característiques de potencia que l'existent.

b) Trasllat del camp de futbol existent al nou emplaçament previst dins del sector, situat a la peça que es qualifica de sistema d'equipaments d'ús esportiu (clau 7e), ubicada en una posició central en el sector.

c) Trasllat de les pistes poliesportives existents, situades en la part del recinte actual del poliesportiu Marina-Besòs que el PDU qualifica de sistema d'espais lliures (clau 6), al nou emplaçament previst dins del sector situat a la peça que es qualifica de sistema d'equipaments d'ús esportiu (clau 7e) ubicada al sud-oest del mateix recinte, en continuïtat amb aquest. La concessió d'ús de l'activitat esportiva en els sòls que es qualifiquen de sistema d'espais lliures (clau 6) s'exhaureix en el moment que s'hagi fet efectiu el trasllat.

3. S'imputen a càrrec del sector la construcció i/o millora dels quatre passos que creuaran la línia ferroviària de Barcelona a Maçanet-Massanes:

a) Millora del pas inferior existent, per a vehicles i vianants, en continuïtat amb el carrer Olímpic.

b) Construcció d'un nou pas elevat, per a vianants i bicicletes, en continuïtat amb l'avinguda de la Platja.

c) Construcció d'un nou pas elevat, per a vianants i bicicletes, en continuïtat amb el carrer Ramon Viñas.

d) Construcció d'un nou pas inferior, per a vehicles i vianants, en continuïtat amb l'avinguda del Maresme.

El disseny d'aquets quatre elements de millora i connectivitat viària s'executaran d'acord amb les especificacions establertes en *l'annex IV, Criteris d'urbanització del sector Tres Xemeneies*, de la memòria del PDU.

4. El cost de consolidació i reparació estructural de les Tres Xemeneies és a càrrec de l'actual propietari d'aquestes construccions.

5. Els espais definits com a sistema viari (claus 5 i 5b) i sistema viari/zona subjecta a volumetria específica (claus 5/18.5 i 5b/18.5) per aquest Pla, s'executaran d'acord amb les especificacions establertes en *l'annex IV, Criteris d'urbanització del sector Tres Xemeneies*, de la memòria del PDU. L'amplada que s'assigna als vials és

vinculant i és la prevista al plànol d'ordenació "*o.03.1. Qualificació del sòl. Sector Tres Xemeneies*". Les dimensions dels elements de les seccions dels vials (amplades de voreres, calçada, carril bicicletes, etc.) poden ser modificades en el corresponent projecte d'urbanització, mantenint però, el nivell de qualitat i acabats de l'espai públic (materials, mobiliari urbà, enjardinament, etc.) establerts en el referit annex de la memòria del PDU.

6. El sistema d'espais lliures parc urbà, clau 6, definit en el plànol d'ordenació *"o.03.1 Qualificació del sòl. Sector Tres Xemeneies*", s'executarà d'acord amb les especificacions establertes en l'annex IV, Criteris d'urbanització del sector Tres Xemeneies, de la memòria del PDU. S'urbanitzarà garantint els paràmetres adequats en quant a vegetació, arbrat, il·luminació, pavimentació i altres, per assolir una òptima qualitat urbanística i paisatgística de la proposta tenint en compte la potenciació del valor ambiental d'acord amb l'article 52.5 d'aquesta normativa.

7. El cost de desviament del col·lector interceptor de Llevant és a càrrec de l'actual propietari d'aquesta infraestructura de sanejament metropolità. El PDU preveu , de forma esquemàtica, una reserva de sòl per al pas del col·lector per sota el sistema d'espais lliures parc urbà, que s'haurà de concretar d'acord amb corresponent projecte constructiu d'aquesta infraestructura.

Capítol 4. Regulació de sistemes

Article 47. Identificació dels sistemes

Els sistemes resultants de l'ordenació fixada pel PDU pel sector Tres Xemeneies s'identifiquen en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*" i es regulen d'acord amb les normes urbanístiques del PGM amb les particularitats que s'estableixen als articles següents, segons les claus que consten a continuació:

SISTEMES	
Sistema ferroviari	clau 3
Sistema viari	claus 5, 5b
Sistema viari/Zona subjecta a ordenació volumètrica UP5	claus 5/18.5, 5b/18.5
Sistema d'espais lliures	clau 6
Sistema d'equipaments	claus 7, 7e, 7-3x
Sistema de serveis tècnics	clau 4

Article 48. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquest PDU.

2. Els sistemes previstos per aquest PDU han de ser de titularitat pública. Per als nous sistemes previstos pel PDU la titularitat pública s'obtindrà per cessió obligatòria i gratuïta de l'actuació corresponent. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió de la gestió dels equipaments comunitaris.

Article 49. Sistema ferroviari (clau 3)

El sistema ferroviari compren els sòls necessaris per a la implantació de les infraestructures ferroviàries que discorren pel sector delimitat i ordenat per aquest PDU, d'acord amb la definició que per aquest concepte estableix la normativa sectorial ferroviària, a la qual es fa referència a l'article 16 d'aquesta normativa.

Article 50. Sistema viari (claus 5, 5b)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària destinats a l'ús de vialitat, així com les àrees de servei de càrrega-descàrrega, àrees d'instal·lació de punts de recàrrega pel vehicle elèctric i d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda, els quals permeten l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del Pla, i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

2. Es distingeixen dues categories dels sòls inclosos en aquest sistema, segons queden identificades en plànols d'ordenació: el sistema viari xarxa bàsica (clau 5) i el sistema viari vies cíviques (clau 5b).

3. El sistema viari de vies cíviques (clau 5b) comprèn aquells sòls de sistema viari on la mobilitat quotidiana, a peu, és essencial; per tant, l'amplitud de les voreres i l'espai dedicat als vianants és un factor clau. Les vies cíviques que es proposen en el PDU han de facilitar la mobilitat sostenible, a peu o en bicicleta per l'interior del sector, però també el desenvolupament de la vida quotidiana (espais d'estada i repòs, zones de joc infantil, espais per a socialitzar, passejar, etc.), i han de garantir també el pas dels serveis urbans i vehicles d'emergència.

Aquests espais hauran d'estar convenientment urbanitzats (materials i acabats adequats, mobiliari urbà i il·luminació pensada per a les persones) i amb un grau d'enjardinament viari, del 30 % de la seva secció, que garanteixi les qualitats descrites i afavoreixin el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant la superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants i tous).

4. La xarxa viària definida en aquest Pla s'urbanitzarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols del present document i les especificacions establertes en *l'annex IV, Criteris d'urbanització del sector Tres Xemeneies*, de la memòria del PDU i d'acord amb l'article 46.5 d'aquesta normativa.

5. Els projectes d'urbanització han de determinar amb tota exactitud les rasants definitives, la posició de les xarxes i elements de serveis urbanístics (clavegueram, electricitat i enllumenat, aigua potable i reg, telecomunicacions, gas) i els materials, mobiliari, arbrat i altres elements de configuració i dotació de l'espai públic (recollida de residus, transport públic, senyalització...).

6. Els guals que es disposin a les voreres per a donar accés dels vehicles als edificis no poden modificar la seva rasant. En el subsòl del sistema viari hi poden transcórrer les xarxes de servei necessàries per dotar el sector i altres sòls.

Article 51. Sistema viari/zona subjecta a ordenació volumètrica UP5 (claus 5/18.5, 5b/18.5)

1. La doble qualificació de sistema viari/zona subjecta a ordenació volumètrica UP5 (claus 5/18.5 i 5b/18.5), comprèn els sòls corresponents a la unitat de projecte UP5 situada a l'entorn de les Tres Xemeneies, on es preveu la qualificació de sistema viari dels sòls situats en superfície i la qualificació en alçada del sostre destinat a activitat econòmica previst en aquest àmbit.

2. La regulació dels sòls de vialitat en superfície que, a tots els efectes, s'integren en aquest sistema, tenen la mateixa regulació del sistema viari (claus 5 i 5b) segons consta a l'article anterior d'aquesta normativa.

3. La regulació de la volumetria en alçada prevista és la corresponent a la de la zona subjecta a ordenació volumètrica UP5 (clau 18.5), segons consta a l'article 61 d'aquesta normativa.

Article 52. Sistema d'espais lliures, parcs urbans (clau 6)

1. El sistema d'espais lliures comprèn els sòls de titularitat pública que el PDU destina a parcs, jardins i espais lliures destinats a l'esbarjo, el lleure i l'esport.

2. L'ús fonamental dels espais lliures públics és el descans, l'esbarjo de la població i únicament s'hi admeten les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. També s'admeten elements propis dels serveis tècnics exclusivament en aquells sòls que representin un escreix respecte les reserves mínimes previstes per la llei, ocupant la mínima superfície de sòl necessària i adoptant, en la mesura dels possible, mesures d'adaptació paisatgística, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total d'espais lliures del sector.

3. L'ús de les pistes poliesportives existents, situades en la part del recinte actual del poliesportiu Marina-Besòs que el PDU qualifica de sistema d'espais lliures (clau 6), podrà continuar en aquest emplaçament mentre no es faci efectiu el seu trasllat previst dins del sector. Dins d'aquest àmbit, es possibiliten les obres vinculades a l'ús esportiu actual, amb caràcter provisional, mitjançant el procediment regulat als articles 53 i 54 del TRLU relatius al usos i obres de caràcter provisional, com poden ser condicionar les pistes esportives existents o la seva reconversió a altres activitats esportives a l'aire lliure.

4. Els projectes d'urbanització hauran de definir l'ordenació dels espais lliures d'ús públic, atenent a llur situació relativa dins del sector delimitat en aquest PDU.

5. En el disseny del sistema d'espais lliures es tindrà en compte la potenciació de la biodiversitat, en particular en l'àmbit del Parc Litoral, on s'establirà una estratègia de renaturalització orientada a la recuperació o creació d'hàbitats naturals característics d'un entorn costaner –com ara sistemes dunars i zones humides–, així com a l'adopció de solucions basades en els processos propis de la natura que permetin fer front als efectes del canvi climàtic relatius a l'ascens del nivell del mar i als temporals marítims. Aquests espais lliures han de tenir també una clara vocació de contribuir a l'educació i sensibilització ambiental de la ciutadania. Tot plegat sense perjudici de l'existència d'espais destinats al lleure i de relació amb l'entorn edificat.

Prèviament al disseny i execució de la urbanització del sistema d'espais lliures parcs urbans (clau 6), en particular en l'àmbit del Parc Litoral, caldrà que l'administració actuant del sector **promogui fórmules de participació ciutadana** per tal de definir les línies de treball a seguir en la redacció i disseny d'aquest sistema, atenent a la singularitat de l'entorn i llur situació relativa en la desembocadura del riu Besòs i el front litoral metropolità nord de Barcelona. En el mateix sentit l'administració actuant té la facultat de formular i tramitar el/s projecte/s d'urbanització que correspongui, d'acord amb l'article 157 bis del TRLU, i promoure fórmules de **concurs públic** del/s projecte/s per a desenvolupar un model de parc tenint en compte les singularitats de l'entorn.

