





MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

PARA LA CONCRECIÓN DE USOS Y VOLÚMENES DEL EDIFICIO BITÁGORA





- INTRODUCCIÓN
- **MEMORIA**
 - 2.1 Datos generales
 - 2.2 Antecedentes
 - 2.3 Objeto del presente Plan Especial
 - 2.4 Marco legal
 - 2.4.1 Información urbanística
 - 2.4.2 Ambito territorial
 - 2.4.3 Descripción de las unidades
 - 2.4.4 Iniciativa y Propiedades
 - 2.5 Información urbanística
 - Ámbito de la Unidad de Actuación
 - Superficie de la Unidad de Actuación 2.5.2
 - Descripción de las unidades 2.5.3
 - 2.5.4 Calificaciones
 - Iniciativa y Propiedades 2.5.5
 - 2.5.6 Ambito territorial
 - 2.6 Descripción y Justificación de la Propuesta 2.6.1 Concreción del uso de las unidades de la edificación

 - Mantenimiento de los estándares del Plan Parcial
 - Mantenimiento de la edificabilidad del Plan Parcial 2.6.3
 - Ocupación 2.6.4
 - Mantenimiento de la urbanización, parques urbanos y equipamientos 2.6.5
 - 2.6.6 Zonificación
 - Criterios de urbanización del espacio interior del edificio y su relación con el entorno 2.6.7
 - Ordenación volumétrica. Alturas reguladoras. Rasantes
- NORMAS
- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- **ANNEXOS**
 - 6.1 Avance de Proyecto Básico de Bitágora



La Modificación del Plan parcial del Sector "Parc d'Activitats" fue aprobada definitivamente en la sesión del gobierno de la "Generalitat" de fecha 6 de noviembre de 2001.

En desarrollo del planeamiento se redactó el Plan especial para la concreción de usos y volúmenes del edificio Bitágora – "Sector Parc d'Activitats", para concretar las condiciones de edifación de las parcelas de equipamientos y la de oficinas. En fecha 24 de julio de 2003, el Pleno municipal aprobó provisionalmente el, promovido por la sociedad SPM Viladecans Mediterrània SA y redactado por Richard Rogers Partnership, Alonso-Balaguer i Arquitectes Associats y Jordi Miró Fruns, abogado.

En fecha 12 de noviembre de 2003 la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona" acuerda la aprobación definitiva del Plan especial con la necesidad de incorporar una serie de prescripciones. Es por ello que se decide la redacción del **Texto Refundido del Plan especial para la concreción de usos y volúmenes del edificio Bitágora – "Sector Parc d'Activitats"**, promovido también por la sociedad SPM Viladecans Mediterrània SA y redactado por Richard Rogers Partnership, Alonso-Balaguer i Arquitectes Associats y Jordi Miró Fruns, abogado.

El texto refundido presentado incorporaba las prescripciones de la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona" contenidas en el acuerdo de la aprobación definitiva del plan especial inicial. En fecha 1 de diciembre de 2003 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Viladecans acordó aprobar el Texto Refundido del Plan especial de Bitágora. En fecha 17 de diciembre del mismo año la Comisión Territorial de Urbanismo acordó la aprobación definitiva del Texto Refundido.

Posteriormente, en julio de 2004 la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona" aprobó el "Texto Refundido del Plan Especial para la concreción de usos y volúmenes de las manzanas A, B y C del Sector del Parque de Actividades". Este Plan concretaba las superficies y los volúmenes del sector colindante a Bitágora, estableciendo las pautas para su futuro desarrollo.

Teniendo en cuenta la ordenación prevista en las manzanas A, B y C, y especialmente en la manzana B, proyecto este también del despacho de "Alonso i Balaguer, Arquitectes Associats", el cual ya se había definido a nivel de proyecto ejecutivo en septiembre de 2004, se comenzó a desarrollar el proyecto del edificio Bitágora incorporando el Programa Funcional previsto. Paralelamente se empezaban los contactos con diferentes operadores Hoteleros, de oficinas, públicos, etc. con el objeto de encajar los usos a unas tipologías edificatorias lo más realistas posibles a nivel de ordenación geométrica y formal, de coherencia de usos y circulaciones y de ajuste al mercado existente. Bajo estas premisas y con la premisa de aumentar la permeabilidad del edificio Bitágora para aumentar la relación entre el Parque de la Marina y los espacios públicos y privados de uso público de las manzanas de oficinas, se vio la necesidad de modificar algunos parámetros volumétricos del Edificio.

