

2013/49832/M-252
14/1/13 208-204

OVAT PROVISIONALMENT pel PLE 208
L'AJUNTAMENT en sessió

realitzada el dia

Viladecans.

29 NOV, 2012

- 4 DES, 2012

ico, EL SECRETARI GENERAL

Per delegació

LA FUNCIONÀRIA

planejament

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en sessió de 30 de gener de 2013, va acordar el següent:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de ca n'Alemany, de Viladecans, tot incorporant d'ofici la prescripció següent:
1.1 Es corregeixen d'ofici del quadre de dades de l'apartat 2.2.3.5 de la memòria els següents paràmetres:

- a. coeficient d'edificabilitat brut del sector: 0'456 m²sty/m²s
 - b. sostre total del sector: 193.290'74 m²
 - c. coeficient d'edificabilitat net clau 22pt: 2'195 m²st/m²s
 - d. sostre total de la clau 22pt: 28.667m²st
- Aquest quadre es considerarà normatiu.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

M. Teresa Manté i Prats



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona



Títol del projecte:

Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial PPU-01 Ca n'Alemany (Incorpora les prescripcions de l'Aprovació inicial de la MpPPU01 de data 22 de juny 2012)

Actuació:

0116.3 Ca n'Alemany

Municipi i comarca:

Viladecans (Baix Llobregat)

Autor:

**Àrea de Producció de Sòl
Institut Català del Sòl**

Data:

Octubre 2012

Llibre:

I de VI

1. Resum del document per a la informació pública
2. Memòria descriptiva i justificativa
3. Agenda i avaluació econòmica
4. Normes urbanístiques

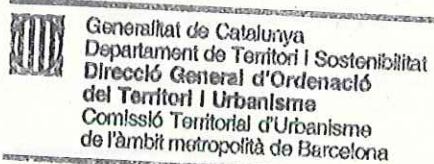


Índex

Preàmbul	3
1. Resum del document per a la informació pública	7
1.1. Introducció.....	7
1.2. Resum de l'abast de les determinacions del Pla	7
1.2.1. Objectiu del Pla.....	7
1.2.2. Documentació del Pla.....	7
1.2.3. Àmbit del Pla	8
1.2.4. Descripció de l'actuació	8
1.3. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions	9
2. Memòria	13
2.1. Memòria descriptiva i justificativa: Informació.....	13
2.1.1. Introducció.....	13
2.1.2. Antecedents urbanístics.....	13
2.1.3. Conveniència i oportunitat del Pla	21
2.1.4. Redacció i contingut documental.....	21
2.1.5. Situació i àmbit de l'actuació	23
2.1.6. Característiques naturals del territori.....	23
2.1.6.1 Descripció topogràfica i estructura hídrica.....	23
2.1.6.2 Riscos naturals i geològics existents.....	23
2.1.6.3 Camins.....	24
2.1.7. Usos i edificacions existents	25
2.1.8. Situació respecte de les infraestructures i serveis existents.....	25
2.1.9. Situació respecte el planejament vigent	26
2.1.9.1 Planejament territorial.....	26
2.1.9.2 Planejament urbanístic general.....	30
2.1.9.3 Planejament derivat.....	31
2.1.10. Estructura de la propietat	32
2.1.11. Marc legal de referència.....	34
2.1.11.1 Legislació urbanística de caràcter general	34
2.1.11.2 Planejament.....	34
2.2. Memòria descriptiva i justificativa: Ordenació.....	35
2.2.1. Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit	35
2.2.1.1 Objectius	35
2.2.1.2 Criteris d'ordenació i espai públic.....	35
2.2.1.3 Tipologia edificatòria.....	36
2.2.2. Descripció de l'ordenació proposada	36
2.2.2.1 Estructura general d'ordenació	36
2.2.2.2 Sistema viari.....	36
2.2.2.3 Sistema d'equipaments	37
2.2.2.4 Sistema d'espais lliures	38
2.2.2.5 Sòl d'ús privat i edificació	38
2.2.3. Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada.....	39
2.2.3.1 Determinacions del planejament general	39
2.2.3.2 Desenvolupament urbanístic sostenible.....	39
2.2.3.3 Adequació de l'ordenació a les necessitats socials	39
2.2.3.4 Criteris de gestió i execució.....	40
2.2.3.5 Quadres de dades.....	43
3. Programació	47



3.1. Avaluació econòmica.....	47
3.1.1. Previsió dels ingressos	47
3.1.2. Previsió de les despeses d'urbanització	47
3.1.3. Cessió a l'administració actuant	50
3.1.4. Càlcul del valor residual del sòl	50
3.1.5. Fons disponibles	51
3.2. Informe de sostenibilitat econòmica de la MpPPU.....	52
3.2.1. Fonaments de dret.....	52
3.2.2. Conclusió.....	52
3.3. Pla d'etapes	53
3.3.1. Terminis per a l'execució de les obres d'urbanització	53
3.4. Cessions de sòl i obra d'urbanització	54
3.4.1. Cessions de sòl obligatòries.....	54
3.4.2. Lliurament i recepció de les obres d'urbanització.....	54
4. Normes Urbanístiques	55



Preàmbul

L'Institut Català del Sòl, creat mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre, és una entitat de dret públic adscrita al Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que té com a objecte dur a terme les actuacions tècniques, econòmiques i de gestió urbanístiques necessàries per a la promoció de sòl urbanitzat i el foment de l'habitatge; amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

D'acord amb l'article 3.1.g) de la Llei esmentada, l'Institut Català del Sòl té com una de les seves funcions pròpies la gestió urbanística en execució dels plans propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació urbanística vigent.

El Consorci per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans impulsa la tramitació d'aquesta modificació de planejament derivat, i a petició d'aquest, l'Institut Català del Sòl col·labora tècnicament en la redacció del document, en base al principi de col·laboració interadministrativa.

Així mateix, l'Institut Català del Sòl, d'acord amb l'article 3.1.k) de la Llei 4/1980, de creació de l'Institut Català del Sòl, pot adquirir sòl fins i tot mitjançant expropiació forçosa, en qualitat de beneficiari de l'expropiació de terrenys destinats a la creació de sòl urbanitzat, la formació de reserves de sòl, la promoció d'habitatge públic, la creació de dotacions i equipaments, zones verdes i espais lliures o qualsevol altra finalitat anàloga de caràcter urbanístic. La potestat expropiatòria correspon al Departament de Territori i Sostenibilitat.



planejament



Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial
PPU-01 Ca n'Alemaný**

1. Resum del document per a la informació pública



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



1. Resum del document per a la informació pública

1.1. Introducció

En compliment de l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (en endavant TRLU), conjuntament amb aquesta Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector industrial PPU-01 Ca n'Alemany de Viladecans (en endavant MpPPU), s'exposa aquest resum del document per a la informació pública, o document comprensiu, sobre els següents extrems:

1. Resum de l'abast de les determinacions del Pla.
2. Plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions.

1.2. Resum de l'abast de les determinacions del Pla

1.2.1. Objectiu del Pla

Els objectius d'aquesta MpPPU són:

Adaptar l'àmbit del sector a les determinacions de la modificació de planejament general aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012.

Definir unes claus urbanístiques que recullin un ventall d'usos més gran que l'actual, d'acord amb les noves determinacions del planejament general aprovat inicialment, tot mantenint l'edificabilitat del sector, per tal de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques que repercutixin positivament en l'economia local.

Ressituar part dels equipaments de forma que constitueixin un continu amb els del PA-01 i PA-02 definits en la MpPGM aprovada inicialment.

Adequar l'estructura de la xarxa viària bàsica per reflectir les necessitats que se'n deriven dels canvis anteriors.

1.2.2. Documentació del Pla

La documentació que incorpora la MpPPU és la següent:

Document 1: Resum del document per a la informació pública

Document 2: Memòria descriptiva i justificativa

Document 3: Agenda i avaluació econòmica

Document 4: Normes urbanístiques

Document 5: Plànols

Document 6: Informe ambiental

Document 7: Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada

Document 8: Estudi de trànsit

Document 9: Estudi bàsic d'obres

Annex 1: Estudi d'inundabilitat

Annex 2: Estudi i proposta de solució a l'enllaç de la C-32



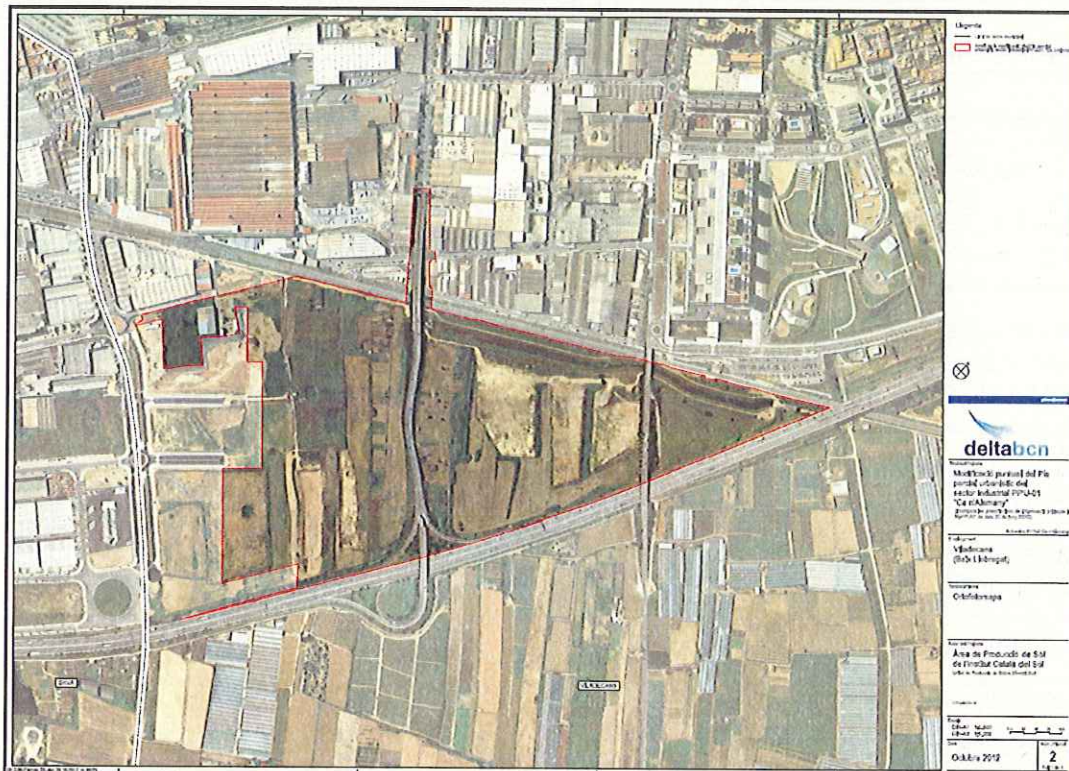
Annex 3: Estudi geotècnic

Annex 4: Sol·licituds a companyies de serveis

Annex 5: Documentació gràfica

1.2.3. Àmbit del Pla

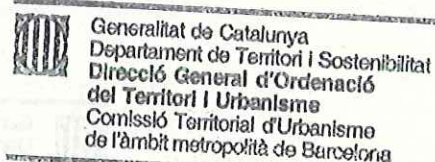
L'àmbit del sector PPU-01 de Ca n'Alemaný comprèn uns terrenys de 423.883,21 m² de superfície, tots ells dins del terme municipal de Viladecans, segons el defineix la MppGM aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012, i limita amb els polígons d'actuació urbanística PA-01 i PA-02, el carrer de la Lobatona, la via del ferrocarril i l'autovia C-32, tal i com s'assenyala en els plànols que acompanyen aquest document. En el plànol següent apareix grafiat en color vermell l'àmbit del la modificació puntual del pla parcial.



1.2.4. Descripció de l'actuació

La proposta d'ordenació s'articula en base al sistema viari bàsic, que en termes generals es conserva inalterat respecte del planejament anterior. Es proposa mantenir part de l'activitat productiva a l'extrem oest del sector, junt amb la zona d'oficines. Una part d'aquesta zona productiva té, a més de l'ús industrial no restringit a les activitats aeroespacials i de la mobilitat, les activitats vinculades amb la logística i els usos comercials i d'oficines.

A la zona d'oficines que preveia el planejament anterior a l'altra banda del carrer Agricultura, se'n proposa una altra amb usos industrials, comercials i residencials-hotellers.



La xarxa viària es modifica lleugerament: per una banda es suprimeixen l'actual carrer F i l'extrem del carrer 4 que conflueix amb aquest; per altra banda, es qualifica com a reserva de vialitat no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicataris de les parcel·les part del carrer 5 entre la rotonda de la carretera de la Vila i l'extrem nord-est del sector.

En relació als equipaments, i d'acord amb el que s'ha fet esment al punt 1.2.1, aquesta modificació els reassigna en part a tocar dels equipaments dels polígons d'actuació PA-01 i PA-02, de manera que es permet la creació d'una nova zona d'equipaments de major tamany en l'extrem nord-oest del sector.

Per últim l'estructura general dels espais lliures no es veu modificada respecte de la del planejament anterior.

1.3. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions

Se suspèn l'atorgament de noves llicències de parcel·lació i d'activitats en els terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta MpPPU. L'àmbit de suspensió apareix identificat al plànol número 6 *Suspensió de llicències*.

D'acord amb els articles 73 i 74 del TRLU, els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop transcorreguts dos anys des de l'inici de la vigència de l'acord de suspensió potestativa, és a dir, l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic.



planejament



Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial
PPU-01 Ca n'Alemaný**

2. Memòria descriptiva i justificativa



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



2. Memòria

2.1. Memòria descriptiva i justificativa: Informació

2.1.1. Introducció

Aquesta MpPPU desenvolupa les determinacions del sector PPU-01 delimitat per la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en els àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemaný (en endavant MpPGM), aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012.

En aquest apartat de la memòria es dona compliment a l'article 66.1.a) del TRLU i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU). Els articles 84.2.a i 84.2.b del RLU estableixen que en la memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de justificar la procedència de la seva formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin i també que s'ha de referir a la informació urbanística de l'àmbit on s'han de considerar els següents aspectes:

- 1r. Característiques naturals del territori amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.
- 2n. Usos, edificacions i infraestructures existents.
- 3r. Estructura de la propietat del sòl

2.1.2. Antecedents urbanístics

El 22 de juny de 2005, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Territori i Sostenibilitat) va aprovar definitivament la Modificació puntual del PGM al sector Ca n'Alemaný, de Viladecans, publicada en el DOG núm. 4487, d'11 d'octubre de 2005.

Aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità al sector Ca n'Alemaný tenia per objecte, d'una banda, definir una nova zona industrial com a clau 22a*, adaptada a les necessitats de les empreses que havien d'instal·lar-se en el Parc Aeroespacial i de la Mobilitat, i, d'altra banda, delimitar els següents àmbits d'actuació, l'administració actuant dels quals seria el Consorci del Parc Aeroespacial i de la Mobilitat, format per l'INCASÒL i l'Ajuntament de Viladecans, amb una participació del 50 % cadascun:

- a) Per una banda, va delimitar el PA-01, polígon d'actuació discontinu de sòl urbà no consolidat, constituït per una porció de terreny amb aprofitament de 44.397 m² i una altra porció de terreny de 9.961,70 m², qualificada com a sistemes públics.
- b) I, per altra banda, el sector de sòl urbanitzable, anomenat PPU-01, de 481.039 m² de superfície.

El 22 d'octubre de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Territori i Sostenibilitat) va aprovar definitivament una altra Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit Ca n'Alemaný, que va ser publicada en el DOGC 5261, de 19 de novembre de 2008. Aquesta nova MpPGM tenia per objecte:

- a) Definir les condicions d'edificació i ús de l'àmbit PA-01 com a clau 22a*, que implica restringir l'ús industrial a les activitats vinculades a l'aeronàutica i la mobilitat.



- b) Definir l'àmbit del PPU-01 com a zona de desenvolupament d'activitat econòmica, amb la clau 22b* que permet com a usos principals l'ús industrial (restringit a les activitats aeroespacials i les relacionades amb la mobilitat); oficines o residencial-hoteler.

El 16 d'octubre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Pla parcial urbanístic del sector industrial PPU-01 Ca n'Alemaný de Viladecans, objecte d'aquesta modificació, que va ser publicat en el DOGC núm 5.342, de 19 de març de 2009.

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità en els àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemaný (en endavant MpPGM) va ser aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012. En l'àmbit del sector PPU-01 aquesta MpPGM té per objecte, entre d'altres, suprimir la clau 22b* que vinculava l'ús industrial a les activitats d'ús aeroespacial i de la mobilitat i es creen tres noves claus: la clau 22b*1, la clau 22b*2 i la clau 22b*3.

Atès que les determinacions del pla parcial aprovat definitivament el 16 d'octubre de 2008 són incompatibles amb les de la MpPGM aprovada definitivament el 25 de juny, es redacta aquesta Modificació puntual del Pla parcial.

El 22 de juny de 2012 l'Alcalde de l'Ajuntament Viladecans va resoldre mitjançant decret aprovar inicialment aquesta MpPPU, i va sotmetre l'expedient a informació pública durant el termini d'un mes, amb la notificació corresponent a tots els interessats, a fi i efecte que s'hi poguessin presentar al·legacions. L'ajuntament va publicar aquest acord en el BOPB del 28 de juny de 2012.

Aquest document va incorporar les determinacions dels informes vinculants de la Modificació MpPGM emesos pels organismes següents:

- Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment (en endavant DG d'Aviació Civil)
- Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment (en endavant DG de Ferrocarrils)
- Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (en endavant ADIF)

En relació als informes d'ADIF i la DG de Ferrocarrils, es van qualificar com a Sistema Ferroviari, amb la clau urbanística 3, els terrenys situats entre el límit del sector amb la línia de ferrocarril i la línia que delimita el domini públic ferroviari. La titularitat dels terrenys, no obstant, no s'ha alterat respecte la que consta en la MpPGM atès que ADIF no ha acreditat la titularitat d'aquests terrenys i el Cadastre no indica el contrari, sense perjudici del que s'estableixi en el document de gestió posterior. S'incorporen en l'article 29 de les normes urbanístiques les limitacions a la propietat de la zona de domini públic ferroviari, la zona de protecció i la línia límit d'edificació.

Pel que fa a l'informe de la DG d'Aviació Civil, s'ha incorporat l'article 22 de les normes urbanístiques amb les seves prescripcions. Així mateix, s'ha limitat l'alçada màxima dels edificis de manera que no sobrepassin la cota de 60 m sobre el nivell del mar.

Arrel de l'aprovació inicial d'aquesta MpPPU s'han rebut els informes dels organismes següents:

- Direcció General de Ferrocarrils del Ministerio de Fomento
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)
- Àrea Metropolitana de Barcelona

- Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa de la Generalitat de Catalunya
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento
- Autoritat del Transport Metropolità (ATM)
- Agència Catalana de l'Aigua
- Direcció General de Carreteres del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya

A més, s'han tingut en compte les prescripcions de l'informe tècnic per a l'aprovació inicial del Departament de Planificació de l'Àrea de Planificació Territorial de l'Ajuntament de Viladecans.

En relació a l'informe de la **Direcció General de Ferrocarrils**, cal dir que conclou que no existeix cap impediment perquè continuï la tramitació del document, tot i que s'haurà de recollir el que disposi al respecte ADIF.

L'informe d'ADIF és favorable, tot i que s'han de tenir en compte les al·legacions de l'apartat corresponent del seu informe. En aquest, ADIF al·lega que, en relació a la titularitat del sòl, el document aprovat inicialment no recollia amb precisió la seva titularitat i que la seva Gerència està redactant un certificat de titularitat de sòl referent a l'expropiació originària. En relació a la qualificació de la majoria del sòl d'ADIF, recorda que continuaran com a zona de domini públic ferroviari o similar i la qualificació de Sistema Ferroviari.

En relació a les al·legacions d'ADIF, cal dir que s'ha redactat un nou plànol de l'estructura de la propietat que recull la titularitat dels terrenys propietat d'ADIF de forma correcta. Així mateix, la majoria dels terrenys d'ADIF continuen, d'acord amb el planejament proposat, amb la qualificació de Sistema Ferroviari.

L'**Àrea Metropolitana de Barcelona** conclou en el seu informe el següent:

"Pel que fa a l'abastament, sanejament i residus, les infraestructures metropolitanes poden abastir, assumir i tractar els nous residus derivats de la nova ordenació. A més, el Pla incorpora una sèrie de mesures a nivell d'ordenació i edificació que contribuiran a la lluita contra el canvi climàtic, a l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient urbà en general, esmentades en l'informe ambiental que forma part de la documentació presentada en les modificacions del Pla parcial abans esmentat."

La **Direcció General de Comerç** estableix en el seu informe que aquest es considerarà favorable un cop es recullin les seves prescripcions en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament i que en cas contrari, el seu informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant. Les seves prescripcions són les següents:



- Que d'acord amb els articles 6 i 9 del Decret 1/2009, mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC i GECT) no singulars es poden implantar dins la TUC de la que ja disposa aquest municipi. En aquest sentit, cal tenir en compte que l'àmbit objecte d'aquesta Modificació se situa fora del perímetre de la TUC de Viladecans. Per altra banda, i excepcionalment, mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC i GECT) es poden implantar fora de la TUC sempre i quan concorrin totes i cadascunes de les condicions que descriu l'article 9.3.b) del Decret Llei 1/2009 esmentat. Aquestes condicions són una excepcionalitat i, en aquests casos, la implantació d'establiments comercials individuals i col·lectius s'haurà d'estudiar cas per cas i en el moment de la tramitació de la llicència comercial. En tot cas, cal tenir present que la disposició transitòria sisena de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6.35, de 30 de desembre de 2011), estableix que "la derogació de la lletra b de l'apartat 3 i del segon paràgraf de l'apartat 4 de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, no afecta les sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei per a emplaçaments amb planejament urbanístic general vigent o en tràmit en el moment de la derogació, i a les que, si s'escau, s'aplicarà el concepte de municipi assimilable delimitat per aquesta mateixa llei".
- Que a tot aquest sector industrial i d'activitats econòmiques li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.
- Que respecte l'admissió de l'ús de proveïment dins el sistema d'equipament públic comunitari (clau 7b), en cas que es prevegi la implantació d'un mercat municipal, atès que aquest es considera un establiment comercial col·lectiu, li és d'aplicació els criteris de localització de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

Respecte d'aquest informe, cal dir que les seves prescripcions s'han incorporat a l'article 31 de les normes urbanístiques.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de l'àmbit metropolità de Barcelona

A continuació s'adjunta un quadre explicatiu del sostre comercial màxim del sector en relació amb el planejament anterior:

SEGONS PP VIGENT 2008									
UNITATS DE ZONA	SÒL TOTAL ZONA	SOSTRE TOTAL ZONA	US PRINCIPAL			US COMPLEMENTARI			
			usos	%	m2sostre comercial	usos	%	m2sostre comercial	
22b*	201.965,20	221.438,16				Comercial	< 49%	108.604,70	

SEGONS PGM PROPOSAT 2012 (aprovació definitiva, 25 Juny 2012)									
UNITATS DE ZONA	SÒL TOTAL ZONA	SOSTRE TOTAL ZONA	US PRINCIPAL			US COMPLEMENTARI			
			usos	%	m2sostre comercial	usos	%	m2sostre comercial	
PPU 01									
22b*1	48.289,00	67.746,08				Comercial	< 49%	33.195,58	
22b*2	50.522,98	76.289,70				Comercial	< 25% st	19.072,43	
22b*3	75.388,04	49.583,00	Comercial dominant	> 70% s	49.583,00				
PA 02									
22pp2	21.233,03	23.356,33				Comercial	< 25% st	5.839,08	
22pp3	4.278,73	4.706,60							
TOTAL SOSTRE COMERCIAL					49.583,00		58.107,09	107.690,09	

SEGONS MODIF.P PPU 01 2012 (per aprovació provisional, OCTUBRE 2012)									
UNITATS DE ZONA	SÒL TOTAL ZONA	SOSTRE TOTAL ZONA	US PRINCIPAL			US COMPLEMENTARI			
			usos	%	m2sostre comercial	usos	%	m2sostre comercial	
PPU 01									
22pt	13.060,88	28.995,16				Comercial	< 49%	14.207,62	
22pp2	25.261,49	27.787,64				Comercial	< 25% st	6.946,91	
22pp3	35.228,12	38.750,93				Comercial	< 49%	18.957,93	
22pp4	25.261,49	48.502,06				Comercial	< 25% st	12.125,52	
22pp5	75.388,04	49.583,00	Comercial dominant	> 70% s	49.583,00				
SEGONS MODIF.P PGM 2012 (aprovació definitiva 25 Juliol 2012)									
PA 02									
22pp2	21.233,03	23.356,33				Comercial	< 25% st	5.839,08	
22pp3	4.278,73	4.706,60							
TOTAL SOSTRE COMERCIAL					49.583,00		58.107,09	107.690,09	

L'informe de la Direcció General de Aviación Civil és favorable en el referent a servituds aeronàutiques, sempre i quan les construccions proposades o objectes fixos (posts, antenes, cartells etc.) no vulnerin les Servituds Aeronàutiques. A més, l'informe recorda que, atès que l'àmbit de Ca n'Alemaný està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), requerirà resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret 584/72 en la seva redacció actual. Aquesta circumstància es recull en l'article 22 Servituds Aeronàutiques de les Normes Urbanístiques d'aquest document de planejament.



L'informe de l'ATM és favorable. Tanmateix, el seu informe estableix unes condicions relatives al desenvolupament del planejament derivat, que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents instruments de planejament derivat, en els projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui:

- Caldria valorar la relació oferta – demanda de transport públic també durant les hores punta del dia, per poder concloure més acuradament les capacitats "excedents" dels diferents serveis de transport públic i les actuacions necessàries.
- Caldria quantificar econòmicament els costos de les dues alternatives de servei de transport públic plantejades.
- Caldrà que el conveni sobre el repartiment dels costos del transport públic tingui en compte el conjunt de mobilitat generada per cada parcel·la, no només la nova demanda generada en el transport públic, per tal d'incentivar a què els diferents sectors potenciïn l'accés en transport públic al sector.

Cal dir que totes aquestes condicions queden recollides en la memòria i en el document de propostes de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'aquesta modificació de planejament derivat.

L'Agència Catalana de l'Aigua, en el seu informe de 2 d'octubre de 2012, informa favorablement pel que fa a l'abastament, al sanejament i a la inundabilitat, i en relació a les afeccions mediambientals, informa que no es detecten afeccions. Així mateix, l'informe recorda que el sector haurà de fer front a les càrregues econòmiques estipulades al conveni de sanejament signat, i que el desenvolupament del sector no haurà de suposar cap afecció als terrenys situats aigües avall per efecte de l'augment de la impermeabilitat de l'àmbit.

Per últim, l'informe de la Direcció General de Carreteres estableix les següents prescripcions:

1. Per tal de garantir el repartiment modal plantejat en l'estudi de mobilitat, que forma part de la documentació de la Modificació puntual del Pla parcial, s'hauran de dur a terme totes les mesures correctores i de foment del transport públic proposades en aquell estudi.
2. Per tal d'assegurar la comptabilitat de les actuacions previstes pel Pla parcial corresponents als brancs d'accés des de l'autopista C-32 a Viladecans i a l'àmbit del sector, al vial perimetral (carrer 5) i a la rotonda proposada en la seva intersecció amb la carretera B-204 (carrer G), amb l'ampliació en el futur de les calçades d'aquesta autopista a quatre carrils cadascuna, en el projecte d'urbanització s'hauran de definir geomètricament a escala 1:1.1000 en un mateix plànol el conjunt de les actuacions indicades i l'ampliació de la calçada de l'autopista.
3. Per tal d'adequar l'entroncament amb el carrer Agricultura dels brancs d'accés al sector que serveixen les relacions d'aquest amb origen/destinació el centre urbà de Viladecans, s'haurà d'ampliar el tauler del pas sobre el carrer número 2 de manera que permeti la disposició d'un carril addicional a cada banda així com la falca de transició corresponent.
4. Atesa la necessitat d'ampliar la secció del carrer Agricultura a dos carrils per sentit des de l'enllaç amb l'autopista C-32 cap a Viladecans, la definició dels brancs que connecten el sector amb el nucli d'aquesta població haurà de garantir la seva compatibilitat amb el manteniment d'una secció 2+2. En cas que resulti possible reordenar la secció transversal, sense ampliar el pont sobre el ferrocarril ni afectar els murs de contenció de la rampa d'accés a aquesta obra de fàbrica pel costat de Viladecans, es disposaran dos carrils d'entrada a la població des de l'autopista al llarg de tot el carrer Agricultura.