6. En el subsòl d'aquests sistema s'admet excepcionalment que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi I' enjardinament de la superfície.

7. El sistema d'espais lliures, parcs urbans (clau 6), s'urbanitzarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols del present document i les especificacions establertes en *l'annex IV, Criteris d'urbanització del sector Tres Xemeneies*, de la memòria del PDU i d'acord amb l'article 46.6 d'aquesta normativa. Els materials de pavimentació i elements urbans i enllumenat públic utilitzats han d'estar homologats pels ajuntaments.

8. Les espècies vegetals que s'hi prevegin han de complir els requeriments establerts en el Títol IV relatiu a la normativa ambiental, als articles referents a enjardinament i revegetació dels espais lliures.

9. El sistema d'espais lliures, identificat amb la clau 6 (ZV_01), segons el plànol d'ordenació "o.03.1 Qualificació del sòl. Sector Tres Xemeneies", corresponent a l'àmbit del Parc Litoral, no preveu reserves de sòl per a aparcament de vehicles conforme a una clara estratègia de renaturalització orientada a la recuperació o creació d'hàbitats naturals característics d'un entorn costaner i d'acord amb l'apartat 5 d' aquest mateix article.

El referit espai de l'àmbit del Parc litoral i la platja que confronta amb aquest sistema d'espais lliures, fora de l'àmbit del PDU, d'acord amb la proposta d'ordenació d'aquest, no tindrà accés de trànsit rodat excepte per als vehicles de manteniment i control del sistema d'espais lliures proposat -Parc Litoral- i dels vehicles autoritzats de vigilància i salvament de la zona de servitud de trànsit, regulada en la Llei de Costes.

A la zona confrontant d'aquest Parc Litoral es preveuran reserves de sòl per a aparcaments de vehicles en quantia suficient per garantir l'estacionament dels usuaris de la platja.

Article 53. Sistema d'equipaments (claus 7, 7e, 7-3x)

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població i del caràcter del nou espai d'ordenació.

2. El PDU qualifica de sistema d'equipaments esportius (clau 7e) les dues peces de sòl a les quals s'assigna l'ús esportiu, a l'aire lliure, segons queden identificades en els plànols d'ordenació i que estan situades una en una posició central en el sector a on es preveu traslladar el camp de futbol existent i l'altra situada a l'extrem sud-oest del sector a on es preveu traslladar les pistes poliesportives existents del complex Marina-Besòs, segons queda recollit també a l'article 46 d'aquesta normativa.

3. El PDU qualifica de sistema d'equipaments 3x (clau 7-3x) els sòls on s'ubica la Nau de Turbines existent i el seu entorn immediat, segons queden identificats en plànols d'ordenació, que s'equiparen pel que fa a la seva regulació a la clau 7@ i on són d'aplicació els condicionants següents:

a) Correspon a aquesta qualificació als sòls que poden ser destinats, a més dels tipus d'equipaments previstos a l'article 212 de la normativa del PGM, a equipaments relacionats amb la formació i divulgació

dels sectors digital, de l'audiovisual i el videojoc, del canvi climàtic i la transició energètica, de conformitat amb el pla especial que els desenvolupi.

b) El programa funcional dels equipaments 7-3x podrà incorporar els següents usos:
   - Activitats de formació, desenvolupades al mateix equipament, i acreditades per un centre de formació autoritzat.
   - Activitats de divulgació dels sectors digital, de l'audiovisual i el videojoc, del canvi climàtic i la transició energètica.
   - Activitats productives privades relacionades amb la formació en el camp digital, de l'audiovisual i el videojoc, del canvi climàtic i de la transició energètica, fins a un màxim de la tercera part del sostre total de l'equipament. Es desenvoluparan en règim de concessió, tot mantenint la titularitat pública de l'equipament.
   - Donat l'històric energètic de la Nau de turbines, s'admet la implantació d'infraestructures relacionades amb la generació, distribució i alguns sistemes d'acumulació de la xarxa de fred i calor que es pugui desenvolupar en el sector.

c) Els equipaments 7-3x es desenvoluparan mitjançant plans especials, els quals concretaran el seu destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria. Els plans especials hauran d'incorporar, així mateix, la documentació que acrediti la vinculació a l'acció formativa i la participació de les activitats privades desenvolupades en el funcionament de l'equipament.

   L'ajuntament establirà les fórmules de col·laboració amb universitats o altres centres de formació autoritzats i empreses per al desenvolupament d'aquests equipaments.

   Es manté la titularitat pública dels equipaments existents o previstos, de conformitat amb el planejament vigent.

4. A la resta de sòls d'equipaments no se'ls assigna un ús concret, sent possible destinar-los als usos previstos i amb els paràmetres regulats en la normativa del PGM. La concreció d'usos, de les activitats i de la volumetria a implantar en els sòls qualificats de sistema d'equipaments es concretaran mitjançant la tramitació del corresponent pla especial urbanístic.

5. Els equipaments queden exempts de complir les reserves mínimes d'aparcament.

Article 54. Sistema de serveis tècnics (clau 4)

1. D'acord amb el PGM, el sistema de serveis tècnics comprèn els sòls destinats a xarxes de subministrament de serveis i a serveis complementaris, que inclouen les instal·lacions i espais de serveis reservats per als elements i les xarxes necessaris de subministrament d'electricitat, de proveïment d'aigües, de gas i d'altres serveis urbans. Es respectaran, en tot cas, les determinacions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control de les activitats i el seu reglament i annexos.

2. La reserva de sòl qualificat de sistema de serveis tècnics inclosa dins l'àmbit del sector Tres Xemeneies es destinarà a infraestructures de servei d'electricitat (instal·lacions de transport, transformació i distribució elèctrica) o qualsevol altre de les definides a l'article 33.3 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme.

El PDU preveu que el sòl destinat a serveis tècnics dins l'àmbit del sector Tres Xemeneies sigui de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament o administració que pertoqui, sens perjudici que amb posterioritat es puguin gestionar de forma particular per algun dels règims de concessió, lloguer o dret de superfície previstos en la legislació.

3. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament d'enjardinament i d'integració atenent a les característiques de l'entorn.

4. La concreció d'usos de les activitats, de la volumetria i tractament de les façanes de l'edificació a implantar en els sòls qualificats de sistema de serveis tècnics es concretaran mitjançant la tramitació del corresponent Pla

especial urbanístic. L'edificació resultant s'integrarà a l'entorn urbà de manera que aquest tipus d'infraestructura elèctrica minimitzi l'impacte en el territori.

5. Els paràmetres urbanístics bàsics, potencials edificatoris i usos admissibles són els següents:

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ (CLAU 4)	
Paràmetre	**Condicions particulars**
Qualificació del sòl	Sistema de serveis tècnics, clau 4
Superfície parcel·la	2.578 m^2
Edificabilitat	2 m^2 sostre/m^2 sòl
Sostre potencial màxim	5.156 m^2
Tipus d'ordenació de l'edificació	Ordenació volumètrica
Ocupació màxima sobre rasant	100% de la parcel·la
Alçada reguladora màxima de l'edificació	15,00 m. pel que fa a les edificacions (PB+1)
Alçada reguladora màxima d'altres instal·lacions	20,00 m. pel que fa a les instal·lacions
Ocupació màxima i usos sota rasant	100% de la parcel·la Serà d'aplicació l'article 226.2 de les normes urbanístiques del PGM
Usos	1.- Instal·lacions de transport, transformació i distribució d'energia elèctrica 2.- Qualsevol altra de les definides a l'article 33.3 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Capítol 5. Regulació de zones

Article 55. Definició i zonificació

1. El sòl i el sostre susceptibles d'aprofitament privat situat dins del sector Tres Xemeneies, delimitat i ordenat per aquest PDU, es qualifica en la seva totalitat de zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18) de configuració flexible.

2. En els articles següents es regulen de forma detallada els paràmetres aplicables i les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús de la zona resultant de l'ordenació d'aquest sector.

Article 56. Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18)

1. En la zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18) es distingeixen sis unitats de projecte (UP), segons queden identificades en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*". Per a cada unitat de projecte s'assigna una clau de zona, de la 18.1 a 18.6, i els paràmetres i determinacions aplicables són els que consten a continuació.

2. Cada unitat de projecte (UP) es constitueix en un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases i si s'escau, diferents promotors. El projecte d'edificació ha de definir la totalitat de l'edificació permesa: dimensions, alçades, formes, cota de referència i punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, elements estructurals, els aparcaments en soterrani, els tancaments i acabats del conjunt a edificar, les xarxes de serveis interiors, així com el destí dels espais lliures de parcel·la i la localització dels diferents usos en l'edificació projectada.

3. Prèviament a l'atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar un projecte arquitectònic d'ordenació volumètrica de les edificacions, a nivell d'avantprojecte, que defineixi les condicions per a la unitat de projecte (UP) del conjunt de les parcel·les d'aquesta. Per tal de garantir la diversitat tipològica i arquitectònica, aquests projectes incorporaran una planificació del fraccionament de la UP en diferents unitats edificatòries amb projecte executiu propi.

4. Els paràmetres de sòl, sostre i nombre d'habitatges aplicables als sòls que es qualifiquen de zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18), corresponents a les sis unitats de projecte definides, són els que consten en

els quadres següents. En el quadre A consten els valors globals per a cadascuna de les unitats de projecte definides i en el quadre B consten els valors detallats per a cada subzona definida en cada unitat de projecte.

A. QUADRE DE PARÀMETRES PER UNITATS DE PROJECTE (CLAU 18)									
UP	**Sòl** (m^2)	**Sostre** (m^2st)					**Nombre d'habitatges** (ut)		
		Total màx	*AE mínim*	*H màx*	*HRLL màx*	*HPO mín*	*Total màx*	*HRLL màx*	*HPO mín*
UP1	8.608	24.770	1.840	22.930	13.758	9.172	220	132	88
UP2	10.200	36.230	2.695	33.535	20.121	13.414	322	193	129
UP3	12.920	53.178	3.960	49.218	29.531	19.687	474	284	190
UP4	19.569	84.642	49.023	35.619	21.371	14.249	343	206	137
UP5	1.140	21.735	21.735						
UP6	21.438	64.565	20.565	44.000	26.400	17.600	424	254	170
Total	**73.875**	**285.120**	**99.818**	**185.302**	**111.181**	**74.121**	**1.783**	**1.069**	**714**

B. QUADRE DE PARÀMETRES PER SUBZONES (CLAU 18)									
Subzona	**Sòl** (m^2)	**Sostre** (m^2st)					**Nombre d'habitatges** (ut)		
		Total màx	*AE mínim*	*H màx*	*HRLL màx*	*HPO mín*	*Total màx*	*HRLL màx*	*HPO mín*
18.1	6.608	24.770	1.840	22.930	13.758	9.172	220	132	88
18.1.ne	2.000								
18.2	10.200	36.230	2.695	33.535	20.121	13.414	322	193	129
18.3	12.920	53.178	3.960	49.218	29.531	19.687	474	284	190
18.4	19.569	84.642	49.084	35.558	21.335	14.224	343	206	137
18.5	1.140	21.735	21.735						
18.6.1	8.342	33.650	10.650	23.000	13.800	9.200	221	133	88
18.6.2	8.896	30.915	9.915	21.000	12.600	8.400	203	121	82
18.6.ne	4.200								
Total	**73.875**	**285.120**	**99.818**	**185.302**	**111.181**	**74.121**	**1.783**	**1.069**	**714**

Abreviacions: AE (activitat econòmica), H (habitatge), HRLL (habitatges de renda lliure), HPO (habitatges de protecció oficial)

5. Condicions de parcel·lació:

C. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ (CLAU 18)	
Paràmetre	**Condicions particulars**
Unitat de projecte (UP)	Les unitats de projecte (UP) s'identifiquen al plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl. Sector Tres Xemeneies*". En el quadre A de l'apartat 4 d'aquest article es fixa per cada UP la superfície de sòl amb aprofitament, el sostre màxim total, el sostre màxim o mínim per a cada tipus d'ús i el nombre d'habitatges màxim o mínim per a cada règim d'habitatge.
Parcel·la mínima	1.700 m^2
Front a vial mínim	30 m
Fondària mínima	La resultant de les dues condicions anteriors.