Atendiendo a estos criterios se desarrolla la presente "Modificación del Plan Especial para la concreción de usos y volúmenes del edifico Bitágora. Sector "Parque de Actividades". Viladecans. Marzo 2006"





2.1 DATOS GENERALES

Proyecto:
 Modificación del Plan Especial para la concreción de usos y volúmenes del edificio Bitágora. Sector

"Parque de Actividades". ViladecansMarzo de 2006

Emplazamiento: Dentro del Sector "Parc d'Activitats", y delimitado por las calles:

Norte: Avenida del Siglo XXI
Este: Calle de Bertrán y Musitu.
Sur: Avenida de la Tecnología.
Oeste: Parque de la Marina.

Promotor: SPM Viladecans Mediterránea, SA.

Redacción P.E.: Servicios Técnicos de la empresa SPM Viladecans Mediterránea, SA.:

ARQUITECTO: Fernando A. Campos Rubio

Superficie del sector: 32.457,40 m2.

2.2 ANTECEDENTES

El antecedente de referencia es el Texto Refundido del Plan especial para la concreción de usos y volúmenes del edificio Bitágora – "Sector Parc d'Activitats", promovido también por la sociedad SPM Viladecans Mediterrània SA y redactado por Richard Rogers Partnership, Alonso-Balaguer i Arquitectes Associats y Jordi Miró Fruns, abogado aprobado en fecha 1 de diciembre de 2003 por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Viladecans y aprobado definitivamente por la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona" en fecha 17 de diciembre de 2003.

2.3 OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL

El objeto de la presente modificación de Plan Especial es la definición de la ordenación volumétrica, las características edificatorias, los materiales de acabado y los usos de la unidad denominada "Bitágora". Esta unidad está comprendida dentro del ámbito delimitado por la Avenida Siglo XXI, la Avenida la Tecnología, el Parque de la Marina y la calle Bertrán y Musitu, e incluye las tres fincas de equipamientos que la Modificación del Plan Parcial del Sector Parc d'Activitats define como EQUIPAMIENTOS-PARC DE LA RIERA DE SANT CLIMENT (PE1, PE2 y PE3) y la zona calificada de OFICINAS.

El ámbito del Plan dentro del Sector del Parque de Actividades es el delimitado al Norte por la Avenida del Siglo XXI, al este por la calle de Bertrán y Musitu, al sur por la Avenida de la Tecnología y al oeste por el Parque de la Marina.

2.4 MARCO LEGAL

El presente Plan Especial urbanístico se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan del sector "Parc d'Activitats", y en aquello no regulado por el indicado plan sectorial por las determinaciones propias de su naturaleza y objeto, según la regulación establecida por la legislación urbanística vigente.



2.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.5.1 Ámbito de la Unidad de Actuación

La unidad de actuación es de forma poligonal rectangular y se sitúa de forma perpendicular a la C-32. Está delimitada por las calles:

- Norte: Avenida del Siglo XXI
- Este: Calle de Bertrán y Musitu.
- Sur: Avenida de la tecnología.
- · Oeste: Parque de la Marina.

2.5.2 Superficie de la Unidad de Actuación

La superficie total del ámbito que comprende la presente Modificación de Plan Especial es de 32.457,40 m2.

2.5.3 Descripción de las unidades

En el plano del Plan Parcial identificado como P-PG7 se delimitan los ámbitos de las diferentes unidades mínimas de gestión establecidas para aquel planeamiento territorial. La unidad objeto de este Plan Especial es la que se encuentra situada al oeste del sector del parque de Actividades, descrita en el apartado 2.5.1. Esta unidad incluye las tres fincas de equipamientos que la Modificación del Plan Parcial del Sector Parc d'Activitats define como EQUIPAMIENTOS - PARC DE LA RIERA DE SANT CLIMENT (PE1, PE2 Y PE3) y la zona calificada de OFICINAS.