5. En el projecte d'urbanització s'hauran de definir també els elements que formen part de la xarxa de carreteres, segons correspongui, d'acord amb la instrucció de traçat 3.1-IC i amb la de disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. Caldrà adoptar pel traçat en alçat dels branços corresponents a l'enllaç amb l'autopista C-32 paràmetres canvi de rasant KV en el seu contacte amb els carrils de canvi de velocitat de l'autopista com a mínim de 1.500.
6. En els desviaments provisionals del trànsit, requerits pel procés constructiu, s'hauran de mantenir en servei en tot moment i indret el nombre de carrils corresponents a l'autopista C-32, a l'accés a Viladecans des de l'autopista C-32 i a la carretera B-204.
7. S'haurà de respectar la línia d'edificació a 50 m de l'aresta exterior de la calçada de l'autopista C-32 ampliada a 4 carrils, a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada dels branços de l'accés a l'autopista fins la seva connexió amb el carrer Agricultura i a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la carretera B-204.
8. En la concreció futura dels usos definitius, si es requereix tràmit específic per la normativa de comerç o mobilitat i es preveuen mobilitats en el conjunt del sector superiors a les indicades en l'estudi de mobilitat ara efectuat, caldrà realitzar un nou estudi global del sector que acrediti el correcte funcionament dels carrers, de l'autopista C-32, de la carretera B-204 i dels nusos viaris que en resultin afectats. Aquest estudi haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant de la Direcció General de Carreteres. Les actuacions infraestructurals i d'ordenació de trànsit que es requereixi per resoldre la problemàtica que es pugui generar amb la nova mobilitat hauran d'anar totalment a càrrec dels promotors i de l'Ajuntament de Viladecans, en la mesura que aquest determini.
9. Cal incloure també en la normativa de la Modificació puntual de Pla parcial, en les obligacions del sector, la construcció del viaducte sobre el ferrocarril entre els trams inconnexos del carrer Llobatona, apte per a vehicles de pes inferior a 3.500 kg, que planteja la modificació puntual del PGM a què fa referència els antecedents 2 i 3.
10. En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.
11. Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.
12. En el projecte d'urbanització s'haurà de definir el ferm de les calçades de les carreteres i ramals d'acord amb la instrucció 6.1-IC de fersms de carreteres.
13. En el projecte d'urbanització s'haurà de definir el sistema de drenatge dels elements afectats de la C-32 i de la B-204, i s'haurà d'acreditar la seva capacitat d'acord amb la instrucció de carreteres. Les xarxes de drenatge del sector hauran de ser independents de les de les carreteres.



14. *Pel que fa a la publicitat visible des de l'autopista C-32 i des de la carretera B-204 caldrà incorporar a la normativa de la modificació del Pla parcial l'obligació de respectar els requeriments establerts en l'article 42 del Text refós de la Llei de Carreteres, modificat per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.*
15. *El projecte d'urbanització haurà d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.*
16. *No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària en els zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.*
17. *El projecte d'urbanització haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.*

Així mateix, l'informe recorda que, prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació de l'autopista C-32 (franja de terreny, a cada costat de la via, de 100 metres d'amplada mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació) i de la zona d'afectació de la carretera B-204 (franja de terreny, a cada costat de la via, de 30 metres d'amplada mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació), cal obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

En relació a les prescripcions anteriors, cal dir que s'han tingut en compte íntegrament. Aquelles que es refereixen als projectes d'urbanització hauran de ser considerades en la redacció dels documents corresponents, mentre que les que es refereixen a la modificació puntual del Pla parcial s'han tingut en compte en aquest document.

La MpPGM estableix que s'haurà d'incorporar com a càrrega fora de l'àmbit la construcció d'un viaducte entre els trams inconnexes del carrer Llobatona per vehicles de pes inferior a 3.500 kg i destinat preferentment a resoldre la mobilitat peatonal, es considera que aquesta connexió no és necessària pel trànsit rodat. Això és així perquè, per una banda, la connexió amb el municipi pel carrer Agricultura se soluciona incorporant un segon carril d'entrada a Viladecans que potenciarà els fluxos de sortida de la C-32 descarregant el trànsit previst al viaducte esmentat, i per l'altra banda, aquesta solució potencia la mobilitat rodada provinent del sector i de l'autopista en direcció Viladecans, millorant les previsions de l'estudi de mobilitat que acompanya aquesta modificació de planejament, que no ho té contemplat.

La línia d'edificació de 50 m està grafiada en tots els plànols a partir de la nova línia blanca de l'autopista C-32, que preveu un carril addicional de 3,50 m d'amplada. Respecte a la línia d'edificació de la carretera B-204, de 25 m, cal dir que d'acord amb la resolució del Conseller Territorial de Política Territorial i Obres Públiques de 25 de maig de 2006, aquesta carretera està cedida a l'Ajuntament de Viladecans des del PK 0+000 fins al PK 1+110, punt que es situa en la primera junta de dilatació del pont de creuament de l'autopista C-32. Conseqüentment, aquesta separació de 25 m només pot afectar a terrenys qualificats de sistemes sense edificabilitat.

L'atorgament de la prioritat als fluxos d'entrada i sortida a què es refereix la prescripció núm. 10, i el requeriment de dimensionament dels aparcaments a què fa referència la prescripció núm. 11 s'han afegit als articles l'articles 32-34, 35.1, 35.2 i 36 de les normes urbanístiques d'aquest document.

L'obligació de respectar els requeriments establerts en l'article 42 del Text refós de la Llei de Carreteres, modificat per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa s'ha incorporat a l'article 40 de les normes urbanístiques d'aquest document.

Finalment, el requeriment relatiu a les activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària, s'ha incorporat a l'article 48 de les normes urbanístiques d'aquest document.

2.1.3. Conveniència i oportunitat del Pla

La conveniència i oportunitat d'aquesta MpPPU es fonamenta en raons d'utilitat pública i d'interès social. L'anterior Pla parcial del sector PPU-01, de 16 d'octubre de 2008, estableix que les parcel·les qualificades amb la clau 22b* tindrien un dels següents usos principals: industrial, oficines, o residencial - hoteler. L'ús industrial, a la seva vegada, estava especialitzat en les activitats aeroespacials i les relacionades amb la mobilitat.

Fruit de l'anàlisi referent a la dinàmica socioeconòmica, la MpPGM en els àmbits del PA-01 i del PPU-01, aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012, observa que per la posició geoestratègica de l'àmbit d'actuació de Ca n'Alemany, aquest esdevé un pol d'interès d'influència regional. Tanmateix, tenint en compte la situació econòmico-financera actual i la major demanda al municipi d'altres usos que els permesos actualment, la MpPGM aprovada inicialment considera convenient ampliar aquests usos en les parcel·les per tal de poder facilitar la implantació d'altres activitats i a delimitar un nou àmbit de sòl.

Aquesta nova implantació d'activitats ajudarà a la dinamització de l'economia local i regional i contribuirà a crear llocs laborals en el municipi, incidint positivament en l'economia local i millorant les condicions de vida dels habitants del municipi de Viladecans.

D'acord amb els objectius de la MpPGM aprovada definitivament, aquesta modificació de planejament derivat adapta les seves determinacions d'aquesta al planejament derivat, a la vegada que desenvolupa aquelles que li corresponen pel tipus de figura de planejament.

Com a conseqüència d'aquestes adaptacions, aquesta modificació de planejament derivat recull l'àmbit definit per la MpPGM, desenvolupa les claus urbanístiques del sector perquè recullin un major ventall d'usos possibles elimina aquells vials que, d'acord amb la demanda de sòl existent i l'estudi de mobilitat, no són necessaris per a la circulació dins del sector, i concentra part dels equipaments en continuïtat amb els definits per la MpPGM en sòl urbà.

Per tant, es dóna compliment a l'article 97.1 del TRLU, en tant que s'ha raonat i justificat la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats, atès que aquesta modificació possibilitarà el desenvolupament d'aquest sector d'activitat econòmica, tot creant llocs de treball, millorant les infraestructures i incidint positivament en l'economia local.

2.1.4. Redacció i contingut documental

D'acord amb l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 66.1 del TRLU enumera la documentació necessària per formalitzar els plans parcials urbanístics. En compliment d'aquest article, aquesta MpPPU incorpora la següent documentació:

Document 1: Resum del document per a la informació pública

Document 2: Memòria descriptiva i justificativa

Document 3: Agenda i avaluació econòmica

Document 4: Normes urbanístiques

Document 5: Plànols

Document 6: Informe ambiental

Document 7: Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada

Document 8: Estudi de trànsit

Document 9: Estudi bàsic d'obres

Annex 1: Estudi d'inundabilitat

Annex 2: Estudi i proposta de solució a l'enllaç de la C-32

Annex 3: Estudi geotècnic

Annex 4: Sol·licituds a companyies de serveis

Annex 5: Documentació gràfica

Avaluació ambiental de plans i programes

La Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableix, al seu Capítol II, els plans i programes que s'han de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental.

La MpPPU no es troba en cap dels supòsits d'avaluació ambiental esmentats a l'article 7 de Modificacions de plans i programes sotmesos a Avaluació Ambiental del Capítol II de la Llei 6/2009, ni està subjecta a l'article 8 de Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental, de la Llei 6/2009, donat que no comporta repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades amb anterioritat i tampoc suposa una modificació substancial de les estratègies, directrius o propostes que poguessin causar efectes negatius sobre el medi ambient en relació al pla parcial al que fa referència.

Per tant, la MpPPU no s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental de plans i programes ni tampoc precisa de la resolució d'una decisió prèvia per part de l'òrgan ambiental. Tanmateix, sí caldrà incloure un informe ambiental, d'acord a l'article 117.3 del RLU i l'article 96 del TRLU, on s'indica que la tramitació de les modificacions del planejament urbanístic estan subjectes al mateix procediment que la seva formació, i l'article 85 del RLU i l'article 66.1.i) del TRLU, relatiu a la documentació que ha d'acompanyar als plans parcials urbanístics.

L'estructura i contingut de l'informe ambiental estan regulats per l'article 100 del RLU.

Estudis de la mobilitat generada

La legislació vigent sobre la mobilitat és el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.

L'article 3 determina l'àmbit d'aplicació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (a partir d'ara EAMG) en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

La MpPPU està inclosa en el supòsit 3.1.c), atès que la modificació comporta la implantació de nous usos o activitats i, per tant cal la incorporació d'un EAMG, amb el contingut que fixa l'article 13 del Decret 344/2066.

Aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'incorpora a la modificació de planejament com a Document núm. 4.

2.1.5. Situació i àmbit de l'actuació

L'àmbit del sector PPU-01 Ca n'Alemany comprèn uns terrenys de 423.883,21 m² de superfície, tots ells dins del terme municipal de Viladecans, segons el defineix la MpPGM aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012, i limita amb els polígons d'actuació urbanística PA-01 i PA-02, el carrer de la Llobatona, la via del ferrocarril i l'autovia C-32, tal i com s'assenyala en els plànols que acompanyen aquest document.

220

2.1.6. Característiques naturals del territori

2.1.6.1 Descripció topogràfica i estructura hídrica

L'àmbit de Ca n'Alemany es localitza a la plana del delta del Llobregat, en situació de frontera entre l'àmbit urbanitzat consolidat o en procés de consolidació de Viladecans i els sòls agrícoles de la plana deltaica. L'autovia C-32 estableix aquest límit d'encontre entre els nuclis urbans de Sant Boi, Viladecans i Gavà, originalment situats a peu de mont de les serralades litorals de les Ferreres-Miramar-Sant Ramon.

Són terrenys de pendents suaus, entre el 0 i el 2%. Dins del seu àmbit únicament hi ha sòls amb pendents superiors al 20% en els talussos que suporten les infraestructures viàries que el creuen de forma elevada, per tal de superar la línia de ferrocarril o la pròpia autovia C-32.

El sector es situa entre dos cursos d'aigua de dimensió major: la riera de Sant Llorenç i la riera de Sant Climent. Entre mig hi ha els petits torrents de Can Palmer i Ballester. Aquests torrents, en arribar al sector (ja en plena plana deltaica) drenaven històricament per dos sistemes complementaris: uns camins agrícoles que, en situació de pluges intenses, conduïen aigua vers el mar, i un sistema interconnectat de canals que drenava vers la llacuna de la Murtra. Un element bàsic d'aquest sistema de drenatge són les corredores, que apareixen ja en un plànol de l'any 1590.

Les obres d'ampliació de la fàbrica Roca a finals dels anys 40 del segle passat van comportar la desviació de la riera de Sant Llorenç, que fins aquell moment resseguia el camí del Pitort, per quedar connectada exclusivament a la corredora de les Maletes. Aquesta connexió obliga a un gir que dificulta el desguàs. L'any 1992 la riera de Sant Llorenç es canalitza i es connecta amb la riera de Sant Climent. Aquestes rieres queden separades del sistema de canals i corredores que, almenys durant 400 anys, han complementat el desguàs. En ser lleres entre parets cimentades i amb fons amb llims de baixa permeabilitat desapareix, també, la infiltració en tot el seu recorregut.

Entre l'any 1990 i l'actualitat, l'autovia C-32 es transforma en el nou límit del continu urbà-industrial que envolta el peu de mont de la serralada litoral. Les imatges del vol del 1992 mostren com, a banda de la corredora de les Maletes, es varen deixar un mínim de tres obres de drenatge amb uns diàmetres que oscil·len entre 60 i 80 centímetres. Aquests canals, en perdre la funcionalitat agrícola, han quedat en desús, exceptuant la corredora de les Maletes.

2.1.6.2 Riscos naturals i geològics existents

El sector PPU-01 de Ca n'Alemany es troba limitat al nord per la Riera de Sant Llorenç i al nord-est per la Riera de Sant Climent, ja que aquest se situa en els terrenys del voltant de la confluència d'ambdues rieres.

Aquestes són dues rieres que en període sec no transporten gairebé aigua, però que es troben gairebé al límit de la seva capacitat en cas de pluges d'intensitat i/o volum considerable, ja que la conca que recullen és de dimensions considerables.



La porció de territori que ens ocupa, com a conseqüència de la seva ubicació, s'inunda tradicionalment en el moment de produir-se aiguats d'intensitat i volum considerables perquè la riera de Sant Llorenç es desborda a la corba de 90° que aquesta presenta al nord del sector, en la confluència de la riera amb el col·lector procedent del carrer Agricultura.

Aquest és un fet que ja es va detectar en el document del Pla Director d'Aigües Pluvials a l'àmbit de l'Entitat Metropolitana de Serveis Hidràulics i Tractament de Residus redactat per la pròpia EMSHTR i l'ACA l'any 2004. Aquest document va fer palesa una problemàtica actual del territori i va proposar l'emplaçament d'una bassa de laminació d'uns 80.000 m³ dins dels terrenys del sector de Ca n'Alemany. Aquesta problemàtica es veu agreujada pel fet de l'existència d'un punt baix en les proximitats (cota 6.20 m) mentre que el sobreeixidor actual presenta la cota 6.65 m. Al mateix punt l'existència de girs molts tancats implica una major dificultat per la circulació de les aigües.

L'estudi de Valoració de la inundació de Ca n'Alemany per a la modificació del Pla General Metropolità (en endavant PGM) a Viladecans efectuat per TYPESA, que forma part de la documentació de la Modificació puntual del PGM en el sector de Ca n'Alemany aprovada definitivament l'any 2005, efectua els càlculs hidràulics corresponents i determina la necessitat de construir una bassa de laminació amb un volum de 90.000 m³ per sota de la cota 5.75 m sobre el nivell del mar, cosa que significa que per a pluges superiors, la zona acotada pot permetre l'entrada de volums superiors que també contribueixen a reduir els cabals de la riera de Sant Climent i dona major flexibilitat a la gestió d'episodis majors encara que els suposats.

El pla parcial del PPU-01 aprovat definitivament el 16 d'octubre de 2008 va concloure que no existeixen riscos geològics ni riscos de presència de sòls contaminats dins de l'àmbit del sector de Ca n'Alemany, situació que no ha canviat des de llavors.

2.1.6.3 Camins

El sector de Ca n'Alemany està separat del nucli de Viladecans per la línia de ferrocarril de Barcelona a València. Cal remarcar la presència de l'estació de Viladecans pràcticament dins l'àmbit i la proximitat de l'estació de Gavà.

De l'entramat viari que envolta el sector de Ca n'Alemany destaquen: l'autovia C-32, una de les travesseres urbanes de més trànsit del país que esdevé frontera delimitadora del propi sector a la vessant sud; el carrer Agricultura, que enllaça amb l'autovia; la carretera C-245 (antiga via de comunicació del Baix Llobregat sud amb Barcelona); i una via de comunicació directa amb l'aeroport, la carretera B-204.

La delimitació del sector per l'autovia C-32 i la línia del ferrocarril el converteixen en un espai bastant impermeable a nivell d'accessibilitat. Els seus dos únics accessos verticals són el carrer de l'Agricultura i la carretera B-204. La zona oest de l'àmbit limita amb els polígons d'actuació urbanística PA-01 i del PA-02, que tenen una permeabilitat major, atès que Gavà ja ha desenvolupat tota aquella àrea, compresa entre la via del ferrocarril i la C-32, esdevenint un polígon industrial en ple funcionament. La zona ja està del tot urbanitzada i la xarxa viària preparada per enllaçar amb els vials que es dissenyin en el sector. La població de Gavà, principalment, trobarà en aquests vials una bona opció d'accés al sector, fugint de les vies més congestionades.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



2.1.7. Usos i edificacions existents

L'àmbit d'actuació ha patit diverses transformacions durant els darrers 50 anys. Els conreus de fruiters que predominaven als anys cinquanta del segle passat, varen deixar pas als conreus d'horta i als hivernacles durant els anys vuitanta. La construcció de l'autovia C-32, va comportar una transformació radical del sector. Molts conreus van ser abandonats i molts d'altres van ser objecte de magatzematge de terres, tot seguint la pauta d'elevat la cota del terreny fins prop de la cota de l'autovia, amb vistes al proper desenvolupament urbanístic. El sector agrícola a la banda dreta del vial d'accés a la C-32 està ocupat, actualment, per horts familiars.

També s'hi troben construccions dedicades a l'explotació agrícola i alguna edificació abandonada. L'estat de conservació de totes elles és molt dolent, tal i com ja va identificar el pla parcial objecte d'aquesta modificació.

2.1.8. Situació respecte de les infraestructures i serveis existents

Actualment, el sector està travessat i delimitat per una sèrie d'infraestructures que configuren el seus límits i també condicionen fortament la seva accessibilitat. Al nord, el sector queda limitat per la línia de ferrocarrils i al sud per l'autovia C-32. Transversalment queda travessat per dues infraestructures més que són l'accés de la C-32 al carrer de l'Agricultura i la carretera B-209 que passa a convertir-se en la carretera de la Vila. Cal fer menció també de la Riera de Sant Llorenç que conflueix amb la Riera de Sant Climent, just al final del sector.

La totalitat de l'àmbit de la present modificació està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Barcelona. En el plànol incorporat a la documentació gràfica es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona – El Prat.

En relació amb les instal·lacions, aquestes no hauran d'emetre fum, pols o qualsevol altre fenomen que pugui constituir un risc per a les aeronaus que operen en l'Aeroport de Barcelona – El Prat, incloses les instal·lacions que suposin un refugi d'aus en règim de llibertat. Així mateix, s'han de tenir en compte les possibles reflexions de la llum solar en les teulades i terrats, així com les fonts de llum artificial que poguessin molestar les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

Les normes urbanístiques deixen constància de la necessitat de què qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués ser origen de radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització segons el previst en l'article 16 del Decret 584/72 de Servidumbres Aeronàuticas. Les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la funció social d'aquesta, i la resolució que a tals efectes s'evacui no generarà cap tipus de dret a indemnització.

L'execució de qualsevol construcció o estructura i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció requerirà la resolució favorable conforme als articles 29 i 30 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques, modificat parcialment pel RD 1189/2011, de 19 d'agost.



Les construccions proposades (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.) no podran vulnerar la cota de 60 m sobre el nivell del mar. En el cas que les construccions previstes, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals, etc.) incloses les grues de construcció i similars, superessin els 60 m d'alçada sobre el nivell del mar o vulneressin les servituds aeronàutiques, en el supòsit que aquestes es modifiquessin, es requerirà informe vinculant de la Direcció General de Aviación Civil.

Existirà un dipòsit de retenció d'aigües pluvials a l'extrem sud-oest de l'àmbit de Ca n'Alemany. L'aigua recollida en aquest dipòsit serà conduïda mitjançant una canonada de pressió fins a la bassa de laminació situada el mig del sector, que estarà dimensionada per rebre aquest cabal.

2.1.9. Situació respecte el planejament vigent

2.1.9.1 Planejament territorial

El planejament territorial vigent que afecta els terrenys compresos en l'àmbit d'aquesta modificació puntual de planejament derivat és el Pla territorial metropolità de Barcelona, que va ser aprovat definitivament pel Consell Executiu el 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC núm. 5.627 de 12 de maig de 2010. El Pla ordena el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i protegeix els valors naturals, la connectivitat ecològica i els espais significatius d'interès paisatgístic, així com defineix les estratègies de creixement dels nuclis urbans i potencia el sòl per a activitat econòmica.

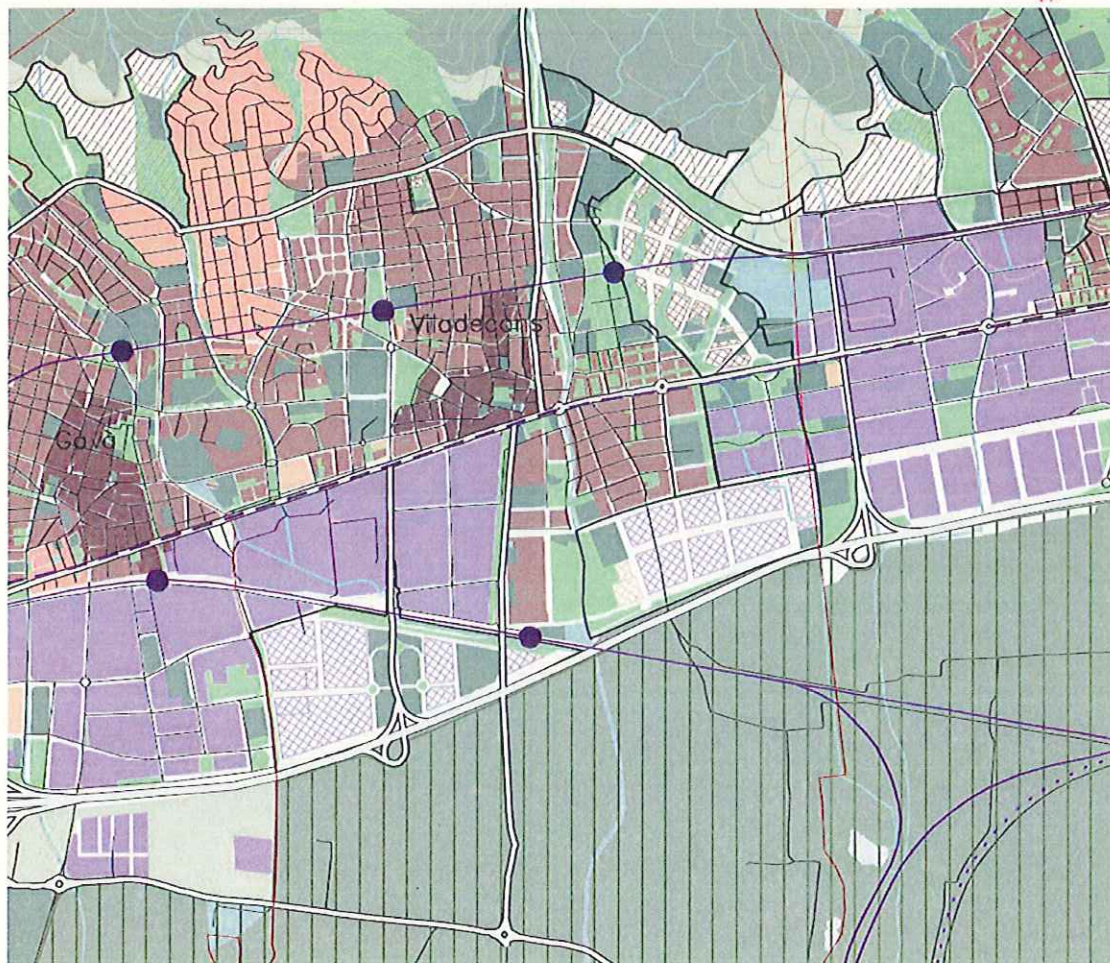


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



Pla territorial metropolitana de Barcelona. Sistema urbà. Planejament i sistema d'espais oberts.

222











Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona




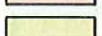


	Zones verdes
	Equipaments
	Altres sistemes
	Serveis
	Aeroport
	Port

SISTEMES

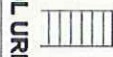



	Residencial (Nuclis històrics)
	Residencial (Eixamples, creixements suburbans, polígons d'habitatge)
	Residencial (Creixements especialitzats de baixa densitat)
	Industrial
	Mixt
	Terciari
	Activitats lúdiques
	Urbà sense ús assignat

SÒL URBÀ


	Urbanitzable no programat residencial
	Urbanitzable programat residencial
	Urbanitzable no programat industrial
	Urbanitzable programat industrial
	Urbanitzable no programat mixt
	Urbanitzable programat mixt
	Urbanitzable no programat terciari
	Urbanitzable programat terciari
	Activitats lúdiques
	Residencial
	Industrial
	Mixt
	Terciari
	Activitats lúdiques

SECTORS <50% CONSOLIDATS

ESPAIS OBERTS · PROPOSTA



	Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
	Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
	Espais de protecció especial de la vinya
	Espais de protecció preventiva

INFRAESTRUCTURES

	Infraestructura viària
	Infraestructura ferroviària
	(Traçats i enllaços indicatius)

SECTORS >50% CONSOLIDATS

SÒL URBANITZABLE (segons planejament vigent)

	Activitats lúdiques (en SÒL NO URBANITZABLE)
	Zona de servei aeroportuari

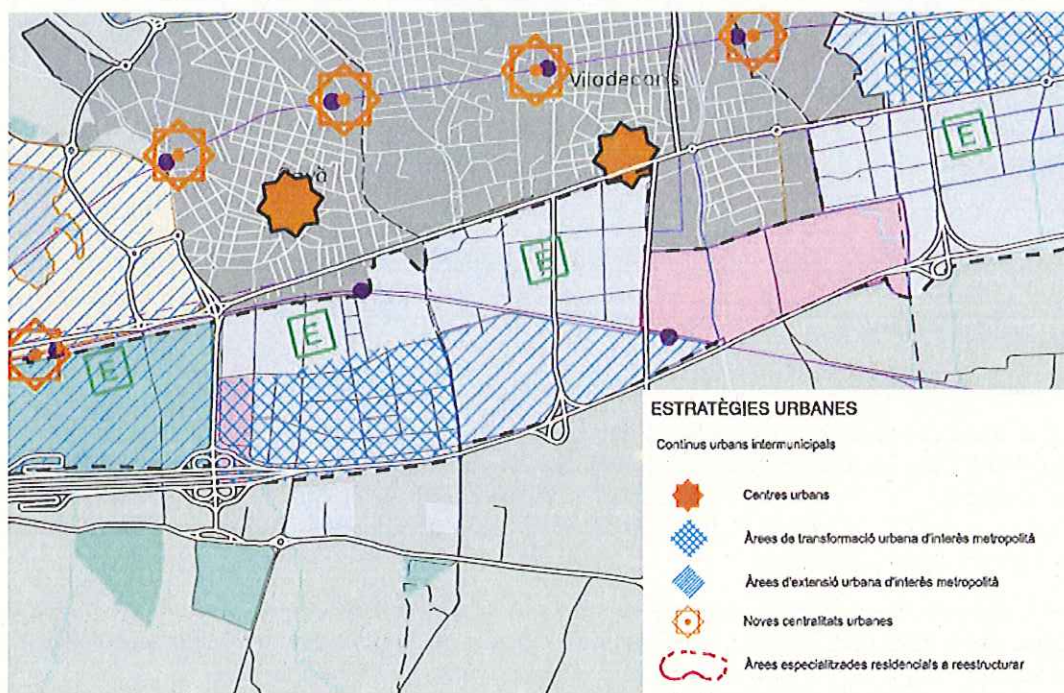
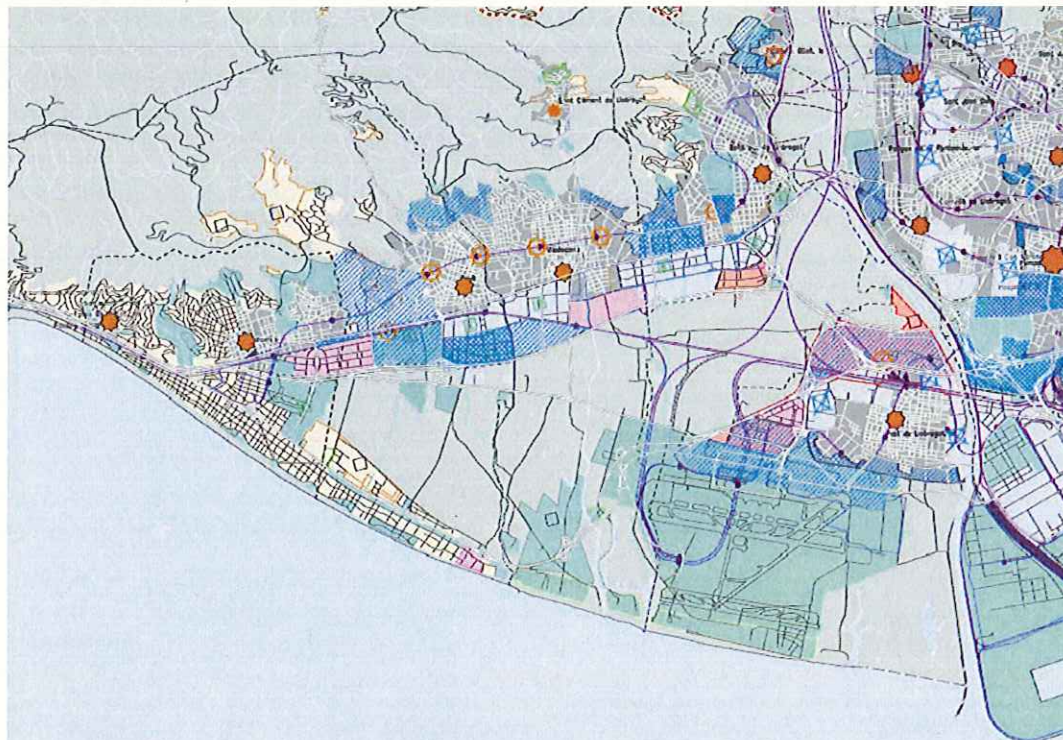


Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de l'àmbit metropolità de Barcelona








Pla territorial metropolità de Barcelona. Sistema urbà. Estratègies urbanes.

