

## **Aprovat inicialment el PDU de les Tres Xemeneies i provisionalment el planejament del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès**

- El PDU de les Tres Xemeneies abasta els municipis de Badalona i Sant Adrià de Besos proposa una nova ordenació d'aquest tram del litoral metropolità que incorpori sòl destinat a usos residencial i d'activitat econòmica
- El Centre direccional de Cerdanyola serà un nou pol d'importància metropolitana, amb més de 5.300 habitatges, dels quals més de 2.500 amb protecció, activitat econòmica i una gran xarxa d'espais verds
- Tots dos plans tenen en comú una important dotació de nou habitatge, amb un 40% de protecció oficial, i nou sòl d'activitat econòmica dins l'àrea metropolitana de Barcelona



**Imatge aèria del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies.**

La Comissió territorial d'urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, presidida pel secretari de l'Agenda Urbana i Territori, Agustí Serra, ha aprovat inicialment aquest matí el Pla director urbanístic (PDU) del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies

i ha aprovat provisionalment el planejament del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès.

### **Aviat, a informació pública**

Amb l'aprovació del PDU de les Tres Xemeneies s'encara des d'una òptica supramunicipal un emplaçament complicat però de gran potencial per la seva ubicació i característiques, que incorpora, a més de la càrrega simbòlica d'un important element de patrimoni industrial –les Tres Xemeneies–, una de les fites urbanes principals de l'àrea metropolitana de Barcelona i el seu front marítim.

Per aquest motiu el Departament de Territori i Sostenibilitat, el Consorci del Besòs i els ajuntaments de Sant Adrià de Besòs i Badalona van impulsar, durant els mesos de setembre i octubre de 2018, un procés de participació ciutadana i debat sobre el Pla director que ordena aquest sector, situat al voltant de l'antiga central tèrmica.

Un cop aprovat inicialment el document, se sotmetrà a informació pública, perquè totes les persones interessades hi puguin formular al·legacions, i a consulta dels ajuntaments afectats. Posteriorment, s'analitzaran les al·legacions i informes sectorials i, si s'escau s'incorporaran al document les modificacions corresponents, que la mateixa comissió aprovarà provisionalment i que elevarà a la Comissió de Territori de Catalunya perquè acordi la seva aprovació definitiva.

### **Una posició estratègica**

L'àrea de les Tres Xemeneies, on fins fa poc s'ubicaven indústries i empreses de producció energètica, ocupa una posició estratègica i molt ben comunicada dins de la regió metropolitana que li confereix un gran potencial per a localitzar-hi residencial i activitat econòmica. Amb el tancament de les antigues indústries, s'obre la possibilitat de repensar i transformar aquesta àrea en el marc dels processos de millora del front litoral metropolità.

L'àmbit d'aquest pla proposa, per una banda, delimitar i ordenar un sector de nova ordenació d'unes 32 hectàrees situades al front litoral metropolità de Barcelona, a la franja que queda compresa entre el ferrocarril i el mar, i des de la desembocadura del riu Besòs a Sant Adrià fins al final de l'espai de les Tres Xemeneies, al límit amb el barri de la Mora de Badalona. I, d'altra banda, transformar mitjançant directrius urbanístiques un àmbit més gran, d'aproximadament 98 hectàrees, on es troben actualment magatzems i àrees industrials.

### **Habitatges i activitat econòmica**

El PDU, que ha redactat la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, en coordinació amb els ajuntaments i el Consorci del Besòs, estableix les condicions per a la remodelació d'aquest tram del litoral, proposant una nova ordenació del sector Tres

Xemeneies que incorpora sòl destinat als usos residencials i d'activitat econòmica i que garanteix la dotació dels espais lliures, equipaments i infraestructures necessàries per connectar a través del sector els teixits urbans propers amb el front litoral.