2.5.4 Calificaciones

Las calificaciones comprendidas en el ámbito y delimitadas por el texto refundido son:

- OFICINAS BITÁGORA 22V-bi
- **EQUIPAMIENTOS BITÁGORA** 7V-bi
- Parcelas PE1 y PE2
- 10V-bi
- DOTACIÓN HOTELERA BITÁGORA Parcela PE3 destinada a uso hotelero

2.5.5 Iniciativa y Propiedades

La presente modificación de Plan Especial está promovida por la entidad "SPM VILADECANS MEDITERRÁNEA S.A." que, junto con el Ayuntamiento de Viladecans, es propietaria de las parcelas de la unidad denominada "Bitágora". Se adjunta la relación de fincas resultantes, integradas en la unidad "Bitágora", según el Texto Refundido del Proyecto de Compensación del sector "Parc d'Activitats", aprobado definitivamente por Decreto del Alcaldía de Viladecans del día fecha 11 de diciembre de 2002.

CUADRO DE PROPIEDADES DEL SECTOR BITÁGORA

CALIFICACIÓN	PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE	TECHO
7V-bi	Equipamientos	AJUNTAMENT DE VILADECANS	8.924'42 m2	8.924'42 m2
7V-bi	Equipamientos	AJUNTAMENT DE VILADECANS	8.924'42 m2	8.924'42 m2
10V-bi	Equipamientos	AJUNTAMENT DE VILADECANS	10.123'51 m2	10.123'51 m2
		TOTAL AJUNTAMENT DE VILADECANS	27.972'35 m2	27.972'35 m2
22V-bi	Oficinas	SPM VILADECANS MEDITERRÁNEA SA	4.485'05 m2	9.696'66 m2
		TOTAL SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA SA	4.485'05 m2	9.696'66 m2
		SUPERFICIES TOTALES DEL PLAN ESPECIAL	32.457'40 m2	37.669'01 m2



Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme Pagina 5 de Barcelona

AJENTAMENT



2.6.1 Concreción del uso de las unidades de edificación según el Plan Especial vigente.

Se mantienen los usos especificados en el "Texto Refundido del Plan Especial para la concreción de usos y volúmenes de las manzanas A, B y C del Sector del Parque de Actividades". A saber:

Parcela destinada a Oficinas:

- Se admite el uso de oficinas como actividad independiente del uso industrial.
- · Se admite el uso sanitario, docente, recreativo y cultural.
- No se limita el número de actividades ni de establecimientos pertenecientes a diversos titulares por edificio.
- Se admite el uso comercial, restauración y servicios en planta baja, planta zócalo y sótano, este último siempre y cuando esté vinculado a un mismo local en planta baja. El uso de los locales estará limitado a los vinculados al servicio de la actividad terciaria y personal del ámbito. La máxima superficie de un local comercial será de 500 m2 para una actividad. El uso comercial cumplirá con la Normativa de equipamientos comerciales vigente.
- No es admisible el uso de vivienda ni residencial.

Parcelas destinadas a equipamientos:

- De acuerdo con la normativa urbanística del Plan General Metropolitano (art.212) y de la Modificación del Plan Parcial Parc d'Activitats (art.20) los usos de equipamientos previstos son: docente, cultural, deportivorecreativo y técnico administrativo.
- Se admite así mismo los usos de vivero de empresa, parque científico, centros de investigación, soporte de otras empresas, ...
- Son admisibles los servicios comerciales y de restauración exclusivamente como complementarios restringidos a usos imprescindibles para el funcionamiento del equipamiento y indisociables del uso dotacional principal.
- Se reserva un espacio de las parcelas de equipamientos como espacios de uso público con los mismos criterios de urbanización y de uso que el parque de la Marina, en tanto en cuanto no sean necesarios como equipamientos. Asimismo se reserva un espacio de las parcelas paralelo a la calle Bertrán y Musitu como espacio de uso público urbanizado con los criterios de la vialidad. Ver planos 06 y 08.

Parcela destinada a dotación hotelera:

- Se admite el uso residencial hotelero, manteniendo la titularidad pública del suelo.
- Se reserva un espacio de la parcela de uso hotelero como espacio de uso público con los mismos criterios de urbanización y de uso que el Parque de la Marina. Asimismo se reserva un espacio de la parcela paralelo a la calle Bertrán y Musitu como espacio de uso público urbanizado con los mismos criterios definidos en la urbanización de la calle Bertrán y Musitu. Ver planos 06 y 08.

2.6.2 Mantenimiento de los estándares del Plan Parcial.

Las superficies y estándares resultantes de la presente Modificación de Plan Especial mantienen los mismos valores que en el Plan Parcial para la zona de equipamientos, así como los estándares del Texto refundido aprobado. Asimismo, se mantiene la superficie de la parcela de oficinas concretada en el Texto Refundido, con el fin de homogeneizar la solución arquitectónica y debido a la interrupción que suponia la diferencia de superficies y geometría entre las parcelas de equipamientos y la de oficinas.