223



ESTRATÈGIES URBANES

Continus urbans intermunicipals

-  Centres urbans
-  Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
-  Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
-  Noves centralitats urbanes
-  Àrees especialitzades residencials a reestructurar

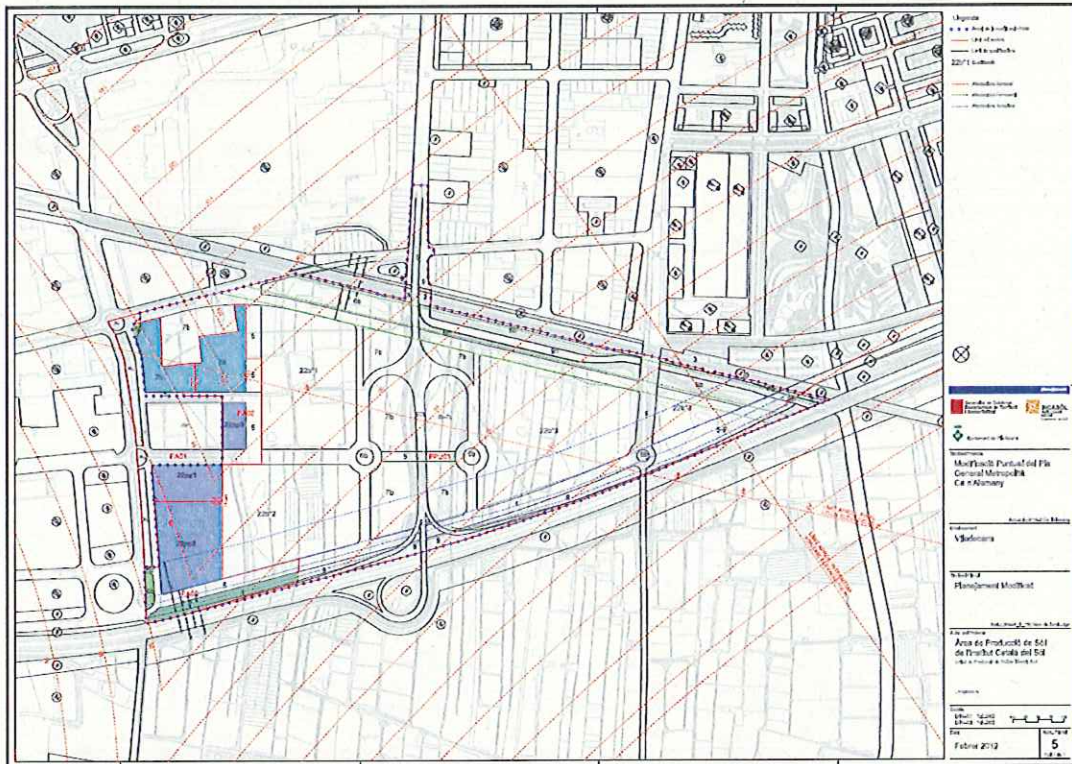
De l'anàlisi del Pla Territorial Metropolità de Barcelona es conclou que les determinacions del planejament són compatibles amb el planejament territorial.



2.1.9.2 Planejament urbanístic general

El planejament vigent en aquest sector és el Pla General Metropolità de Barcelona (PGM) aprovat definitivament el 19 de juliol de 1976 i publicat el 19 de juliol de 1976 al BOP, i la Modificació Puntual del PGM en els Àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemany, que va ser aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012.

Modificació Puntual del PGM en els Àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemany.
Planejament Modificat:



Aquesta MpPGM se circumscriu a part del PA-01 i la totalitat del PPU-01 i abasta una superfície de 506.067,74 m².

Els objectius d'aquesta modificació de planejament general són els següents:

Per una banda, es proposa l'ampliació dels usos permesos pel planejament anterior en l'àmbit del PPU-01 de Ca n'Alemany, a la vegada que es suprimeix l'especialització en les activitats aeroespacials i de la mobilitat de l'ús industrial actual en la normativa del sòl urbanitzable. D'aquesta manera s'adequa l'oferta de sòl a la demanda existent, que requereix un ventall d'usos més gran que l'actual.

Per altra banda, es proposa assignar la nova clau 22pp1 a part del sòl urbà del PA-01, que suprimeix la restricció a les activitats aeroespacials i de la mobilitat de l'ús industrial actual, permetent d'aquesta manera la seva futura integració amb el sòl urbanitzable.

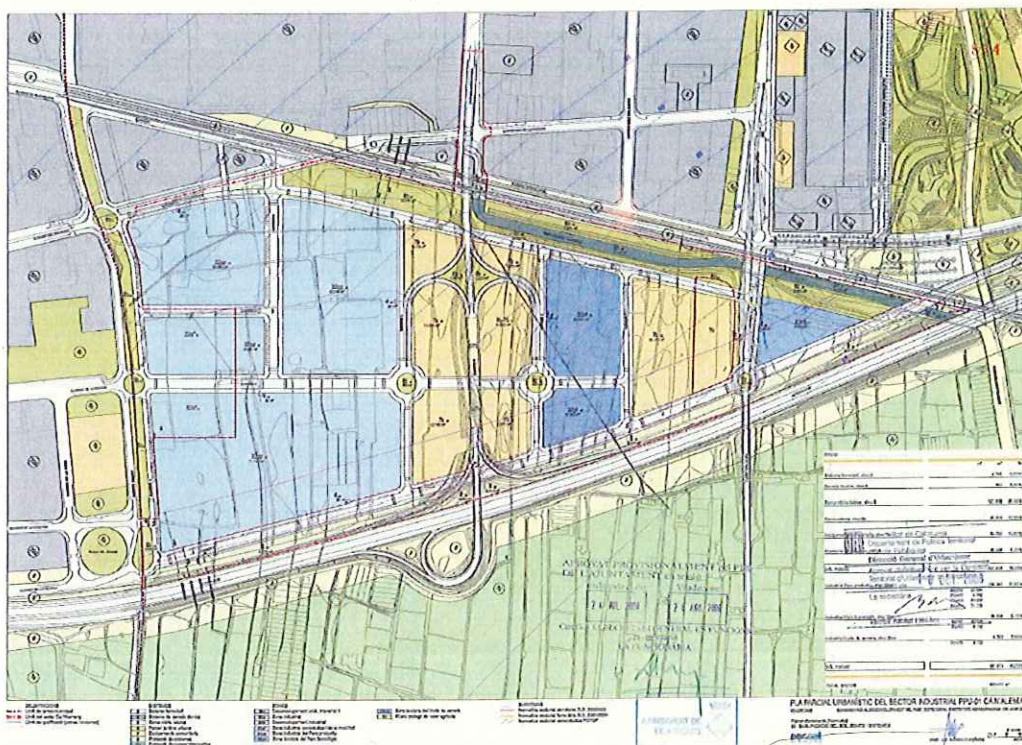
Així mateix, es proposa delimitar un nou polígon d'actuació urbanística anomenat PA-02 que permeti, una vegada satisfetes les cessions corresponents, disposar de sòl urbà apte per a l'edificació.

Per últim, es proposa concentrar, en un sòl àmbit continu, els terrenys que conformen el PA-01 i que, d'acord amb el planejament anterior constituïa un àmbit discontinu.

Com a conseqüència de la delimitació del nou polígon d'actuació urbanística PA-02 en terrenys que d'acord amb el planejament anterior formaven part del sector PPU-01, aquesta darrera modificació de planejament general ha definit un nou àmbit del PPU-01 de superfície inferior a l'actual. La superfície que la modificació en tramitació estableix pel PPU-01 és de 423.883,21 m² front els 485.610 m² del planejament anterior.

2.1.9.3 Planejament derivat

El 16 d'octubre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial del sector industrial PPU-01 Ca n'Alemany, de Viladecans i va aprovar aquest acord en el DOGC núm. 5.342, de 19 de març de 2009.



Els objectius generals d'aquest pla parcial eren els següents:

- Considerar l'alt valor posicional del sector de Ca n'Alemany i, en conseqüència, establir una ordenació urbanística que optimitza la complementarietat de usos i activitats industrials, terciàries, d'equipament i dotacions, configurant un dels Sectors d'Activitats Econòmiques (SAE) estratègics de la Regió Metropolitana.
- Establir una regulació normativa basada en el màxim aprofitament dels recursos del sòl i de l'edificabilitat permesa, mitjançant una gestió eficient de la mateixa, a través d'una distribució el més ajustada possible de sòl i edificabilitat a la demanda segons necessitats, per tal d'optimitzar tot el potencial total disponible.
- Dissenyar amb cura els diferents acords físics de l'estructura vial i infraestructural, entre el sector i els sectors adjacents.
- Integrar en l'ordenació viària la millora de les diferents escales de la mobilitat metropolitana, que representi una solució adequada a les necessitats urbanes de la ciutat de Viladecans, i alhora a l'articulació amb la xarxa viària intermunicipal (especialment les connexions i continuïtat de xarxa amb Gavà) i amb la de la Regió metropolitana.

- Considerar la implantació en el sector, si s'escau, de la programació de les infraestructures de servei del transport local de Viladecans (parc logístic d'autobusos, aparcaments logístics i park and rides).

- Incorporar en l'ordenació del sector la resolució positiva dels problemes de gestió de l'aigua: de les escorrenties, integrant les basses de laminació com a components actius del paisatge, mitjançant wetlands, i altres sistemes de fitodepuració; i del retorn mitjançant l'afavoriment de la infiltració per la recàrrega del freàtic.

Aquesta MpPPU deixa sense efecte el pla parcial aprovat definitivament el 16 d'octubre de 2008.

2.1.10. Estructura de la propietat

El plànol núm. 3 reflecteix l'estructura actual de la propietat del sector PPU-01 objecte de modificació.

Àmbit del PPU-01					
Núm. finca	Finca registral	tom	llibre	foli	Titular
2	384	1221	577	206	Klausnaus, SI
3	1171	1026	382	176	Finques Sant Climent, SL
					Parcel Baix, SA
					Clos Belfort, SL
4	2145	1026	382	172	Finques Sant Climent, SL
					Parcel Baix, SA
					Clos Belfort, SL
5	728	1040	396	193	José Martí Gómez
6	34226	1197	553	190	Inmobiliària San Jose, SA
7	19029	1437	793	146	Jesus Gil Álvarez González
					J. Manuel Gil González
8	36256	1253	609	35	Rodoam, SL
	36258	1253	609	38	Dolores López Bastida
	36260	1253	609	41	Losalse 2000, SL
	36262	1253	609	44	Rosa López Bastida
9	Ref. cadastral	8232180DF1773B0001XA			Rin SA
10	1201	936	292	87	Cervelló i Martí, SA Inmob.
14	535	1391	747	64	Juan Solina Molins
15	577	1201	557	209	Institut Català del Sòl
					Amalia Gascón
					Sergio Pérez
					Pascual Pérez
					Jose J. Esteban
					Maria Elena Esteban
					Francisca Gonzalez
					Fernandez Rangel, SL
16	1061	1201	577	211	J. Javier Esteban Torres
					Ma. Elena Esteban Torres
					Francisca González López
17	4700	287	86	232	Fernández Rangel, SL
18	Sòl sense referència cadastral ni identificació registral				Jaume Sabadell Bonvehí
					Altres Propietaris Públics

(Continuació de la relació de titulars registrals).



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de l'àmbit metropolità de Barcelona



Àmbit del PPU-01					Titular
Núm. finca	Finca registral	tom	llibre	foli	
	11	122	35	91	
	35	945	301	10	
	49	945	301	28	
	67	945	301	25	
	89	948	304	104	
	103	937	293	117	
	134	961	317	28	
	301	948	304	98	
	594	1041	397	122	
	663	1006	362	203	
	942	948	304	95	
	943	121	34	11	
	945	949	305	94	
	946	118	33	244	
	1016	957	313	23	
	1039	945	301	34	
	1072	974	330	47	
	1088	945	301	1	
	1094	973	329	149	
	1104	945	301	19	
	1157	968	324	13	
	1181	92	25	54	
	1200	92	25	184	
	1246	945	301	4	
	1289	1184	540	113	
	1291	948	304	76	
	1292	945	301	22	
	1359	108	30	229	
	1462	952	308	200	
	1468	945	301	37	
	1658	140	40	232	
	1894	163	47	57	
	1992	199	58	235	
	1998	948	304	139	
	2013	979	335	1	
	2023	975	331	145	
1	2157	982	338	212	Institut Català del Sòl
	2158	945	301	16	
	2357	195	57	140	
	2415	941	297	208	
	2417	975	331	165	
	2654	945	301	13	
	2655	211	63	242	
	3038	936	292	169	
	3223	952	308	203	
	3321	1006	362	206	
	3331	1114	470	143	
	3626	948	304	127	
	4167	908	264	197	
	4168	948	304	65	
	4248	969	325	36	
	4716	948	304	61	
	4717	1017	373	139	
	5009	945	301	31	
	6665	1301	657	160	
	6870	948	304	101	
	7591	1269	625	22	
	7592	374	115	220	
	8236	114	470	146	
	18031	1082	438	186	
	21690	1042	398	114	
	29535	1082	438	195	
	24065	933	289	151	
	24233	941	297	55	
	26900	997	353	165	
	27030	1003	359	34	
	28399	1052	408	24	
	28553	1064	420	30	
	28555	1064	420	33	
	28557	1064	420	36	
	31799	1158	514	141	
	4898/B	948	304	73	

225



2.1.11. Marc legal de referència

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta MpPPU està format pels següents documents normatius:

2.1.11.1 Legislació urbanística de caràcter general

El marc legal que regula les determinacions, contingut, tramitació, publicació i execució d'aquesta modificació de planejament derivat està format per la legislació següent:

- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (TRLU).
- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU).
- Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a excepció de la Disposició final segona, derogada expressament pel TRLU.
- Normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat el 19 de juliol de 1976 al BOP (en endavant PGM).
- Modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona, en els àmbits del PA-01 i PPU-01 de Ca n'Alemany, a Viladecans, aprovada inicialment el 24 de novembre de 2011 i provisionalment el 22 de març de 2012.
- Pla parcial Urbanístic del sector industrial PPU-01 Ca n'Alemany, a Viladecans, aprovat definitivament el 16 d'octubre de 2008 i publicat al DOGC núm 5342 de 19 de març de 2011.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (L 6/2009).
- Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials (DL 1/2009).
- Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari
- Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (D 344/2006).
- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text refós de la Llei de sòl (RDL 2/2008).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

2.1.11.2 Planejament

Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC núm. 5627 de 12 de maig de 2010.

Pla General Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat en el BOP de 19 de juliol de 1976.

Modificació Puntual del Pla General Metropolità en els Àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemany, aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012.

2.2. Memòria descriptiva i justificativa: Ordenació

226

En aquest punt de la memòria es dona compliment als articles 65 i 66.1.a) del TRLU i concordants del RLU. L'article 84.2.c) del RLU estableix que la memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:

1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector."

"2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.

4t. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa a paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

5è. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla."

2.2.1. Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit

2.2.1.1 Objectius

Els objectius d'aquesta modificació de planejament derivat són:

Adaptar l'àmbit del sector a les determinacions de la modificació de planejament general aprovada inicialment.

Definir unes claus urbanístiques que recullin un ventall d'usos més gran que l'actual, d'acord amb les noves determinacions del planejament general aprovat inicialment, tot mantenint l'edificabilitat del sector, per tal de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques que repercuteixin positivament en l'economia local.

Ressituar part dels equipaments de forma que constitueixin un continu amb els del PA-01 i PA-02 definits en la MpPGM aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012.

Adequar l'estructura de la xarxa viària bàsica per reflectir les necessitats que se'n deriven dels canvis anteriors.

2.2.1.2 Criteris d'ordenació i espai públic

Els criteris generals d'ordenació del sector es mantenen inalterats respecte del planejament anterior. Es conserva l'estructura general del sector, tot i que la xarxa viària es veu modificada lleugerament: per una banda es suprimeixen l'actual carrer F i l'extrem del carrer 4 que conflueix amb aquest; per altra banda, es qualifica com a reserva de vialitat no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicataris de les parcel·les, part del carrer 5 entre la rotonda de la carretera de la Vila i l'extrem nord-est del sector.

S'ha considerat adient, atesa la nova ubicació dels equipaments en el sòl del PA-01 i PA-02 que proposa la M_pPGM aprovada inicialment, ressituar part dels equipaments del sector a tocar dels equipaments d'aquests polígons d'actuació, de manera que es permet la creació d'una nova zona d'equipaments de major tamany en l'extrem nord-oest del sector.

2.2.1.3 Tipologia edificatòria

La tipologia edificatòria de tot l'àmbit és la d'ordenació en volumetria específica, definida per les Normes Urbanístiques d'aquesta modificació.

2.2.2. Descripció de l'ordenació proposada

2.2.2.1 Estructura general d'ordenació

La nova proposta d'ordenació s'articula en base al sistema viari bàsic, que com s'ha fet esment es conserva inalterat en termes generals. Es proposa mantenir part de l'activitat productiva a l'extrem oest del sector, junt amb la zona d'oficines. Una part d'aquesta zona productiva té, a més de l'ús industrial no restringit a les activitats aeroespacials i de la mobilitat, els usos comercials i els relacionats amb les activitats logístiques.

A la zona d'oficines que preveia el planejament anterior a l'altra banda del carrer Agricultura, se'n proposa una altra amb usos industrials, comercials i residencial-hoteler.

Pel que fa a l'espai públic, es manté inalterat a excepció de la nova ubicació dels equipaments que s'ha fet esment anteriorment.

2.2.2.2 Sistema viari

Es conserva l'estructura general vigent del sector, tot i que la xarxa viària es modifica lleugerament: per una banda se suprimeixen l'actual carrer F i l'extrem del carrer 4 que conflueix amb aquest; per altra banda, es qualifica com a reserva de vialitat no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicataris de les parcel·les part del carrer 5 entre la rotonda de la carretera de la Vila i l'extrem nord-est del sector.

Jeràrquicament l'estructura de la vialitat s'ordena a través de les següents vies:

- L'accés a Viladecans i al sector de Ca n'Alemany:

Té els enllaços situats a l'extrem més proper al nucli de Viladecans i s'ajusta més als criteris de disseny fixats, en permetre als vehicles realitzar els trenats de forma segura, concentrar els ramals en un punt de manera que augmenta la sensació d'amplitud del sector i facilitar l'accés des de l'interior de Viladecans realitzant recorreguts mínims.

- Les connexions amb la xarxa perimetral:

La vialitat proposada dona continuïtat a la trama viària en els punts de contacte amb els sectors veïns, mitjançant la prolongació de: els carrers del Progrés, de la Ciència, i de la Tècnica, que relacionen el sector amb Gavà, mitjançant la nova rambla de Sant Llorenç (carrer Enginy i carrer A); el traçat del vial lateral a l'autovia C-32 que ha de comunicar amb el Parc de Negocis; i les reserves per a la prolongació dels carrers paral·lels al carrer Agricultura.

- La vialitat interna del sector:

La vialitat interna del sector s'organitza a partir d'una trama viària de forma ortogonal, les característiques de les quals es descriuen tot seguit:

Horitzontalment i de nord a sud, es proposen i s'identifiquen els següents carrers:

- Carrer 1. Situat fora l'àmbit de la MpPPU. D'una longitud de 300 metres i una secció variable d'uns 15 metres d'amplada. S'enllaça amb el carrer de la Via.
- Carrer 2. Prolongació del carrer del Progrés. D'una longitud de 1.000 metres, té un primer tram de secció variable amb rambla central (uns 150 metres) i un segon tram de una secció de 20 metres d'amplada. La seva secció possibilitaria el traçat d'un canal de transport públic (people mover, tramvia, o similar...) fins a l'estació de ferrocarril.
- Carrer 4. D'una longitud de 200 metres i una secció de 30 metres d'amplada.
- Carrer 5. Discorre paral·lelament a l'autovia C-32. Fins a la carretera de la Vila té una secció de 24 metres d'amplada. Part de la seva prolongació es qualifica com a reserva de vialitat no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicataris de les parcel·les. En aquesta prolongació se situa un cul de sac que permet el gir de vehicles.

Verticalment, d'oest a est, es proposen i s'identifiquen els següents carrers:

- Carrer B. D'una longitud de 150 metres i una secció de 30 metres d'amplada. La seva posició respon a facilitar una futura connexió amb el sector de la Roca.
- Carrer C. Travessa tot el sector de nord a sud i es creua amb la rotonda de ponent, d'accés al sector. Té una longitud de 400 metres i una secció de 20 metres d'amplada des del carrer 5 fins a la rotonda i, després, un tram de 24 metres d'amplada que genera el ramal de comunicació amb el viaducte (que té una amplada de 14 metres) i un carril que arriba fins al carrer 2 amb una secció de 12 metres d'amplada.
- Carrer D: Prolongació del viaducte del carrer Agricultura. D'una longitud de 450 metres i una secció de 18 metres d'amplada.
- Carrer E. Travessa tot el sector de nord a sud i es creua amb la rotonda de llevant, d'accés al sector. Té una longitud de 300 metres i una secció de 20 metres d'amplada des del carrer 5 fins a la rotonda i, després un tram de 24 metres d'amplada que genera el ramal de comunicació amb el viaducte (que té una amplada de 14 metres) i un carril que arriba fins al carrer 2 amb una secció de 12 metres d'amplada.
- Carrer F: Prolongació de la carretera B-204 i del carrer de la Vila. D'una longitud de 200 metres i una secció variable entre 27 i 37 metres d'amplada.
- Es preveu la construcció d'una passarel·la peatonal que enllaça el carrer Llobatona amb el vial 2 del sector.

2.2.2.3 Sistema d'equipaments

El sistema d'equipaments inclou 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 socio-econòmiques de la població. S'identifica amb la clau 7b.

L'espai de l'Equipament-Parc urbà central -Porta de Viladecans- tindrà la qualificació de sistema d'equipaments i parc urbà. La seva urbanització és totalment necessària per garantir la seguretat dels béns i les persones front al risc d'inundació, és per això que el projecte de tractament d'aquest espai i de la resta inclosos en aquesta sistema incorporarà la gestió del cicle de l'aigua en el sector, tant pel que fa a la laminació de les aigües de la Riera de Sant Llorenç, com a la recollida de les aigües pluvials, i al sanejament de les aigües residuals, mitjançant sistemes de filtració i sanejament per la infiltració d'aigües al freàtic. Altrament, el projecte d'urbanització haurà de garantir que la localització en el seu interior de la bassa de laminació i el creuament de diferents vies internes no fraccionin aquest espai central, cabdal per la relació entre les seves diferents parts i que ha d'esdevenir identitari del sector de Ca, n'Alemany i de la ciutat de Viladecans.

A aquesta peça cal sumar-hi d'altres de menor superfície que, situades al voltant del Parc urbà central i formant part del Parc tecnològic, dotin d'ús públic aquest espai central.

La MpPPU estableix les condicions d'edificació i ús a les que s'hauran de subjectar els equipaments comunitaris i preveu que sobre el sòl de qualificació 7b que excedeixi del mínim legal del 5%, es puguin desenvolupar, a més, usos en règim de concessió per ubicar-hi dotacions de tipus hoteler i, en general terciari avançat.

Aquesta modificació de planejament derivat reassigna part dels equipaments del sector a tocar dels equipaments dels polígons d'actuació PA-01 i PA-02, de manera que es permet la creació d'una nova zona d'equipaments de major tamany en l'extrem nord-oest del sector.

2.2.2.4 Sistema d'espais lliures

Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures d'ús i domini públic, destinats a dotar al sector de parcs i jardins per al lleure i esbarjo de la població, en continuïtat amb l'estructura del sistema de parcs i jardins de la ciutat, i amb una adequada articulació amb el territori rural del Delta del Llobregat. La MpPPU defineix dos tipus d'espais lliures:

Els parcs urbans en continuïtat de la riera de Sant Llorenç, clau 6b.

El parc urbà integrat en l'àrea central d'equipaments, clau 6b-7b, que es posiciona sobre l'àrea central, complementant la gran reserva de sòl per equipaments que caracteritza aquesta àrea central i que es descriu en l'apartat següent.

L'estructura general dels espais lliures no es veu modificada respecte de la del planejament anterior.

2.2.2.5 Sòl d'ús privat i edificació

Es defineixen les següents zones:

Zona industrial i logística del parc productiu (clau 22pp2*): Correspon a la zona situada a l'extrem sud-oest del sector. L'ús principal és l'industrial amb logístic, amb un mínim del 65% de l'edificabilitat de la parcel·la. Els usos compatibles són el d'oficines i el de restauració, vinculats a l'activitat principal i limitats al 20% de l'edificabilitat de la parcel·la, i el comercial limitat al 25% de l'edificabilitat de la parcel·la.

Zona industrial del parc productiu (clau 22pp3*): Correspon a la zona situada a l'extrem nord-oest del sector. L'ús principal és l'industrial, amb un mínim del 90 % de l'edificabilitat de la parcel·la. Els usos compatibles són el d'oficines, limitat al 7,75 % de l'edificabilitat de la parcel·la, i el residencial-hoteler, incloent el de restauració, limitat al 4,81 % de l'edificabilitat de la parcel·la. Tots els usos compatibles han de ser vinculats a l'activitat principal.

Zona industrial i logística del parc productiu (clau 22pp4): Correspon a la zona adjacent a la zona qualificada amb la clau 22pp2*. Els usos principals són l'industrial, amb el logístic, amb un mínim del 65% de l'edificabilitat de la parcel·la, i el d'oficines. En el cas d'utilitzar l'ús d'oficines com a ús principal aquestes s'ubicaran en el front del carrer C, i podran ocupar una superfície màxima del 40% de la zona. Els usos compatibles són els de restauració, vinculat a l'activitat principal i limitat al 20% de l'edificabilitat de la parcel·la, i el comercial limitat al 25% de l'edificabilitat de la parcel·la.

Zona industrial i comercial del parc productiu (clau 22pp5): Correspon a la zona situada a l'extrem nord-est del sector. Els usos principals són l'industrial, el comercial, el d'oficines i el residencial-hoteler. El percentatge de sòl on s'estableixin els usos industrials i comercials no serà inferior al 70% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau, i el percentatge de sòl on s'estableixin els usos d'oficines i residencial-hoteler no serà superior al 30% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau.

Els usos compatibles es limiten al 20% de l'edificabilitat de la parcel·la i són el d'oficines, el residencial hotelier incloent el de restauració, el comercial, el cultural, el docent, el sanitari-assistencial i el recreatiu (que inclou la restauració, l'esportiu i altres activitats de caràcter anàleg).

Zona terciària del parc tecnològic(clau 22pt): Correspon a la zona situada a l'extrem sud-oest del sector. Els usos principals són el d'oficines, limitat al 90% de l'edificabilitat de la parcel·la i residencial-hotelier limitat al 24% de l'edificabilitat de la parcel·la. Els usos compatibles són el comercial, el cultural i docent, el sanitari i el recreatiu (que inclou els usos de bar i restauració), limitats al 10% de l'edificabilitat de la parcel·la.