Paral·lelament, estableix directrius urbanístiques per a la transformació dels sòls industrials propers a l'àmbit, a cavall entre Sant Adrià de Besòs i Badalona, aprofitant les sinergies que generarà la nova ordenació al voltant de les Tres Xemeneies i alhora promoure una proposta de territori eficient, net i sostenible, desenvolupant un barri mixt amb noves activitats productives, oficines, habitatge, zones verdes, equipaments eficients i d'alta qualitat.

### **Tipologies urbanes més eficients**

El pla integra 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 permetre tipologies urbanes més eficients que fomentin una riquesa i diversitat més grans en les relacions socials i econòmiques. Alhora, incorpora el patrimoni industrial al teixit urbà de nova creació per destinar-lo a nous usos i garanteix a la ciutadania l'accés a l'habitatge assequible en un entorn saludable.



**Ordenació indicativa del sector Tres Xemeneies.**

Està prevista la construcció d'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. Es pretén 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, i 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.

### **Ordenació del sector**

L'ordenació plantejada per al nou sector incrementa substancialment els sòls de cessió de sistemes previstos a l'àmbit delimitat respecte els que actualment estableix el Pla General Metropolità (PGM) vigent, passant del 46% al 76% de sòls qualificats de sistemes públics i passant del 15% al 31% de sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics. Tanmateix, el PDU redueix el sostre màxim previst a l'àmbit delimitat respecte el que actualment estableix el PGM vigent, passant de 314.351 m<sup>2</sup> de sostre d'ús industrial a 295.000 m<sup>2</sup> d'ús mixt d'habitatge i d'activitat econòmica.

El sector preveu un sostre residencial de 191.750 m<sup>2</sup>, dels quals reserva un 40% per fer habitatge de protecció oficial. En conseqüència, el sostre total destinat a aquests tipus d'habitatges serà com a mínim de 76.700 m<sup>2</sup>, mentre que la superfície útil s'estima a l'entorn dels 57.527 m<sup>2</sup>. La meitat, com a mínim, de la reserva destinada a habitatges protegits s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament. Pel que fa al nombre d'habitatges, i partint dels 1.844 totals que s'ha programat construir en sòl residencial, en corresponen, com a mínim, 738 de protegits, el 40% del total.

El PDU estableix que el sector s'ha d'executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació en un únic polígon d'actuació urbanística, possibilitant la seva execució per fases. Es determina el Consorci del Besòs com a administració actuant i, en compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic i als ajuntaments o administració que pertoqui els terrenys qualificats de sistemes urbanístics inclosos dins del sector.

### **El planejament del Centre direccional**

Amb l'aprovació provisional del Pla director urbanístic (PDU) que ha d'ordenar el Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, la zona esdevindrà un nou pol d'importància metropolitana amb més de 5.300 habitatges, dels quals 2.534 seran amb protecció, activitat econòmica i una gran xarxa d'espais verds.

Es tracta d'un sector ja previst al Pla general metropolità (PGM) de 1976 com una nova centralitat metropolitana, amb una superfície de més de 407 hectàrees. Actualment acull equipaments com el Sincrotró Alba, tres centres de protecció de dades o les seus de les empreses Sener, Stradivarius i Natura Bissé, així com un edifici de 24 habitatges amb protecció oficial.

També es va executar gran part de la primera fase de les obres d'urbanització, com l'ampliació de la carretera BV-1413, l'eix de la Ciència, el viaducte de connexió amb la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), serveis bàsics o restauració d'abocadors, entre d'altres.

## **Nou pol metropolità**

El Centre direccional constitueix un àmbit d'especial rellevància social i econòmica, amb repercussió metropolitana, tant per la seva dimensió com per l'emplaçament singular. També, atesos els seus elements urbanístics i territorials, com són el Sincrotró, el nou barri residencial previst, un dels corredors verds més importants de la serra de Collserola, i la proximitat amb el Parc Científic i Tecnològic i la UAB.