Se pretende obtener una solución arquitectónica homogénea de los cuatro edificios (correspondientes a PE1, PE2, PE3 y oficinas), manteniendo la misma alineación única para la fachada frente a la calle de Bertrán i Musitu, así como para la fachada sobre el Parque de la Marina. Se acuerda un diseño de edificios que, sin sobrepasar nunca el techo edificable, adopta unas alturas y una ocupación distinta a la planteada en el Texto refundido del Plan Especial aprobado. Esta variación de volumetría justifica la redacción de la presente Modificación de Plan Especial. Debido al programa funcional que se desarrolla en el complejo Bitágora, a la necesidad de conexión entre los espacios de uso público del Parque de la Marina y las calles y espacios interiores de las manzanas de oficinas, a incorporar las necesidades funcionales y de mercado de los diferentes usos incorporados, etc, etc, se sugiere el mantener una altura





común a todos ellos de PB+P (Principal-Pórtico)+4P+inst., a excepción del Hotel, de PB+P (Principal-Pórtico)+10P+inst. Se prevé que todos ellos se unifiquen por una plataforma transitable a modo de zócalo del edificio. Asimismo, la tipología de los diferentes edificios se adaptará a los diferentes usos, al mismo tiempo que se prevé que la ocupación de parcela no varie con respecto al Plan especial aprobado, y, consecuentemente, no implique una reducción de vial.

Asimismo, no quedan afectados en ningún momento los límites de parcela existentes. No se supera en ningún caso la edificabilidad adoptada en el Plan Parcial ni en el Plan Especial aprobado.

Se adjunta cuadro comparativo de las superficies de Texto Refundido en vigencia y la presente Modificación de Plan Especial.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

	Superficie m2 % Texto Refundido Plan Especial (2003)		Superficie m2 % Modificación Plan Especial(2006)	
TOTAL SUELO PÚBLICO	27.972'35 m2	86	27.972'35 m2	86
TOTAL SUELO PRIVADO	4.485'05 m2	14	4.485'05 m2	14
TOTAL SECTOR	32.457'40 m2		32.457'40 m2	

2.6.3 Mantenimiento de la edificabilidad del Plan Especial.

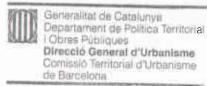
La nueva composición volumétrica que plantea la presente Modificación de Plan Especial no supone ninguna alteración de las superficies edificables ni de la edificabilidad que para aquellas respectivas manzanas edificatorias establecia el Texto Refundido del Plan Especial en vigencia.

El proyecto del complejo Bitágora se compone principalmente de 4 edificios, tres de ellos de PB+P(Principal-Pórtico)+4P+inst. (30m+inst.) en las parcelas PE1, PE2 y en la parcela de oficinas, y de PB+P(Principal-Pórtico)+10P+inst (46'5 m+inst.) en la parcela PE3 de uso hotelero y donde se prevé una edificación en altura en contrapunto al resto del edificio. En ningún momento se sobrepasará las tres plantas sótano, destinando como máximo dos de ellas a aparcamiento.

ZONA DE ACTUACIÓN EN EL PLAN ESPECIAL

	Coeficiente	Edificabilidad (m2) Texto Refundido Plan Especial (2003)	%	Coeficiente	Edificabilidad (m2) Modificación Plan Especial(2006)	%
Equipamientos Oficinas	1m2/m2 2'17 m2/m2		74 26	1m2/m2 2'17 m2/m	27.972'35 m2 9.696'66 m2	74 26
TOTAL SUELO PÚBLICO TOTAL SUELO PRIVADO			74 26		27.972'35 m2 9.696'66 m2	74 26
TOTAL ÁMBITO PLAN ESPECIAL		37.669'01 m2			37.669'01 m2	

Como se establece en el Texto Refundido en vigencia, se permite trasvasar hasta un 10% la edificabilidad entre las parcelas PE1, PE2 y PE3, sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad final de 27.972,35m2, con el fin de disponer de una cierta flexibilidad para el futuro diseño y desarrollo de los edificios.





