



[3xemeneies.cat](http://www.3xemeneies.cat)



3xemeneies@gmail.com



PROCÉS PARTICIPATIU 2018
PDU 3 XEMENEIES
SEMINARI 4 EL FRONT EDIFICAT. MODEL D'ORDENACIÓ

Objectius de la Sessió segons els organitzadors:

1. Com us imagineu aquest front edificat (alçades, alineacions, ocupació....)?
2. Quina mixtura d'usos imagineu i com es combinarien?
3. Com penses que es podria aconseguir un bon equilibri entre els nous edificis i espais públics proposats i fer factible econòmicament el sector?

Idees a transmetre als participants (píndoles motivadores)

1.- Seguim insistint en que **la definició dels usos de la tèrmica ha de ser prèvia a qualsevol desenvolupament urbanístic**

2.- **No acceptem la construcció d'habitatges i hotels al Front Litoral. No necessitem un NOU BARRI**

3.- Hi ha **alternatives diferents al mètode especulatiu** per afrontar l'ordenació del Front Litoral

Desenvolupament i justificació de les propostes:

1.- Seguim insistint en que la definició dels usos de la tèrmica ha de ser prèvia a qualsevol desenvolupament urbanístic

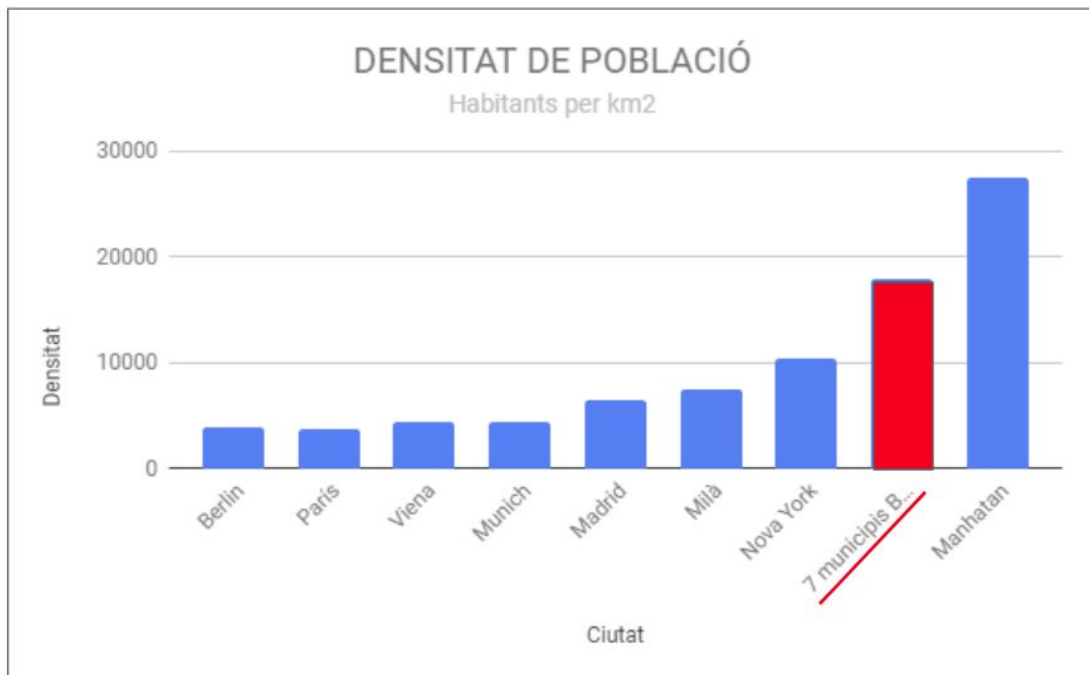
Sol·licitem l'aturada del procés de redacció del PDU fins que no es determinin els nous usos de la tèrmica.

Dissenyar l'edificació i l'ordenació del sector sense saber quins nous usos acabarà tenint la tèrmica pot dificultat greument o, fins i tot impedir, alguns d'aquests nous usos. Com diu la dita, això seria "Posar el carro davant dels bous".

Aquesta aturada i la recerca de nous usos no hauria d'endarrerir, en cap cas, la realització d'obres urgents com el desviament del col·lector, la descontaminació dels sòls i la construcció d'un passeig marítim provisional.

2.- No acceptem la construcció d'habitatges i hotels al Front Litoral. **No necessitem un NOU BARRI**

Sant Adrià té actualment una densitat que supera en un 77% la mitjana de l'àrea metropolitana. A més, el nostre municipi està inserit en un continu urbà amb una densitat de gairebé 18.000 habitants per km²



El "pinyol" de Barcelona format per 7 municipis:

Esplugues - Cornellà - L'Hospitalet - Barcelona - Sant Adrià - Santa Coloma - Badalona

Aaquesta densitat es veurà incrementada properament quan es completin les transformacions del barri de La Catalana i del canal del port de Badalona. També quan s'executin els

aprofitaments urbans ja aprovats al Poblenou¹, la Sagrera-Trinitat, [el Caufec d'Esplugues](#)², [la Marina del Prat Vermell](#)³ a Motjuïc i la Plaça de les Glòries.