Xarxes de serveis

D'acord amb l'article 65.2.e del TRLU, les xarxes de serveis queden recollides i es descriuen amb detall a l'Estudi d'obres bàsiques d'urbanització que forma part d'aquesta modificació de planejament derivat.

Els propietaris del sector efectuaran el pagament corresponent a la contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades pels nous desenvolupaments urbanístics, al Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans. Aquesta obligació es farà efectiva en el termini màxim d'un mes des que s'atorgui la corresponent llicència de primera ocupació en relació al sostre que s'edifiqui.

2.2.3. Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada

2.2.3.1 Determinacions del planejament general

L'estructura general i orgànica del territori que proposa aquesta modificació de planejament derivat no altera la que proposa la MpPGM aprovada definitivament.

El canvi d'ordenació de l'àmbit objecte d'aquesta modificació, no suposa un increment de sostre edificable ni de superfície de sòl privat, ja que es mantenen els estàndards de sòl públic i privat existents.

2.2.3.2 Desenvolupament urbanístic sostenible

Tots els aspectes relatius al desenvolupament urbanístic sostenible queden recollits a l'informe ambiental que forma part de la documentació de la MpPPU i a la normativa ambiental que conforma el capítol 3 de les normes urbanístiques.

2.2.3.3 Adequació de l'ordenació a les necessitats socials

Accessibilitat

Es compleixen els paràmetres de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats, a més del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

En aquest sentit, les voreres de l'àmbit, a excepció d'algun tram que limiti amb zona verda o correspongui a una infraestructura ja executada, tindran una amplada de 3m, per garantir un pas mínim lliure d'obstacles de 1,80m.

2.2.3.4 Criteris de gestió i execució

En aquest apartat de la memòria es dona compliment a l'article 65.2.f del TRLU, on es recull que la memòria dels plans parcials urbanístics han d'establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i executar les obres d'urbanització i edificació.

Divisió poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot el sector en un únic polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases, d'acord amb el que determini el projecte d'urbanització executiu.

Altrament, si s'escau, es podrà estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment que es consideri oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

Sistema d'actuació

L'article 121 del Decret legislatiu 1/2010, estableix que l'execució del planejament es podrà dur a terme per qualsevol dels següents sistemes d'actuació: reparcel·lació i expropiació.

D'acord amb el que disposa la MpPGM aprovada definitivament, el sistema d'actuació del sector industrial PPU-01 és el de reparcel·lació per cooperació.

Aquest sistema d'actuació es regula en el Capítol III del Títol Quart del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, que assegura una ràpida realització de l'actuació. En aquest cas, les raons d'utilitat pública i interès social exposades a la memòria del Pla justifiquen abastament l'adopció del sistema de reparcel·lació per cooperació.

Administració actuant

Segons que el que disposa la MpPGM aprovada definitivament, l'administració actuant el Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans, a qui pertoca la iniciativa del projecte i qui promou el projecte, essent el redactor del mateix l'Institut Català del Sòl.

Les cessions gratuïtes del sòl públic es faran a favor de l'Ajuntament de Viladecans, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i degudament urbanitzades.

Pautes procedimentals

Aprovació inicial

L'aprovació inicial, per afectar un únic municipi, pertoca a l'ajuntament corresponent (art. 85.1. del TRLU), en aquest cas, l'Ajuntament de Viladecans. Abans de l'aprovació inicial cal sol·licitar informe a la Direcció General d'Aviació Civil i a la Direcció General de Ferrocarrils, del Ministeri de Foment.

El termini per adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa en el seu registre si no precisa de les obres d'urbanització bàsiques i de quatre mesos si les precisa. Els plans urbanístics derivats no es poden inadmetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que se n'ha d'acordar l'aprovació inicial o bé, si s'escau, la suspensió o la denegació, que han d'ésser motivades (art. 89.2. del TRLU).

La suspensió o la denegació han d'ésser motivades. Els acords de suspensió de l'aprovació inicial s'aplica per raó de defectes esmenables. Si no són esmenables, s'ha de denegar. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable als promotors en produeix la caducitat (art. 89.3. del TRLU).

Informació pública

Els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial (art. 85.4. del TRLU).

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla urbanístic derivat s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes (art. 85.5. del TRLU).

Aprovació provisional

L'aprovació provisional també pertoca a l'Ajuntament de Viladecans (art. 85.1. del TRLU).

L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de finiment del període d'informació pública, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent en el cas que sigui preceptiva. L'administració competent, un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva (art. 89.5. del TRLU).

Si es produeix un incompliment dels terminis establerts, les comissions territorials d'urbanisme se subroguen d'ofici en la competència municipal o supramunicipal. Es pot produir a instàncies dels interessats en cas d'incompliment dels terminis que estableix l'article 89 del TRLU.

Aprovació definitiva

Correspon a la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (art. 30.1.c) de la Llei 31/2010, de d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona).

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva (art. 91.2 del TRLU).


L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura de planejament urbanístic pot adoptar la resolució que escaigui de les següents (art. 89.2. del TRLU): Aprovació pura i simple, o bé amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixen un tràmit d'informació pública; Suspensió total o parcial, per raó de deficiències esmenables; Denegació, per raó de vicis o defectes no esmenables; Retorn de l'expedient, si no és complet o bé manca algun tràmit.

Publicació i executivitat del Pla

D'acord amb l'article 106 TRLU les diverses figures del planejament urbanístic l'aprovació definitiva de les quals correspon a l'Administració de la Generalitat, són executives a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents. Pel que fa al planejament urbanístic l'aprovació definitiva del qual correspongui als municipis, és aplicable el que estableixi la legislació de règim local.



L'article 107 TRLU estableix que els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



2.2.3.5 Quadres de dades

Quadre comparatiu de superfícies i estàndards entre el planejament general i el planejament derivat

MpPGM en els àmbits del Pa-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemany			
	Sòl	Percentatge	Edificabilitat
Privat màxim	176.293,03	41,59%	
Públic mínim	247.590,18	58,41%	
Total àmbit PPU01	423.883,21 *	100,00%	0,456
	* d'acord amb el recent amidament		

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en sessió de 30 de gener de 2013, va acordar el següent:
-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemany, de Viladecans, tot incorporant d'ofici la prescripció següent:
1.1 Es corregeixen d'ofici del quadre de dades de l'apartat 2.2.3.5 de la memòria els següents paràmetres:
a. coeficient d'edificabilitat brut del sector: 0'456 m²sty/m²s
b. sostre total del sector: 193.290'74 m²
c. coeficient d'edificabilitat net clau 22pt: 2'195 m²st/m²s
d. sostre total de la clau 22pt: 28.667m²st
Aquest quadre es considerarà normatiu.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

M. Teresa Manté i Prats
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

Modificació puntual del PPU-01 de Ca n'Alemany					
Sistemes		Superfície m² sòl	%		
3	Sistema ferroviari	9.537,69	2,25%		
4	Serveis Tècnics	180,00	0,04%		
5	Xarxa viària	101.628,52	23,98%		
5*	Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les	4.202,96	0,99%		
6b	Parc urbà	47.597,65	11,23%		
7b	Equipament públic comunitari	54.278,22	12,80%		
9	Protecció de sistemes generals	22.067,34	5,21%		
9h	Protecció sistema hídric	10.190,81	2,40%		
Total sòl públic		249.683,19	58,90%		
Zones		Superfície m² sòl	%	Edificabilitat	m² sostre
22pp2*	Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49	5,96%	1,100	27.787,64
22pp3*	Zona industrial del parc productiu	35.228,12	8,31%	1,100	38.750,93
22pp4	Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49	5,96%	1,920	48.502,06
22pp5	Zona industrial i comercial del parc productiu	75.388,04	17,79%	0,6577038	49.583,00
	Sud-oest de la Carretera de la Vila	65.666,04	15,49%		35.000,00
	Nord-est de la Carretera de la Vila	9.722,00	2,29%		14.583,00
22pt	Zona terciària del parc tecnològic	13.060,88	3,08%	2,220	28.995,15
Total privat		174.200,02	41,10%		193.618,79
Total àmbit MpPPU-01		423.883,21	100,00%		0,4568

Quadre comparatiu de superfícies i estàndards entre el pla parcial anterior, la modificació puntual del PPU-01 proposada i el PA-02 definit per la MpPGM en els àmbits del PA-01 i del PPU-01

Q1	Q2a	Q2b	Q2c																																																																																																																																																																																										
PPU Vigent	MpPPU-01 Proposat	PA-02 Aprovat definitivament	Total MpPPU-01+ PA-02																																																																																																																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistemes</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3 Sistema ferroviari</td><td>4.751,00 m²</td><td>0,69%</td></tr> <tr><td>4 Serveis Tècnics</td><td>180,00 m²</td><td>0,04%</td></tr> <tr><td>5 Sistema viari</td><td>127.679,00 m²</td><td>26,29%</td></tr> <tr><td>5 Xarxa viària</td><td>127.679,00 m²</td><td>26,29%</td></tr> <tr><td>5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les</td><td>0,00 m²</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>6b Parc urbà</td><td>48.561,00 m²</td><td>10,00%</td></tr> <tr><td>7b Equipament públic comunitari</td><td>66.090,00 m²</td><td>13,61%</td></tr> <tr><td>9 Protecció de sistemes generals</td><td>40.338,00 m²</td><td>8,31%</td></tr> <tr><td>Total sòl públic</td><td>287.638,00 m²</td><td>59,23%</td></tr> </tbody> </table>	Sistemes	m² sòl	%	3 Sistema ferroviari	4.751,00 m²	0,69%	4 Serveis Tècnics	180,00 m²	0,04%	5 Sistema viari	127.679,00 m²	26,29%	5 Xarxa viària	127.679,00 m²	26,29%	5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les	0,00 m²	0,00%	6b Parc urbà	48.561,00 m²	10,00%	7b Equipament públic comunitari	66.090,00 m²	13,61%	9 Protecció de sistemes generals	40.338,00 m²	8,31%	Total sòl públic	287.638,00 m²	59,23%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistemes</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3 Sistema ferroviari</td><td>9.537,69 m²</td><td>2,25%</td></tr> <tr><td>4 Serveis Tècnics</td><td>180,00 m²</td><td>0,04%</td></tr> <tr><td>5 Sistema viari</td><td>105.831,48 m²</td><td>24,97%</td></tr> <tr><td>5 Xarxa viària</td><td>101.628,52 m²</td><td>23,98%</td></tr> <tr><td>5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les</td><td>4.202,96 m²</td><td>0,99%</td></tr> <tr><td>6b Parc urbà</td><td>47.597,65 m²</td><td>11,23%</td></tr> <tr><td>7b Equipament públic comunitari</td><td>54.278,22 m²</td><td>12,80%</td></tr> <tr><td>9 Protecció de sistemes generals</td><td>22.067,34 m²</td><td>5,21%</td></tr> <tr><td>9h Protecció sistema hídric</td><td>10.190,81 m²</td><td>2,40%</td></tr> <tr><td>Total sòl públic</td><td>249.683,19 m²</td><td>58,90%</td></tr> </tbody> </table>	Sistemes	m² sòl	%	3 Sistema ferroviari	9.537,69 m²	2,25%	4 Serveis Tècnics	180,00 m²	0,04%	5 Sistema viari	105.831,48 m²	24,97%	5 Xarxa viària	101.628,52 m²	23,98%	5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les	4.202,96 m²	0,99%	6b Parc urbà	47.597,65 m²	11,23%	7b Equipament públic comunitari	54.278,22 m²	12,80%	9 Protecció de sistemes generals	22.067,34 m²	5,21%	9h Protecció sistema hídric	10.190,81 m²	2,40%	Total sòl públic	249.683,19 m²	58,90%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistemes</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>5 Sistema viari</td><td>17.303,30 m²</td><td>27,65%</td></tr> <tr><td>5 Xarxa viària</td><td>17.303,30 m²</td><td>27,65%</td></tr> <tr><td>6b Parc urbà</td><td>1.166,73 m²</td><td>1,90%</td></tr> <tr><td>7b Equipament públic comunitari</td><td>11.939,57 m²</td><td>19,08%</td></tr> <tr><td>9 Protecció de sistemes generals</td><td>6.633,47 m²</td><td>10,60%</td></tr> <tr><td>Total sòl públic</td><td>37.063,07 m²</td><td>59,23%</td></tr> </tbody> </table>	Sistemes	m² sòl	%	5 Sistema viari	17.303,30 m²	27,65%	5 Xarxa viària	17.303,30 m²	27,65%	6b Parc urbà	1.166,73 m²	1,90%	7b Equipament públic comunitari	11.939,57 m²	19,08%	9 Protecció de sistemes generals	6.633,47 m²	10,60%	Total sòl públic	37.063,07 m²	59,23%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistemes</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3 Sistema ferroviari</td><td>9.537,69 m²</td><td>1,99%</td></tr> <tr><td>4 Serveis Tècnics</td><td>180,00 m²</td><td>0,04%</td></tr> <tr><td>5 Sistema viari</td><td>123.134,76 m²</td><td>25,31%</td></tr> <tr><td>5 Xarxa viària</td><td>116.631,82 m²</td><td>24,43%</td></tr> <tr><td>5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les</td><td>4.202,96 m²</td><td>0,86%</td></tr> <tr><td>6b Parc urbà</td><td>48.784,36 m²</td><td>10,03%</td></tr> <tr><td>7b Equipament públic comunitari</td><td>66.217,79 m²</td><td>13,61%</td></tr> <tr><td>9 Protecció de sistemes generals</td><td>28.700,81 m²</td><td>5,90%</td></tr> <tr><td>9h Protecció sistema hídric</td><td>10.190,81 m²</td><td>2,09%</td></tr> <tr><td>Total sòl públic</td><td>286.745,26 m²</td><td>58,95%</td></tr> </tbody> </table>	Sistemes	m² sòl	%	3 Sistema ferroviari	9.537,69 m²	1,99%	4 Serveis Tècnics	180,00 m²	0,04%	5 Sistema viari	123.134,76 m²	25,31%	5 Xarxa viària	116.631,82 m²	24,43%	5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les	4.202,96 m²	0,86%	6b Parc urbà	48.784,36 m²	10,03%	7b Equipament públic comunitari	66.217,79 m²	13,61%	9 Protecció de sistemes generals	28.700,81 m²	5,90%	9h Protecció sistema hídric	10.190,81 m²	2,09%	Total sòl públic	286.745,26 m²	58,95%																																																																					
Sistemes	m² sòl	%																																																																																																																																																																																											
3 Sistema ferroviari	4.751,00 m²	0,69%																																																																																																																																																																																											
4 Serveis Tècnics	180,00 m²	0,04%																																																																																																																																																																																											
5 Sistema viari	127.679,00 m²	26,29%																																																																																																																																																																																											
5 Xarxa viària	127.679,00 m²	26,29%																																																																																																																																																																																											
5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les	0,00 m²	0,00%																																																																																																																																																																																											
6b Parc urbà	48.561,00 m²	10,00%																																																																																																																																																																																											
7b Equipament públic comunitari	66.090,00 m²	13,61%																																																																																																																																																																																											
9 Protecció de sistemes generals	40.338,00 m²	8,31%																																																																																																																																																																																											
Total sòl públic	287.638,00 m²	59,23%																																																																																																																																																																																											
Sistemes	m² sòl	%																																																																																																																																																																																											
3 Sistema ferroviari	9.537,69 m²	2,25%																																																																																																																																																																																											
4 Serveis Tècnics	180,00 m²	0,04%																																																																																																																																																																																											
5 Sistema viari	105.831,48 m²	24,97%																																																																																																																																																																																											
5 Xarxa viària	101.628,52 m²	23,98%																																																																																																																																																																																											
5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les	4.202,96 m²	0,99%																																																																																																																																																																																											
6b Parc urbà	47.597,65 m²	11,23%																																																																																																																																																																																											
7b Equipament públic comunitari	54.278,22 m²	12,80%																																																																																																																																																																																											
9 Protecció de sistemes generals	22.067,34 m²	5,21%																																																																																																																																																																																											
9h Protecció sistema hídric	10.190,81 m²	2,40%																																																																																																																																																																																											
Total sòl públic	249.683,19 m²	58,90%																																																																																																																																																																																											
Sistemes	m² sòl	%																																																																																																																																																																																											
5 Sistema viari	17.303,30 m²	27,65%																																																																																																																																																																																											
5 Xarxa viària	17.303,30 m²	27,65%																																																																																																																																																																																											
6b Parc urbà	1.166,73 m²	1,90%																																																																																																																																																																																											
7b Equipament públic comunitari	11.939,57 m²	19,08%																																																																																																																																																																																											
9 Protecció de sistemes generals	6.633,47 m²	10,60%																																																																																																																																																																																											
Total sòl públic	37.063,07 m²	59,23%																																																																																																																																																																																											
Sistemes	m² sòl	%																																																																																																																																																																																											
3 Sistema ferroviari	9.537,69 m²	1,99%																																																																																																																																																																																											
4 Serveis Tècnics	180,00 m²	0,04%																																																																																																																																																																																											
5 Sistema viari	123.134,76 m²	25,31%																																																																																																																																																																																											
5 Xarxa viària	116.631,82 m²	24,43%																																																																																																																																																																																											
5* Reserva de viabilitat, no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicatari de les parcel·les	4.202,96 m²	0,86%																																																																																																																																																																																											
6b Parc urbà	48.784,36 m²	10,03%																																																																																																																																																																																											
7b Equipament públic comunitari	66.217,79 m²	13,61%																																																																																																																																																																																											
9 Protecció de sistemes generals	28.700,81 m²	5,90%																																																																																																																																																																																											
9h Protecció sistema hídric	10.190,81 m²	2,09%																																																																																																																																																																																											
Total sòl públic	286.745,26 m²	58,95%																																																																																																																																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> <th>Edif.</th> <th>m² sostre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22pp Zona industrial del parc productiu</td><td>156.351,00 m²</td><td>32,62%</td><td></td><td>135.195,00 m²</td><td>61,05%</td></tr> <tr><td>22pt Zona terciària del parc tecnològic</td><td>29.858,00 m²</td><td>6,15%</td><td>2,40</td><td>71.659,00 m²</td><td>32,35%</td></tr> <tr><td>22ns Zona industrial del node de serveis</td><td>9.722,00 m²</td><td>2,00%</td><td>1,50</td><td>14.583,00 m²</td><td>6,59%</td></tr> <tr><td>Total privat</td><td>197.971,00 m²</td><td>40,77%</td><td></td><td>221.438,00 m²</td><td>100,00%</td></tr> <tr><td>Total àmbit PPU-01</td><td>485.610,00 m²</td><td>100,00%</td><td>0,4560</td><td>221.438,00 m²</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%	22pp Zona industrial del parc productiu	156.351,00 m²	32,62%		135.195,00 m²	61,05%	22pt Zona terciària del parc tecnològic	29.858,00 m²	6,15%	2,40	71.659,00 m²	32,35%	22ns Zona industrial del node de serveis	9.722,00 m²	2,00%	1,50	14.583,00 m²	6,59%	Total privat	197.971,00 m²	40,77%		221.438,00 m²	100,00%	Total àmbit PPU-01	485.610,00 m²	100,00%	0,4560	221.438,00 m²		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> <th>Edif.</th> <th>m² sostre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22pp2* Zona industrial i logística del parc productiu</td><td>25.261,49 m²</td><td>5,99%</td><td>1,100</td><td>27.787,64 m²</td><td>14,35%</td></tr> <tr><td>22pp3* Zona industrial del parc productiu</td><td>35.228,12 m²</td><td>8,31%</td><td>1,100</td><td>38.750,93 m²</td><td>20,01%</td></tr> <tr><td>22pp4 Zona industrial i logística del parc productiu</td><td>25.261,49 m²</td><td>5,99%</td><td>1,920</td><td>48.502,06 m²</td><td>25,05%</td></tr> <tr><td>22pp5 Zona industrial i comercial del parc productiu</td><td>75.388,04 m²</td><td>17,79%</td><td>0,6577038</td><td>49.583,00 m²</td><td>25,61%</td></tr> <tr><td>22pp5 Sud-oest de la Carretera de la Vila</td><td>65.666,04 m²</td><td>15,49%</td><td></td><td>35.000,00 m²</td><td>18,08%</td></tr> <tr><td>22pp5 Nord-est de la Carretera de la Vila</td><td>9.722,00 m²</td><td>2,29%</td><td></td><td>14.583,00 m²</td><td>7,53%</td></tr> <tr><td>22pt Zona terciària del parc tecnològic</td><td>13.060,88 m²</td><td>3,08%</td><td>2,220</td><td>28.995,15 m²</td><td>14,98%</td></tr> <tr><td>Total privat</td><td>174.200,02 m²</td><td>41,10%</td><td></td><td>193.618,79 m²</td><td>100,00%</td></tr> <tr><td>Total àmbit MpPPU-01</td><td>423.883,21 m²</td><td>100,00%</td><td>0,4568</td><td>193.618,79 m²</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%	22pp2* Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49 m²	5,99%	1,100	27.787,64 m²	14,35%	22pp3* Zona industrial del parc productiu	35.228,12 m²	8,31%	1,100	38.750,93 m²	20,01%	22pp4 Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49 m²	5,99%	1,920	48.502,06 m²	25,05%	22pp5 Zona industrial i comercial del parc productiu	75.388,04 m²	17,79%	0,6577038	49.583,00 m²	25,61%	22pp5 Sud-oest de la Carretera de la Vila	65.666,04 m²	15,49%		35.000,00 m²	18,08%	22pp5 Nord-est de la Carretera de la Vila	9.722,00 m²	2,29%		14.583,00 m²	7,53%	22pt Zona terciària del parc tecnològic	13.060,88 m²	3,08%	2,220	28.995,15 m²	14,98%	Total privat	174.200,02 m²	41,10%		193.618,79 m²	100,00%	Total àmbit MpPPU-01	423.883,21 m²	100,00%	0,4568	193.618,79 m²		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> <th>Edif.</th> <th>m² sostre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22pp2 Zona industrial i logística del parc productiu</td><td>21.233,03 m²</td><td>33,93%</td><td>1,10</td><td>23.356,33 m²</td><td>83,23%</td></tr> <tr><td>22pp3 Zona industrial del parc productiu</td><td>4.276,73 m²</td><td>6,84%</td><td>1,10</td><td>4.706,60 m²</td><td>16,77%</td></tr> <tr><td>Total privat</td><td>25.511,76 m²</td><td>40,77%</td><td></td><td>28.062,94 m²</td><td>100,00%</td></tr> <tr><td>Total àmbit PA-02</td><td>62.574,83 m²</td><td>100,00%</td><td>0,4485</td><td>28.062,94 m²</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%	22pp2 Zona industrial i logística del parc productiu	21.233,03 m²	33,93%	1,10	23.356,33 m²	83,23%	22pp3 Zona industrial del parc productiu	4.276,73 m²	6,84%	1,10	4.706,60 m²	16,77%	Total privat	25.511,76 m²	40,77%		28.062,94 m²	100,00%	Total àmbit PA-02	62.574,83 m²	100,00%	0,4485	28.062,94 m²		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>m² sòl</th> <th>%</th> <th>Edif.</th> <th>m² sostre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22pp2 Zona industrial i logística del parc productiu</td><td>46.494,52 m²</td><td>9,56%</td><td>1,100</td><td>51.143,97 m²</td><td>23,07%</td></tr> <tr><td>22pp3 Zona industrial del parc productiu</td><td>39.506,85 m²</td><td>8,12%</td><td>1,100</td><td>43.457,54 m²</td><td>19,60%</td></tr> <tr><td>22pp4 Zona industrial i logística del parc productiu</td><td>25.261,49 m²</td><td>5,19%</td><td>1,920</td><td>48.502,06 m²</td><td>21,88%</td></tr> <tr><td>22pp5 Zona industrial i comercial del parc productiu</td><td>75.388,04 m²</td><td>15,50%</td><td>0,6533</td><td>49.583,00 m²</td><td>22,37%</td></tr> <tr><td>22pp5 Sud-oest de la Carretera de la Vila</td><td>65.666,04 m²</td><td>13,50%</td><td>0,633</td><td>35.000,00 m²</td><td>15,79%</td></tr> <tr><td>22pp5 Nord-est de la Carretera de la Vila</td><td>9.722,00 m²</td><td>2,00%</td><td>1,500</td><td>14.583,00 m²</td><td>6,59%</td></tr> <tr><td>22pt Zona terciària del parc tecnològic</td><td>13.060,88 m²</td><td>2,68%</td><td>2,220</td><td>28.995,15 m²</td><td>13,08%</td></tr> <tr><td>Total privat</td><td>199.711,76 m²</td><td>41,05%</td><td></td><td>221.681,72 m²</td><td>100,00%</td></tr> <tr><td>Total àmbit MpPPU-01 i PA-02</td><td>486.458,04 m²</td><td>100,00%</td><td>0,4557</td><td>221.681,72 m²</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%	22pp2 Zona industrial i logística del parc productiu	46.494,52 m²	9,56%	1,100	51.143,97 m²	23,07%	22pp3 Zona industrial del parc productiu	39.506,85 m²	8,12%	1,100	43.457,54 m²	19,60%	22pp4 Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49 m²	5,19%	1,920	48.502,06 m²	21,88%	22pp5 Zona industrial i comercial del parc productiu	75.388,04 m²	15,50%	0,6533	49.583,00 m²	22,37%	22pp5 Sud-oest de la Carretera de la Vila	65.666,04 m²	13,50%	0,633	35.000,00 m²	15,79%	22pp5 Nord-est de la Carretera de la Vila	9.722,00 m²	2,00%	1,500	14.583,00 m²	6,59%	22pt Zona terciària del parc tecnològic	13.060,88 m²	2,68%	2,220	28.995,15 m²	13,08%	Total privat	199.711,76 m²	41,05%		221.681,72 m²	100,00%	Total àmbit MpPPU-01 i PA-02	486.458,04 m²	100,00%	0,4557	221.681,72 m²	
Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%																																																																																																																																																																																								
22pp Zona industrial del parc productiu	156.351,00 m²	32,62%		135.195,00 m²	61,05%																																																																																																																																																																																								
22pt Zona terciària del parc tecnològic	29.858,00 m²	6,15%	2,40	71.659,00 m²	32,35%																																																																																																																																																																																								
22ns Zona industrial del node de serveis	9.722,00 m²	2,00%	1,50	14.583,00 m²	6,59%																																																																																																																																																																																								
Total privat	197.971,00 m²	40,77%		221.438,00 m²	100,00%																																																																																																																																																																																								
Total àmbit PPU-01	485.610,00 m²	100,00%	0,4560	221.438,00 m²																																																																																																																																																																																									
Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%																																																																																																																																																																																								
22pp2* Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49 m²	5,99%	1,100	27.787,64 m²	14,35%																																																																																																																																																																																								
22pp3* Zona industrial del parc productiu	35.228,12 m²	8,31%	1,100	38.750,93 m²	20,01%																																																																																																																																																																																								
22pp4 Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49 m²	5,99%	1,920	48.502,06 m²	25,05%																																																																																																																																																																																								
22pp5 Zona industrial i comercial del parc productiu	75.388,04 m²	17,79%	0,6577038	49.583,00 m²	25,61%																																																																																																																																																																																								
22pp5 Sud-oest de la Carretera de la Vila	65.666,04 m²	15,49%		35.000,00 m²	18,08%																																																																																																																																																																																								
22pp5 Nord-est de la Carretera de la Vila	9.722,00 m²	2,29%		14.583,00 m²	7,53%																																																																																																																																																																																								
22pt Zona terciària del parc tecnològic	13.060,88 m²	3,08%	2,220	28.995,15 m²	14,98%																																																																																																																																																																																								
Total privat	174.200,02 m²	41,10%		193.618,79 m²	100,00%																																																																																																																																																																																								
Total àmbit MpPPU-01	423.883,21 m²	100,00%	0,4568	193.618,79 m²																																																																																																																																																																																									
Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%																																																																																																																																																																																								
22pp2 Zona industrial i logística del parc productiu	21.233,03 m²	33,93%	1,10	23.356,33 m²	83,23%																																																																																																																																																																																								
22pp3 Zona industrial del parc productiu	4.276,73 m²	6,84%	1,10	4.706,60 m²	16,77%																																																																																																																																																																																								
Total privat	25.511,76 m²	40,77%		28.062,94 m²	100,00%																																																																																																																																																																																								
Total àmbit PA-02	62.574,83 m²	100,00%	0,4485	28.062,94 m²																																																																																																																																																																																									
Zones	m² sòl	%	Edif.	m² sostre	%																																																																																																																																																																																								
22pp2 Zona industrial i logística del parc productiu	46.494,52 m²	9,56%	1,100	51.143,97 m²	23,07%																																																																																																																																																																																								
22pp3 Zona industrial del parc productiu	39.506,85 m²	8,12%	1,100	43.457,54 m²	19,60%																																																																																																																																																																																								
22pp4 Zona industrial i logística del parc productiu	25.261,49 m²	5,19%	1,920	48.502,06 m²	21,88%																																																																																																																																																																																								
22pp5 Zona industrial i comercial del parc productiu	75.388,04 m²	15,50%	0,6533	49.583,00 m²	22,37%																																																																																																																																																																																								
22pp5 Sud-oest de la Carretera de la Vila	65.666,04 m²	13,50%	0,633	35.000,00 m²	15,79%																																																																																																																																																																																								
22pp5 Nord-est de la Carretera de la Vila	9.722,00 m²	2,00%	1,500	14.583,00 m²	6,59%																																																																																																																																																																																								
22pt Zona terciària del parc tecnològic	13.060,88 m²	2,68%	2,220	28.995,15 m²	13,08%																																																																																																																																																																																								
Total privat	199.711,76 m²	41,05%		221.681,72 m²	100,00%																																																																																																																																																																																								
Total àmbit MpPPU-01 i PA-02	486.458,04 m²	100,00%	0,4557	221.681,72 m²																																																																																																																																																																																									