6. Condicions d'edificació:

D. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ (CLAU 18)	
Paràmetre	**Condicions particulars**
Perímetre regulador o gàlib màxim d'ocupació de l'edificació	Segons plànol d'ordenació *"o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació"*. Per cada UP, es determina un percentatge d' ocupació màxima per planta.
Ocupació màxima	Segons plànol d'ordenació "*o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació*".
Separacions mínimes	La separació entre edificis es regula mitjançant l'article 264 de les normes urbanístiques del PGM per al tipus d'ordenació segons volumetria específica.

<table>
<tr><td>Alçada reguladora màxima</td><td>Segons plànol d'ordenació "o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació".
<u>Es regula segons el nombre màxim de plantes:</u>

<table>
<tr><th><u>Nombre màxim de plantes</u></th><th>ARM Mínima</th><th>ARM Màxima</th></tr>
<tr><td>PB</td><td>3,65</td><td>5,15</td></tr>
<tr><td>PB + 1PP</td><td>6,80</td><td>8,30</td></tr>
<tr><td>PB + 2PP</td><td>9,95</td><td>11,45</td></tr>
<tr><td>PB + 3PP</td><td>13,10</td><td>14,60</td></tr>
<tr><td>PB + 4PP</td><td>16,25</td><td>17,75</td></tr>
<tr><td>PB + 5PP</td><td>19,40</td><td>20,90</td></tr>
<tr><td>PB + 6PP</td><td>22,55</td><td>24,05</td></tr>
<tr><td>PB + 7PP</td><td>25,70</td><td>27,20</td></tr>
<tr><td>PB + 8PP</td><td>28,85</td><td>30,35</td></tr>
<tr><td>PB + 9PP</td><td>32,00</td><td>33,50</td></tr>
</table>

<u>No es podrà superar en cap cas la cota 39,80</u> sobre el nivell del mar en referència a la projecció ETRS89 corresponent al coronament de la Nau de Turbines en el seu estat original.</td></tr>
<tr><td>Alçada mínima de les plantes</td><td>S'estableix l'alçada mínima de 4,00 m per les plantes d'ús activitat econòmica i de 3,15 m per les d'ús habitatge.</td></tr>
<tr><td>Nombre màxim de plantes</td><td>Segons plànol d'ordenació "o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació".</td></tr>
<tr><td>Servituds de pas</td><td>Segons plànol d'ordenació "o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació".</td></tr>
<tr><td>Franja d'alineació paral·lela a vial</td><td>Segons plànol d'ordenació "o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació". Al front de l'Avinguda Eduard Maristany, el pla de façana podrà assolir el nombre màxim de plantes permès per una longitud que equivalgui a 1/3 del total de la UP i la resta de plans de façana hauran de recular-se respecte aquest un mínim de 5 m a partir de PB+5. Al front del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria" s'estableix un nombre màxim de plantes de PB+3 pels plans de façana situats a un màxim de 5 m del perímetre regulador.

Per tal de millorar la qualitat dels projectes i evitar l'efecte barrera de l'edificació, la franja d'alineació haurà de ser fraccionada en diferents trams d'edificació , en els fronts de l'Avinguda Eduard Maristany i del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria", depenent de la UP que es correspongui. L'espai entre fraccions de l'edificació tindrà la condició d'accés a l'interior d'illa.
A excepció de la UP5, els volums per sobre de PB+ 4PP es disposaran de manera sensiblement perpendicular a la línia de la costa i es procurarà que els de major alçada es distribueixin entre els fronts d' Eduard Maristany i Dolores Ibárruri de forma alternada, evitant la formació d'un segon front continu.</td></tr>
<tr><td>Sostre</td><td>Segons quadres A i B de l'apartat 4 d'aquest article.
El sostre d' activitat econòmica es disposarà a la planta baixa, situant-se en plantes superiors només en el cas que excedeixi l'ocupació màxima. Preferentment, els locals s'ubicaran al front de l'avinguda d'Eduard Maristany, establint una reserva mínima del 10% del sostre d'activitat econòmica per a locals al front del carrer Dolores Ibárruri.</td></tr>
<tr><td>Nombre d'habitatges</td><td>Segons quadres A i B de l'apartat 4 d'aquest article</td></tr>
<tr><td>Aparcament</td><td>Es preveuran dins la unitat de projecte (UP) els aparcaments necessaris per a donar cobertura a les necessitats de les activitats i els aforaments previstos.

Per cada UP, els aparcaments i els seus accessos i rampes es mancomunaran. Els accessos rodats s'efectuaran des dels vials qualificats com a sistema viari xarxa bàsica (clau 5) i es situaran als carrers perpendiculars a l'Avinguda Eduard Maristany, excepte quan justificadament no sigui possible. Les rampes que s'utilitzin per l'accés a l'aparcament de bicicletes no superaran un angle d'inclinació superior al 10%.</td></tr>
</table>

	Per a cada ús es faran les reserves d'acord amb les disposicions de mobilitat del municipi, les normes urbanístiques del PGM i, si s'escau, amb les ordenances municipals que corresponguin. Les places de vehicle a motor de quatres rodes es podran transformar en places de vehicle a motor de dues rodes, amb l'equivalència de 8 places de vehicle de dues rodes per cada 3 places de vehicle de quatre rodes. S'inclourà la reserva d'una superfície d'aparcament de bicicletes de 10 m² que permetin aparcar 10 unitats, sense plegar, per cada 10 habitatges o fracció i per cada 1000 m² o fracció de sostre d'altres usos. Les reserves d'aparcament necessàries per cada UP s'agruparan en una única planta soterrani. Quan es demostri que les reserves necessàries no caben en una única planta soterrani i es demostri la inviabilitat tècnica de construir una segona o més plantes soterrani es quedarà exempt del compliment del nombre mínim de places d'aparcament. El projecte d'ordenació de l'aparcament en soterrani es definirà en el projecte arquitectònic d'ordenació volumètrica de les edificacions de cada UP d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article. El projecte de reparcel·lació regularà la mancomunitat i el règim de titularitat dels aparcaments, les servituds de pas que siguin necessàries, el trasllat de les reserves mínimes entre les UP i la gestió dels accessos en la subdivisió o durant l'execució de la UP.
Espais lliures de parcel·la	El projecte d'edificació ha d'incloure el tractament dels espais privats que restin lliures d'edificació, els quals han de ser tractats de forma unitària i seran enjardinats excepte quan justificadament no sigui possible.
Accés a l'interior d'illa	Els interiors d'illa de les UP d'habitatge hauran de comptar com a mínim amb un accés des de l'avinguda Eduard Maristany i des del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria" sense vol, de 10 m d'amplada mínima, i tindran la consideració d'espais lliures de parcel·la o espais no edificables definit en l'article 35.11 d'aquesta normativa.
Espais lliures de parcel·la	Es defineixen d'acord amb l'article 35.11 d'aquesta normativa. El projecte d'edificació ha d'incloure el tractament dels espais privats que restin lliures d'edificació, els quals han de ser tractats de forma unitària i seran enjardinats excepte quan justificadament no sigui possible.
Còmput d'edificabilitat	S'han d'incloure en el còmput de l'edificabilitat: - Les superfícies de totes les plantes que tinguin la consideració de baixa, altell i pisos, per damunt del soterrani. - Les superfícies corresponents als cossos sortints tancats i semitancats, les edificacions existents que es conservin, les construccions auxiliars, les dels celoberts i els patis de ventilació. No s'han d'incloure en el còmput de l'edificabilitat: - Les superfícies de soterrani situades per sota de la planta baixa, destinades a usos d'aparcament o emmagatzematge. - Les superfícies dels porxos oberts, les rampes d'accés a les plantes soterrànies quan aquestes siguin descobertes, les superfícies destinades als elements tècnics de les instal·lacions, les dels cossos sortints oberts, les dels elements sortints i la superfície dels centres de distribució de les companyies de serveis. - Per tal de garantir la màxima eficiència de captació solar i de l'aprofitament de la llum i la ventilació natural en la distribució interna de les estances es disposaran elements de protecció solar adequats per cada orientació. A fi de fomentar el correcte tractament de les façanes en funció de la seva orientació, els espais intermedis amb l'exterior dels cossos sortints oberts no computaran als efectes del càlcul d'edificabilitat màxima d'acord amb les normes urbanístiques del PGM. - Els espais destinats a la captació i transformació d'energia solar, tant en coberta com en l'espai lliure de parcel·la no computaran a efectes de sostre. En el cas de coberta i en el cas de que aquesta sigui inclinada, podran disposar-se directament sobre aquesta. Així mateix, solucions del tipus pèrgola o