2.6.4 Ocupación.

El Texto refundido del Plan Especial de noviembre de 2003 no especificaba una ocupación máxima de parcela, si bien establecía unos gálibos donde incorporar el volumen edificado. Atendiendo a estos gálibos (40.5 metros de profundidad en planta), y si tenemos en cuenta la superficie total de las cuatro parcelas (32.450 m2), la superficie ocupada donde podía colocarse el edificio era del 42'60% núcleos de comunicación no incluidos (39'42% para la parcela de equipamientos de dotación Hotelera; del 72'77 % para la parcela de oficinas; y del 36'80% para las otras parcelas de equipamientos). En la presente Modificación de plan especial, el gálibo de 40'5 m. no se modifica, manteniéndose la ocupación total del complejo Bitágora del 42'60%.

Asimismo, la propuesta arquitectónica resultante basada en el Plan especial de noviembre de 2003, y definida por los Arquitectos "Richard Rogers Parthnership" y "Alonso y Balaguer Arquitectes Associats", definia una ocupación total del 23'36%: 13'20% en la parcela de equipamientos- dotación hotelera, del 49'94% en la parcela de oficinas, y del 22'40% en las otras parcelas de equipamientos.

La propuesta arquitectónica actual, definida por el despacho de "Alonso y Balaguer Arquitectes Associats", define una ocupación similar a la anterior, con una proporción del 22'30% aproximadamente de ocupación respecto a la superficie total del sector Bitágora. El hecho de que la ocupación en planta baja sea la misma y de que varie la altura resultante tiene por objeto dar la sensación de mayor permeabilidad del edificio de Bitágora entre el Parque de la Marina y la Calle Bertrán y Musitu y los espacios de uso público del parque de oficinas. Permeabilidad conseguida al ampliar la anchura de los pasos transversales a través del edificio y de obtener unos volúmenes independientes separados que dan la sensación de mayor transparencia del edificio, en contra de los edificios a modo de telón de fondo del Parque y de mucha mayor unicidad y opacidad que definia la propuesta originaria.

2.6.5 Mantenimiento de la urbanización, parques urbanos y equipamientos.

- Los edificios de equipamientos públicos se sitúan lo más cercanos al núcleo de población de Viladecans. Estos equipamientos, compuestos de diferentes volúmenes edificatorios se destinarán a la Biblioteca Central de Viladecans, a un Centro Cívico, a espacios al servicio de las empresas, de los emprendedores y de las empresas en general, etc, etc. Ello conllevará que el complejo Bitágora sea el gran Centro de Recursos y el edificio de Referencia del "Parc de Negocis". Asimismo dispondrá de aparcamiento en plantas sótano. Se acuerda un diseño de edificios que, sin sobrepasar nunca el techo edificable, adopta unas alturas y una ocupación distinta a la planteada en el Plan Parcial. Debido al programa que se desarrolla en estos edificios, se sugieren unos de mayor altura que confieran una mayor riqueza espacial.
- Se definen unos espacios en las parcelas de equipamientos y de dotación hotelera como espacios de uso público con los mismos criterios de urbanización y de uso del Parque de la Marina al oeste (en tanto en cuanto no sean necesarios como equipamientos) y de la urbanización de Bertrán y Musitu al este.
- No quedan afectados en ningún momento los limites de parcela existentes.
- Plazas de aparcamiento: Se mantiene el número de plazas previsto en el Plan Parcial, y se preverá una plaza de aparcamiento por cada 60m2 de techo útil tanto para la zona de oficinas como para la PE3. Para las parcelas de equipamientos PE1 y PE2 se mantiene la previsión de una plaza de aparcamiento cada 100 m2.
- En fecha 26 de junio de 2002, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Viladecans aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización del "Sector Parc d'Activitats", presentado por la Junta de compensación del parque de Actividades, y aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía el Proyecto de urbanización del Sector, en fecha 19 de diciembre de 2003, después de incorporar las prescripciones de la aprobación del Decreto de 21 de junio de 2003. El proyecto de urbanización está en ejecución.