L'urbanisme i la mobilitat formen un sistema, la qual cosa vol dir que qualsevol modificació urbanística repercuteix directament sobre la mobilitat (i viceversa). **Incrementar aquesta densitat agreuaria l'actual col·lapse de la mobilitat urbana.**

La proposta del Departament de Territori de la Generalitat proposa la construcció de 1.719 habitatges i consideren que tindran uns preus de venda que van des dels 117.000⁴ als 405.000⁵ €. Però serien **habitatges a 1 km de distància de focus de contaminació com els cicles combinats i TERSA**. Es vendrien aquests habitatges? També els de luxe ("1a línia de mar") que preveuen?

És un fet que Barcelona té un problema amb el turisme. Ho demostra el fet que el seu ajuntament ha aprovat una moratòria sobre la construcció de nous hotels i establiments turístics. **No podem afavorir l'exportació del problema turístic a Sant Adrià.**

Malauradament tenim ja una àmplia experiència en "acollir" infraestructures metropolitanes molestes⁶ a la nostra ciutat. A més, ja està aprovada la construcció d'un nou hotel al port de Badalona, situat a 1 km del sector.

3.- Hi ha alternatives diferents al mètode especulatiu per afrontar l'ordenació del Front Litoral

El Departament de Territori de la Generalitat, en el seu document d'avanç del PDU proposa una solució especulativa consistent en què el sector públic ofereix edificabilitat als propietaris i inversors a canvi que aquests, amb una part dels guanys, paguin els costos d'urbanització del sector. La "viabilitat econòmica" del PDU es basa en oferir prou edificabilitat perquè l'expectativa de guanys que tinguin els propietaris i inversors sigui "prou atractiva"⁷. La conseqüència d'aquesta solució és que **la transformació urbanística es fa a costa del propi territori. És a base de densificar la zona que s'aconsegueix la transformació.**

Hi ha **alternatives al les solucions especulatives**? Nosaltres creiem que sí:

- **Amb inversió pública.** Malgrat la insistència en reconèixer la importància metropolitana de l'espai, no es preveu cap aportació de recursos públics. Proponem alternatives:
 - **Expropiació** total o parcial dels sòls privats. Suposant un preu de mercat del sòl industrial de 200€/m² suposaria una inversió d'uns 38 milions
 - **Accedint a fons europeus** com els [FEDER](#) o el Fons Europeu per a Inversions Estratègiques (FEIE) del "[Pla Juncker](#)" de la Comissió Europea

¹ Actualment només s'ha executat un 40% de tota l'edificabilitat aprovada

² 700 habitatges

³ 10.875 habitatges

⁴ Preu de venda d'un habitatge de 80 m² amb protecció oficial de règim general

⁵ Preu de venda d'un habitatge lliure de 90 m² amb "vistes al mar"

⁶ Centrals elèctriques, incineradora, depuradora, autopista C31 en viaducte, rondes sense cobrir...

⁷ La proposta actual del PDU considera uns ingressos de 188,6 milions i unes despeses de 69 milions

- **Amb inversió directa** com ha fet Barcelona amb la remodelació de la Plaça de les Glòries
- **Reclamant a ADIF** (o a l'Administració responsable) l'execució del desplaçament de la línia de rodalies R1 segons figura al Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) aprovat el 2010
- Fent que els beneficis que obtindria l'Administració per la cessió obligatòria d'aprofitaments es destinin a **rebaixar la densificació i a la millora de l'àmbit en benefici de l'interès públic.**
- **Negociant amb els privats**
 - Una **permuta de terrenys** aprofitant [el patrimoni de l'Institut Català del Sòl](#) (INCASOL)
 - La **cessió del sòl d'ENDESA** aprofitant el [venciment de les concessions hidroelèctriques](#). Hi ha concessions a Catalunya que estan vençudes fa 27 anys i ENDESA s'està aprofitant d'un bé públic com és l'aigua per a obtenir uns beneficis privats a través de la generació elèctrica. Només el 2017, aquesta empresa va obtenir uns [beneficis de 1.463 milions d'euros](#)

A banda de les alternatives anteriors, també hi ha **maneres de reduir l'índex d'edificabilitat** del sector:

- Deixant la **subestació elèctrica** com està. Aquesta actuació, a més de reduir la partida de despeses, reduiria la superfície de sòl a expropiar i el cost d'aquesta expropiació en 3 milions. La compactació respon únicament als interessos especulatius perquè augmentaria la quantitat de sòl dedicat a noves edificacions. En tot cas, si els seus propietaris (ENDESA i REE) estan interessats en la seva compactació, haurien d'assumir el seu cost
- Deixant el **camp de futbol Ruiz Casado** on està. Això suposa un estalvi de 2 milions en costos. No veiem la necessitat d'un trasllat si no és per satisfer interessos especulatius.
- Dissenyant la **zona verda** eficient i adaptada a l'ambient litoral, sense luxes innecessaris per tal d'ajustar el seu cost. Actualment el cost de fer els "Parcs i jardins" és de 23,5 milions⁸, el més alt de tots els costos d'urbanització
- Si s'aconseguís el desplaçament o soterrament de la línia de rodalies R1 es reduirien sensiblement els costos en la partida de **passos superiors/inferiors** que han de donar "permeabilitat" a aquesta infraestructura viària

Com veiem, els que surten **beneficiats econòmicament** de la transformació proposada per la Generalitat són els actuals propietaris, qui actui com a promotor immobiliari i les empreses constructores. **A costa de qui?** De les poblacions de Sant Adrià i Badalona per l'increment de la densitat de població i del trànsit amb la corresponent contaminació atmosfèrica associada i per l'aparició d'una nova "barrera" al mar en forma de "front edificat".

⁸ 187,5 € per m2 de zona verda