	estructures lleugeres disposades en coberta o espai interior de parcel·la no computaran als efectes de sostre màxim.
Cossos sortints	Els cossos sortints podran ser oberts, semi-tancats o tancats. Computaran a efectes del càlcul d'edificabilitat segons l'establert a l'article 229 de les normes urbanístiques del PGM. No obstant això i als efectes d'afavorir l'aparició d'espais de transició i control climàtic, acústic, ambiental i visual en la relació dels habitatges amb l'exterior, els cossos sortints entesos com espais intermedis amb l'exterior, construïts com galeries obertes, amb tancaments fixes o mòbils mitjançant elements lleugers com vidre, alumini, fusta o d'altres, que en cap cas poden donar lloc a espais habitables aïllats tèrmica i acústicament segons la normativa vigent, no computaran com a sostre edificable sempre que es justifiqui en el projecte tècnic i en la seva posterior execució en base als objectius ambientals i de control climàtic i acústic de l'edificació. Aquest tipus d'elements de l'edificació tindran la consideració de cossos sortints oberts. El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que estableix l'article 230, apartat III, de les normes urbanístiques del PGM, per al tipus d'ordenació volumètrica específica i no podrà sobrepassar el perímetre regulador de l'edificació d'acord amb el paràmetre de la configuració flexible establert en les mateixes normes (art.263.2).
Reserva d'espais d'ús col·lectiu a la coberta	Es preveurà una reserva de superfície agrupada no inferior al 30% de la coberta dels edificis per la ubicació de sistemes d'estalvi energètic, aire condicionat o altres instal·lacions que requereixen estar a l'aire lliure. Es permet la construcció d'espais d'ús col·lectiu tals com piscines, pistes esportives o zones de joc a les cobertes dels edificis.
Tractament de les façanes	Caldrà evitar l'efecte mirall i els vidres reflectants o en tot cas comptar amb les adaptacions escaients que les facin visibles per a l'avifauna i també serà necessari incorporar mesures de refugi de fauna urbana.
Cobertes biosolars	Les cobertes dels cossos edificats de poca alçada (PB, PB+1 i PB+2) hauran d'estar enjardinades en un 70 % de la seva superfície. Els equipaments públics i els edificis d'activitat econòmica hauran de reservar un mínim del 30 al 50% de la superfície lliure de coberta per a cobertes verdes biosolars: cobertes vegetals amb aïllament per sota i amb plafons solars fotovoltaics integrats. En concret: • Fins a 3.000 m^2 de sostre: mínim del 30% de coberta biosolar. • Més de 3.000 m^2 i fins a 8.000 m^2 de sostre: mínim del 40% de la coberta biosolar. • Més de 8.000 m^2 de sostre: mínim del 50% de la coberta biosolar. Pel que fa als edificis residencials –i amb l'objectiu de compaginar els diferents usos i permetre l'existència d'espais d'ús col·lectiu– els percentatges anteriors en funció del sostre residencial passen a ser del 20%, 30% i 40%, respectivament.
Porxos oberts	Es permeten els porxos oberts o porxades, no computables a efectes del còmput de l'edificabilitat, quan es creïn per a realitzar el pas –sigui públic o privat- a través d'un edifici, i sempre que tinguin una alçada lliure mínima de 4 metres i una amplada mínima de 6 metres. Quan la porxada abasti la totalitat de la fondària de l'edificació i tingui una amplada igual o superior a 30 metres, es permetrà l'ocupació de part de la porxada per la ubicació de nuclis d'accés vertical a les plantes superiors, sempre que no superin una superfície màxima equivalent al 10% de la porxada, amb un màxim de 40 m2.

7. Condicions d'ús:

E. CONDICIONS D'ÚS EN SUBZONES D'ÚS PRIORITARI HABITATGE (CLAUS 18.1, 18.2, 18.3, 18.6.2)	
Paràmetre	**Condicions particulars**
Subzones	Aquestes condicions són d'aplicació a les subzones 18.1, 18.2, 18.3 i 18.6.2
Usos preferents	Habitatge

Usos admesos	Els usos no prohibits
Usos prohibits	Industrial (categories 4a, 5a, 6a) i recreatiu d'oci nocturn

F. CONDICIONS D'ÚS EN SUBZONES D'ÚS MIXT HABITATGE/ACTIVITAT ECONÒMICA (CLAUS 18.4, 18.6.1)	
Paràmetre	**Condicions particulars**
Subzones	Aquestes condicions són d'aplicació a la subzona 18.4, 18.6.1
Usos preferents	Els usos vinculats als sectors digital, de l'audiovisual i el videojoc, de les noves tecnologies i el coneixement: terciari, serveis, industrial (categories 1a, 2a, 3a)
Usos admesos	Els usos no prohibits
Usos prohibits	Industrial (categories 4a, 5a, 6a) i recreatiu d'oci nocturn

G. CONDICIONS D'ÚS EN SUBZONES D'ÚS PRIORITARI D'ACTIVITAT ECONÒMICA (CLAU 18.5)	
Paràmetre	**Condicions particulars**
Subzones	Aquestes condicions són d'aplicació a la subzona 18.5
Usos preferents	Els usos vinculats als sectors digital, de l'audiovisual i el videojoc, de les noves tecnologies i el coneixement: terciari, serveis, industrial (categories 1a, 2a, 3a)
Usos admesos	Els usos no prohibits
Usos prohibits	Habitatge, industrial (categories 4a, 5a, 6a) i recreatiu d'oci nocturn

8. En el cas que es prevegi un projecte d'edificació per una o més unitats de projecte (UP) que no s'adapti, en la seva volumetria, a les condicions de parcel·lació i edificació regulades en els apartats 5 i 6 d'aquest article, es podran concretar i modificar mitjançant la tramitació del corresponent Pla de millora urbana d'aquesta zona. En cap cas es podran alterar els paràmetres d'edificabilitat i repartiment d'usos de les unitats de projecte definits a l'apartat 4 d'aquest article. ni les alçades màximes reguladores.

Aquests plans de millora urbana es referiran com a unitat mínima de planejament a la unitat de projecte (UP) i podran ser desenvolupats per la iniciativa pública o privada.

9. Les unitats de projecte (UP) d'aquesta zona hauran de complir amb els condicionants indicats a l'article 14 bis –punt 2-, en situació bàsica de sòl urbanitzat, del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, de la modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic RD 846/1986, segons el qual podrà permetre's la construcció de noves edificacions, sempre i quan es tingui en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposin a una cota en la qual no es vegin afectats per l'avinguda de període de retorn de 500 anys, tot incorporant un disseny que els faci compatibles amb el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i, a més, es disposi de vies d'evacuació per sobre de la cota de l'esmentada avinguda.

Caldrà donar compliment a les següents condicions als àmbits de les diferents unitat de projecte (UP):

- Caldrà assegurar la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundació.
- Caldrà presentar una declaració responsable signada pel promotor de les obres: *http://aca.gencat.cat/web/shared/OVT/Departaments/TES/A_Agencia_catalana_de_l_aigua__TES/Documents/Formularis/Obres_i_activitats_UDPH/Declaracio_responsable_per_risc_inundacio_ca.pdf*
- Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat de Registre de la Propietat a la qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.
- Caldrà senyalitzar degudament l'àmbit indicant la inundabilitat del mateix.

A més, per evitar el risc d'inundació de les plantes soterrani de les edificacions que es construeixin en les diferents Unitat de Projecte (UP), caldrà garantir les següents mesures constructives:

- L'accés a les plantes soterrani s'efectuarà 0,45 metres per sobre de la rasant dels carrers que delimiten l'illa.

- L'accés a les plantes soterrani es produirà mitjançant portes estanques.
- Prèviament a l'atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar un projecte arquitectònic d'ordenació volumètrica de les edificacions, a nivell d'avantprojecte, que defineixi les condicions de l'edificació de la UP, d'acord amb l'article 56.2 d'aquesta normativa, i que a més, defineixi la ubicació i característiques d'accessibilitat de les plantes soterrani d'acord amb les prescripcions anteriors tenint en compte la situació d'emergència per inundacions.

Article 57. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP1 (clau 18.1)

1. La zona subjecta a ordenació volumètrica UP1 (clau 18.1), d'ús prioritari d'habitatge, comprèn els sòls corresponents a la unitat de projecte UP1, segons queda identificada en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*".

2. En la zona subjecta a ordenació volumètrica UP1 (clau 18.1) es distingeixen dues subzones, segons queden identificades en plànols d'ordenació: la subzona edificable amb clau 18.1 i la subzona no edificable amb clau 18.1.ne, la qual tindrà servitud de pas d'ús públic. El límit entre aquestes dues subzones és variable segons s'assenyala al plànol d'ordenació *"o.03.2 Proposta. Ordenació volumètrica de l'edificació"* mantenint en tot moment la seva superfície.

3. L'ordenació volumètrica normativa d'aquesta zona és la que consta al plànol d'ordenació "*o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació*". S'admet un marge de variació del límit geomètric entre les subzones 18.1 i 18.1.ne, mantenint la superfície de la subzona 18.1.ne, i segons consta al mateix plànol d'ordenació.

En la Subzona 18.1, per tal de millorar la permeabilitat tranversal entre l'Avinguda Eduard Maristany i el front marítim i evitar l'efecte barrera de l'edificació, la franja d'alineació de l'edificació en els fronts de l'Avinguda Eduard Maristany i del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria" haurà de ser fraccionada en dos trams. L'espai entre trams de l'edificació tindrà la condició d'accés a l'interior d'illa d'acord amb l'article 56.6 d'aquesta normativa.

4. Els paràmetres de sòl, sostre, nombre d'habitatges i les condicions de parcel·lació i d'edificació aplicables en aquesta zona són els que consten als quadres A, B, C i D de l'article 56 d'aquesta normativa.

5. Les condicions d'ús aplicables en aquesta zona són les que consten al quadre E de l'article 56 d'aquesta normativa.

Article 58. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP2(clau 18.2)

1. La zona subjecta a ordenació volumètrica UP2 (clau 18.2), d'ús prioritari d'habitatge, comprèn els sòls corresponents a la unitat de projecte UP2, segons queda identificada en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*".

2. L'ordenació volumètrica normativa d'aquesta zona és la que consta al plànol d'ordenació "*o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació*".

En la Subzona 18.2, per tal de millorar la permeabilitat tranversal entre l'Avinguda Eduard Maristany i el front marítim i evitar l'efecte barrera de l'edificació, la franja d'alineació de l'edificació en els fronts de l'Avinguda Eduard Maristany i del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria" haurà de ser fraccionada com a mínim en tres trams. L'espai entre trams de l'edificació tindrà la condició d'accés a l'interior d'illa d'acord amb l'article 56.6 d'aquesta normativa.

3. Els paràmetres de sòl, sostre, nombre d'habitatges i les condicions de parcel·lació i d'edificació aplicables en aquesta zona són els que consten als quadres A, B, C i D de l'article 56 d'aquesta normativa.

4. Les condicions d'ús aplicables en aquesta zona són les que consten al quadre E de l'article 56 d'aquesta normativa.

Article 59. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP3 (clau 18.3)

1. La zona subjecta a ordenació volumètrica UP3 (clau 18.3), d'ús prioritari d'habitatge, comprèn els sòls corresponents a la unitat de projecte UP3, segons queda identificada en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*".

2. L'ordenació volumètrica normativa d'aquesta zona és la que consta al plànol d'ordenació "*o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació*".

En la Subzona 18.3, per tal de millorar la permeabilitat tranversal entre l'Avinguda Eduard Maristany i el front marítim i evitar l'efecte barrera de l'edificació, la franja d'alineació de l'edificació en els fronts de l'Avinguda Eduard Maristany i del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria" haurà de ser fraccionada com a mínim en quatre trams. L'espai entre trams de l'edificació tindrà la condició d'accés a l'interior d'illa, d'acord amb l'article 56.6 d'aquesta normativa, o de servitud de pas públic, si coincideix la separació dels trams de l'edificació amb l'ordenació finalment proposada dels espais de servituds de pas definits en l'article 35.12 d'aquesta normativa.