2.6.6 Zonificación.

Se mantiene la zonificación especificada en el Texto Refundido del Plan Especial. A saber:

Zona privada: 22V-bi: Oficinas Bitágora:

Dotaciones públicas: 7V-bi: Equipamientos

10V-bi: Zona de dotación hotelera





2.6.7 Criterios de urbanización. Relación con el entorno.

Los criterios para diseñar los espacios interiores de parcela tanto aquellos propios del edificio como aquellos de uso público integrados en el entorno se basarán en la constante premisa de mimetizar el edificio con sus lindes a nivel de planta baja de manera que ésta sea un espacio fluido, de constante diálogo e intercambio con el entorno mediante el uso de recursos arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos tales como: ejes de conexión entre ambos lados del edificio, taludes perimetrales de césped que suturan e integran el edificio con el parque y la calle, y pavimentos en sintonía con el edificio y el entorno.

Se prevé la permeabilidad del edificio a través de pasos transversales entre el Parque de la Marina y la calle Bertrán y Musitu; la definición de espacios públicos representativos en las cabeceras del edificio (Equipamiento público y Hotel); y la posibilidad de definir un pórtico a nivel de planta primera transitable, de acceso público y definido de acuerdo a los estándares mínimos de calidad de urbanización y accesibilidad propia de un espacio privado de uso público.

 PASOS TRANSVERSALES: Se conseguirá la permeabilidad del edificio a través de un mínimo de 3 pasos intermedios peatonales entre las parcelas colindantes y próximos a sus límites según definición de proyecto. Estos pasos tendrán un mínimo de 10 metros o de 5 más 5 metros cada uno y posibilitarán el flujo peatonal entre el parque y las nuevas áreas del Parque de Negocios, situadas en e área

Aún teniendo estos pasos transversales un carácter fuertemente público y abierto, se entienden como parte del edificio, por lo que en cualquier caso, se diseñarán y ejecutarán siguiendo los mismos criterios del edificio, en cuanto a plazos de ejecución, calidades de acabados y uniformidad con el edificio.

Se tratarían como espacios públicos con pavimentos en piedra natural, disposición de recogida y almacenaje de aguas de lluvia, para su posterior uso para el riego de las zonas ajardinadas perimetrales, disposición de elementos "brisoleis" exteriores, pérgolas o voladizos que aporten sombreado en puntos estratégicos y ventilaciones cruzadas interiores; con iluminación artificial respetando los estándares municipales; vegetación y arbolado de acuerdo a criterios paisajísticos y arquitectónicos, etc.

- ESPACIOS PÚBLICOS REPRESENTATIVOS: Se deberá tener en cuenta en el proyecto arquitectónico el diseño de las cabeceras del edificio Bitágora reservando un espacio privado de uso público como espacio representativo de acceso a los edificios, y urbanizados como mínimo con los mismos estándares que la urbanización del entorno. Se valorará los criterios de accesibilidad a estos espacios, la calidad arquitectónica de los mismos, etc.
- RELACION CON EL ENTORNO. URBANIZACIÓN A NIVEL DE PLANTA BAJA: El contacto entre el límite urbanizado del edificio y el Parque de la Marina deberá estudiarse para la completa integración paisajística y de uso de ambos espacios, en respeto mutuo y equilibrio entre los diseños. En todo momento se tendrá en cuenta los usos establecidos en el edificio de Bitágora y su relación en integración con el Parque de la Marina.

El contacto entre Bitágora y la calle Bertrán y Musitu deberá realizarse integrando la urbanización al proyecto de urbanización de la calle, respectando los criterios de accesibilidad, y teniendo en cuenta exclusivamente los parámetros de inundabilidad,

Asimismo, y para permitir una mayor relación con el entorno, se prohíbe la utilización de cerramientos privativos en planta baja que delimiten espacios exteriores de uso privado exclusivamente.

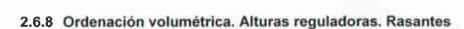
 RELACIÓN CON EL ENTORNO. PÓRTICO: Podrá definirse un espacio porticado propio de la Arquitectura Mediterránea protegido de la lluvia como espacio intermedio de relación entre los espacios interiores y el parque, siempre y cuando este se sitúe dentro del ámbito de las parcelas del presente plan. Asimismo, este espacio porticado podrá extenderse a toda la planta primera, pudiendo rodear los edificios, siendo el proyecto arquitectónico el que concretará sus dimensiones y accesibilidad.

Se permitirá y valorará el acceso a este pórtico a través del puente sobre la Avenida de Siglo XXI procedente del edificio municipal de salas polivalentes y multiusos ubicado en el Paseo de la Marina.

