



DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ “D” Pla Parcial D’Ordenació “SANT ERMENGOL I” ABRERA (Barcelona)



NCA ARQUITECTOS S.L.
JOSÉ RAMON NAVARRO CONDE
Arquitecte

Promotor
TRANS PROPCO ABRERA, S.L.

Edició 7 MAIG 2022

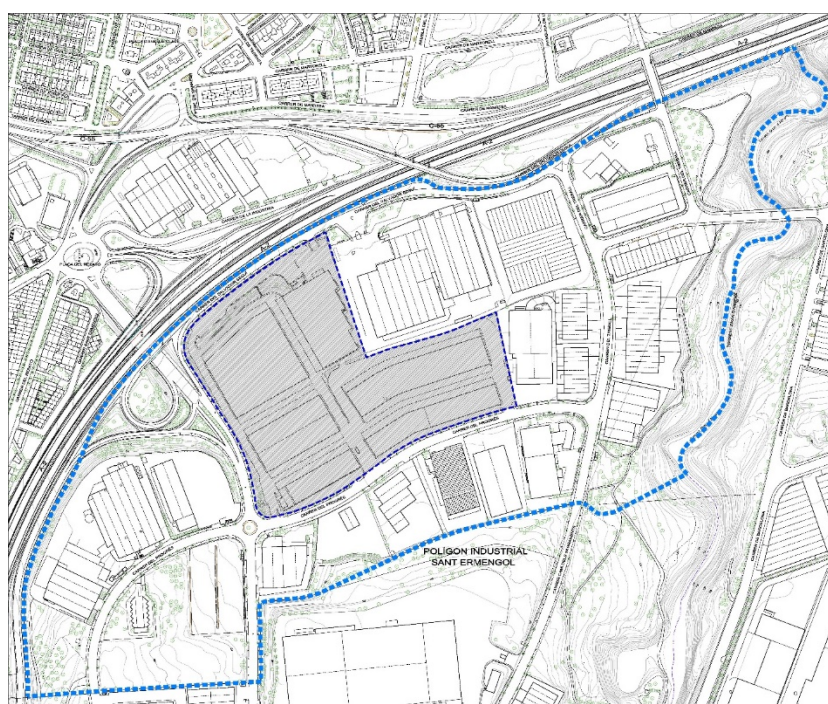
DOCUMENT 6

DOCUMENT COMPRENSIU DE LA MODIFICACIÓ

1. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ

La present Modificació, MODIFICACIÓ D -en endavant MPPD-, del Pla Parcial Urbanístic del SUP-21 d'ABRERA es tramita sobre les actuals parcel·les (edificades) al Carrer del Progrés 6 i 12, corresponents a les PARCEL·LES 3 a 6 i 13 a 18 del PLA PARCIAL DEL SECTOR PPO4 -SUP21, anomenat "SANT ERMENGOL-I" de la REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ d'ABRERA que data de 1988, desenvolupat en cooperació amb l'Institut Català de Sòl, INCASOL.

(Veure imatge inferior - Emplaçament a PGOA).



L'àmbit d'aquesta modificació el constitueixen les parcel·les 3-4-5-6-13-14-15-16-17 i 18 (70.417m² segons dades cadastrals) del Sector PPO-4, SUP-21 "SANT ERMENGOL-I".

La present Modificació MPPD és de competència pública tramitada a instància de TRANS PROPCO ABRERA S.L.