3. Els paràmetres de sòl, sostre, nombre d'habitatges i les condicions de parcel·lació i d'edificació aplicables en aquesta zona són els que consten als quadres A, B, C i D de l'article 56 d'aquesta normativa.

4. Les condicions d'ús aplicables en aquesta zona són les que consten al quadre E de l'article 56 d'aquesta normativa.

Article 60. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP4 (clau 18.4)

1. La zona subjecta a ordenació volumètrica UP4 (clau 18.4), d'ús mixt d'habitatge i d'activitat econòmica, comprèn els sòls corresponents a la unitat de projecte UP4, segons queda identificada en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*".

2. L'ordenació volumètrica normativa d'aquesta zona és la que consta al plànol d'ordenació "*o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació*".

En la Subzona 18.4, per tal de millorar la permeabilitat tranversal entre l'Avinguda Eduard Maristany i el front marítim i evitar l'efecte barrera de l'edificació, la franja d'alineació de l'edificació en els fronts de l'Avinguda Eduard Maristany i del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria" haurà de ser fraccionada com a mínim en dos trams. L'espai entre trams de l'edificació tindrà la condició d'accés a l'interior d'illa, d'acord amb l'article 56.6 d'aquesta normativa, o de servitud de pas públic, si coincideix la separació dels trams de l'edificació amb l'ordenació finalment proposada dels espais de servituds de pas definits en l'article 35.12 d'aquesta normativa.

3. Els paràmetres de sòl, sostre, nombre d'habitatges i les condicions de parcel·lació i d'edificació aplicables en aquesta zona són els que consten als quadres A, B, C i D de l'article 56 d'aquesta normativa.

4. Les condicions d'ús aplicables en aquesta zona són les que consten al quadre F de l'article 56 d'aquesta normativa.

Article 61. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP5 (clau 18.5)

1. La zona subjecta a ordenació volumètrica UP5 (clau 18.5), que també inclou la doble qualificació de sistema/zona (clau 5/18.5) segons es regula a l'article 51 d'aquesta normativa, d'ús prioritari d'activitat econòmica, comprèn els sòls corresponents a la unitat de projecte UP5, segons queda identificada en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*".

2. L'ordenació volumètrica normativa d'aquesta zona és la que consta al plànol d'ordenació "*o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació*".

3. Els paràmetres de sòl, sostre i les condicions de parcel·lació i d'edificació aplicables en aquesta zona són els que consten als quadres A, B, C i D de l'article 56 d'aquesta normativa. Els paràmetres de parcel·la mínima i front a vial mínim del quadre C, de l'esmentat article, no són d'aplicació a aquesta zona atesa les característiques de l'edificació existent del conjunt patrimonial de les Tres Xemeneies i la nova edificació, en cossos afegits, que pugui construir-se. Tampoc són d'aplicació la reserva mínima d'aparcament i el vol màxim dels cossos sortints del quadre D de l'article 56 d'aquesta normativa donada la singularitat de l'edificació existent i la possible intervenció.

4. Les condicions d'ús aplicables en aquesta zona són les que consten al quadre G de l'article 56 d'aquesta normativa. Per fer possible l'adequació de nous usos compatibles amb els valors patrimonials dels edificis existents (declaració de BCIL de les Tres Xemeneies), s'admetran volums o cossos afegits sempre i quan es configurin de maner respectuosa, amb proporcionalitat i harmonia, amb les característiques volumètriques i morfològiques del bé, i que garanteixin l'adequada percepció i identificació del bé protegit patrimonialment.

5. Els projectes ordenació volumètrica de l'edificació d'aquesta unitat de projecte, atès que es tracta d'una intervenció en un conjunt patrimonial, hauran de ser valorats i informats per la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, prèviament a la concessió de les corresponents llicències d'obres, atesa la singularitat arquitectònica, històrica i paisatgística del conjunt patrimonial i donar compliment al regulat en la normativa de Costes per a la zona d'influència.

Article 62. Zona subjecta a ordenació volumètrica UP6 (clau 18.6)

1. La zona subjecta a ordenació volumètrica UP6 (clau 18.6), d'ús mixt d'habitatge i activitat econòmica, comprèn els sòls corresponents a la unitat de projecte UP6, segons queda identificada en el plànol d'ordenació "*o.03.1 Qualificació del sòl sector Tres Xemeneies*".

2. En la zona subjecta a ordenació volumètrica UP6 (clau 18.6) es distingeixen tres subzones, segons queden identificades en plànols d'ordenació: la subzona edificable d'us mixt d'habitatge i d'activitat econòmica amb clau 18.6.1, la subzona edificable d'us prioritari d'habitatge amb clau 18.6.2 i la subzona no edificable amb clau 18.6.ne, la qual tindrà servitud de pas d'ús públic.

En les Subzona 18.6.2 , per tal de millorar la permeabilitat tranversal entre l'Avinguda Eduard Maristany i el front marítim i evitar l'efecte barrera de l'edificació, la franja d'alineació de l'edificació en els fronts de l'Avinguda Eduard Maristany i del carrer Dolores Ibárruri "La Pasionaria" haurà de ser fraccionada com a mínim en dos trams. L'espai entre trams de l'edificació tindrà la condició d'accés a l'interior d'illa, d'acord amb l'article 56.6 d'aquesta normativa.

3. L'ordenació volumètrica normativa d'aquesta zona és la que consta al plànol d'ordenació "*o.03.2 Ordenació volumètrica de l'edificació*".

4. Els paràmetres de sòl, sostre, nombre d'habitatges i les condicions de parcel·lació i d'edificació aplicables en aquesta zona són els que consten als quadres A, B, C i D de l'article 56 d'aquesta normativa.

5. Les condicions d'ús aplicables en aquesta zona són les que consten a l'article 56 d'aquesta normativa, i més en concret, en el quadre F pel que fa a la subzona 18.6.1 i en el quadre E pel que fa a la subzona 18.6.2

TÍTOL IV. NORMATIVA AMBIENTAL

Capítol 1. Marc normatiu general

Article 63. Marc normatiu general

1. Els articles normatius continguts en aquest títol de normativa ambiental són aplicables al sector Tres Xemeneies. No obstant, també s'inclouen d'altres especificacions ambientals per possibilitar la seva consideració en tot l'àmbit del PDU.

2. S'ha de donar compliment, quan procedeixi, a tota aquella normativa de caire ambiental que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques derivades del desenvolupament del Pla.

3. Per tot el que no estigui regulat en les disposicions d'aquest títol regiran també les ordenances en matèria de medi ambient aprovades pels ajuntaments de Sant Adrià de Besòs i Badalona.

Article 64. Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic

S'ha de donar compliment a les mesures preventives, correctores i compensatòries que s'inclouen al document ambiental del present PDU, considerant-les als projectes d'urbanització i d'edificació, aplicant-les durant l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació i tenint-les en compte en l'explotació del sector urbanístic.

Capítol 2. Model d'ocupació del sòl

Article 65. Adaptació geomorfològica, descontaminació i conservació dels sòls

1. Caldrà garantir la idoneïtat dels sòls del sector, mitjançant els processos de descontaminació que siguin necessaris, per a usos residencials i/o parcs i jardins, segons correspongui. Aquesta idoneïtat es demostrarà mitjançant verificació i autorització expressa de l'Agència de Residus de Catalunya.

Amb caràcter previ a qualsevol obra d'urbanització o construcció dins l'àmbit del PDU -en particular en aquells sòls que hagin albergat activitat industrial en el passat i no estiguin ja inclosos en algun expedient de l'Agència de Residus de Catalunya- caldrà disposar d'un informe d'aquesta Agència que determini que el sòl és apte per als usos previstos. Per poder redactar aquest informe, s'haurà de presentar a l'Agència de Residus de Catalunya la següent informació*:*

- *Informació detallada de la qualitat del sòl.*
- *Usos del sòl i projecte a executar.*
- *En el cas que els resultats de les mostres de sòl superin els criteris de referència, caldrà una anàlisi quantitativa de risc segons el projecte a executar.*

Els sòls que ja estiguin inclosos en algun expedient de l'Agència de Residus seguiran el procediment que determini aquesta Agència, cas a cas, quant a l'aprovació dels projectes de recuperació i, en qualsevol cas, fins a obtenir un informe favorable de l'Agència amb relació a l'aptitud del sòl per als nous usos urbans previstos.

Els informes tècnics sobre la qualitat del sòl -i, si s'escau, l'anàlisi quantitativa de risc, els projectes de descontaminació i els programes de control i seguiment- han d'ésser fets per una entitat col·laboradora de medi ambient degudament habilitada i acreditada com a entitat de control, d'acord amb el Decret 60/2015, del 28 d'abril, sobre les entitats col·laboradores de medi ambient, en l'àmbit de la prevenció de la contaminació del sòl.

Més enllà de l'exposat en aquest article, totes les qüestions relatives a la intervenció sobre sòls contaminats o potencialment contaminats s'haurà de regir per allò previst a la normativa d'aplicació a escala estatal i catalana. En concret, al Reial Decret 9/2005, de 14 de gener pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment

contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, així com al Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus (text consolidat).

2. El projecte d'urbanització i els d'edificació han de contemplar, si s'escau i es garanteix que no està contaminada, el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.

3. Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl. En els casos en què no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terres és > 3H:2V), han d'aplicar-se tècniques de bioenginyeria en l'estabilització i revegetació dels talussos.

Capítol 3. Cicle de l'aigua

Article 66. Infiltració

1. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'ha d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment d'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables, incorporant sempre que sigui possible, sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).

2. Les edificacions de parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, preferiblement han de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables. Dins el cicle de l'aigua s'ha de preveure la xarxa de sanejament separativa, tal com defineix l'article 68, i, si és el cas, han de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als què es destinaria l'aigua (regs i rentats). En aquest sentit, cal tenir en compte la metodologia descrita a la guia Aprofitament d'aigua de pluja a Catalunya, publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. En totes les àrees destinades a aparcament a l'aire lliure i/o a nivell global en els projectes d'urbanització, cal considerar adoptar dispositius i sistemes per a la separació i recollida d'olis i hidrocarburs procedents dels vehicles, previ a l'abocament a la xarxa de pluvials urbana o a altres possibles zones d'infiltració.

Article 67. Protecció dels recursos hídrics

1. En cas que existeixin pous dins l'àmbit (tant en l'espai públic com en parcel·la privada), cal establir les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aqüífer (segellament d'acord els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua). A banda, quan així es determini i quan sigui possible, cal adequar la situació administrativa del pou per al seu possible ús per al reg de les zones verdes públiques i/o privades.

2. Els projectes d'urbanització hauran d'analitzar amb detall l'afectació sobre el règim d'escorrenties existent per tal de garantir la correcta circulació de les aigües pluvials. En cas que s'intercepti algun drenatge natural caldrà assegurar que se'n manté la seva capacitat de desguàs, procurant respectar al màxim les seves condicions inicials.