Quadre comparatiu de superfícies i estàndards en funció dels usos entre el planejament general i el planejament derivat

SEGONS MpPGM vigent. Incorpora dades de la MpPPU01 en tramitació							
UNITATS DE ZONA	SÒL TOTAL ZONA	SOSTRE TOTAL ZONA	ÚS PRINCIPAL			ÚS COMPLEMENTARI	
			usos	%	m2	usos	%
22pp1	9.618,00	10.579,67	Indúst restringit logístic	100%		Oficines	< 20% st
22b*1 (22pp3* i 22pt)	48.289,00	67.746,08	Indúst(no logístic) dominant	> 65% s	31.387,85 s	Comercial	
			Oficines	< 30% s	14.486,70 s	Cultural i docent	< 49%
			Residencial-hoteler	< 10% s	4.828,90 s	Sanitari	
						Recreatiu	
22b*2 (22pp2* i 22pp4)	50.522,98	76.289,70	Indúst(amb logístic) dominant	> 65% s	32.839,94 s	Comercial	< 25% st
			Oficines	< 30% s	15.156,89 s	Cultural i docent	
			Residencial-hoteler	< 10% s	5.052,30 s	Sanitari	< 49%
						Recreatiu	
22b*3 (22pp5)	75.388,04	49.583,00	Indúst(no logístic) dominant	> 70% s	52.771,63 s	Comercial	
			Comercial dominant			Comercial	
			Oficines	< 30% s	22.616,41 s	Oficines	< 49%
			Residencial-hoteler	< 30% s	22.616,41 s	Residen-hoteler	
						Cultural i docent	
						Sanitari	
						Recreatiu	
22pp2	21.233,03	23.356,33	Indúst(amb logístic)	100%		Oficines	< 20% st
						Comercial	< 25% st
22pp3	4.278,73	4.706,60	Indúst(no logístic)	100%		Oficines	< 20% st

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en sessió de 30 de gener de 2013, va acordar el següent:
 -1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de ca n'Alemany, de Viladecans, tot incorporant d'ofici la prescripció següent:
 1.1 Es corregeixen d'ofici del quadre de dades de l'apartat 2.2.3.5 de la memòria els següents paràmetres:
 a. coeficient d'edificabilitat brut del sector: 0'456 m²st/m²s
 b. sostre total del sector: 193.290'74 m²
 c. coeficient d'edificabilitat net clau 22pt: 2'195 m²st/m²s
 d. sostre total de la clau 22pt: 28.667m²st
 Aquest quadre es considerarà normaliu.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya
 d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
 M. Teresa Mantó i Prats
 Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

dades de la MpPPU01

SEGONS MpPPU01										
CLAU	SÒL TOTAL DE LA CLAU	SOSTRE TOTAL DE LA CLAU	ÚS PRINCIPAL	%	SOSTRE DE L'ÚS PRINCIPAL	SÒL DE L'ÚS PRINCIPAL	ÚS COMPATIBLE	%	SOSTRE DE L'ÚS COMPATIBLE	SÒL DE L'ÚS COMPATIBLE
22pp3*	35.228,12	38.750,93	Indúst(no logístic)	> 90,00% st	34.875,84	31.705,31	Oficines	< 7,75% st	3.005,10	2.731,91
							Residencial - hoteler(inclou restauració)	< 4,81% st	1.863,72	1.694,29
22pt	13.060,88	28.995,15	Oficines	< 90,00% st	26.095,64	11.754,79	Comercial			
			Residencial-hoteler	< 24,00% st	6.958,84	3.134,61	Cultural i docent	< 10,00% st		
							Sanitari			
							Recreatiu			
22pp2*	25.261,49	27.787,64	Indúst(amb logístic)	> 65,00% st	18.061,97	16.419,97	Oficines		5.557,53	5.052,30
							Recreatiu restringit a restauració	< 20,00% st		
							Comercial	< 25,00% st		
22pp4	25.261,49	48.502,06	Indúst(amb logístic)	> 65,00% st	31.526,34	16.419,97	Comercial	< 25,00% st		
			Oficines(al front c/ C)	< 40,00% s	19.400,82	10.104,59	Recreatiu restringit a restauració	< 20,00% st		
22pp5	75.388,04	49.583,00	Indúst(no logístic)	> 70,00% s			Comercial			
			Comercial				Oficines			
			Oficines	< 30,00% s			Residen-hoteler	< 20,00% st		
			Residencial-hoteler	< 30,00% s			Cultural i docent			
							Sanitari			
							Recreatiu			



planejament



Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial
PPU-01 Ca n'Alemaný**

3. Agenda i avaluació econòmica



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



3. Programació

L'article 66.d del TRLU, estableix la necessitat que la MpPPU el compongui, formalment, "un document d'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

3.1. Avaluació econòmica

Per a l'avaluació econòmica del sector i d'acord amb la legislació vigent s'han hagut de tenir en compte els ingressos previsibles per la venda de parcel·les, les despeses necessàries per la urbanització del sector així com les cessions de sòl net urbanitzat, obligatòries a l'administració actuant.

3.1.1. Previsió dels ingressos

De l'anàlisi de mercat dut a terme per l'Institut Català del Sòl se'n desprenen els valors següents per cadascuna de les zones, un cop aplicat els corresponents coeficients de rigidesa de la demanda:

Clau 22pp2*, Zona Industrial i Logística	200,45 €/m ² st
Clau 22pp3*, Zona Industrial	298,02 €/m ² st
Clau 22pp4, Zona Industrial i Logística	200,45 €/m ² st
Clau 22pp5, Zona Industrial i Comercial	470,61 €/m ² st
Clau 22pt, Zona terciària del Parc tecnològic	470,12 €/m ² st

S'annexa l'estudi comparatiu de preus de repercussió de sòl per a activitats econòmiques al municipi de Viladecans que ha servit de base per a la determinació dels ingressos esperats.

Els ingressos esperats es corresponen amb la venda del sòl d'aprofitament privat del sector, d'acord amb el quadre resum següent:

Clau	Sòl m ²	Sostre m ²	€
22pp2*	25.261,49	27.787,64	5.570.032,44
22pp3*	35.228,12	38.750,93	11.548.552,16
22pp4	25.261,49	48.502,06	9.722.237,93
22pp5	75.388,04	49.583,00	23.334.255,63
22pt	13.060,88	28.995,15	13.631.199,92
Total	174.200,02 m ² sòl	193.618,79 m ² st	63.806.278,07 €

3.1.2. Previsió de les despeses d'urbanització

L'Estudi bàsic d'obres preveu unes despeses d'urbanització en base a les quals es realitza la següent avaluació econòmica del desenvolupament de la MpPPU.



D'acord amb el contingut de l'estudi bàsic d'obres d'urbanització que conforma el document número 9 d'aquesta MpPPU, les despeses d'urbanització previstes són de 38.474.361,45 €. Aquestes despeses inclouen les corresponents al dipòsit situat a l'extrem sud-oest de l'àmbit de Ca n'Alemany i la part proporcional de la passarel·la que enllaça el carrer Llobatona amb el vial 2 del sector. Això és així perquè per tal de millorar l'accés a l'àmbit de Ca n'Alemany des del seu extrem oest, l'Ajuntament de Viladecans, el Consorci per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans i l'INCASÒL han redactat un conveni, que actualment es troba sotmès a informació pública, d'acord amb l'article 104 TRLU, en virtut del qual s'executarà una passarel·la per a vianants i bicicletes situada entre el carrer Llobatona i el carrer de l'Agricultura.

El cost real d'execució d'aquesta passarel·la se sufragarà amb càrrec a les previsions econòmiques actuals del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del PA-01, i el diferencial del cost d'urbanització no assumit pel PA-01 es repercutirà amb càrrec a les comunitats reparcel·latòries del PA-02 i del PPU-01, en tant que aquesta passarel·la també suposarà una millora important en l'accés a aquests àmbits des del mateix terme municipal de Viladecans. Aquesta repercussió, en el seu cas, s'efectuarà en proporció a la superfície de sòl privat del PA-02 i del PPU-01, el que representa aproximadament una repercussió pel PPU-01 d'aproximadament el 30,70 % del cost total d'execució de la passarel·la, pendent del corresponent projecte constructiu.

La càrrega d'urbanització del dipòsit de retenció d'aigües que es construirà a la cruïlla del carrer 5 i el carrer de l'Enginy, es repercutirà en proporció a la superfície de sòl d'aprofitament privat del PA-02 i del PPU-01, i que s'estima en un 87,23 % pel sector PPU-01.

Cal notar que aquestes despeses suposen una reducció respecte les estimades per la MpPGM, aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 37.499 del 23 de juliol de 2012.

Els motius d'aquesta reducció són, d'una banda la menor vialitat prevista per aquesta MpPPU, respecte la del pla parcial vigent en el moment de la tramitació de l'esmentada MpPGM i d'una altra banda el coneixement més precís de l'import de les despeses que comporta la urbanització del sector, atès que en el moment de la redacció de la MpPPU es disposa d'avanços significatius en la redacció del projecte d'urbanització.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

El desglossament és el següent:

INFORME DE DESPESES		
MUNICIPI:	VILADECANS	Codi: 01163010
Actuació:	Ca n'Alemany PPU-01	Data: 22/05/12
Tipologia:	0	Fase: 0
URBANITZACIÓ		
	€	%
MSV	11.262.783,64 €	82,13%
Xarxa elèctrica distribució interior	960.012,20 €	7,00%
Enderrocs (inclou cànon), sobreexcavacions, sòls contaminats, residus	298.999,53 €	2,18%
Zones Verdes	1.025.401,42 €	7,48%
Xarxa aigües regenerades	166.672,27 €	1,22%
SUBTOTAL	13.713.869,06 €	100,00%
CONNEXIÓ DE SERVEIS		
	€	%
Connexió xarxa de subministrament elèctric	2.876.367,24 €	54,24%
Abocament d'aigües	2.426.597,26 €	45,76%
SUBTOTAL	5.302.964,50 €	100,00%
OBRA SINGULAR		
	€	%
Serveis Afectats	570.000,00 €	3,14%
Allres obres hidràuliques	2.594.983,18 €	14,29%
Obra civil	12.857.479,76 €	70,79%
Enderrocs (inclou cànon), sobreexcavacions, sòls contaminats, residus	888.886,32 €	4,89%
Allres Obres	1.250.389,22 €	6,88%
SUBTOTAL	18.161.738,48 €	100,00%
IMPREVISTOS		
	€	%
SUBTOTAL	1.295.789,42 €	5,00%
TOTAL DESPESES	38.474.361,47 €	
REPERCUSIONS		
	€/Ha (bruta)	%
Urbanització €/Ha	299.338,76	34,13%
Connexions de Serveis €/Ha	125.104,38	14,26%
Obra Singular €/Ha	428.460,91	48,85%
Zones Verdes €/Ha	24.190,66	2,76%
TOTAL	877.094,71	100,00%
Total Despesa €/m² sòl privat		220,83
Total Despesa €/m² vialitat		445,93
Total Despesa €/m² sostre		-

La repercussió del total de costos d'urbanització és de 877.094,71 €/ha.

A les despeses d'execució de les obres d'urbanització caldrà afegir-hi les despeses de gestió pròpies del desenvolupament del sector (els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl, com ara els derivats de la redacció dels documents de planejament o de projectes d'urbanització, de la direcció d'obra, etc.), així com les despeses corresponents a indemnitzacions de vols i activitats. S'estimen aquestes despeses en 5.818.202,35 €. A aquests imports cal afegir l'obra avançada per l'Incasòl corresponent al viaducte d'accés que travessa el sector, així com a la corresponent despesa de gestió des del moment de la seva execució, quantitat que ascendeix a 2.998.019,83 € aproximadament.

3.1.3. Cessió a l'administració actuant

L'aprofitament urbanístic del planejament anterior es pot resumir en el quadre següent:

Clau	Sòl m ²	Sostre m ²	Repercussió €/m ² st	Ingressos €
22pp industrial	158.391,00	135.196,00	298,02	40.291.648,85
22pt oficines	29.858,00	71.659,00	470,12	33.688.020,94
22ns hotel	9.722,00	14.583,00	274,23	3.999.156,73
Total	197.971,00	221.438,00		77.978.826,52

Del total d'ingressos i de la superfície de l'àmbit definit pel planejament anterior se'n conclou una repercussió d'ingressos per ha d'1.605.791,20 €/ha.

Atès que l'àmbit definit per la modificació de pla general aprovada inicialment el 24 de novembre de 2011 estableix una superfície de 423.883,21 m² pel PPU-01, inferior als 485.610,00 m² del planejament anterior, es fa necessari comparar els ingressos del planejament anterior proporcionals a la nova superfície de l'àmbit amb els que se'n deriven d'aquesta modificació de planejament derivat.

En aquest sentit, al nou àmbit del PPU-01 proposta li correspondria un aprofitament de 68.806.792,89 €, fruit de multiplicar la repercussió d'ingressos per ha esmentada (1.605.791,20 €/ha) per les hectàrees del nou àmbit (42,38 ha).

L'aprofitament del planejament proposat es preveu en 63.806.278,07 €, mentre que el que li correspondria per la seva superfície segons el planejament anterior és de 68.066.792,89 €. Per tant, es conclou que de la modificació proposada no se'n deriva un increment d'aprofitament urbanístic, ja que l'aprofitament del planejament proposat no és superior al del planejament anterior.

D'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, i atès que la MpPGM s'ha aprovat inicialment abans de la seva entrada en vigor, les persones propietàries hauran de cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que es preveu que es correspongui amb la quantitat de 6.380.627,81 €, atès que es continua regint pel percentatge cessió de sòl amb aprofitament de la normativa anterior.

3.1.4. Càlcul del valor residual del sòl

L'article 27 del RD 1492/2011, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la de la Llei de Sòl, estableix el següent:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondria terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

D'acord amb l'article 22.3 del RD 1492/2011, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la de la Llei de Sòl:

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = VS - G (1 + TLR + PR)$$

On:

Vso = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u

PR = Prima de risc en tant per u

D'acord amb l'anterior, els valors a utilitzar són els següents:

VS = 63.806.278,07 € (aprofitament) - 6.380.627,81 € (cessió d'aprofitament) = 57.425.650,26 €

G = 47.290.583,65 €, corresponent a les despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

TLR = 4,38 %

PR = 12,29 %

La prima de risc és una mitja ponderada resultant de les diferents primes de risc segons el tipus d'immoble.

Valor residual = 57.425.650,26 - 47.290.583,65 (1 + 4,38% + 12,29%) = 2.251.726,32 €

Valor residual unitari = 2.251.726,32 € / 413.216,29 m² = 5,45 €/m²

3.1.5. Fons disponibles

Els fons disponibles per a dur a terme les obres d'urbanització seran a càrrec dels propietaris dels terrenys del sector.

3.2. Informe de sostenibilitat econòmica de la MpPPU

Aquest apartat té per objecte justificar, en termes comparatius amb el planejament anterior, que el desenvolupament de la MpPPU no tingui un impacte negatiu en les finances públiques.

3.2.1. Fonaments de dret

L'article 15 del RDL 2/2008, disposa:

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'article 116 del TRLU, disposa:

Article 116 Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

3.2.2. Conclusió

Atès que aquesta MpPPU manté o disminueix les superfícies dels diferents sistemes respecte del planejament derivat anterior, aprovat definitivament el 16 d'octubre de 2008, es considera que l'impacte en les finances municipals serà inferior al previst pel planejament anterior, i per tant, la seva sostenibilitat econòmica no es veu perjudicada respecte d'aquest.

En relació al manteniment de les obres d'urbanització del sector PPU-01 de sòl urbanitzable, aquesta MpPPU, d'acord amb el disposat en l'article 68.7 del RLU, inclou com a deures dels propietaris d'aquest àmbit, els següents:

A conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts, per un termini inicial màxim de cinc anys comptadors a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització, atesa la desproporció entre els costos de manteniment i els tributs municipals generats dins de l'àmbit de la MpPPU com a conseqüència de la gran magnitud de la urbanització.

En el cas que, finalitzat el termini de 5 anys anteriorment esmentat, l'àmbit del PPU-01 no tingui consolidada l'edificació en dues terceres parts, l'Ajuntament de Viladecans podrà prorrogar aquest termini per un període màxim de 5 anys més, d'acord amb el disposat en l'article 68.7 del RLU.

En qualsevol cas, al venciment del termini i la pròrroga anteriorment esmentats, els propietaris de l'àmbit del PPU-01 podran acordar voluntàriament, amb l'Ajuntament de Viladecans, la pròrroga del termini de conservació de les esmentades obres d'urbanització fins a un màxim de 25 anys inclosos els 10 primers.

3.3. Pla d'etapes

Segons l'article 65.2.e del TRLU, els plans parcials urbanístics "poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin."

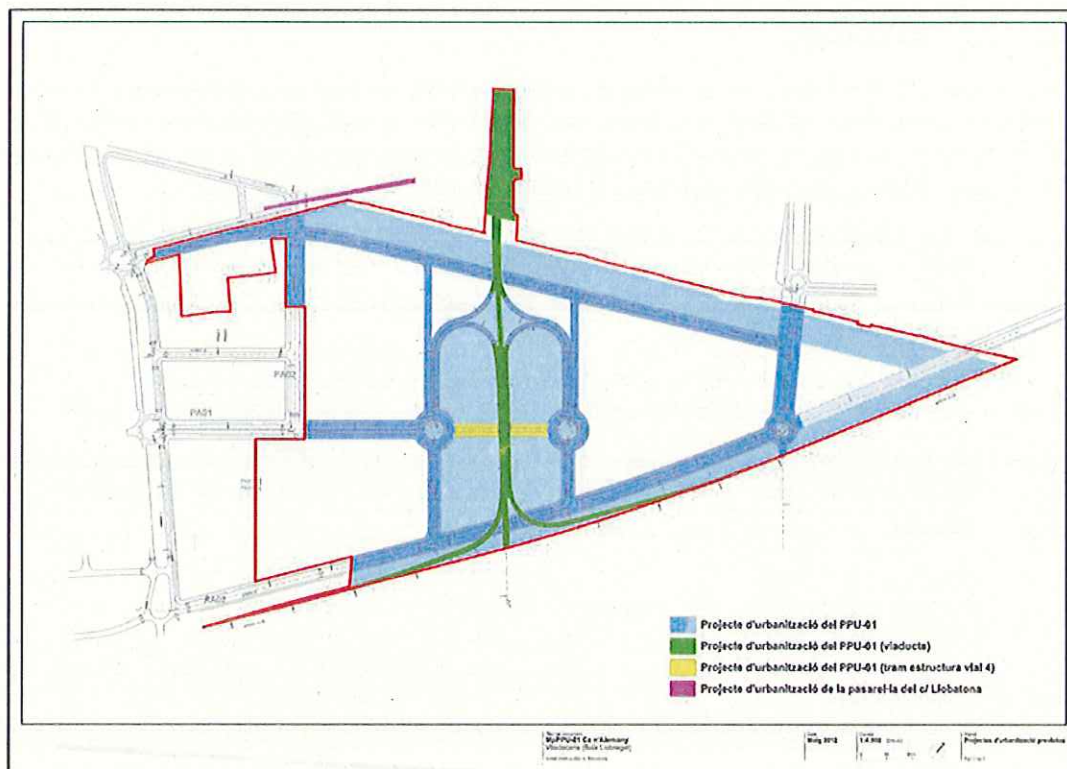
L'article 72.2 del TRLU fixa que les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

3.3.1. Terminis per a l'execució de les obres d'urbanització

Les obres d'urbanització es podran executar per fases. El projecte d'urbanització de la primera d'aquestes s'haurà de tramitar abans d'un any des de la data d'inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació, i les seves obres s'hauran d'iniciar abans d'un any des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització de la fase esmentada.

Quedarà garantida, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

S'adjunta a títol indicatiu una proposta de divisió per fases de l'obra d'urbanització.



3.4. Cessions de sòl i obra d'urbanització

3.4.1. Cessions de sòl obligatòries

D'acord amb l'article 44 del TRLU, els propietaris han de cedir a favor de l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys.

3.4.2. Lliurament i recepció de les obres d'urbanització

D'acord amb el que estableix l'article 169 del RLU, la cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions corresponents que s'hagin de cedir a l'Ajuntament de Viladecans s'ha d'efectuar dins d'un termini no superior a tres mesos, comptant des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució. La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure per una banda el Consorci per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans com a administració actuant, per una altra banda l'Ajuntament de Viladecans, i per últim la persona responsable de l'execució de la urbanització.

Conclusa l'obra es notifica aquest fet a l'Ajuntament de Viladecans, amb sol·licitud que s'incoï el seu expedient de recepció.

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar, si s'escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra executada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix. A aquests efectes, també s'ha d'adjuntar documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la variació econòmica dels diferents serveis a cedir a l'Ajuntament de Viladecans.

L'Ajuntament de Viladecans ha de comprovar en el termini de tres mesos que l'obra ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització i, si s'escau, s'actua d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

En el cas que s'haguessin constatat deficiències, una vegada esmenades aquestes s'ha de procedir de conformitat amb el què estableixen les normes anteriors. L'Ajuntament de Viladecans no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat.


Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entén estimada la petició i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicaran les condicions anteriors a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

Barcelona, octubre de 2012

El tècnic de projecte de la Coordinació d'Actuacions Estratègiques i Internacionalització de l'Institut Català del Sòl

Joaquim Romano Córdoba

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

AJUNTAMENT DE
VILADECANS

236

planejament



Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial
PPU-01 Ca n'Alemaný**

4. Normes urbanístiques



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



Taula de Contingut

Capítol 1. Disposicions generals	55
Secció 1. Definició, contingut i vigència del pla parcial	55
Article 1. Marc legal de referència.....	55
Article 2. Objecte i àmbit territorial d'aplicació	55
Article 3. Contingut.....	56
Article 4. Publicitat i consulta	56
Article 5. Interpretació.....	57
Article 6. Vigència.....	57
Secció 2. Gestió, desenvolupament, i execució del pla parcial.....	57
Article 7. Divisió poligonal.....	57
Article 8. Sistema d'actuació i Administració actuant.....	57
Article 9. Percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.....	58
Article 10. Participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització	58
Article 11. Desenvolupament del Pla.....	58
Article 12. Pla d'etapes	58
Article 13. Terminis per edificar.....	58
Article 14. Precisió i ajustos de límits	58
Article 15. Modificacions	58
Article 16. Projectes d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries.....	59
Article 17. Projectes de parcel·lació	59
Article 18. Llicències.....	59
Capítol 2. Règim urbanístic del sòl del sòl.....	60
Secció 1. Secció primera. Disposicions generals	60
Article 19. Qualificació del sòl	60
Article 20. Definició de conceptes:	61
Article 21. Conceptes generals respecte de l'ús.....	64
Article 22. Servituds Aeronàutiques	64
Secció 2. Determinacions per als sistemes.....	65
Article 23. Determinacions comunes per als sistemes.....	65
Article 24. Determinacions particulars per al sistema de Vialitat	65
Article 25. Determinacions particulars per al sistema de Parcs urbans	67
Article 26. Determinacions particulars per al sistema d'Equipaments comunitaris.....	68
Article 27. Determinacions particulars per al sistema de Serveis tècnics	69
Article 28. Determinacions particulars per al sistema de Protecció de sistemes.....	70
Article 29. Determinacions particulars per al sistema ferroviari	70
Secció 3. Determinacions per a les zones.....	75
Article 30. Determinacions comunes per a les zones	75
Article 31. Determinacions per a la implantació d'establiments comercials	76
Article 32. Determinacions particulars per a la zona industrial i logística del Parc productiu, clau 22pp2*.....	76
Article 33. Determinacions particulars per a la zona industrial del Parc productiu, clau 22pp3*.....	79
Article 34. Determinacions particulars per a la zona industrial i logística del Parc productiu, clau 22pp4.....	82
Article 35. Determinacions particulars per a la zona industrial i comercial del Parc productiu, clau 22pp5.....	85
Article 35.1 Determinacions particulars per l'àmbit A de la zona industrial i comercial del parc productiu, clau 22pp5.....	86
Article 35.2 Determinacions particulars per l'àmbit B de la zona industrial i comercial del parc productiu, clau 22pp5.....	88
Article 36. Determinacions particulars per a la zona terciària del Parc tecnològic, clau 22pt	90
Capítol 3. Normativa general de caràcter ambiental	92
Secció 1. Model d'ocupació del sòl	92
Article 37. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls.....	92



Article 38. Riscos.....	92
Article 39. Recursos	92
Article 40. Publicitat i rètols informatius i indicatius.....	92
Secció 2. Cicle de l'aigua	92
Article 41. Infiltració	92
Article 42. Abastament i sanejament d'aigua.....	92
Article 43. Estalvi d'aigua.....	93
Secció 3. Energia	94
Article 44. Enllumenat exterior	94
Article 45. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació.....	94
Secció 4. Soroll.....	94
Article 46. Objectius de qualitat acústica.....	94
Article 47. Mesures correctores de l'impacte acústic	95
Secció 5. Contaminació atmosfèrica	95
Article 48. Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector.....	95
Secció 6. Contaminació lluminosa.....	96
Article 49. Regulacions referides a la contaminació lluminosa	96
Secció 7. Contaminació electromagnètica	96
Article 50. Implicacions normatives	96
Secció 8. Materials i gestió de residus	96
Article 51. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció.....	96
Secció 9. Espais lliures i enjardinament.....	97
Article 52. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans	97
Article 53. Criteris de restauració de les zones alterades	97
Article 54. Plagues vegetals.....	97
Secció 10. Mobilitat sostenible	97
Article 55. Previsió mínima de places d'aparcament de vehicles fora de la via pública	97
Article 56. Previsió mínima de places d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública	98



238

Capítol 1. Disposicions generals

Secció 1. Definició, contingut i vigència del pla parcial

Article 1. Marc legal de referència

El marc legal de referència del present Pla parcial està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).

Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a excepció de la Disposició final segona, derogada expressament pel TRLU.

- Normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat el 19 de juliol de 1976 al BOP (en endavant PGM).
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC núm. 5627 de 12 de maig de 2010.
- Modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona, en els àmbits del PA-01 i PPU-01 de Ca n'Alemany, a Viladecans, aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 6.176 del 23 de juliol de 2012.
- Pla parcial Urbanístic del sector industrial PPU-01 Ca n'Alemany, a Viladecans, aprovat definitivament el 16 d'octubre de 2008 i publicat al DOGC núm 5342 de 19 de març de 2011.

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (L 6/2009).

Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials (DL 1/2009).

- Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari
- Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (D 344/2006).
- Reial Decret Legislativo 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text refós de la Llei de sòl (RDL 2/2008).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

Article 2. Objecte i àmbit territorial d'aplicació

1. Aquest Pla parcial urbanístic té per objecte desenvolupar el sector de sòl urbanitzable PPU-01 Ca n'Alemany, a Viladecans, d'acord amb les directrius que estableix el Pla General Metropolità de Barcelona i les posteriors Modificacions puntuals del sector industrial de Ca n'Alemany del PGM de 22 de juny de 2005 i 16 d'octubre de 2008, i per la Modificació puntual del PGM a l'àmbit de Ca n'Alemany que va ser aprovada definitivament el 25 de juny de 2012 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, i publicada en el DOGC núm. 6.176 del 23 de juliol de 2012.

2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes correspon a la totalitat dels terrenys inclosos dintre dels límits assenyalats en tots els plànols de l'esmentat Pla parcial urbanístic.