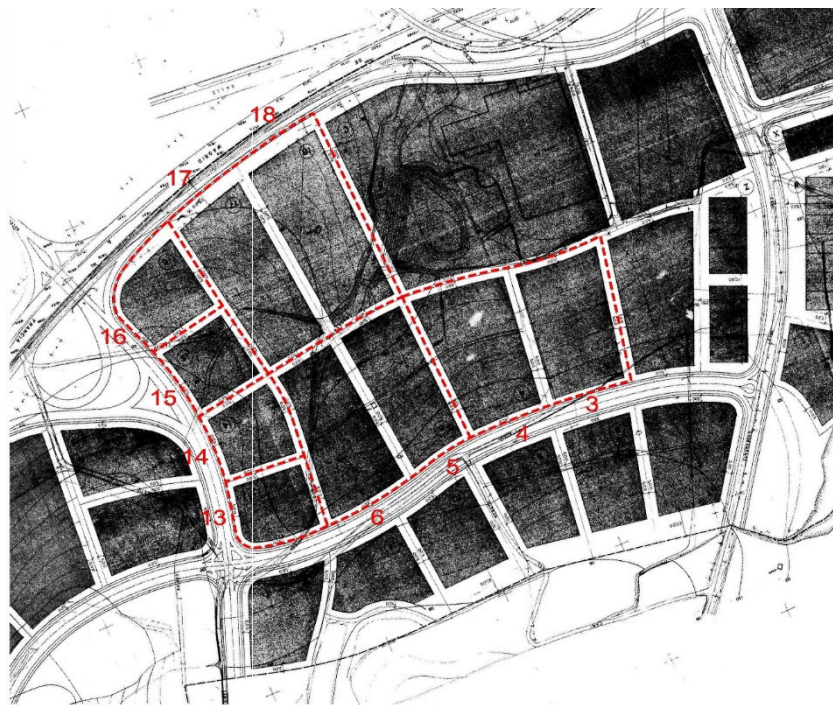
1.1. OBJECTE

Aquesta Modificació es redacta amb l'objectiu d'adaptar el planejament vigent a les necessitats actuals del mercat, permetent la possibilitat de disposar de sòl industrial de gran superfície, cada vegada més demandat per les indústries de logística i de noves tecnologies, sectors que es troben en expansió i que a més de la superfície demanden bona connectivitat, la qual presenta l'àmbit objecte d'aquesta modificació.

L'OBJECTIU ESPECÍFIC de la MPPD consisteix en ADEQUAR LES CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ i millora de la urbanització per a un millor potencial constructiu dels usos industrials i logístics, ja que la parcel·lació actual no permet disposar d'un sòl de gran superfície en les parcel·les 3 a 6 i 13 a 18, a diferència d'altres parcel·les del sector on s'admet aquesta possibilitat.

1.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El planejament vigent impedeix l'agrupació de les parcel·les 13-14-15-16. La imatge inferior mostra la parcel·lació que estableix el planejament vigent en l'àmbit objecte de modificació.



Les parcel·les 3 a 6 i 13 a 18 quan es van edificar van quedar a una cota molt per sobre de la del paviment de la vorera i amb la realització del pas en trinxera per sota de l'A2, ha comportat l'aparició d'uns talussos importants de costat a costat a l'enllaç, que actualment permet gaudir d'unes zones lliures, convenientment enjardinades, d'entrada al polígon, tot i que dificulta l'accés a les naus de les parcel·les 14,15 i 16, on l'agrupació d'aquestes amb les restants possibiliten una millor accessibilitat, acollir millors i més òptimes solucions logístiques renovades en la seva funcionalitat i sostenibilitat i disminuir les entrades a les indústries del complex.

Es proposa modificar l'article 23 de les ordenances vigents del PPO-4 SUP-21 "SANT ERMENGOL-I" amb l'objectiu de permetre l'agrupació de les parcel·les i poder implantar naus de gran superfície.

Atès que la proposta de modificació permet, per dimensions, implantar una indústria logística, la present modificació incorpora un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que justifica la no afecció a la mobilitat del municipi.

Dels resultats de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i de la petició de la propietat d'adequar la urbanització existent a les necessitats actuals, en el moment de realitzar l'agrupació parcel·laria i sol·licitar la llicència d'edificació del nou conjunt edificatori, el promotor haurà d'assumir l'actualització de la urbanització del carrer Progrés, incloent la rotonda, mitjançant Annex d'Urbanització vinculat al projecte d'edificació.

Aquestes obres d'actualització de la urbanització seran executades per part del promotor de forma simultània amb les obres del nou conjunt edificatori, en cas que aquest nou conjunt comporti una agrupació parcel·laria dins de l'àmbit de les parcel·les 3 a 6 i 13 a 18.

L' Annex d' Urbanització contemplarà la solució dels aspectes següents que queden especificats Document 4 -Agenda i Avaluació Econòmica- de la present modificació:

1. MILLORA DE LA URBANITZACIÓ DELS CARRERS QUE DONEN FAÇANA I ACCÉS A L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

Renovació de la urbanització del carrer Progrés (des del carrer dels Sagraments fins el carrer Francesc Layret, incloent la rotonda). Aquestes millores de la urbanització inclouran el reasfaltat, repintat, renovació de voreres i rotonda, carril bici i xarxes de serveis, d'acord amb els criteris municipals que es definiran en la separata d'obres puntuals d'urbanització que contindrà el projecte d'edificació, i que s'executarà simultàniament a les obres d'edificació.

2. PARADES DE BUS URBÀ

S'implantarà una nova parada de bus de la línia urbana actual al carrer Progrés per donar servei tant als treballadors com a tot el sector.