 BARRERAS ARQUITECTÓNICAS: El proyecto justificará el cumplimiento de la normativa legal vigente en materia de supresión de barreras urbanisticas en los espacios de uso y dominio público. La documentación adjunta al proyecto arquitectónico definirá los criterios de urbanización de estos espacios interiores de parcela privados de uso público, y contendrá la información necesaria para la realización de las obras de pavimentación, jardinería, mobiliario

urbano y las instalaciones y servicios que se requieran para su funcionamiento.

Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial Obres Públiques Direcció General d'Urbenisme Comissio Territorial d'Urbanisme de Barcelona



Las características de las volumétricas propuestas son las siguientes:

- Edificio Bitágora: formado a partir de 4 volúmenes rectangulares principales, conectados y articulados entre sí por un pórtico que hace de zócalo del edificio. Se prevé que lo tres volúmenes más cercanos al núcleo urbano tengan la misma altura y que el volumen más cercano a la autopista pueda ser más alto confiriéndose en un punto de referencia del edificio a gran distancia, y coincidiendo además con ser el edificio más visible desde la autopista C-32. Los gálibos totales quedan reflejados en el plano 08 que acompaña este documento.
- Alturas reguladoras del edificio: Debido a las nuevas volumetrías adaptadas para los edificios, las alturas reguladoras máximas quedan modificadas de la siguiente manera respecto al Plan Especial:

		PLAN ESPECIAL TEXTO REFUNDIDO	MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL
Oficinas	22V-bi	22 m. PB+4P+inst/c.e. (16+6 m.)	30m+inst. PB+P(Principal-Pórtico)+4P+inst
Equipamientos	7V-bi	22 m. PB+4P+inst/c.e. (16+6 m.)	30m+inst. PB+P(Principal-Pórtico)+4P+inst
Dotación Hotelera	10V-bi	22 m. PB+4P+inst/c.e. (16+6 m.)	46'5m+inst. PB+P(Principal-Pórtico)+10P+inst
		40 m. Elemento singular (torre, etc)	

La definición de 30 metros como altura reguladora en los edificios de Oficinas y de Equipamientos es debido a la previsión de alturas entre forjados de 5 metros en planta baja y primera y de 4'50 m. en el resto de plantas, con 1'50 m. de margen para cerramientos perimetrales en cubierta.

La definición de 46'50 m. como altura reguladora en el edificio de Dotación Hotelera es debido a la previsión de alturas entre forjados de 5 metros en planta baja y primera y de 3'5 m. en el resto de plantas, con 1'50 m. de margen para cerramientos perimetrales en cubierta.

La definición de las alturas reguladoras está en completa relación con las alturas reguladoras definidas en el entorno, como se detallan en el plano 09:

Con respecto a los edificios del otro lado del Parque de la Marina, se observa como están definidos unos volúmenes en altura de planta baja más planta zócalo más 10 plantas (42 m. HRM). La planta baja y la planta zócalo son el elemento unificado de los 10 volúmenes de 10 plantas a lo largo del edificio. Esta propuesta se asimila a la propuesta de Bitágora que define la posibilidad de un zócalo longitudinal en el edificio: Asimismo, y tocando a la autopista se definen unos edificios de PB+P+4P (30 m.) similares a la propuesta de la Presente Modificación de Plan Especial, y de PB+P+11P+C (63 m.), similares a la intención de incluir una Dotación Hotelera en altura.

Con respecto al parque de oficinas se gana en altura dando mayor presencia al edifico Bitágora como edificio emblemático del Parque de oficinas, y permitiendo una mayor permeabilidad entre el Parque de la Marina y el Parque de oficinas.

Con respecto a los edificios de viviendas del entorno urbano en el barrio de Sales la fachada en la Avenida siglo XXI a su paso por el sector varia entre PB+4 y PB+5 plantas, estando la propuesta completamente en consonancia con el entorno.

 Al comparar las rasantes del edificio entre las esquinas A (Bertrán i Musitu – Avda. Siglo XXI) y B (Bertrán i Musitu – Avenida de la Tecnología), se obtiene una diferencia de nivel respecto la rasante de la calle de +/- 1,6m. Esto es debido a que nos encontramos ante un edificio de considerable longitud, frente a una calle con una ligera pendiente a lo largo de Bertrán i Musitu. En cualquier caso, el edificio adaptará sus accesos a través de escaleras, rampas o accesos simples, según las necesidades derivadas del entorno.