Article 68. Sanejament d'aigua

1. Cal preveure xarxes de sanejament separatives en la urbanització i en les edificacions del sector, una per a l'evacuació de les aigües pluvials i l'altra per a l'evacuació de les aigües residuals, d'acord amb allò previst al document bàsic de salubritat del CTE (Secció HS 5, evacuació d'aigües) i al Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, com en la xarxa de col·lectors del sector. Només en casos degudament justificats, o bé per indicació expressa de l'administració hidràulica, es poden instal·lar xarxes de sanejament unitàries.

2. Únicament es poden abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes, segons definició del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament, i amb els límits i prohibicions descrites a l'esmentat Decret o a l'autorització corresponent.

3. Cal assegurar que les aigües residuals i pluvials de la parcel·la es connectin respectivament a les escomeses de residuals i pluvials corresponents. De la mateixa manera, les activitats han de vetllar perquè el desguàs de les aigües pluvials i residuals es realitzi a través de la canonada corresponent, evitant la barreja dels dos tipus d'aigües. Així mateix, cal disposar les arquetes de registre necessàries per fer possible la inspecció dels cabals abocats a les diferents xarxes d'evacuació.

4. Per a l'aprofitament de les aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració o de la xarxa d'aigües grises, s'ha de donar compliment al Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s' estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades.

Article 69. Criteris per a l'estalvi d'aigua

1. El sistema de reg ha de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).

2. Pel que fa a les zones verdes, cal reduir-hi les necessitat de reg mitjançant l'ús de vegetació adaptada al clima mediterrani i als nous contextos de canvi climàtic, amb baixos requeriments hídrics, i l'aplicació de tècniques de xerojardineria. La utilització d'aigua potable per al reg de jardins es limitarà a un màxim de 1.500 m^3/ha·any. També es disposarà de sistemes de control i alarma de fuites les canonades de les instal·lacions de gran consum , les superfícies enjardinades de més de 1.000 m^2 o les que utilitzen aigües regenerades pel reg.

3. Cal considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg en espai verd privat i en verd públic, prioritàriament, sigui l'ús de les aigües subterrànies i les pluvials com a complementàries. Només quan no sigui viable el subministrament d'aigua freàtica o pluvial, i en darrer terme, es pot emprar aigua provinent de la xarxa d'abastament.

4. Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració o de la xarxa d'aigües grises, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complit els requeriments que per aquest ús es determinen al Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s' estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades.

5. Cal donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions. En ella s'indica que els edificis on es prevegi la necessitat d'abastament d'aigua per al consum humà i per al seu ús en relació a la higiene de les persones han d'incorporar mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.

6. Els nous edificis han d'estar dotats de comptadors d'aigua per a cada habitatge o local i ús (piscines i jardins). En el cas d'instal·lacions d'aigua calenta centralitzada, aquesta instal·lació ha de disposar d'un comptador individual per a cada habitatge o local.

7. Els edificis han de comptar amb sistemes de regulació de pressió en cada alçada o nivell topogràfic d'entrada de l'aigua a cada habitatge per evitar sobrepressions. En concret, per assolir tal propòsit, cal que es garanteixi una pressió màxima de 2,5 kg/cm² en cada alçada o nivell topogràfic durant tots els mesos de l'any.

8. S'han d'instal·lar mecanismes d'estalvi d'aigua, entre els que s'inclou reguladors de cabal per a dutxes i aixetes, temporitzadors -en edificis d'ús públic- i dosificadors de consum d'aigua en les descàrregues dels inodors i els urinaris. Concretament, s'han d'instal·lar aixetes d'eficiència contrastada, que disposin del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig; mecanismes economitzadors d'aigua o similars i/o mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de 2,5 kg/cm², tinguin un cabal màxim de 5 l/min per a aixetes i de 6 l/min per a les dutxes. Pel que fa a aixetes d'ús públic, aquestes han de disposar de temporitzadors o qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua limitant les descàrregues a un màxim d'1 litre d'aigua.

9. Les cisternes dels vàters d'edificis de nova construcció han de tenir un volum de descàrrega màxima de 4,5 litres i han de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o disposar d'un doble sistema de descàrrega.

10. Els edificis han de comptar amb un sistema de reutilització de les aigües grises, provinent de les dutxes i banyeres, per omplir les cisternes dels inodors. En concret, els edificis residencials amb 8 o més habitatges i les edificacions o construccions per a altres usos en què es prevegi un volum de consum anual d'aigua destinada a dutxes i banyeres superior a 400 m^3, han de disposar d'un sistema de reutilització d'aigües grises.

11. Amb relació als dos últims punts, s'ha d'assegurar que les instal·lacions siguin independents de la xarxa de proveïment d'aigua potable i han d'estar senyalitzades tant en els punts de proveïment com en els dipòsits d'emmagatzematge o tractament, mitjançant el color de les canonades, i amb el símbol d'una aixeta negra sobre fons blanc, vores i banda vermelles.

12. En el cas d'edificis amb dipòsits de regulació i bombeig, les dimensions d'aquests dipòsits han de ser les mínimes necessàries per a un funcionament correcte.

13. Els edificis d'ús públic de nova construcció han de disposar d'un sistema de refrigeració de circuit tancat d'aigua.

14. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua no previstes en el desenvolupament urbanístic i no garantides en l'Estudi d'obres bàsiques i/o projecte d'urbanització del sector, han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PACA) i llurs modificacions. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

Capítol 4. Energia

Article 70. Enllumenat exterior i prevenció de la contaminació lluminosa

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, per al foment de l'estalvi energètic i per preveure la contaminació lluminosa, han de complir els requeriments establerts a les figures normatives següents:

a) Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

b) Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn (concretament els criteris que figuren a la secció 3 de l'annex 2).

Article 71. Criteris d'eficiència energètica en l'edificació segons CTE

1. En les edificacions que incloguin espais destinats a usos d'habitatge , residencial i d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden excloses les àrees que romanguin obertes, àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials), s'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al CTE, així com a les seves posteriors modificacions, en particular el Reial Decret 732/2019. Addicionalment, i amb l'objectiu d'assolir que els edificis projectats siguin de consum gairebé nul (nZEB), s'inclouen a la normativa alguns límits recomanats al propi CTE més estrictes que els normatius. Aquests requeriments d'estalvi energètic es troben al DB HE: Estalvi d'energia, estructurant-se en els següents apartats:

a) Exigència bàsica HE 0: Limitació del consum energètic
   - Els edificis han de tenir un consum energètic limitat en funció de la zona climàtica de la seva localitat d'ubicació i de l'ús previst. Per consum energètic s'entén l'energia necessària per satisfer la demanda energètica dels serveis de calefacció, refrigeració, ACS i, en edificis d'ús diferent del residencial, d'il·luminació, tenint en compte l'eficiència dels sistemes emprats.
   - Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE0 del CTE.

b) Exigència bàsica HE 1: Limitació de demanda energètica
   - Els edificis han de disposar d'un embolcall de característiques tals que limitin adequadament la demanda energètica necessària per assolir el benestar tèrmic, en funció del clima de la localitat, de l'ús de l'edifici i del règim d'estiu i hivern, així com per les seves característiques d'aïllament e inèrcia, permeabilitat a l'aire i exposició a la radiació solar, etc.

- Les condicions tècniques per assolir la demanda energètica comporten complir prescriptivament les recomanacions establertes a l'apèndix E de la Secció HE 1 del CTE. En concret, els llindars de transmitància tèrmica de murs, cobertes i buits s'estableixen en edificis residencials en 0,29; 0,23; i 2,0 W/m^2·K, respectivament.
- En orientacions E, W, S, SE i SW es garantirà un factor solar a prop de 0,35 per tal d'evitar el sobreescalfament de les habitacions, d'acord amb el Decret 21/2006, d'ecoeficiència en els edificis.
- Així mateix, els edificis hauran d'obtenir una qualificació mínima de "B" a les demandes de refrigeració i calefacció.

c) Exigència bàsica HE 2: Rendiment de les instal·lacions tèrmiques
- Els edificis han de disposar d'instal·lacions apropiades destinades a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants.
- Aquesta exigència es desenvolupa pel Reglament vigent de Instal·lacions Tèrmiques dels Edificis (RITE) i la seva aplicació ha de aquedar definida al projecte de l'edifici.

d) Exigència bàsica HE 3: Eficiència energètica de les instal·lacions de il·luminació.
- Els edificis han de disposar d'instal·lacions d'il·luminació adequades a les necessitats dels seus usuaris i a la vegada eficaces energèticament, disposant d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural.
- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE3 del CTE.

e) Exigència bàsica HE 4: Contribució mínima d'energia renovable per cobrir la demanda d'Aigua Calenta Sanitària (ACS)
- Als edificis amb previsió de demanda d'ACS o de climatització de piscina coberta, una part de les necessitats energètiques s'ha de cobrir amb fonts renovables, si més no un 70% de la demanda energètica anual. Aquesta contribució mínima es podrà reduir al 60% quan la demanda d'ACS sigui inferior a 5.000 l/dia. Es considerarà únicament l'aportació renovable de l'energia amb origen in situ o a les proximitats de l'edifici o procedent de biomassa sòlida.
- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE4 del CTE.

f) A banda de l'exigència bàsica HE 5: Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica, caldrà complir:
- La incorporació de sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, tant per a edificis residencials com distints a residencial, quan superin la superfície construïda de 2.000 m^2.
- La potència mínima a instal·lar es calcula: P(kW)=0,02 x Sup. construïda
- En qualsevol cas, la potència obligatòria a instal·lar no serà inferior a 30 kW ni superior a 100 kW.
- Les condicions tècniques per complir l'objectiu ara citat, s'han d'acollir a les prescripcions establertes a la Secció HE5 del CTE.

2. Els sistemes de ventilació dels aparcaments i garatges de qualsevol tipus d'edificació (d'acord al DB de Salubritat HS3 del CTE), preferentment han de ser de ventilació natural, evitant així el consum energètic que implica la ventilació mecànica.

3. Més enllà dels mínims establerts a l'apartat 1, els projectes executius hauran d'analitzar les fonts d'energia disponibles, o potencialment disponibles a l'emplaçament i a l'entorn, que siguin de baixes emissions de carboni i/o tecnologies d'alta eficiència. Caldrà justificar la font o fonts seleccionades tenint en compte la viabilitat de la proposta i el cost de cicle de vida (CCV) en el període d'amortització de la inversió.

Article 72. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació d'aplicació general

1. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions, minimitzant les ombres, per tal de facilitar la instal·lació de captadors solars (tèrmics i/o fotovoltaics), per així possibilitar la generació d'energia solar fotovoltaica per a derivar-la a la xarxa elèctrica o per possibilitar l'ús d'energia solar tèrmica per cobrir part de la demanda de l'aigua calenta sanitària (ACS). Si més no, una part d'aquests captadors estarà integrat en forma de cobertes biosolars, tal i com es detalla a l'apartat corresponent de la taula D. Condicions de l'edificació (clau 18) de l'article 56.