Article 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla parcial urbanístic PPU-01 Ca n'Alemaný està format per la documentació següent:

- Document 1: Resum del document per a la informació pública
- Document 2: Memòria descriptiva i justificativa

Contingut d'acord amb el que determinen els articles del 84 al 89 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Document 3: Normes urbanístiques

Contingut d'acord amb el que determina l'article 88 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Document 4: Agenda i avaluació econòmica
- Document 5: Plànols
- Document 6: Informe ambiental

D'acord amb la legislació sectorial vigent, Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i en compliment de l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb el contingut que fixa l'article 100 d'aquest mateix Decret.

- Document 7: Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

D'acord amb la legislació sectorial vigent, Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat; i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

- Document 8: Estudi de trànsit

D'acord a l'apartat j) de l'article 14 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

- Document 9: Estudi bàsic de les obres d'urbanització

D'acord amb l'apartat e) de l'article 65.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'adjunta com a annex el document que precisa directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme. L'objecte i el contingut del projecte d'urbanització, així com les directrius que s'haurà de tenir en compte es determinaran segons el que estableixen els articles 96 i 97 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 4. Publicitat i consulta

1. La documentació d'aquest Pla és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'ajuntament de Viladecans:
 - Tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.

Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.

Article 5. Interpretació

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols de proposta urbanística, constitueixen el cos normatiu específic del Pla parcial urbanístic i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el Pla General Metropolità de Barcelona i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Els documents d'aquest Pla parcial urbanístic s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.
3. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit, s'hauran d'entendre solament com a propositives i careixen de valor normatiu.
4. La Memòria de la informació urbanística i els annexes, així com els plànols d'informació urbanística, tenen caràcter informatiu i justificatiu.
5. Quan els conceptes que s'empren no quedin expressament definits en aquesta normativa i per tot allò que no hi sigui expressament regulat o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini la normativa del Pla General Metropolità de Barcelona.

Article 6. Vigència

La vigència d'aquest Pla parcial urbanístic s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

Secció 2. Gestió, desenvolupament, i execució del pla parcial

Article 7. Divisió poligonal

Donada les característiques del sector, s'estableix un polígon d'actuació, tal i com queda delimitat en els plànols d'ordenació.

Article 8. Sistema d'actuació i Administració actuant

El sistema d'actuació urbanística del pla parcial, donada la iniciativa pública del mateix i la importància estratègica que per posició i tamany té el sector de planejament delimitat, serà el de reparcel·lació en modalitat de cooperació.

Aquest pla parcial és d'iniciativa pública i correspon la seva formulació, promoció i presentació a tràmit davant de l'Ajuntament de Viladecans, al Consorci urbanístic per al desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans, en qualitat d'administració actuant.

Tot això, sens perjudici de les competències d'altres administracions públiques i de la formulació d'altres instruments de col·laboració a favor d'altres entitats jurídiques públiques i, en especial, d'aquelles establertes en els apartats següents d'aquest article. Intervindran, altrament, aquelles altres administracions públiques competents per raó de la matèria.

Així mateix, el Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans, dins del marc competencial establert a l'article 2 dels seus Estatuts, formularà i presentarà davant de l'Ajuntament aquells instruments urbanístics de desenvolupament, modificació de planejament, així com de gestió i execució que aquest Pla requereixi, sens perjudici d'aquelles competències pròpies d'altres administracions públiques i, especialment, de l'Ajuntament de Viladecans.

Aquest pla parcial ha estat redactat pel Departament de Sòl de l'Institut Català del Sòl.

Article 9. Percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant

1. D'acord amb l'article la disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, les persones propietàries hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, atès que es continua regint pel percentatge cessió de sòl amb aprofitament de la normativa anterior.

2. El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic i la seva ponderació es realitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Article 10. Participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització

D'acord amb l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, l'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir urbanitzats.

Article 11. Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se Projectes d'urbanització i Projectes de parcel·lació, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions fixades al Pla parcial i al Pla General Metropolità de Barcelona.

Article 12. Pla d'etapes

Es preveu la possibilitat d'executar l'obra principal d'urbanització en diferents fases constructives. Així mateix, es podran redactar projectes complementaris d'obres singulars que per raó de funcionalitat de la xarxa bàsica del municipi calgui fer per avançat o separatament.

Article 13. Terminis per edificar

La construcció de les edificacions s'ha d'iniciar en un màxim de 5 anys des de la recepció de les obres d'urbanització bàsica per part de l'Ajuntament i s'ha d'acabar en un màxim de 8 anys des de l'esmentada recepció, sens perjudici d'allò que estableixen les llicències d'edificació municipal.

Per aquelles parcel·les adjudicades a l'Institut Català del Sòl els terminis per iniciar i cloure l'edificació seran els fixats en el moment de la seva venda, d'acord amb les disposicions que regula l'Àrea de Vendes de l'Institut Català del Sòl.

Article 14. Precisió i ajustos de límits

Els límits i les superfícies en els plànols que acompanyen el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- Característiques topogràfiques del terreny, tant en el sòl com en el subsòl.
- Límits de la propietat rústica o urbanitzada.
- Existència d'arbres, cursos fluvials o altres elements d'interès.

En aquest sentit, serà el projecte constructiu el que podrà recollir les adaptacions tècniques de detall esmentades en el sòl i en el subsòl.

Article 15. Modificacions

1. Aquest pla parcial urbanístic haurà de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla General Metropolità de Barcelona, en la Modificació Puntual del PGM en el àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemany, i en aquest mateix pla parcial. Així mateix, s'ajustarà al que prescriu el Text refós de la Llei d'urbanisme.

240

2. No seran supòsits de modificacions del Pla parcial urbanístic, les petites variacions de la superfície de l'àmbit o cadascuna de les diferents qualificacions urbanístiques del present Pla parcial, ocasionades per ajustos de límits fruit d'adaptacions topogràfiques, de límits físics o que suposin una millora de la integració paisatgística, sempre i quan no suposin modificacions de superfície superiors al 5%.

3. Tampoc seran supòsit de modificació del present Pla parcial urbanístic les petites variacions de les alineacions definides en el projecte d'urbanització per a la millor adaptació sobre el terreny que no suposin variacions en la superfície de les parcel·les i, per tant, en l'edificabilitat de les il·les, superior al 5%.

Article 16. Projectes d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit de l'actuació. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.

2. El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes, i adaptarà l'accés al sector a les determinacions de l'informe de la Direcció General de Carreteres.

3. La parcel·la tindrà la condició de solar un cop s'executin les obres d'urbanització bàsiques i complementàries segons el que s'estableix a l'article 72 del TRLU i els articles 96, 97 i 98 del RLU.

4. Es podran dur a terme simultàniament aquestes obres d'urbanització i les d'edificació de conformitat amb el que assenyala l'article 41 del TRLU i els articles 45 i 237 del RLU.

Article 17. Projectes de parcel·lació

1. No caldrà la redacció del projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació s'establirà en el futur document de gestió urbanística, reunint tots els requisits necessaris per a considerar-la com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats de les activitats econòmiques que es vulguin implantar.

2. Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al futur document de gestió urbanística que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

3. En qualsevol cas, caldrà aportar a l'Ajuntament de Viladecans, un cop finalitzades les obres d'urbanització, un plànol parcel·lari resultant amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Article 18. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 234 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en Normativa del Pla General Metropolità de Barcelona.

2. Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposi al Pla General Metropolità de Barcelona.

3. En la memòria del projecte pel que se sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment d'aquestes Normes urbanístiques i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

Capítol 2. Règim urbanístic del sòl del sòl

Secció 1. Secció primera. Disposicions generals

Article 19. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial urbanístic es qualifica en zones i sistemes.

1. Sistemes

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 de la Llei d'urbanisme constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Viladecans o a l'administració que pertorqui.

Es defineixen els següents sistemes:

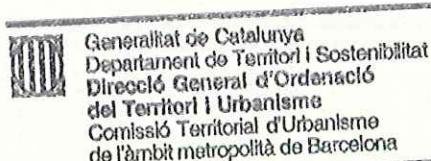
Clau 3	Sistema ferroviari
Clau 4	Serveis tècnics
Clau 5	Xarxa viària
Clau 6b	Parc urbà
Clau 7b	Equipament comunitari
Clau 9	Protecció de sistemes generals

2. Zones

S'entén per zona aquella part de terreny dins del qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Es defineixen les següents zones:

Clau 22pp2*	Zona industrial i logística del Parc productiu
Clau 22pp3*	Zona industrial del Parc productiu
Clau 22pp4	Zona industrial i logística del Parc productiu
Clau 22pp5	Zona industrial i comercial del Parc productiu
Clau 22pt	Zona terciària del Parc tecnològic



3. El Pla parcial preveu dos altres situacions en les que apareix una doble clau alfanumèrica.
- Situació de coexistència de qualificació: quan es preveu que es pugui compartir l'espai per dos qualificacions de sòl, establint-se en les normes el percentatge de sòl màxim que es pot assignar a una qualificació concreta. Aquesta situació s'identifica en els plànols amb dos claus alfanumèriques separades per un guió, i es dona, tan sols, en algun dels sòls qualificats de sistema en el Pla parcial i es regula en el capítol corresponent a la regulació dels sistemes d'aquestes Normes.
 - Situació de coincidència de qualificació: quan en una àrea delimitada de sòl es troben en dos nivells topogràfics diferents i superposats. Aquesta situació s'identifica en els plànols amb dos claus alfanumèriques separades per una barra, on la primera clau correspon a la qualificació situada a la cota superior i la segona clau correspon a la qualificació situada a la cota inferior, i es dona, tan sols, en algun dels sòls qualificats de sistema en el Pla parcial. A efectes de quantificació d'aquests sòls es computa, només el sòl situat en la cota topogràfica superior.

Article 20. Definició de conceptes:

1. Ordenació per volumetria específica

Tipus d'ordenació de l'edificació regulada mitjançant els següents paràmetres urbanístics:

- Índex d'edificabilitat neta
- Cotes de referència de la planta baixa
- Altura màxima i nombre màxim de plantes
- Ordenació de la forma de l'edificació mitjançant la fixació d'un perímetre regulador definit per unes separacions a vialitat, espai lliure, i parcel·la privada.

2. Ordenació per alineació a vial

Tipus d'ordenació de l'edificació regulada mitjançant els següents paràmetres urbanístics:

- Índex d'edificabilitat neta
- Cotes de referència de la planta baixa
- Altura màxima i nombre màxim de plantes
- Ordenació de la forma de l'edificació mitjançant: alineació de vial, separació de línia de façana, i profunditat edificable.

3. Gàlib edificatori màxim

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació. La línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

4. Gàlib edificatori obligatori

Alineació que l'edificació ha de mantenir obligatòriament. La línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

5. Alineació de vial

Línia que separa la vialitat de titularitat pública de l'espai privat.

Alineació de l'edificació o línia de façana

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.



6. Fondària edificable

És la distància màxima que s'amida a partir de la línia de façana davantera dins la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

7. Reculades de l'edificació

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a. La reculada del cos d'edificació que es dona quan una part d'una planta s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b. La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,40m de l'alineació d'edificació o de la que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

8. Rengle

Agrupació contínua de naus entre mitgeres.

9. Separació a les partions

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfícies que no poden ésser ocupades per l'edificació.

10. Ocupació màxima de parcel·la

És el percentatge que amida la màxima ocupació de l'edificació sobre la parcel·la. Comptaran també, en l'ocupació de la parcel·la, la projecció sobre el terreny de tots els cossos sortints de l'edificació.

11. Planta baixa

És la planta o part de planta que reuneix les condicions que, segons els tipus d'ordenació, tot seguit s'especifiquen:

a. *Ordenació per alineació de vial*

Per situar la cota del paviment de planta baixa es prendrà com a referència la rasant de la vorera a la qual dona front la façana davantera. La cota del paviment haurà de situar-se entre 1,20m per sobre i 0,60m per dessota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament.

Quan d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i, degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per a cada parcel·la, la de posició inferior.

b. *Ordenació per volumetria específica*

Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a 1,20m, com a màxim, per sobre o per sota del pla de referència de planta baixa.

12. Planta soterrani

És la planta o part de planta situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa.

13. Planta pis

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

14. Alçada reguladora màxima

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà segons els tipus d'ordenació, que tot seguit s'especifiquen. 242

a. *Ordenació per alineació de via*

L'alçada de l'edificació es mesurarà, en edificacions contínues, des del nivell de la vorera fins a la part superior de l'element que formi la barbacana.

- Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana presenta un desnivell inferior a 60cm entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu punt mig, l'altura reguladora màxima es prendrà al centre de la façana agafant de referència la rasant de la voravia en aquest lloc.
- Si la diferència de nivells és superior a 120 cm, l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 60 cm per sota de la cota de nivell de l'extrem de la línia de façana de cota superior.
- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui per que això no passi. A cada un dels trams d'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

b. *Ordenació per volumetria específica*

L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta.

15. Alçada lliure o útil

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha des del terra fins al sostre o fals sostre a l'interior d'un local construït.

16. Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

17. Edificacions auxiliars

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

18. Espais no edificables

Es defineixen com a espais no edificables, el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

19. Patis privats

Es defineix com a pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

20. 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 mancomanat i impediment d'obertura.

21. Ràfec

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

22. Tram

Agrupació contínua d'edificació, el ràfec del qual està a la mateixa cota o nivell.

Article 21. Conceptes generals respecte de l'ús

1. Aquest Pla parcial urbanístic estableix, per a cada zona, la determinació d'aquells usos permesos que tenen el caràcter de principals, en cada qualificació urbanística, d'acord amb la següent classificació:
 - a) Ús industrial.
 - b) Ús comercial.
 - c) Ús logístic.
 - d) Ús d'oficines.
 - e) Ús residencial-hoteler.
2. Altrament el Pla parcial urbanístic estableix, per a cada zona, els usos compatibles, que d'acord amb l'article 273.3 de les NNUU del PGM es poden donar simultàniament o coexistir, establint-se en cada cas els límits i les restriccions necessàries en la forma i en la intensitat de l'ús que puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc. Els usos compatibles es determinen en les diferents zones, d'acord amb la següent classificació:
 - a) Ús cultural.
 - b) Ús docent.
 - c) Ús sanitari-assistencial.
 - d) Ús recreatiu, que inclou la restauració, l'esportiu i usos anàlegs.
 - e) Els definits com a principals a l'apartat anterior i que es regulen com a compatibles en alguna de les zones establertes en el Pla parcial.

Article 22. Servituds Aeronàutiques

Les instal·lacions no emetran fum, pols o qualsevol altre fenomen que pugui constituir un risc per a les aeronaus que operen en l'Aeroport de Barcelona – El Prat, incloses les instal·lacions que suposin un refugi d'aus en règim de llibertat. Així mateix, s'evitaran les possibles reflexions de la llum solar en les teulades i terrats, així com les fonts de llum artificial que poguessin molestar les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués ser origen de radiacions electromagnètiques perturbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització segons el previst en l'article 16 del Decret 584/72 de Servidumbres Aeronàuticas. Així mateix, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacui no generarà cap tipus de dret a indemnització.

243

Les construccions proposades (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.) no vulneraran la cota de 60 m sobre el nivell del mar. En el cas que les construccions previstes, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals, etc.) incloses les grues de construcció i similars, superessin els 60 m d'alçada sobre el nivell del mar o vulneressin les servituds aeronàutiques, en el supòsit que aquestes es modifiquessin, es requerirà nou informe vinculant de la Direcció General de Aviación Civil.

Atès que l'àmbit de Ca n'Alemany està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), requerirà resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESAs), d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret 584/72 en la seva redacció actual.

L'execució de qualsevol construcció o estructura així com la instal·lació dels mitjans necessaris per la seva construcció requerirà resolució favorable conforme als articles 29 i 30 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques, modificat parcialment pel RD 1189/2011, de 19 d'agost.

Secció 2. Determinacions per als sistemes

Article 23. Determinacions comunes per als sistemes

1. Definició

Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

Aquest Pla parcial urbanístic estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema

2. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació

Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.

La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla parcial urbanístic.

Article 24. Determinacions particulars per al sistema de Vialitat

1. Definició i identificació

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell de mobilitat adequat dins de l'àmbit del Pla parcial urbanístic.

El sistema de Vialitat d'aquest Pla parcial urbanístic està format pels següents subsistemes:

- clau 5, vialitat: vies destinades a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

- clau 5*, reserva de vialitat no obligada al promotor ni a l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicataris de les parcel·les: terrenys destinats al desenvolupament del futurs vials amb l'objectiu de garantir la connectivitat dels diferents teixits que fomen la ciutat. L'execució del sòl qualificat com a reserva de vialitat no serà una obligació del promotor ni de l'Ajuntament de Viladecans ni als adjudicataris de les parcel·les.

2. Titularitat

El sòl qualificat de sistema de Vialitat serà de titularitat pública.

3. Condicions d'ús

a. *Usos principals*

- Comunicacions, per a trànsit rodat, bicicletes i per a vianants.
- Aparcament de vehicles i bicicletes en superfície.

b. *Usos compatibles*

- Serveis tècnics vinculats al viari, xarxes de serveis i aparcament en subsòl.

4. Règim general

En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes, el Pla General Metropolità de Barcelona i la legislació sectorial vigent.

Seràn d'aplicació al sistema viari bàsic aquelles determinacions establertes en els articles 196 a 199 de les Normes urbanístiques del PGM vigent. Igualment, en el projecte d'urbanització relatiu a la remodelació de l'actual vial d'enllaç entre autopista C32 i el C/Agricultura s'hauran de tenir en compte les prescripcions assenyalades en l'informe de la D.G. de Carreteres de 31/03/2008. (s'adjunta com annex)

5. Condicions d'urbanització

La xarxa viària definida en aquest Pla parcial, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a les amplades i mides dels carrers. Només és vinculant l'ample total de la via. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud la secció, les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres elements tècnics de les xarxes de serveis urbanístic.

Es repercutirà com a cost d'urbanització la part proporcional corresponent del cost d'execució de la passarel·la que enllaçarà el carrer Llobatona amb el vial 2 del sector. El cost real d'execució d'aquesta passarel·la se sufragarà amb càrrec a les previsions econòmiques actuals del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del PA-01, i el diferencial del cost d'urbanització no assumit pel PA-01 es repercutirà amb càrrec a les comunitats reparcel·latòries del PA-02 i del PPU-01, en tant que aquesta passarel·la també suposarà una millora important en l'accés a aquests àmbits des del mateix terme municipal de Viladecans.

Aquesta repercussió de la despesa s'efectuarà en proporció a la superfície total de sòl privat del PA-02 i del PPU-01, el que representa aproximadament una repercussió pel PPU-01 d'aproximadament el 30,70 % del cost total d'execució de la passarel·la, pendent del corresponent projecte constructiu.



Article 25. Determinacions particulars per al sistema de Parcs urbans

1. Definició i identificació

Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures d'ús i domini públic, destinats a dotar al sector de parcs i jardins per al lleure i esbarjo de la població, en continuïtat amb l'estructura del sistema de parcs i jardins de la ciutat, i amb una adequada articulació amb el territori rural del Delta del Llobregat.

S'identifica en el plànol de Zonificació dos tipus d'espais lliures:

- Els parcs urbans en continuïtat de la riera de Sant Llorenç, clau **6b**.
- El parc urbà integrat en l'àrea central d'equipaments, clau **6b-7b**.

2. Titularitat

El sòl qualificat com a parcs urbans serà de titularitat pública.

3. Condicions d'ús

a. Usos principals:

- Espais lliures.

b. Usos compatibles:

- Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirecta amb règim de concessió administrativa.
- Podrà admetre's, temporalment i provisional, la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre que no malmetin els espais enjardinats.

4. Règim general

Seràn d'aplicació al sistema d'espais lliures aquelles determinacions establertes en els articles 202 a 204 de les Normes urbanístiques del PGM vigent.

5. Condicions d'urbanització

Els espais lliures es definiran en el projecte d'urbanització de manera unitària i respectant els criteris establerts en els plànols d'ordenació d'aquest Pla.

L'espai del parc urbà localitzat en l'àrea central d'equipament, tindrà la doble qualificació de sistema d'equipaments i parc i jardins urbans, computant-se a la qualificació de parc urbà el 52% de la superfície total qualificada de 6b-7b. Aquest sòl qualificat de 6b-7b serà urbanitzat en coherència a les funcions ambientals i de gestió de l'aigua i garantirà una bassa de laminació d'aigua o cubeta d'infiltració, d'acord amb els càlculs hidràulics que consten en l'Estudi bàsic de les obres d'urbanització.

El projecte de tractament dels espais lliures, seguint les indicacions d'aquest Pla parcial urbanístic, incorporarà la gestió del cicle de l'aigua en el sector, tant pel que fa a la laminació de les aigües de la Riera de Sant Llorenç, com a la recollida de les aigües pluvials, i al sanejament de les aigües residuals, mitjançant sistemes de filtració i sanejament per la infiltració d'aigües al freàtic.

El Projecte d'Urbanització preveurà la continuïtat de la xarxa municipal d'aigua no potable existent. El seu ús preferent serà el reg i el manteniment dels espais lliures del sector. Així mateix.



6. Condicions d'ordenació i edificació

En l'espai qualificat amb la clau 6b, localitzat entre l'estació de ferrocarril de Viladecans i l'àmbit B de la zona 22pp5, es podrà admetre la construcció de fins un 15% d'aquesta peça de sòl, per tal de complementar l'activitat propera i al servei de l'estació del ferrocarril situada en l'espai veí a aquest sòl.

Article 26. Determinacions particulars per al sistema d'Equipaments comunitaris

1. Definició i identificació

El sistema d'equipaments comunitaris inclou 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.

S'identifica en el plànol de Zonificació dos tipus d'equipaments comunitaris:

- Els equipaments comunitaris, clau 7b.
- L'equipament comunitari ubicat a l'àrea central integrat amb el parc urbà, clau 6b-7b.

2. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'Equipaments comunitaris serà de titularitat pública.

La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

3. Condicions d'ús

Els usos permesos en el sòl destinat a sistema d'equipaments seran els establerts a l'article 212 de les normes del PGM. No obstant l'anterior, en la superfície de sòl que excedeixi el mínim del 5% de sòl del sector establert a l'article 65.4 en el TRLU, es podran incorporar altres usos i activitats, en règim de concessió, que suposin l'aportació al sector de dotacions que reforcin l'alta qualificació i especialització de les activitats a implantar, com ara residències d'estudiants. La concreció d'aquests usos i de les seves condicions d'edificació es realitzarà mitjançant planejament especial.

4. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

L'ajuntament de Viladecans podrà disposar, de la manera que estimi més oportuna, del sòl destinat a equipament públic.

5. Condicions d'urbanització

En l'espai identificat en els plànols normatius amb la clau 7b, situat entre el carrer E i el viaducte (carrer D o continuació del carrer Agricultura), a la banda nord-oest del sector, s'admetrà la instal·lació de l'estació de bombeig que ha de retornar les aigües de la bassa de laminació a la riera en cas de necessitat, així com el sobreeixidor de la riera de Sant Llorenç a la bassa de laminació i les altres actuacions necessàries per garantir la gestió del cicle del aigua en el conjunt del sector.

Altrament, tenen la consideració de sistema d'equipaments els sòls corresponents al 48% de la superfície qualificada de 6b-7b que es delimita en l'àrea central de l'ordenació.

La localització d'alguns dels elements de la infraestructura hidràulica del sector sobre sòl qualificat d'equipaments 7b, i concretament els situats en l'àrea central del pla parcial, comportarà que aquests sòls siguin urbanitzats en coherència a la seva funcionalitat en relació a la gestió hidràulica del sector.

6. Condicions d'ordenació i d'edificació

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

D'acord amb l'article 217.2.b del PGM, sens perjudici de les condicions que puguin fixar-se en un Pla Especial, les condicions d'edificació seran les següents:

- a) Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- b) Altura màxima: 24 m. que podrà ser depassada quan es justifiqui per les característiques i necessitats funcionals de l'equipament, fins un màxim de 30 m. La mesura d'aquesta alçada es realitzarà des del pla de referència o cota zero, podent adaptar-se, en situacions de desnivell de la vialitat circumdant, al vial rodat o d'accessibilitat de vianants superior.
- c) Ocupació màxima en planta baixa: 80%.
- d) Edificabilitat neta màxima: 2,22 m² sostre/m² sòl.
- e) Forma i distribució de l'edificació: La forma i distribució de l'edificació haurà de permetre la sistematització dels espais no edificats en continuïtat física i visual amb el sistema d'espais lliures i la vialitat de l'entorn. En l'espai de l'equipament-parc urbà central, porta de Viladecans, la potencial construcció de l'equipament garantirà, en qualsevol cas, la funcionalitat hidràulica d'aquest espai. L'edificabilitat total del sistema d'equipaments, es podrà repartir en el conjunt del sòls qualificats com a tals, en coherència a les necessitats funcionals i de paisatge del sector.

S'ha de reservar fora de la via pública, dins la parcel·la, un número de places de bicicletes segons el que estableix l'Annex 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. La quantitat dependrà de l'ús final de l'equipament. Com a rati orientatiu es consideren 5 places cada 100 m² st.

Article 27. Determinacions particulars per al sistema de Serveis tècnics

1. Definició i identificació

Està constituït pels terrenys destinats a serveis tècnics necessaris, en funció de les característiques del sector i dels usos a desenvolupar-hi.

S'identifica en el plànol de Zonificació amb la clau 4.

2. Titularitat

El sòl qualificat com a serveis tècnics serà de titularitat pública.

La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla parcial urbanístic.

3. Condicions d'ús

a. Usos principals:

- Infraestructures i serveis tècnics.

b. Usos compatibles:

- Aquells directament vinculats amb l'ús principal i amb la funció concreta de l'infraestructura o servei tècnic.

4. Règim general i condicions d'urbanització

Els espais s'adequaran convenientment per al pas de serveis, i per a la seva conservació i el seu manteniment.

5. Condicions d'ordenació i edificació

El sòl que aquest Pla qualifica com a sistema de serveis tècnics té per objecte garantir la instal·lació dels transformadors elèctrics necessaris pel funcionament del sector, tant de les parcel·les privades com de l'enllumenat públic. Aquest sòl, pel qual el planejament determina una reserva de 6 peces de 30 m² cadascuna, amb un total de 180 m² de superfície, serà concretat en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació, ja que la seva ubicació va directament vinculada a les parcel·les a les que haurà de donar servei.

Article 28. Determinacions particulars per al sistema de Protecció de sistemes

1. Definició i identificació

Comprèn les superfícies de sòl destinades a la canalització dels cursos hidrogràfics i els sòls immediats de l'autovia C-32, que constitueixen reserves de sòl per a la protecció, implantació o servituds imposades per les normes i les lleis vigents sobre els sistemes respectius.

Aquest Pla parcial estableix dos tipus de sòl destinat a protecció de sistemes:

- Els espais lineals de protecció de l'autovia C-32, clau 9.
- L'espai de protecció de la riera de Sant Llorenç, clau 9h

2. Titularitat

El sòl qualificat com a serveis tècnics serà de titularitat pública.

3. Règim general i condicions d'urbanització

Seràn d'aplicació al sistema de sòl de protecció de sistemes el que s'estableix als articles 174 i 201 de les Normes urbanístiques del PGM vigent.

Els espais de protecció adscrits a aquests sistemes es tractaran en el projecte d'urbanització de manera unitària i respectant els criteris establerts en els plànols d'ordenació d'aquest Pla.

Igual que en el sistema dels espais lliures, el projecte de tractament del sòl destinat a protecció de sistemes, seguint les indicacions d'aquest Pla parcial urbanístic, incorporarà la gestió del cicle de l'aigua en el sector, tant pel que fa a la laminació de les aigües de la Riera de Sant Llorenç, com a la recollida de les aigües pluvials, i al sanejament de les aigües residuals, mitjançant sistemes de filtració i sanejament per la infiltració d'aigües al freàtic.

Article 29. Determinacions particulars per al sistema ferroviari

1. Definició i identificació

Comprèn la superfície de sòl inclosa dins de l'àmbit del Pla parcial i destinada al funcionament de la xarxa ferroviària.

El sòl destinat al sistema ferroviari s'identifica amb la clau 3.

2. Titularitat

La titularitat del sòl qualificat com a servei ferroviari serà la del titular del servei.

3. Condicions d'ús

Les compatibles que determini el sistema ferroviari.

4. Règim general i condicions d'urbanització

La regulació del sistema ferroviari s'estarà al que es determina als articles 191-195 de les normes urbanístiques del PGM i la legislació sectorial vigent.

D'acord amb el que s'estableix a l'article 195 de les normes urbanístiques del PGM, l'execució del Pla parcial urbanístic requerirà el tancament de la línia ferroviària o l'establiment de mesures de seguretat adequades. El cost del tancament o de les mesures de seguretat, es repercutirà com a despesa d'urbanització, a càrrec del sector de planejament

5. Condicions d'ordenació i edificació

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques, sempre d'acord amb les determinacions contingudes a l'art 7.4 de la Llei 39/2003, de 17 de novembre, de Sector Ferroviari (LSF), en relació a l'art 182 del DL 1/05.

Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit d'edificació que s'estableix en la Llei 39/2003, de 17 de novembre de, Sector Ferroviari i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario. Les diferents zones i distàncies assenyalades anteriorment estan representades al plànol 05. Planejament Proposat i s'ajustaran al següent:

- a) Zona de domini públic: 8 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.
- b) Zona de protecció: 70 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.
- c) Línia límit d'edificació: 50 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.

Es tindran en compte els següents articles de la Llei del sector ferroviari (en endavant LSF) i del Reglament del sector ferroviari (en endavant RSF):

Zona de domini públic

Article 13 LSF

1. *Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*
2. *La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.*
3. *En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.*

...

Article 27 RSF

...

2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Article 15 LSF

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

...

Zona de protecció

Article 14 LSF

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

Article 15 LSF

...

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

...



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

AJUNTAMENT DE
VILADECANS

Línia límit d'edificació

Article 16 LSF

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. 2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

...

Plataforma ferroviària

Article 34 RSF

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discorra.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado segundo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Es considera plataforma ferroviària l'esplanació que sustenta la via i els elements destinats al funcionament dels trens. L'aresta exterior de la plataforma es la vora exterior, en cadascun dels costats, de l'estructura construïda.

Tancament de les línies ferroviàries

Article 39 RSF

...

2. Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 kilómetros por hora y, en todo caso, en los calificados como suelo urbano.



La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.

Sorolls

En les sol·licituds d'obres d'edificació destinades a ús residencial i oficines en sectors de planejament que inclouen el Sistema General Ferroviari o són continus a aquest, s'haurà d'aportar un Estudi de sorolls i vibracions redactat per tècnic competent, que defineixi les mesures de protecció necessàries, en relació amb la infraestructura ferroviària, per assegurar els nivells d'immissió de sorolls i de transmissió de vibracions originats per la circulació dels trens, que es mantinguin dins dels nivells legalment establerts. Així mateix, haurà de definir les mesures a adoptar per assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permesos per les legislació vigents.

Modificació condicionada a la desafectació del Domini públic ferroviari

La previsió compresa en el planejament quedarà condicionada a la prèvia desafectació del domini públic ferroviari dels sòls que resultin innecessaris per a l'explotació i, així mateix, al que determini l'administració pública competent en planificació d'infraestructures ferroviàries.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

ACORDAMENT DE
VILADECANS

Secció 3. Determinacions per a les zones

248

Article 30. Determinacions comunes per a les zones

1. Adaptació topogràfica

Els murs d'anivellació situats als límits de parcel·la, per sobre d'aquests, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior als 1,5 metres per sobre de la rasant de l'espai públic que limiti amb la parcel·la en cada punt. Per sobre d'aquesta cota només s'admeten talussos naturals o rocalla, sempre que compleixin l'Article 35 del Capítol 3 d'aquesta normativa.

2. Accés

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model del Projecte d'urbanització de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les despeses de construcció del gual aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

3. Guals

Tots els guals per a vehicles que s'hagin de fer hauran d'estar formats per peces prefabricades de formigó segons model del Projecte d'urbanització. L'elecció d'un tipus o altre anirà en funció de l'amplada de la vorera.

4. Ràfecs

Les marquesines o porxos oberts en planta baixa no computen com edificabilitat.

5. Elements sortints

En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

6. Reculades de l'edificació

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació només es permet a les façanes afectades pel grafisme "gàlib màxim" al plànol de Parcel·lació i ordenació de l'edificació (traçat discontinu).

7. Projecte d'edificació

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases o compartimentació en diversos establiments industrials. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

8. Molls de descàrrega

Els molls de descàrrega no sobresortiran del pla de façana. Són elements considerats situats a l'interior de l'edificació.

No obstant l'anterior, s'admetran altres solucions quan la qualitat del projecte arquitectònic justifiqui solucions diferents a les plantejades en aquest article.

Article 31. Determinacions per a la implantació d'establiments comercials

D'acord amb els articles 6 i 9 del Decret 1/2009, mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC i GECT) no singulars es poden implantar dins la TUC de la que ja disposa aquest municipi. En aquest sentit, cal tenir en compte que l'àmbit objecte d'aquesta Modificació se situa fora del perímetre de la TUC de Viladecans. Per altra banda, i excepcionalment, mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC i GECT) es poden implantar fora de la TUC sempre i quan concorrin totes i cadascunes de les condicions que descriu l'article 9.3.b) del Decret Llei 1/2009 esmentat. Aquestes condicions són una excepcionalitat i, en aquests casos, la implantació d'establiments comercials individuals i col·lectius s'haurà d'estudiar cas per cas i en el moment de la tramitació de la llicència comercial. En tot cas, cal tenir present que la disposició transitòria sisena de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6.35, de 30 de desembre de 2011), estableix que "la derogació de la lletra b de l'apartat 3 i del segon paràgraf de l'apartat 4 de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, no afecta les sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei per a emplaçaments amb planejament urbanístic general vigent o en tràmit en el moment de la derogació, i a les que, si s'escau, s'aplicarà el concepte de municipi assimilable delimitat per aquesta mateixa llei".

A tot aquest sector industrial i d'activitats econòmiques li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

Respecte l'admissió de l'ús de proveïment dins el sistema d'equipament públic comunitari (clau 7b), en cas que es prevegi la implantació d'un mercat municipal, atès que aquest es considera un establiment comercial col·lectiu, li és d'aplicació els criteris de localització de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

Article 32. Determinacions particulars per a la zona industrial i logística del Parc productiu, clau 22pp2*

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica.
2. Condicions d'ús:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



Ús principal:

- Ús industrial. En aquest ús industrial, s'admeten expressament les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. Es destina a aquest ús un mínim del 65% de l'edificabilitat de la parcel·la.

Usos compatibles:

- Oficines.
- Recreatiu restringit a l'ús de restauració.

Els anteriors usos compatibles d'aquesta zona es limiten al 20% de l'edificabilitat de la parcel·la, vinculats a l'activitat principal.

- Comercial, limitat al 25% de l'edificabilitat de la parcel·la

El còmput de la superfície de sostre d'aquests usos de diferents parcel·les es podrà acumular en una de sola, sempre que es disposi de l'autorització i renúncia corresponent dels propietaris de les parcel·les que deixin de gaudir dels usos.

3. Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,100 m² sostre/m² sòl.

4. Condicions de divisió de sòl:

Parcel·la mínima: 3.600 m²

Front mínim: 50 m

5. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%
- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

6. Separacions mínimes:

La separació mínima de l'edificació serà de 7,5 m a vials.

7. Pla de referència:

El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la.

8. Altura reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 25 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetran volums singulars per ser destinats a sitges d'emmagatzematge, o altres tipus d'instal·lacions, sempre que no sobrepassin una alçada total de 35 m.

9. Nombre màxim de plantes:

Es permet PB + 4 plantes pis.

10. Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m.

Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.

Planta soterrani: mínim 2,50 m.



11. Edificacions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.

12. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

a) Projecte unitari:

La totalitat de l'edificabilitat permesa es definirà sempre mitjançant un projecte arquitectònic únic per a cada parcel·la, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la.

b) Tancaments i proteccions:

Les tanques de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.

Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.

c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:

Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.

Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.

En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:

- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.
- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.
- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.
- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

d) Tractament de façanes:

La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobreposades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.

El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.

250

e) Publicitat i retolació

Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables, i es col·locaran en el quart superior horitzontal del pla de façana, sense ultrapassar els límits d'aquesta. La mida màxima del rètol o logotip serà igual o inferior al 8 % del pla de façana on estigui col·locat. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal.

Així mateix, el tractament dels rètols serà homogeni per a les naus resultants de la possible compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà en els diferents projectes de l'edificació.

f) Nombre màxim d'establiments

El nombre màxim d'establiments per parcel·la serà igual o menor que el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per la superfície de la parcel·la mínima de la zona, amb l'excepció de l'establiment de relatiu a les cobertes per a l'obtenció d'energia fotovoltaica o alternatives.

13. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:

a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.

c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

Article 33. Determinacions particulars per a la zona industrial del Parc productiu, clau 22pp3*

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



2. Condicions d'ús:

Ús principal:

- Ús industrial. S'exclouen d'aquest ús industrial les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. Es destina a aquest ús un mínim del 90% de l'edificabilitat de la parcel·la.

Ús compatible:

- Ús d'oficines.
- Ús residencial-hoteler, incloent el recreatiu restringit a l'ús de restauració.

Es limita l'ús d'oficines al 7,75% de l'edificabilitat de la parcel·la, i el residencial hoteler, incloent el recreatiu restringit a l'ús de restauració al 4,81%. Aquests usos han de ser vinculats a l'activitat principal. El còmput de la superfície de sostre d'aquests usos de diferents parcel·les es podrà acumular en una de sola, sempre que es disposi de l'autorització i renúncia corresponent dels propietaris de les parcel·les que deixin de gaudir dels usos. Es podrà destinar tot el sostre d'aquesta zona als usos comercials i d'oficines sempre que es tramiti un pla especial a tal efecte.

3. Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,100 m² sostre/m² sòl.

4. Condicions de divisió de sòl:

Parcel·la mínima: 1.000 m²

Front mínim: 20 m

5. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%
- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

6. Separacions mínimes:

La separació mínima de l'edificació serà de 7,5 m a vials i 3 m a la part posterior de parcel·la i a separacions de zones.

7. Pla de referència:

El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la.

8. Altura reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 15 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetrà un volum per parcel·la que podrà arribar fins a 24 m (aquest volum singular no podrà ocupar una superfície superior al 50% de la planta tipus de l'edificació).

9. Nombre màxim de plantes:

Es permet PB + 2 plantes pis. Per sobre d'aquest nombre de plantes s'admetrà un volum singular per parcel·la que podrà arribar fins a PB+5 plantes pis.

10. Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m.

251

Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.

Planta soterrani: mínim 2,50 m.

11. Edificacions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.

12. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

a) Projecte unitari:

La totalitat de l'edificabilitat permesa es definirà sempre mitjançant un projecte arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la.

b) Tancaments i proteccions:

Les tanques de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.

Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.

c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:

Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.

Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.

En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:

- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.
- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.
- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.
- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

d) Tractament de façanes:

La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobreposades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.

El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.

e) Publicitat i retolació

Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables, i es col·locaran en el quart superior horitzontal del pla de façana, sense ultrapassar els límits d'aquesta. La mida màxima del rètol o logotip serà igual o inferior al 8 % del pla de façana on estigui col·locat. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal. El tractament dels rètols serà homogeni per a les naus resultants de la possible compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà en els diferents projectes de l'edificació.

f) Nombre màxim d'establiments

El nombre màxim d'establiments per parcel·la serà igual o menor que el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per la superfície de la parcel·la mínima de la zona, amb l'excepció de l'establiment de relatiu a les cobertes per a l'obtenció d'energia fotovoltaica o alternatives.

13. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:

- a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.
- c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

Article 34. Determinacions particulars per a la zona industrial i logística del Parc productiu, clau 22pp4

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



2. Condicions d'ús:

Ús principal:

- Ús industrial. En aquest ús industrial, s'admeten expressament les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. Es destina a aquest ús un mínim del 65% de l'edificabilitat de la parcel·la.
- Ús d'oficines.

Ús compatible:

- Ús recreatiu restringit a l'ús de restauració i limitat al 20% de l'edificabilitat de la parcel·la. El còmput de la superfície de sostre d'aquest ús de diferents parcel·les es podrà acumular en una de sola, sempre que es disposi de l'autorització i renúncia corresponent dels propietaris de les parcel·les que deixin de gaudir dels usos.
- Comercial, limitat al 25% de l'edificabilitat de la parcel·la.

En el cas d'utilitzar l'ús d'oficines com a ús principal aquestes s'ubicaran en el front del carrer C, i podran ocupar una superfície màxima del 40% de la zona.

3. Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,920 m² sostre/m² sòl.

4. Condicions de divisió de sòl:

Parcel·la mínima: 3.600 m²

Front mínim: 50 m

5. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%
- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

6. Separacions mínimes i alineació de l'edificació:

La separació mínima de l'edificació serà de 10 m al vial C amb alineació obligatòria, i de 7,5 m als vials 4 i 5 amb alineació lliure.

7. Pla de referència:

El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la.

8. Altura reguladora màxima:

En els edificis situats al front del carrer C, l'alçada reguladora màxima s'estableix en 48 metres.

A la resta d'edificacions, l'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 15 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetrà un volum per parcel·la que podrà arribar fins a 24 m (aquest volum singular no podrà ocupar una superfície superior al 50% de la planta tipus de l'edificació).

9. Nombre màxim de plantes:

En els edificis situats al front del carrer C, es permet PB+11 plantes pis.



A la resta d'edificacions, es permet PB + 2 plantes pis. Per sobre d'aquest nombre de plantes s'admetrà un volum singular per parcel·la que podrà arribar fins a PB+5 plantes pis.

10. Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m.

Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.

Planta soterrani: mínim 2,50 m.

11. Edificacions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.

12. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

a) Projecte unitari:

La totalitat de l'edificabilitat permesa es definirà sempre mitjançant un projecte arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la.

b) Tancaments i proteccions:

Les tanques de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.

Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.

c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:

Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.

Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.

En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:

- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.
- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.
- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.
- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

d) Tractament de façanes:

La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobrepesades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà

volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.

El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.

e) Publicitat i retolació

Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables, i es col·locaran en el quart superior horitzontal del pla de façana, sense ultrapassar els límits d'aquesta. La mida màxima del rètol o logotip serà igual o inferior al 8 % del pla de façana on estigui col·locat. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal.

Així mateix, el tractament dels rètols serà homogeni per a les naus resultants de la possible compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà en els diferents projectes de l'edificació.

f) Nombre màxim d'establiments

El nombre màxim d'establiments per parcel·la serà igual o menor que el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per la superfície de la parcel·la mínima de la zona, amb l'excepció de l'establiment de relatiu a les cobertes per a l'obtenció d'energia fotovoltaica o alternatives.

13. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:

a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.

c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

Article 35. Determinacions particulars per a la zona industrial i comercial del Parc productiu, clau 22pp5

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica.

2. Condicions d'ús:

a) Usos principals:

- Ús industrial. S'exclouen d'aquest ús industrial les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

- Ús comercial.

El percentatge de sòl on s'estableixin els usos industrials i comercials com a usos principals, no serà inferior al 70% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau.

- Ús d'oficines.

El percentatge de sòl on s'estableixi aquest ús no serà superior al 30% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau.

- Ús residencial - hoteler.

El percentatge de sòl on s'estableixi aquest ús no serà superior al 30% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau.

b) Usos compatibles:

- Ús d'oficines.

- Ús residencial-hotel·ler, incloent el de restauració.

- Ús comercial.

- Ús cultural.

- Ús docent.

- Ús sanitari-assistencial.

- Us recreatiu (que inclou la restauració, l'esportiu i altres activitats de caràcter anàleg).

El percentatge de sostre on s'estableixin aquests usos compatibles serà com a màxim del 20% d'edificabilitat de la parcel·la.

3. Condicions de divisió del sòl:

Parcel·la única i indivisible separada per un vial.

4. Condicions d'edificabilitat

El sostre edificable màxim de la parcel·la és de 49.583,00 m².

Article 35.1 Determinacions particulars per l'àmbit A de la zona industrial i comercial del parc productiu, clau 22pp5

1. Condicions d'edificabilitat

El sostre edificable màxim és de 35.000,00 m².

2. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%

- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

3. Separacions mínimes:

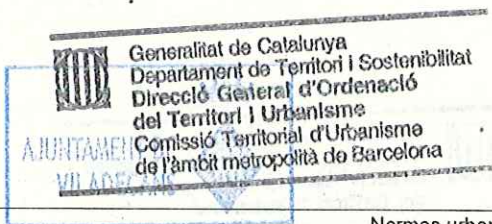
A la carretera de la Vila l'edificació es podrà situar en alineació de vial.

La separació mínima de l'edificació a la resta de límits serà de 7,5 m.

4. Pla de referència:

El pla de referència se situarà a la cota de la rasant del carrer E en qualsevol dels seus punts.

5. Altura reguladora màxima:



254

L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 30 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetran elements puntuals de senyalització amb alçades superiors.

6. Nombre màxim de plantes:

Es permet PB + 7 plantes pis.

Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m. En zones d'ús específic amb fals sostre podrà ser reduïda fins a 2,6 m, i en passadissos i serveis fins a 2,20 m.

Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.

Planta soterrani: mínim 2,40 m.

7. Edificacions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.

8. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

a) Projecte unitari:

El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la, amb independència de les fases en què es pugui desenvolupar.

b) Tancaments i proteccions:

En el cas que es vulgui fer tancaments de parcel·la, les tanques, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins a una alçada màxima de 3,00 m.

Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.

c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:

Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.

Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.

En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:

- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.
- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.
- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.
- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

d) Tractament de façanes:

El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.

9. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:
- S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Es podrà realitzar la construcció d'un aparcament pel conjunt de tota la illa d'ordenació que després donarà servei a la totalitat o part de les parcel·les que es delimitin.
 - Per les característiques topogràfiques resultants del tram de la Carretera de la Vila es podran connectar els aparcaments de les zones adjacents amb aprofitament privat, a través de passos subterranis. Amb aquesta finalitat, caldrà desenvolupar els procediments administratius necessaris per possibilitar l'afecció de la xarxa viària bàsica, de la qual la referida Carretera de la Vila en forma part.
 - En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.
 - Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

Article 35.2 Determinacions particulars per l'àmbit B de la zona industrial i comercial del parc productiu, clau 22pp5

- Condicions d'edificabilitat
El sostre edificable màxim és de 14.583,00 m².
- Ocupació de la parcel·la:
 - En planta soterrani 100%
 - En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.
- Separacions mínimes i alineació de l'edificació:
L'edificació es podrà situar sobre l'alineació de vial i resta de límits.
- Pla de referència:
El pla de referència se situarà a la cota de la rasant del carrer F en qualsevol dels seus punts.
Altura reguladora màxima:
L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 48 metres.
- Nombre màxim de plantes:
Es permet PB + 11 plantes pis.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



255

6. Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m. En zones d'ús específic amb fals sostre podrà ser reduïda fins a 2,6 m, i en passadissos i serveis fins a 2,20 m.

Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.

Planta soterrani: mínim 2,40 m.

7. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

a) Projecte unitari:

En cas que la zona es divideixi en diverses parcel·les serà obligatòria la redacció d'un projecte unitari per cada parcel·la.

b) Tancaments i proteccions:

La tanca de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.

Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.

c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:

Ordenació de l'espai lliure entorn de l'edificació: L'espai lliure s'urbanitzarà en continuïtat de tractament amb l'espai públic. Els materials i elements d'urbanització d'aquest sòl s'ajustaran als que s'estableixi en els projectes d'urbanització que desenvolupin el Pla, amb qualitats i acabats anàlegs als dels sòls públics. En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures haurà de ser sensible als temes relatius a la sostenibilitat. Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

d) Tractament de façanes:

El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.

8. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:

a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

b) Per les característiques topogràfiques resultants del tram de la Carretera de la Vila es podran connectar els aparcaments de les zones adjacents amb aprofitament privat, a través de passos subterranis. Amb aquesta finalitat, caldrà desenvolupar els procediments administratius necessaris per possibilitar l'afecció de la xarxa viària bàsica, de la qual la referida Carretera de la Vila en forma part.

c) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



- d) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

Article 36. Determinacions particulars per a la zona terciària del Parc tecnològic, clau 22pt

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica .
2. Condicions d'ús:
Ús principal:
 - Ús Oficines.
 - Ús residencial-hoteler.Es limita l'ús d'oficines i el residencial-hoteler al 90% i 24%, respectivament, de l'edificabilitat de la parcel·la.
Ús compatible: restaran limitats al 10% de l'edificabilitat de la parcel·la.
 - Comercial
 - Cultural i docent
 - Sanitari
 - Recreatiu (que inclou els usos de bar i restauració)
3. Condicions d'edificabilitat:
L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 2,22 m² sostre/m² sòl.
4. Condicions de divisió de sòl:
Parcel·la mínima: 3.000 m²
Front mínim: 30 m
5. Ocupació de la parcel·la:
 - En planta soterrani 100%
 - En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.
6. Separacions mínimes i alineació de l'edificació:
La separació mínima de l'edificació serà de 10 m al vial C amb alineació obligatòria.
La separació mínima de l'edificació serà de 10 m a la resta de límits amb alineació lliure.
7. Pla de referència:
El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la
8. Altura reguladora màxima:
L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 48 metres.
9. Nombre màxim de plantes:
Es permet PB + 11 plantes pis.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

AJUNTAMENT DE
VILADECANS

256

10. Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m.

Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.

Planta soterrani: mínim 2,50 m.

11. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

a) Projecte unitari:

Serà obligatori la redacció d'un projecte unitari per cada parcel·la.

b) Tancaments i proteccions:

En aquesta zona no s'admeten els tancaments, excepte a la separació de zona, on serà obligatori.

c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:

Ordenació de l'espai lliure entorn de l'edificació: L'espai lliure s'urbanitzarà en continuïtat de tractament amb l'espai públic. Els materials i elements d'urbanització d'aquest sòl s'ajustaran als que s'estableixi en els projectes d'urbanització que desenvolupin el Pla, amb qualitats i acabats anàlegs als dels sòls públics.

En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures haurà de ser sensible als temes relatius a la sostenibilitat, i, per això:

- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.

- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.

- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.

- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

d) Tractament de façanes:

La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobreposades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.

El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.

12. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:

a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.

- c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

Capítol 3. Normativa general de caràcter ambiental

Secció 1. Model d'ocupació del sòl

Article 37. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls

Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a 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.

Als casos en que no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terres és > 3H:2V), hauran d'aplicar-se tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos

Article 38. Riscos

Al tractament de l'espai privat lliure d'edificacions, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, promovent:

- la percolació de l'aigua de pluja (mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures)
- el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants).

Article 39. Recursos

Per als recursos energètics, ja en fase de redacció del projecte dels edificis, preferiblement es proposaran alternatives a l'ús d'energia convencional, fomentant l'ús d'energies renovables, ajustant les necessitats energètiques de l'edifici.

Article 40. Publicitat i rètols informatius i indicatius

S'han de respectar els requeriments establerts en l'article 42 del Text refós de la Llei de Carreteres, modificat per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Secció 2. Cicle de l'aigua

Article 41. Infiltració

1. Les edificacions de la parcel·la pública o privada amb espai verd incorporat, preferiblement hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats).
2. En els espais no ocupats per edificació es prioritzarà la utilització de paviments drenants, tous o semipermeables.

Article 42. Abastament i sanejament d'aigua

1. Per tal de donar resposta a l'augment d'escorrentia que suposa la nova urbanització i reduir els costos generats per les infraestructures que asseguren el desguàs hidràulic del sector, es limitaran els cabals d'abocament des de la parcel·la privada a la xarxa pública i, a tal fi:

a) Cada parcel·la haurà de garantir una capacitat d'acumulació d'aigua o infiltració d'aigua en el freàtic mitjançant tècniques que garanteixin l'alliberament d'un volum

equivalent de fluents a la xarxa de sanejament, en funció de la seva superfície. Es fixa un ràtio de 170 m³/ha de parcel·la. Per al compliment d'aquest rati, s'admetrà una connexió directa des de la parcel·la a la bassa de laminació prevista a l'àrea central del sector.

b) En el cas de les parcel·les amb superfície inferior a 0,4ha, la connexió a la xarxa pública es farà mitjançant un tub de polietilè de 200 mm de diàmetre exterior màxim.

c) Cada parcel·la es farà càrrec del manteniment de la connexió des de l'element de la laminació.

2. Únicament es podran abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes. Si, com a conseqüència dels processos industrials, es generessin aigües no assimilables a urbanes, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al seu vessament a la xarxa.
3. Les aigües provinents de la recollida de pluvials, sempre que es prevegi el seu aprofitament, tant per a la determinació dels usos d'aquestes aigües com per a la qualitat de les mateixes, s'haurà de donar compliment als articles 84, 85 i 86 del Reial Decret 849/1986 pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.
4. Per a l'aprofitament de les aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, s'haurà 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.
5. El Projecte d'Urbanització preveurà les obres necessàries per donar continuïtat a la xarxa municipal d'aigua no potable existent, incorporant la captació, el dipòsit, els bombaments i les canalitzacions adients. Aquesta xarxa serà d'ús obligatori pel manteniment dels espais lliures del sector.
6. Es repercutirà com a càrrega d'urbanització el cost del dipòsit de retenció d'aigües que es construirà a la cruïlla del carrer 5 i el carrer de l'Enginy, en proporció a la superfície de sòl d'aprofitament privat del PA-02 i del PPU-01, i que s'estima en un 87,23 % pel sector PPU-01.

Article 43. Estalvi d'aigua

1. La superfície de reg de l'espai verd privat i de l'espai verd de parcel·la pública, estarà limitat per l'aigua pluvial recollida i per la tipologia de vegetació segons la seva ETP (evapotranspiració), considerant que:
 - s'ha de determinar la superfície de captació en relació a la superfície de reg de l'espai verd (m^2 teulada + cobertes no transitables / $1 m^2$ superfície de reg d'espai verd).Aquesta relació depèn del règim pluviomètric (com major és la precipitació mitjana anual, caldrà menys superfície de captació per regar $1 m^2$ d'espai verd privat)
 - La relació anterior també permetrà concretar la relació del volum necessari d'aigua pluvial per m^2 de superfície de reg de l'espai verd, podent així dimensionar correctament el dipòsit.
2. El sistema de reg haurà 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). Caldrà considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg hauria de provenir, prioritàriament, d'aigua pluvial emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables) i, en el seu defecte, aigües freàtiques.
3. Les aixetes de lavabos i dutxes situades en espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les àrees de taller o emmagatzematge i les àrees de processos industrials) haurien de complir l'article 3 sobre paràmetres d'ecoeficiència relatiu a l'aigua del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, així com aquells requeriments establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE, , aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) relatiu a l'estalvi d'aigua (DB HS Salubritat, Subministrament d'aigua, ap. 2.3).
4. Les cisternes dels vàters disposaran de mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible.

5. Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua.
6. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua, hauran 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). En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

Secció 3. Energia

Article 44. Enllumenat exterior

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 al 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.

Article 45. Criteris de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació

1. Encara que no es tracti d'habitatges, en les edificacions que incloquin els espais destinats a ús d'oficina o d'altres exclusius de personal (queden exclosos les 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 (al DB HE: Estalvi d'energia) i els especificats al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis (article 4 Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia). També els relatius a aïllament tèrmic del Decret 111/2009, de 14 de juliol, que modifica el Decret 21/2006 en aquest aspecte.
2. S'incorporaran sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el CTE a la secció HE5 (*Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica*), per a edificis d'hipermercats, multibotiga i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superin els límits de superfície i ocupació determinats al CTE.
3. Es dotaran 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 d'Aigua Calenta Sanitària.
4. Els captadors solars han d'integrar-se en l'arquitectura i disseny dels edificis i infraestructures, en funció de la tipologia urbanística i l'orientació de les parcel·les.

Secció 4. Soroll

Article 46. Objectius de qualitat acústica

Fora dels límits del sector, 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'adaptin 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)			



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
Normes urbanístiques



258

Zona de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió LAr en dB(A)		
(A1) Espais 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 existents	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	-	-	-

Article 47. Mesures correctores de l'impacte acústic

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits del sector, haurà de prendre les mesures escaients per a 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 dins i fora del sector.
2. En aquest sentit, per obtenir la llicència d'activitats, s'haurà de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica.

Secció 5. Contaminació atmosfèrica

Article 48. Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector

Totes les activitats que generin emissions a l'atmosfera pels processos industrials que desenvolupin, inclouran, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat, 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 a complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb el que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplaçament de la Llei 3/1998.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de l'àmbit metropolità de Barcelona



Secció 6. Contaminació lluminosa

Article 49. Regulacions referides a la contaminació lluminosa

En tota instal·lació d'enllumenat exterior (incloent retolació), seran d'aplicació totes aquelles directrius relatives a la prevenció de la contaminació lluminosa que apareixen en les següents figures normatives:

- Llei 6/2001, de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi
- 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
- Així com d'altres figures normatives que s'aprovin en posterioritat (es preveu un nou reglament de desplegament de la Llei 6/2001 i de concordança amb el Reial Decret 1890/2008
- Reglament Municipal de Protecció del Cel Nocturn

Secció 7. Contaminació electromagnètica

Article 50. Implicacions normatives

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

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

Secció 8. Materials i gestió de residus

Article 51. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció

1. Als projectes 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 caldria considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.

Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat 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. En l'edificació s'hauran 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
3. Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives haurà de considerar l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida, tenint en compte el següent:
 - valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.

- prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper
 - considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
 - Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental.
4. Els projectes 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.*

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).

259

Secció 9. Espais lliures i enjardinament

Article 52. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en que una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar (veure article següent), no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.

Article 53. Criteris de restauració de les zones alterades

L'objectiu de la restauració és la restitució de l'ús original del terreny (forestal/rural) per evitar fenòmens erosius, la desestabilització de talussos o per fomentar la integració paisatgística d'una actuació.

A les àrees a restaurar s'empraran sempre espècies autòctones. S'estendrà en primer lloc terra vegetal, s'aplicarà una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny) i, quan així es determini, es faran les plantacions arbòries i/o arbustives pertinents.

Article 54. Plagues vegetals

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.

Secció 10. Mobilitat sostenible

Article 55. Previsió mínima de places d'aparcament de vehicles fora de la via pública

Les places mínimes s'estableixen atenent els diferents usos. En aquest sentit, s'hauran de preveure les següents places mínimes situades fora de la via pública:

1. Ús d'oficines, despatxos, bancs i de similars:

Una plaça d'aparcament per cada 65 m², i una plaça d'aparcament per a vehicle de dues rodes per cada 200 m² de superfície útil destinada a oficines o despatxos.

2. Ús comercial:

Es complirà amb el que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

3. Ús industrial, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:

Una plaça d'aparcament per a cada local de superfície superior a 100 m², amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil.



4. Ús per a tallers de reparació de vehicles:

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades la ocupada pels tallers, en els de quatre o més rodes.

Per als tallers de vehicles de dues rodes i similars, la superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a la superfície útil del taller.

Això no obstant s'admetrà descomptar la superfície equivalent al nombre de places acreditades de propietat i de lloguer o estada nocturna, en un radi de tres-cents metres des del taller, així com la superfície del taller que pugui destinar-se a l'aparcament de vehicles

5. Ús per a teatres, cinematògrafs, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos i convencions, auditoris, instal·lacions esportives i anàlegs:

Una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 18 localitats o usuaris, i una plaça per a vehicle de dues rodes per cada 50 localitats o usuaris. En el que excedeixi de cinc-cents, una plaça per a automòbil per cada 10 localitats o usuaris, i una plaça per a vehicle de dues rodes per cada 35.

6. Ús hoteler, de residències i de similars:

- Hotels de 5**** i 4****: una plaça d'aparcament per cada 3 hab. dobles o l'equivalent de senzilles.
- Hotels de 3***: una plaça per cada 5 hab. dobles o l'equivalent de senzilles.
- Els demés, una plaça per cada 6 hab. dobles o l'equivalent de senzilles.

7. Ús per a clíniques, sanatoris i hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada 10 llits.

8. Ús per a biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs:

Una plaça d'aparcament per cada 200 m² en aquells locals de superfície superior a 1.600 m².

9. Ús docent per a centres d'estudis superiors:

Una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 65 m², i una plaça d'aparcament per a vehicles de dues rodes per cada 200 m².

10. Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans:

Per turismes i motocicletes: 5 places/30 places ofertes de circulació.

Article 56. Previsió mínima de places d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública

Les parcel·les han de preveure els aparcaments per a bicicletes que s'estima a l'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



**ESTUDI COMPARATIU DE PREUS DE REPERCUSSIÓ DE SÒL PER A ACTIVITATS ECONÒMIQUES,
AL MUNICIPI DE VILADECANS (EL BAIX LLOBREGAT)**

1. Objecte

L'objecte d'aquest estudi és obtenir preus de mercat comparatius de les diferents tipologies previstes al planejament vigent i a la modificació puntual del Pla General Metropolità en tràmit per al sector Parc Aeroespacial del terme municipal de Viladecans. Els preus seran referits a la mateixa data dels que s'utilitzaren per a l'aprovació inicial feta per l'ajuntament de Viladecans el 24 de novembre de 2011.

Pel que fa als usos industrial, comercial, terciari i hotelier reproduïrem ací l'estudi de mercat de 25 de maig de 2011 realitzat per a dur a terme l'esmentada modificació puntual.

Resta orientar sobre el preu de venda de repercussió de sòl per a indústries aeroespacials i de la mobilitat al sector objecte d'estudi.

Davant la impossibilitat de fer un estudi de mercat per a una tipologia tant restrictiva com aquesta, de fet no hi ha mostres de sòl amb aquestes característiques, s'ha optat per fer un estudi d'altres sòls que podem considerar similars. Per les característiques dels clústers aeroespacials existents a Europa (un exemple proper el tenim a la ciutat de Tolosa a l'estat francès) podem considerar que el preu de mercat per a sòl industrial aeroespacial estaria situat entre el preu de sòl industrial estàndard i el preu de sòl per a ús industrial d'alta tecnologia. Aquest últim té característiques que l'apropen als usos més terciaris (investigació; laboratoris, altra tecnologia). En el cas aeroespacial hi ha també aquest component d'alta tecnologia i investigació però necessita de grans espais per a activitat més manufacturera. Un preu intermediari entre les dues tipologies podria ser un preu de mercat adequat per al sòl industrial per a activitats aeroespacials.

Al municipi de Viladecans hi ha el "Viladecans Business Park" que correspon a una tipologia eminentment terciària per la qual cosa s'ha desestimat. Dins del mercat català trobem ofertes d'industrial tecnològic a Cerdanyola del Vallès. En aquest mateix municipi hi ha oferta industrial estàndard. D'aquesta manera, a Cerdanyola hi conviuen polígons de les dues característiques que ens permetran extreure'n la relació de preus entre ambdues modalitats. Els quadres annexos 4 i 5 fan referència a les mostres d'aquesta localitat del Vallès Occidental.

2. Metodologia

S'han consultat pàgines web especialitzades per a extreure'n mostres directes de naus a fi de calcular la repercussió del sòl, contactant amb els propietaris o les immobiliàries que actuen per la zona per conèixer els detalls.

En cada una de les mostres de sostre seleccionades s'han ajustat els preus per m² amb base a uns coeficients de tipologia, localització, mida i antiguitat, a fi d'adaptar-les al nostre objecte d'estudi. D'aquí se n'ha extret un valor de oferta mig que avui en dia està força ajustat al preu final de tancament de la compravenda.

Finalment s'ha descomptat d'aquest valor el cost de construcció, el benefici del promotor i les despeses de gestió. El valor obtingut és valor del repercussió del sòl per m²st. A partir d'aquí i tenint en compte l'edificabilitat neta de parcel·la, obtindrem el preu del sòl.

3. Preus de mercat a maig de 2011

En els punts 3.1 a 3.4 que segueixen i que fan referència als usos industrial, comercial, terciari d'oficines i hotelier, reproduïm literalment l'estudi de maig de 2011. Per a l'ús industrial aeroespacial i de mobilitat s'ha fet un nou estudi que referirem a la mateixa data.

3.1 Sostre industrial

"Els estudis del mercat industrial a Catalunya elaborats per les principals consultores immobiliàries com CBRE Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Aguirre Newman o Forcadell, posen de manifest que en les darreres operacions tancades al llarg del 2010, la diferència entre el preu d'oferta (asking price) i el preu real de tancament es situa entre el 20 i el 30%. Concretament Forcadell situa el preu màxim d'oferta del sostre industrial al Baix Llobregat a 1.210 €/m². Malgrat aquestes rebaixes no s'han aconseguit reactivar el nombre de transaccions que segueixen a nivells ínfims.

De l'estudi de les mostres de sostre industrial de nau aïllada en resulta un preu mig d'oferta de 1.766 €/m²st. Per tal d'obtenir el valor real de tancament, tal i com hem comentat, cal aplicar una rebaixa entre el 20 i el 30%. En el nostre estudi hem considerat un ajust del 25% i obtenim un preu de 1.324 €/m²st. Un cop descomptat el cost de construcció i les despeses pertinents obtenim un valor de repercussió de 326,39 €/m²st.

Pel que fa a les naus amb una tipologia entre mitgeres (amb una superfície mitja al voltant dels 400 m²), i aplicant els mateixos criteris, tenim que el valor de repercussió és lleugerament superior (354 €/m²st).

Estimem que el preu de repercussió recomanat per al sostre industrial se situa entorn de 325,00 €/m²st per naus aïllades i 350 €/m²st per a naus entre mitgeres."

3.2 Sostre comercial

"Des de l'any 2006 el sector està patint forts ajustos en l'actualitat, sembla que la tendència és a estabilitzar-se. Segons l'informe de mercat de Retail d'abril de 2010 de Jones Lang LaSalle, en alguns punts de l'estat el preu de repercussió ha baixat entre un 40 i un 50%. A Catalunya, la poca oferta de sòl comercial ubicat en polígons d'activitat econòmica es tradueix en un menor ajust entre el preu d'oferta i el preu de tancament, que es situa entorn al 20%.

De l'estudi de les mostres de sostre comercial en resulta un preu mig d'oferta de 1.892 €/m²st. Per tal d'obtenir el valor real de tancament hem considerat un ajust del 20% i en resulta un preu de 1.514 €/m²st. Un cop descomptat el cost de construcció i les despeses pertinents obtenim un valor de repercussió de 390,43 €/m²st.

Estimem que el preu de repercussió recomanat pel sostre comercial es situa entorn de 400,00 €/m²st."

3.3 Sostre d'oficines

"El 95% de les operacions que s'han portat a terme durant el 2010 han estat en règim de lloguer. A Barcelona i la seva àrea d'influència els preus del lloguer d'oficines han baixat al voltant del 20%

en dos anys 2008-2010, segons dades de la consultora BNP Paribas Real Estate. Cal destacar les zones de la Plaça Europa i la Plaça Cerdà, que s'estan consolidant com un nou eix de negocis d'empreses corporatives. L'última transacció destacable el 2010 (3r trimestre) és la compravenda de la Torre Nissan de 9.000 m²st total construït, situada a la Plaça Cerdà per part de SegurCAIXA per un import total de 18.000.000 €, que representa un preu unitari de 2.000 €/m²st. Tenint en compte aquesta transacció en una zona prime i en creixement, podem considerar que el valor del sostre a Viladecans s'hauria de situar quelcom per sota dels 2.000 €/m²st. S'estima que l'ajust entre el preu d'oferta i el preu de tancament en el mercat de compravenda d'oficines es situa entorn el 30 i el 40%.

De l'estudi de les mostres de sostre d'oficines, en resulta preu mig d'oferta de 2.652 €/m²st. Per tal d'obtenir el valor real de tancament apliquem un ajust del 35% i obtenim un preu de 1.724 €/m²st. Descomptant el cost de construcció i les despeses pertinents obtenim un valor de repercussió de 591,41 €/m²st.

Estimem que el preu de repercussió recomanat pel sostre d'oficines es situa entorn de 600,00 €/m²st."

3.4 Sostre hotelier

"Segons Aguirre Newman en el seu resum executiu de 2010, l'any 2008 ha estat el moment en què el sector hotelier s'ha vist més fortament afectat per la crisi.

Destaquen tres factors que expliquen el descens dels ingressos hotelers: 1) la davallada de la demanda en general (hotel de vacances i urbà); 2) reducció de tarifes per atraure la demanda; 3) sobreoferta de producte existent sobre tot en determinats mercats urbans i contenció de nou producte, deguda a dificultats de finançament per l'enduriment del crèdit i a la baixa demanda.

La perspectiva és una progressiva recuperació de la demanda estrangera (països que ja han sortit de la recessió) i una oferta segons tipologies del 47% de producte urbà i 53% de vacances.

Per altra banda, CB Richard Ellis assenyala que l'evolució negativa de l'ocupació i l'augment de l'oferta generada pels nous projectes a Barcelona està empenyent els preus dels hotels de la zona prime (Eixample esquerre i Ciutat Vella) i de la zona secundària (Sarrià, les Corts, Eixample dret) a la baixa, la qual cosa significa que els hotels de la perifèria (cas de Viladecans) perden atractiu i competitivitat en preu.

Les previsions d'increment d'estoc s'orienten cap a la nova àrea de desenvolupament que abasta zones com el 22@, la Plaça d'Europa. Concretament, la Plaça d'Europa és competència directa de Viladecans.

Al Baix Llobregat l'oferta hotelera es caracteritza per abundància d'hotels i sobre tot del segment de baix cost. Viladecans compta amb dos hotels express (Etap i Ibis) que sumen una capacitat de 200 habitacions.

Richard Ellis també ens informa que no hi ha cap mena de moviment de mercat d'aquest sector des dels darrers 3-4 anys, a excepció de la ciutat de Barcelona, la qual cosa dificulta l'obtenció d'un preu de repercussió d'ús hotelier.

Podem concloure, però, que amb la situació actual el preu de repercussió competitiu se situa entorn dels 300 – 350 €/m² de repercussió de sostre."

3.5 Sostre industrial aeroespacial i de la mobilitat

Tal com avançàvem al primer apartat d'aquest estudi, s'ha optat per fer una comparativa de preus entre industrial estàndard i industrial tecnològic per tal de determinar el preu per a la tipologia industrial aeroespacial. Hem estudiat mostres del municipi de Cerdanyola que ens permetran veure la relació de preus entre ambdues tipologies. Un cop calculada aquesta i definida la relació amb l'industrial aeroespacial determinarem el valor d'aquest per al municipi de Viladecans.

Sostre industrial estàndard a Cerdanyola del Vallès

Del conjunt de naus industrials estàndard s'ha extret un preu mig d'oferta de 1.170 €/m²st al que li apliquem un 15% de rebaixa per ajust de tancament de transacció, del què en resultat la quantitat de 995 €/m² a la que li descomptem 401 €/m² en concepte de cost de construcció, el 18% de benefici del promotor i 76,5 €/m² per despeses de gestió, donant com a resultat un total de 338,36 €/m²st (annex 4).

Sostre industrial tecnològic a Cerdanyola del Vallès

Per altra banda, de les 4 mostres localitzades d'edificis industrials tecnològics n'hem extret un preu mig d'oferta de 1.501 €/m², al que li hem aplicat una rebaixa per tancament de transacció del 18% el qual ens dóna com a resultat el valor de 1.231 €/m²st. Altrament descomptem 485 €/m² com a cost de construcció, el 21% de benefici del promotor i entorn a 81 €/m² per despeses de gestió, donant com a resultat l'import de repercussió de 407 €/m²st (annex 5).

Determinació del preu del sostre industrial aeroespacial

Si comparem els preus obtinguts per als dos usos, tenim que el preu de repercussió per al sòl industrial tecnològic és d'un 20,55% més alt que l'industrial estàndard. D'acord amb les consideracions expressades a l'apartat 1, el preu per a l'industrial aeroespacial estaria a mig camí del tecnològic quedant, per tant, entorn d'un 10% per sobre de l'industrial estàndard. Estimen una forquilla que situaria el preu de l'aeroespacial entre el 7,5% i el 15% per sobre de l'industrial.

Tenint en compte que l'industrial a Viladecans el maig del 2011 el situàvem en un preu de repercussió de sòl en sostre de 325€/m²st, el valor de mercat en aquella data per a l'aeroespacial estaria entre els 349,38€/m²st i els 373,75€/m²st.

Estimen que el preu de mercat de repercussió de sostre de sòl industrial aeroespacial estava entre 350 €/m²st i 375 €/m²st.

4. Conclusions

Els preus de mercat de repercussió de sòl a maig de 2011 per als diferents usos previstos al planejament vigent i a la modificació puntual del Pla General Metropolità eren els següents:

- El preu de mercat de repercussió de sòl industrial era de 325 €/m²st per a naus aïllades i 350 €/m²st per a entre mitgeres
- El preu de mercat de repercussió de sòl comercial es situava entorn dels 400 €/m²st
- El preu de mercat de repercussió de sòl d'oficines es situava entorn dels 600 €/m²st

- El preu de mercat de repercussió de sòl hotelier es situava entre els 300 €/m²st i els 350 €/m²st
- El preu de mercat de repercussió de sòl industrial aeroespacial es situava entre els 350 €/m²st i els 375 €/m²st

La situació actual d'instabilitat del mercat fa que els preus de l'estudi puguin variar notablement en un període curt de temps. Així, les últimes vendes efectuades amb concursos públics d'oferta han posat de manifest que el mercat ha seguit una evolució notable a la baixa. Mentre l'octubre de 2011 s'adjudicava sòl comercial a 323,42 €/m² amb una edificabilitat de 0,66m²st/m²sòl, el 9 de maig d'enguany s'adjudicaven parcel·les industrials a un preu promig de 220,46 €/m²st de repercussió (concurrències públiques). Pel que fa a les previsions futures no es preveu una millora substancial per al que queda d'aquest any 2012, sinó més aviat una continuïtat a la baixa respecte l'any que ens precedeix.

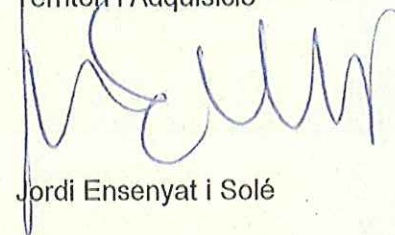
Barcelona, 14 de maig de 2012

El cap d'Equip d'Anàlisi Territorial
i Sistemes d'Informació



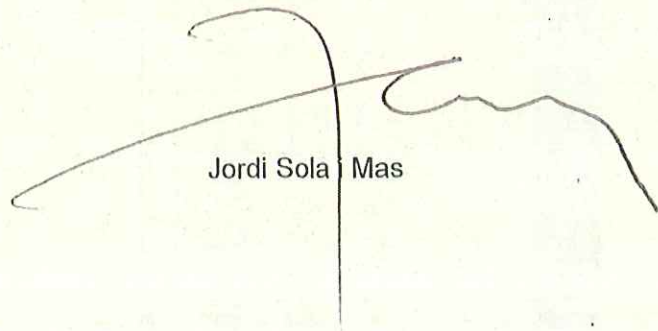
Xavier Castillo i Valero

Vist i plau
El cap de la Unitat de Mercat,
Territori i Adquisició



Jordi Ensenyat i Solé

Conforme,
El cap del Departament Comercial



Jordi Sola Mas

Municipi	Referència	Comarca	Polígon Industrial	Tipologia	Antiguitat	Preu venda	Preu m²	Coef. Tipologia	Coef. Localització	Coef. Antiguitat	Coef. Superf.	Coef. Pati	Preu m² ajustat
Sant Boi de Llobregat	10	Baix Llobregat		afilada	segona mà	2.000.000	833	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	901
Sant Boi de Llobregat	8	Baix Llobregat		afilada	segona mà	1.150.000	885	1,00	1,03	1,05	0,95	1,00	909
Sant Boi de Llobregat	9	Baix Llobregat		afilada	segona mà	1.350.000	1.044	1,00	1,03	1,05	0,95	1,00	1.073
Gavà	2	Baix Llobregat			obra nova	2.700.000	1.251	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1.289
Gavà	3	Baix Llobregat		afilada	segona mà	1.100.000	1.818	1,00	1,03	1,05	0,90	1,00	1.769
Viladecans	1	Baix Llobregat			segona mà	2.040.000	2.390	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	2.151
Sant Boi de Llobregat	6	Baix Llobregat		afilada	obra nova	8.000.000	2.330	1,00	1,03	1,00	1,05	1,00	2.520
Sant Boi de Llobregat	7	Baix Llobregat		afilada	obra nova	9.500.000	2.245	1,00	1,03	1,00	1,10	1,00	2.543
Sant Boi de Llobregat	5	Baix Llobregat		Nau entre milgeres	obra nova	1.300.000	3.455	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	3.558
Valor venda mig ofertat													1766 €/m²

Càlcul del valor de repercussió:

Valor de venda mig ofertat	1766 €/m²
Coefficient ajust preu de mercat	0,75
Valor de venda amb ajust de mercat	1324 €/m²
Cost de construcció estimat	539,6 €/m²
Benefici promotor	27%
Despeses de gestió	100,81 €/m²
Valor de repercussió del sostre	326,39 €/m² st
Vr = Vv x (1-b) - IC	

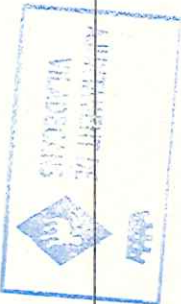
Annex 1. Repercussió sostre industrial a Viladecans

Municipi	Comarca	Mostra	Tipologia	Zona	Sup. Oficina	Sup. Allell	Preu venda	Preu m²	coeficient mida	coeficient Antiguitat	coeficient Localització	Preu m² ajustat	Font
Viladecans	Baix Llobregat	13	local comercial	Av. Gavà		275	375.000	1.364	0,90	1,05	1,00	1.288	habit24.com
Viladecans	Baix Llobregat	5	local comercial	Jaume I, 72		118	169.585	1.437	0,90	1,00	1,00	1.293	infotradis
Viladecans	Baix Llobregat	9	local comercial	Bertran Musitu, 74		130	195.000	1.500	0,90	1,03	1,00	1.391	idealista.com
Viladecans	Baix Llobregat	10	local comercial	Doctor Fleming, 3		160	240.000	1.500	0,90	1,05	1,00	1.418	idealista.com
Gavà	Baix Llobregat	3	local comercial			120	470.000	1.808	0,90	1,05	1,05	1.794	inmofactory
Castelldefels	Baix Llobregat	1	local comercial			700	1.200.000	1.714	1,00	1,05	1,00	1.800	inmofactory
Castelldefels	Baix Llobregat	6	local comercial			220	450.000	2.045	0,90	1,05	1,00	1.933	inzoco
Castelldefels	Baix Llobregat	7	local comercial	la Muntanyeta		120	310.000	2.214	0,90	1,03	1,00	2.053	immoblesbarcelona
Viladecans	Baix Llobregat	8	local comercial	Prat de la Riba, 6		600	1.300.000	2.167	1,00	1,03	1,00	2.232	idealista.com
Viladecans	Baix Llobregat	14	local comercial	Torrent Ballester		600	1.440.000	2.400	1,00	1,05	1,00	2.520	masprofesional.com
Viladecans	Baix Llobregat	11	local comercial	Torrent Ballester		120	385.900	3.216	0,90	1,00	1,00	2.894	habit24.com
Castelldefels	Baix Llobregat	2	local comercial			570	3.606.000	5.724	1,00	1,05	1,00	6.010	inmofactory
Valor de venda mig ofertat												1.892 €/m²	

Càlcul del valor de repercussió:

Valor de venda mig ofertat	1.892 €/m²
Coeficient ajust de mercat	0,80
Valor de venda amb ajust de mercat	1.514,00
Cost de construcció estimat	652,59 €/m²
Benefici del promotor	24%
Despeses de gestió	107,54 €/m²
Valor de repercussió del sostre (Vr = Vv x (1-b) - Zc)	390,43 €/m² st

Annex 2. Repercussió de sostre comercial a Viladecans





INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Informe

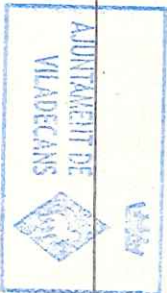
Annex 3. Repermissió de sostre d'oficines a Viladecans

Municipi	Comarca	Mostra	Tipologia	Zona	Sup. Oficina	Sup. Soterrani	Preu venda	Preu m²	Coef. Antiguitat	Coef. Localització	Preu m² ajustat	Font
Sant Just Desvern	Baix Llobregat	07	edifici corporatiu		3.056	353	7.300.000	1.067	1,00	1,10	2.054	gestinmobil.com
Esplugues de Llobregat	Baix Llobregat	08	edifici ofícines		1.950	2.400	7.950.000	1.828	1,05	1,10	2.111	gestinmobil.com
Castelldefels	Baix Llobregat	03	Oficina		242		550.000	2.273	1,00	1,05	2.300	masprofesional
Viladecans	Baix Llobregat	12	edifici corporatiu	Viladecans Business park	4.446		11.000.000	2.474	1,00	1,00	2.474	savills.com
Castelldefels	Baix Llobregat	04	Oficina		450		1.100.000	2.412	1,00	1,05	2.533	masprofesional
Castelldefels	Baix Llobregat	01	Oficina		214		550.000	2.570	0,95	1,05	2.564	inmoqeo.com
Castelldefels	Baix Llobregat	05	Oficina		140		364.684	2.605	1,00	1,05	2.737	yaencontre
Castelldefels	Baix Llobregat	06	Oficina	Parc del Mediterrani	188		530.000	2.810	1,00	1,05	2.960	masprofesional
Castelldefels	Baix Llobregat	11	Oficina	Universitària	198		621.000	3.136	1,05	1,05	3.458	immoblesbarcelona
Castelldefels	Baix Llobregat	02	Oficina		200		700.000	3.500	1,00	1,05	3.675	pisos.com

Valor de venda mín ofertat	2652 €/m²
----------------------------	-----------

Càlcul del valor de repermissió:

Valor de venda mig ofertat	2652 €/m²
Coefficient ajust preu de mercat	0,65
Valor de venda amb ajust de mercat	1724 €/m²
Cost de construcció estimat	647,78 €/m²
Benefici promotor	21%
Despeses de gestió	120 €/m²
Valor de repermissió del sostre	531,41 €/m² st
$Vr = Vv \times (1-b) - \Sigma Ci$	





Annex 4. Repercussió sobre industrials estàndard a Cerdanyola.

Municipi	Mostra	Comarca	Polígon Industrial	Tipologia	Antiguitat	Superfície parcel·la	Superfície planta baixa	Superfície soterrani	Superfície altre	Superfície pati	Preu venda	Preu m²	Coef. mida	Coef. Antiguitat	Coef. Localització	Preu m² ajustat	Font
Cerdanyola	02	Vallès Occid	Polízur	aïllada	segona mà		2.320				1.000.000	431	1,20	1,00	1,20	621	masprofesional
Cerdanyola	03	Vallès Occid	Polízur	entre mitgeres	segona mà	904	714		360	190	575.000	595	0,95	1,00	1,10	622	masprofesional
Cerdanyola	01	Vallès Occid			segona mà		1.400		155		1.062.700	692	1,05	1,00	1,15	835	masprofesional
Cerdanyola	05	Vallès Occid	la Clota	entre mitgeres	segona mà	1.901	1.701		551	200	1.400.000	671	1,07	1,00	1,20	861	interempresas
Cerdanyola	04	Vallès Occid	Zona Polízur	entre mitgeres	segona mà		208		161		400.000	1.169	0,83	1,00	1,05	1.019	interempresas
Cerdanyola	06	Vallès Occid	la Clota		segona mà	1.500	900		230	600	1.630.000	1.536	0,97	1,00	1,05	1.565	interempresas
Cerdanyola	07	Vallès Occid	la Clota	entre mitgeres	segona mà	670	450		220	220	975.000	1.614	0,87	1,00	1,08	1.517	interempresas
Cerdanyola	08	Vallès Occid	la Clota	cantonera	segona mà	1.500	900		115	600	1.630.000	1.662	0,97	1,00	1,10	1.774	interodis
Valor de venda mig ofert																1.170 €/m²	

Càlcul del valor de repercussió:

Valor de venda mig ofert	1.170 €/m²
Coefficient ajust preu de mercat	0,85
Valor de venda amb ajust de mercat	995 €/m²
Cost de construcció estimat	401 €/m²
Benefici promotor	18 %
Despeses de gestió	76,5 €/m²
Valor de repercussió del sòstre	338,36 €/m²st



Municipi	Mostra	Comarca	Polígon industrial	Tipologia	Antiguitat	Superfície parcel·la	Superfície planta baixa	Superfície solerani	Superfície aïllat	Superfície pati	Preu venda	Preu m²	Coef. mida	Coef. Antiguitat	Coef. Localització	Preu m² ajustat	Font
Cerdanyola	01	Vallès Occid	Parc Tecnològic	aïllada	semi-nova		8.397				11.045.142	1.316	1,00	1,00	1,00	1.316	mas professional
Cerdanyola	02	Vallès Occid	Parc Tecnològic	aïllada	semi-nova		8.396				11.050.000	1.316	1,00	1,00	1,00	1.316	mas professional
Cerdanyola	03	Vallès Occid	Parc Tecnològic	aïllada	semi-nova	17.200	5.648		2.674	11.552	12.487.000	1.630	1,00	1,00	1,00	1.630	naves-sinyes
Cerdanyola	04	Vallès Occid	Parc Tecnològic	aïllada	semi-nova	17.000	5.247		3.149	11.753	12.994.284	1.744	1,00	1,00	1,00	1.744	saunier durval immo
Valor de venda mig ofert																	
1.501 €/m²																	

Càlcul del valor de repercussió:

Valor de venda mig ofert	1.501 €/m²
Coeficient ajust preu de mercat	0,82 %
Valor de venda amb ajust de mercat	1.231 €/m²
Cost de construcció estimat	485 €/m²
Benefici promotor	21 %
Despeses de gestió	80,96 €/m²
Valor de repercussió del sostre	407 €/m²st

Annex 5. Repercussió de sostre industrials tecnològic a Cerdanyola