No obstant, el PDU aprovat el 2014 que ordenava l'àmbit i possibilitava continuar amb el seu desenvolupament va ser anul·lat per sentència judicial. El Pla aprovat provisionalment avui substitueix el declarat nul i busca:

- Consolidar el centre direccional com a nova centralitat urbana d'interès supramunicipal.
- Millorar la qualitat urbana del Centre Direccional.
- Integrar la nova ciutat i la ciutat existent mantenint una bona connexió que faciliti la relació entre elles.
- Cohesionar la ciutat resultant d'aquest procés, mitjançant els usos que s'implantin en el Centre Direccional.
- Adequar l'ordenació urbanística d'aquest àmbit als requisits i criteris derivats de les resolucions judicials dictades en relació amb els anteriors instruments de planejament.
- Constituir una important polaritat de centre d'activitats econòmiques, científiques i tecnològiques, situades entorn del Sincrotró i en relació amb la Universitat Autònoma de Barcelona i el Parc tecnològic del Vallès.
- Desenvolupar un creixement residencial que resolgui les necessitats d'habitatge, prestant especial atenció al reequilibri social des d'una perspectiva tant local com territorial.
- Garantir la protecció del Corredor Verd en l'àmbit d'actuació com a peça fonamental en la connectivitat biològica entre els parcs naturals de Collserola i de Sant Llorenç del Munt-Serra de l'Obac.
- Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics.

## **Model urbà complex i compacte**

El PDU preveu per al Centre direccional un model urbà complex, compacte i cohesionat, on es barregen els usos econòmics i residencials. S'hi preveu construir 5.377 habitatges, dels quals 2.843 seran lliures i 2.534, amb protecció oficial. La

superfície comercial s'ha reduït considerablement respecte al PDU anterior, i es situa al costat de l'estació d'ADIF i els baixos dels edificis d'habitatges dels carrers principals. Pel que fa a les zones d'activitat econòmica, amb 1,5 milions de metres quadrats de sostre, es reorganitzen dins de l'àmbit per disposar-les en illes de grandària mitjana en comptes d'en macroilles.

El Pla preveu un sistema d'espais lliures de 178 hectàrees, incloent els espais fluvials, amb diferents escales, diferenciant el parc-corredor de Can Fatjó, d'importància metropolitana, de la xarxa d'espais verds mitjans entre Can Fatjó i Can Planes.

### **Més i millors comunicacions**

D'altra banda, es dissenya una xarxa viària amb quatre vies longitudinals i cinc transversals per garantir la continuïtat amb les trames urbanes existents i la mobilitat dins de la nova ciutat. Pel que fa a la mobilitat, el PDU preveu la millora dels accessos a la B-30 i a la C-58, noves connexions amb transport públic mitjançant per a un carril bus segregat, un possible ramal de la línia d'FGC que es connectarà al Parc amb dues estacions, i línies d'autobús per a una bona comunicació amb la ciutat. La futura avinguda dels Gorgs/Magrans, a més, redueix la seva amplada dels 70 als 50 o 45 metres, en funció de la zona, per dotar-la d'un caràcter més urbà.

El Pla contempla importants millores de la mobilitat tant a peu o amb bicicleta, com en transport públic o amb vehicle privat. Tots els carrers disposaran de carrils segregats per bicicleta, s'introdueix un sistema integrat de línies d'autobusos per millorar la connectivitat amb la ciutat i la UAB com amb al Vallès i Barcelona. Es proposa ampliar la infraestructura de FGC per donar servei a l'interior del Parc, i es fa la reserva per la construcció de dues estacions, una amb possibilitat de pàrquings dissuasius. La millora de l'accés amb vehicle privat es preveu amb una gran intervenció sobre la B-30 i la C-58 que es durà a terme amb un acord entre la Generalitat, l'Estat el Consorci i l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès que comportarà una inversió de 30 milions d'euros.

**7 d'agost de 2020**