2. Els captadors solars han d'integrar-se en l'arquitectura i disseny dels edificis i infraestructures (p. ex. cobertes inclinades 30-45º, a orientació sud, murs façana fotovoltaics, elements sortints de façana, etc), en funció de la tipologia urbanística i l'orientació de les parcel·les.

3. Gestió energètica activa. En edificis terciaris públics i privats, caldrà instal·lar equips de control i monitoratge de consums energètics que garanteixin una gestió energètica eficient per part dels futurs gestors de l'edifici.

4. Tancament del cicle dels materials, d'acord amb allò exposat a l'article 77.

5. Cal considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural).

6. Altres criteris de sostenibilitat i ecoeficiència: són d'aplicació totes aquelles ordenances i normativa d'àmbit local que incorpori criteris d'eficiència i estalvi energètic en les edificacions i altres instal·lacions, independentment del seu ús, sempre que siguin més restrictives que les recollides en la present normativa.

Capítol 5. Soroll i contaminació, atmosfèrica, lluminosa i electromagnètica

Article 73. Objectius de qualitat acústica

1. Amb caràcter general per a les noves edificacions previstes és d'aplicació el que disposa el Document Bàsic HR de Protecció Front el Soroll del CTE i llurs modificacions. Els usos terciaris que es preveuen al sector d'interès supramunicipal delimitat pel PDU estan sotmesos als mateixos valors límits que estableixen tant el CTE per a l'ús administratiu com l'Annex 4 del Reglament de la Llei 16/2002 per a les dependències d'oficines. En el cas d'edificacions destinades a l'ús industrial o logístic, també cal que les dependències contingudes en les edificacions destinades a usos diferents dels productius, com per exemple les destinades a oficines o altres equivalents a l'activitat administrativa, se sotmetin als mateixos valors, per la qual cosa s'ha d'entendre sense efecte l'excepció per a les zones industrials continguda en l'Annex 4 esmentat.

2. Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen. Aquests objectius de qualitat acústica, segons la legislació vigent (Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002,de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos) són els que es mostren a la taula següent:

Zona de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió Lar en dB (A)		
	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espai d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	57	57	47
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existent	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58

(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

3. La delimitació de noves zones de sensibilitat acústica o d'altres zones s'han d'incloure als mapes de capacitat acústica dels municipis.

4. Abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, *l'Oficina de qualitat arquitectònica i urbanística del sector Tres Xemeneies*, definida en l'article 5.4 d'aquesta normativa**,** ha de comprovar que el projecte bàsic recull el compliment dels objectius de qualitat acústica exigibles d'acord amb les conclusions de l'*Annex 8.4 "Anàlisi de l'impacte acústic"* que inclou aquest PDU i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius tant en el projecte d'execució com en les fases d'ordenació i de disseny.

Si el projecte bàsic d'una nova construcció no compleix el que disposa l'apartat anterior, el procediment administratiu d'atorgament resta en suspens fins que se n'acrediti el seu compliment o previsió (article 12 del Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, aprovat pel Decret 176/2009, de 10 de novembre).

Article 74. Mesures correctores de l'impacte acústic en l'espai obert

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, ha de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.

2. Per obtenir la llicència d'activitats, s'ha de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 del Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.

3. Els projectes d'urbanització preveuran la utilització de paviments sonoreductors i es reduirà la velocitat a 30 Km/h com a màxim en tota la vialitat del Sector Tres Xemeneies per rebaixar l'impacte acústic que pugui ocasionar la circulació de vehicles.

Article 75. Mesures de mitigació de les emissions atmosfèriques

1. Totes les activitats econòmiques que generin emissions a l'atmosfera, han d'incloure, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat (d'acord amb la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, i llurs modificacions), un estudi que ha de recollir, entre d'altres, la previsió del tipus i volum de gasos i partícules en suspensió que es preveu generar amb l'activitat i, també, les mesures correctores que s'apliquen per a minimitzar la seva generació i per complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

2. De conformitat amb el que estableix el Decret 226/2006, de 23 de maig, pel qual es declaren zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric diversos municipis de les comarques del Barcelonès, el Vallès Oriental, el Vallès Occidental i el Baix Llobregat per al contaminant diòxid de nitrogen i per a les partícules, tota nova activitat que s'implanti en l'àmbit del Pla director ha d'aplicar les actuacions, les mesures i els procediments previstos al Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire (PAMQA), horitzó 2020, aprovat per Acord de Govern 127/2014, de 23 de setembre, o d'altres que es desenvolupin en el futur amb aquesta finalitat.

3. El Gestor de mobilitat i energia que designi la Comissió Mixta de Seguiment Ambiental vetllarà perquè es duguin a terme les mesures de PAMQA, de l'Estudi de la Mobilitat Generada, de l'estudi de minimització de l'impacte sobre el medi atmosfèric del PDU d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies i dels Plans locals/supramunicipals de millora de la qualitat de l'aire que es puguin arribar a aprovar, amb l'objectiu de poder reduir els continguts de contaminats atmosfèrics i no superar els nivells fixats per la normativa aplicable.

4. Els projectes i les obres que es derivin del planejament urbanístic, així com les activitats que s'implantin un cop iniciada l'explotació del sector, han d'incloure el càlcul dels gasos efecte hivernacle (GEH) que comporta

l'execució dels projectes que se'n derivin, la implantació de les activitats i l'explotació de les mateixes. Així mateix la globalitat del procediment urbanístic ha de contemplar l'Anàlisi de Cicle de Vida (ACV) per a cadascuna de les fases que comprèn.

5. Les implantacions dels diferents usos previstos en el PDU han de justificar, en els documents pertinents (projectes, llicències d'activitats, etc), que incorporen les mesures de mitigació i/o minimització d'emissions de GEH previstes en l'EAE del present PDU.

Les emissions que preveu l'EAE hauran de ser posteriorment ajustades, de forma diferenciada per cada font d'emissió, pels futurs operadors a partir de les dades reals de la seva pròpia activitat, amb la conformitat i suport de la Comissió de seguiment o possible entitat que es pugui constituir posteriorment amb la finalitat de vetllar, entre d'altres, per la qualitat del medi ambient.

En aquest sentit, contribuiran a disminuir els GEH quantificats a l'EAE: la dotació de fonts renovables en termes superiors als previstos pel planejament, l'execució d'actuacions d'eficiència energètica sumades a les ja contemplades i el foment de la mobilitat sostenible des de la perspectiva de l'operador.

Article 76. Radiació electromagnètica

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les infraestructures elèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats a les següents figures legislatives:

a) Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament que estableix condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.

b) Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

Capítol 6. Materials i residus

Article 77. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció

1. Als projectes d'urbanització i d'edificació és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.

Així mateix, també cal considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.

Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.

2. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC *Forest Stewardship Council* o PEFC *Programme for the Endorsement of Forest Certification*).

3. En l'edificació s'ha de prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

4. Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives ha de considerar l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida, tenint en compte el següent:

a) Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.

b) Prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper

c) Considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior

d) Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades

e) Potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible. En general, els edificis hauran d'emprar materials de baix impacte ambiental en relació al seu cicle de vida, amb declaracions ambientals de producte (DaP), materials naturals, reciclats i/o reciclables i de procedència propera. En concret:

- Ús de fusta que disposi d'ecoetiqueta FSC
- Ús de pintures que disposin d'ecoetiqueta tipus I.
- Ús de productes de formigó amb material reciclat que disposin del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental (etiqueta ecològica tipus I) que atorga la Generalitat de Catalunya.
- Ús de mobiliari urbà que incorpori material reciclat o materials amb ecoetiquetes tipus I.

5. En la construcció de la urbanització i de les edificacions no es poden emprar productes o materials que continguin hexafluorur de sofre (SF_6).

6. En la construcció de la urbanització i de les edificacions no es poden emprar pintures i vernissos d'interiors amb contingut de dissolvents (compostos orgànics volàtils, COV, amb punt d'ebullició màxim de 250°C) superior a:

a) Per a les pintures murals (d'acord amb la norma EN 13300): 30 g/l (menys l'aigua).

b) Altres pintures amb un rendiment mínim de 15 m2/l i un poder de cobriment del 98% d'opacitat: 250 g/l (menys l'aigua).

c) Tots els productes restants (incloent-hi les pintures no murals amb un rendiment inferior a 15 m2/l, els vernissos, els tints per a fusta, els recobriments i les pintures per al terra i els productes afins): 180 g/l (menys l'aigua)

7. Els projectes d'urbanització i d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició.

8. Aquest estudi, a banda de reflectir la previsió de la generació de residus (en tipologia i volum) i de marcar les directrius generals per a la seva correcta gestió (d'acord amb la legislació vigent), ha de reflectir també la valorització, dins i fora de les obres, dels residus generats que siguin susceptibles de ser emprats com a material (com ara àrids provinents del matxuqueig de runa o de residu petri).

Article 78. Adaptació del disseny per a facilitar la recollida de residus

1. Els projectes d'urbanització i edificació han de preveure els espais necessaris per facilitar l'adequada recollida selectiva dels residus, tant als habitatges i edificis com en l'espai públic. Aquestes reserves hauran de complir allò previst al CTE (Secció HS 2 Recollida i evacuació de residus) i al Decret d'ecoeficiència 21/2006, ja esmentat, així com garantir la coherència amb el model de recollida selectiva que es prevegi al sector.

2. Més enllà de l'establert en la normativa, per tal de facilitar la potencial recollida porta a porta, l'espai d'emmagatzematge de contenidors dins dels edificis es preveurà amb accés a l'exterior, de manera que faciliti la retirada dels residus per part dels usuaris o els operaris de la recollida.

3. En el disseny dels habitatges s'incorpora la necessitat de preveure espai per a l'emmagatzematge de residus en les diferents fraccions de recollida selectiva a l'interior dels habitatges.

Capítol 7. Espais lliures i enjardinament

Article 79. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

1. Les espècies emprades s'han d'adequar a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.

2. Llevat en els casos en que una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar (veure article següent), no necessàriament s'han d'emprar espècies autòctones, però no es poden utilitzar espècies amb demostrat comportament invasor, com ara les indicades en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el catàleg espanyol d'espècies invasores, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals.

Article 80. Criteris de restauració de les zones alterades

1. L'objectiu de la restauració és la restitució de l'ús original del terreny (forestal/rural) per evitar fenòmens erosius, la desestabilització de talussos, així com per potenciar la biodiversitat, la renaturalització i la integració paisatgística d'una actuació.

2. A les àrees a restaurar cal emprar sempre espècies autòctones, pròpies de la zona i dels hàbitats a restaurar. Cal estendre en primer lloc terra vegetal, aplicar una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny) i, quan així es determini, fer les plantacions arbòries, arbustives i/o herbàcies pertinents.

Article 81. Plagues vegetals

1. Durant la fase de les obres, cal sol·licitar el passaport fitosanitari per a totes aquelles espècies vegetals que es preveu plantar i que requereixen la seva emissió. El servei de sanitat vegetal del Departament d'Agricultura publica el llistat d'espècies per a les que cal emetre passaport fitosanitari.