3. MOBILITAT DE VIANANTS

Adaptació de l'accessibilitat de voreres perimetrals a l'àmbit modificat.

Repintat de passos de vianants perimetrals i a PMR.

Renovació de la urbanització de les voreres i rotonda.

4. MOBILITAT CICLISTA

Senyalització de 30 km/h en carrers del polígon.

Continuïtat del carril bici proposat fins a unir-lo amb els trams existents.

5. MOBILITAT VEHICLE PRIVAT

Adaptació de places d'aparcament per a vehicles de PMR.

Implantació de 12 punts de recàrrega elèctrica.

La tipologia d'aparcament a implantar en el carrer Progrés es definirà conjuntament amb els serveis tècnics municipals en la separata d'obres d'actualització de la urbanització.

6. MILLORES SOCIOAMBIENTALS

Implementació d'Il·luminació d'accessos i viari (relacionat amb l'Informe de Gènere).

Plantacions de vegetació en les tanques de les parcel·les industrials objecte d'agrupació.

1.3. DOCUMENTACIÓ A MODIFICAR

La documentació a modificar se circumscriu a l'article 23 de les Ordenances del PPO1 original. El text original de l'esmentat article 23, redactat en el document de les ordenances del PPO1 de 1988, es recull a continuació.

Article 23. Parcel·la mínima

"La Parcel·la Mínima per a aquesta zona serà la que es representa en el plànol, amb superfície mínima: 5.000 m2.

Correspon a les parcel·les A, B i C corresponents a indústries establertes o en procés d'establiment en el sector i a les de nova edificació de la 1 a la 23.

Les parcel·les assenyalades podran agrupar-se constituint una major cabuda per a indústries que requereixin major superfície i edificació conforme als criteris següents:

- 2 amb 3 i amb 4*
- 5 amb 6 i 17 amb 18*
- 19 amb 20*
- 21 amb 22*
- 10 amb 11 i*
- 7 amb 8 i 9*

Les parcel·les 13, 14, 15 i 16 serà obligatori adjudicar-les a establiments diferents i no podran agrupar-se per tal d'ordenar els volums en l'accés inferior al sector del Rebato"

La present modificació proposa la següent redacció de l'article 23:

Article 23 . Parcel·la mínima

"La Parcel·la Mínima per a aquesta zona serà la que es representa en el plànol, amb superfície mínima: 5.000 m2.

Correspon a les parcel·les A, B i C corresponents a indústries establertes o en procés d'establiment en el sector i a les de nova edificació de la 1 a la 23.

Les parcel·les podran agrupar-se constituint una major cabuda per a indústries que requereixin major superfície i edificació conforme als criteris següents:

- 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17 i 18*
- 7, 8 i 9*
- 10 i 11*
- 19 i 20*
- 21 i 22*

El projecte que es presenti per a obtenir la llicència d'obres del conjunt edificatori que contempli qualsevol agrupació a l'àmbit de les parcel·les 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 serà un projecte unitari que inclogui les obres d'enderroc, de nova edificació i de millora de la urbanització. Les obres de millora de la urbanització, que es detallen a continuació, es duran a terme amb simultaneïtat amb les obres d'edificació del conjunt edificatori.

- Millora de la urbanització del carrer Progrés (des del carrer dels Sagraments fins el carrer Francesc Layret, incloent la rotonda).

Aquestes millores de la urbanització inclouran el reasfaltat, repintat, renovació de voreres i rotonda, carril bici, xarxes de serveis i tanques vegetals amb jardineres d'acord amb els criteris municipals que es definiran en la separata d'obres puntuals d'urbanització que contindrà el projecte d'edificació, i que s'executarà simultàniament a les obres d'edificació.

- Implantació d'una nova parada de bus de la línia urbana actual al carrer Progrés i d'un carril bici; així com la resta de mesures contemplades a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'aquesta modificació.

2. SUSPENSIÓ DE LLICENCIES

Les modificacions que s'incorporen per mitjà d'aquesta Modificació Puntual del Pla Parcial D'Ordenació "Sant Ermengol-I", no donen lloc a la suspensió de cap tipus de llicències ni de tramitació de procediments, si bé únicament es podran concedir les llicències que siguin compatibles amb els paràmetres i condicions establertes en la present modificació.

Redactat
a Madrid, Maig de 2022

**Propietat
TRANS PROPCO ABRERA, S.L.**

**El Arquitecte
NCAarquitectos
J. RAMÓN NAVARRO CONDE**