2. De conformitat amb allò que estableix el Decret 42/2007 de 20 de febrer, pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (*Erwinia amylovora*), es prohibeix la plantació dels vegetals que figuren a l'annex 1 de l'esmentat Decret, a les voreres, mitjanes i altres zones enjardinades de les carreteres, autovies i autopistes.

Article 82. Conservació dels peus arboris rellevants existents

En les obres d'enjardinament associades al sector de desenvolupament del PDU es contemplarà, sempre que sigui possible, el manteniment d'exemplars existents, sempre i quan es tracti d'exemplars de bon port i vitalitat que siguin coherents amb el projecte global d'espais lliures de l'àmbit. En cas que no sigui possible la seva conservació *in situ*, caldrà valorar la viabilitat del seu trasplantament a altres espais lliures del sector.

Capítol 8. Mobilitat sostenible

Article 83. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

1. El projecte d'urbanització i els projectes d'edificació han d'incorporar les mesures establertes a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, incloent una justificació del seu compliment.

2. Els projectes d'edificació hauran de preveure les dotacions mínimes d'aparcament per a bicicleta recollides en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Les places d'aparcament per a bicicleta es trobaran en zones cobertes, sense accés de persones alienes a la propietat i preferentment en planta baixa.

3. Els projectes d'urbanització i els projectes d'edificació han de contemplar la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega de vehicles elèctrics en els seus aparcaments, ja sigui per als edificis, per als espais públics o privats destinats a aparcament, com per als estacionaments en via pública, d'acord amb les condicions tècniques que especifica al Reial Decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel que s'aprova una nova Instrucció tècnica complementària (ITC) BT 52 "Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", del reglament electrotècnic per baixa tensió (REBT).

4. Els aparcaments o estacionaments, ja siguin públics o privats, hauran de contemplar almenys dues de cada 40 places amb instal·lacions de recàrrega per a vehicles elèctrics.

5. En via pública s'hauran de contemplar instal·lacions de recàrrega per a vehicles elèctrics per a almenys dues de cada 40 places d'aparcament.

6. Les instal·lacions per a la recàrrega de vehicles elèctrics hauran de dissenyar-se de manera que s'optimitzi la xarxa resultant, tot evitant sobredimensionaments de la xarxa i tenint en compte les diferents xarxes disponibles i els seus horaris d'ús intensiu.

Article 84. Gestor de mobilitat

La Comissió mixta de seguiment ambiental designarà un ens gestor de la mobilitat, amb les característiques i atribucions definides a l'article 90 d'aquesta normativa. L'actuació del gestor serà supervisada per la Comissió mixta de seguiment ambiental.

Capítol 9. Patrimoni cultural

Article 85. Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic

1. Cal prendre les mesures necessàries per assegurar la conservació del patrimoni cultural segons la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i segons el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. En particular amb relació a les construccions de les Tres Xemeneies i l'edifici de la sala de turbines de l'antiga central tèrmica, que van ser declarats BCIL el 2016 i que compten amb unes prescripcions específiques que han estat objecte de revisió el 2021.

2. En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atenir-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Capítol 10. Mesures de control i gestió ambiental de les obres

Article 86. Punts Prioritaris d'Inspecció de les obres

Durant les obres d'urbanització i d'edificació, s'ha de comprovar que es duen a terme les mesures ambientals considerades per a la fase d'execució de les obres en el document ambiental del present planejament urbanístic.

Article 87. Pla de medi ambient

L'empresa contractista ha de redactar un Pla de medi ambient on s'inclogui, entre d'altres, les mesures ambientals a desenvolupar, els permisos requerits amb incidència ambiental, la identificació i avaluació dels punts prioritaris d'inspecció, el llistat de residus que previsiblement es generaran i els plans específics de gestió de residus, d'abocadors, de préstecs, de terres vegetals, d'accessos, d'instal·lacions auxiliars, de control d'emissions atmosfèriques i de restauració final de l'obra.

Article 88. Comissió mixta de seguiment ambiental

1. S'ha de constituir una Comissió mixta de seguiment abans de l'inici dels instruments de desenvolupament i execució previstos pel PDU d'acord amb allò previst a l'article 29.2 de la Llei 6/2009, amb la finalitat de vetllar per la concreció i compliment del seguiment ambiental i per l'aplicació de les mesures establertes en el Pla així com per la proposta de noves mesures si escau, en cas que es detecti que no s'assoleixen els objectius previstos.

2. Per a cada una de les fases que se'n derivin del PDU, com són planejament derivat, projectes d'urbanització, projectes d'edificació, implantació de les activitats i explotació dels sectors, la Comissió mixta de seguiment ambiental, assegurarà l'anàlisi i l'adequada consideració de les mesures ambientals, de mitigació i d'adaptació al canvi climàtic.

3. La comissió mixta de seguiment, la qual tindrà facultats per incloure nous membres, estarà presidida per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, per la seva competència d'òrgan promotor del PDU, i inicialment estarà integrada, al menys, per les entitats que es citen a continuació o per les seves homòlogues:

a) Promotor: Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.

b) Administració actuant del sector d'interès supramunicipal: Consorci del Besòs.

c) Òrgan ambiental: Secretaria d'Acció Climàtica (Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural).

d) Ajuntaments de Sant Adrià de Besòs i Badalona.

e) Àrea Metropolitana de Barcelona.

4. Les tasques principals de la Comissió mixta de seguiment ambiental seran les següents:

a) Vetllar perquè els estudis, projectes i obres que desenvolupin les propostes previstes en el PDU incloguin els criteris ambientals i les mesures ambientals fixats en l'EAE del PDU. Supervisar els annexes o plans de medi ambient que hauran de desenvolupar les empreses constructores per tal d'assegurar una òptima gestió ambiental de les obres i la incorporació de les mesures ambientals definides al Pla.

b) Vetllar especialment pel condicionament del sistema d'espais lliures i en concret del nou Parc Litoral, la implementació del qual s'ha de portar a terme recuperant la matriu natural original, i per tant afavorint l'augment de la biodiversitat i la connectivitat ecològica en la relació del parc amb la desembocadura del riu i la platja.

c) Vetllar, supervisant i establint les bases que ha de seguir el Gestor de mobilitat segons l'exposat en l'article 89 d'aquests normes urbanístiques, perquè en el desenvolupament dels sistemes viari i ferroviari s'articulin i coordinin les mesures previstes en l'EAE per tal d'aconseguir un model de mobilitat sostenible en l'àmbit, que vagi en consonància a una reducció de les emissions contaminats i amb efecte hivernacle, les emissions acústiques, i els efectes sobre la salut de la població de l'àmbit. Fer el seguiment de l'evolució de la mobilitat i de l'assoliment dels objectius ambientals en les diferents fases de desenvolupament i execució del PDU.

d) Vetllar per a la correcta gestió d'emergències des del punt de vista de l'assegurament de la capacitat de gestió, avis a la població i aplicació de les mesures mínimes d'autoprotecció, en especial per als riscos descrits en aquestes Normes urbanístiques.

5. Pel que fa al nou sector, un cop finalitzada la gestió urbanística, les parts integrants d'aquesta comissió determinaran els membres, forma, contingut i continuïtat de la comissió. En fase d'explotació, i un cop establerts i implantats els protocols ambientals i comprovat el seu funcionament, aquesta comissió podrà extingir-se establint, si escau, els mètodes de continuïtat del seguiment ambiental.

6. El promotor del Pla establirà els mecanismes per tal d'assegurar els fons econòmics necessaris per assegurar la viabilitat de la comissió mixta de seguiment ambiental i de les actuacions que se'n puguin derivar.

Article 89. Gestió de mobilitat i energia

1. La Comissió mixta de seguiment ambiental designarà un gestor de mobilitat i energia per tal d'articular les diferents mesures amb el màxim d'eficiència en relació amb el model de mobilitat i d'eficiència energètica del PDU i des de l'inici de la primera fase de desenvolupament urbanístic del Pla. Correspondrà a la comissió mixta de seguiment ambiental supervisar i definir les atribucions del gestor de mobilitat i energia.

2. Les tasques principals del gestor de mobilitat i energia seran:

a) Articular i coordinar les mesures que recull l'EAMG per tal d'aconseguir un model de mobilitat sostenible a l'àmbit del PDU. En aquest sentit serà especialment rellevant assegurar els objectius de distribució modal establerts, fomentant la minimització del vehicle privat mitjançant la implantació de mesures dissuasòries i la millora continuada del servei del transport públic i de mesures de transport privat col·lectiu. L'objectiu final d'aquestes mesures ha de ser minimitzar les emissions de

contaminants atmosfèrics locals (principalment òxids de nitrogen i partícules) i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle.

b) Assegurar la implementació de les mesures ambientals preventives i correctores per minimitzar les emissions de gasos amb efecte hivernacle previstes a l'EAE. Addicionalment a les vinculades al model de mobilitat, s'incorporen mesures en relació amb els nous edificis i activitats, la integració de les quals s'ha de realitzar tant en la fase de projecte com en la fase de construcció i d'ús.

c) Supervisar els plans de medi ambient que hauran de desenvolupar les empreses contractistes per tal d'assegurar una gestió ambiental de les obres d'urbanització i la incorporació de les mesures ambientals definides al Pla.

d) Fomentar la contractació de gestors energètics a nivell de sector o a nivell d'edifici, per a que aquest pugui gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'eficiència energètica, la introducció d'energies renovables, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis energètics prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.

e) Fer el seguiment de la mobilitat i de la despesa energètica associada a mesura que es desenvolupin els sectors.

f) En cas necessari, de manera coordinada amb la comissió mixta de seguiment, definir i implementar mesures complementàries correctores.

g) Totes aquelles altres atribucions que en el futur pugui establir la comissió mixta de seguiment del Pla.

3. El promotor del Pla establirà els mecanismes per tal d'assegurar els fons econòmics necessaris que garanteixin la viabilitat de la figura del gestor de mobilitat i energètic.

ALTRES DISPOSICIONS

Disposició addicional. Adaptació del planejament urbanístic general al PDU

La planificació urbanística vigent en els municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona s'adaptarà a les determinacions d'aquest PDU en un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva del PDU.

Disposició transitòria. Caràcter normatiu i vinculant del PDU

En tant no s'hagi produït el procés d'adaptació del planejament general, les determinacions del present PDU són normatives i d'aplicació directa i preferents en els sector delimitat i vinculen a les administracions i als particulars.

Mentre no s'efectuï l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions d'aquest Pla, els ajuntaments de Sant Adrià de Besòs i Badalona, no poden tramitar figures de planejament ni instruments de gestió ni atorgar llicències que contradiguin aquest PDU i estan obligats a advertir de forma expressa de la seva existència, vigència i caràcter vinculant de les seves determinacions en respondre a consultes i sol·licituds d'informació urbanística que es formulin.

Disposició final. Entrada en vigor

El PDU d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes normes urbanístiques al DOGC. Les determinacions que s'hi contenen són directament aplicables a partir de l'entrada en vigor d'aquest PDU.