Las rasantes del edificio y los puntos de aplicación de la altura máxima reguladora según el proyecto de urbanización aprobado inicialmente serán los siguientes:

Esquina	Calles	Rasante de calle	Nivel del edificio	Diferencia de calle respecto al edificio	Punto de aplicación de ARM
A	Avda. s. XXI con Bertrán i Musitu	+-7'7 metros	+-7'5 metros	+ 0'2 metros	*
В	Bertrán i Musitu con Avda. Tecnología	+-5'9 metros	+-7'5 metros	- 1'6 metros	*
С	Avda. Tecnología con Parque de la Marina	+-7'1 metros	+-7'5 metros	- 0'4 metros	
D	Parque de la Marina con Avda. s. XXI	+-8'5 metros	+-7'5 metros	+ 1'0 metros	

^{**} El punto de aplicación de la altura reguladora de cada edificio se aplicará en el punto medio de la distancia mayor del rectángulo, con un margen de +/- 1,5m, admisible para su regulación, según las rasantes resultantes del proyecto de urbanización aprobado inicialmente, verificando así la correcta implantación del edificio.



Pagina 10



NORMAS

Se transcribe a continuación la normativa a aplicar basada en la normativa del Texto Refundido del Plan especial aprobado, teniendo en cuenta que se han ajustado los artículos siguientes:

• Artículo 2. Marco legal: Ajuste del redactado.

Se sustituye la Avda. del Ferrocarril por Avda. de la tecnología como ámbito correcto del • Artículo 3. Ámbito del Plan:

Se especifican en las parcelas de equipamientos y de uso hotelero los espacios de uso • Artículo 9. Usos:

público urbanizados siguiendo los criterios existentes en el entorno. Asimismo se ajusto el uso comercial en la parcela de oficinas que "cumplirá con la normativa de equipamientos

comerciales vigente".

Se definen las nuevas alturas reguladoras máximas del presente plan. Artículo 10. Altura máxima reguladora:

• Artículo 11. Ocupación máxima de parcela: Se modifica la referencia al número de plano de la documentación gráfica y se definen los

espacios de las parcelas de equipamientos y de uso hotelero que se urbanizarán siguiendo los criterios de la urbanización del Parque de la Marina y de la Calle de Bertrán y Musitu.

Se eliminan las alineaciones obligatorias. Artículo 12. Alineaciones obligatorias:

Se amplia la separación entre edificios de 8 a 12 metros, permitiendo un pórtico transitable Artículo 13. Separación entre edificios:

a nivel de planta primera.

Se especifica el número de plazas mínimas de aparcamiento para todo el edificio Bitágora. Artículo 15. Plazas de aparcamiento:

Se amplía la prohibición del vallado del límite de parcela también al interior de parcela a

nivel de planta baja.

Se elimina la opción de disponer de comunicación a nivel de rampas de parking y de uso de Artículo 19. Rampas de acceso a parking:

las mismas, compartido con las manzanas A y B del parque de oficinas.

Ajuste del redactado. Artículo 24. Uso de materiales:

El resto de artículos no se han modificado.

Artículo 16. Vallado:



General tat de Catalunya Departament de Política Territorial Obres Publiques Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

AJUNTAMENT DE VILADECANS

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. Determinaciones generales

- 1.1 Las presentes Normas determinan las condiciones de edificabilidad y uso de las fincas situadas en el edificio Bitágora del Plan Parcial "Parc d'Activitats", calificadas de:
 - a) Zona industrial para uso de oficinas y comercial (clave 22-3)
 - b) Sistema de equipamientos comunitarios existentes y privados (clave 7.1).
- 1.2 Para aquello no especificado en este documento serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano (texto refundido de 8 de agosto de 1988) y del Plan Parcial "Parc d'Activitats".

Artículo 2. Marco legal

El presente Plan Especial se redacta según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Parc d'Activitats" y Plan General Metropolitano.

Artículo 3. Ámbito del Plan

El sector de forma poligonal se sitúa de forma paralela a la C-245 con la dirección mayor de 500 metros dirección NE-SO y la menor de 400 metros dirección NO-SE.

El ámbito sobre el que se realiza este Plan Especial, está comprendido dentro del Sector Parc d'Activitats de Viladecans, limitado por:

- N.O.: El frente del Barrio de Sales y el límite del polígono industrial de Can Calderón.
- · S.E.: La autopista C-32.
- . S.O.: La Riera de Sant Climent.
- N.E.: El límite del término municipal con Sant Boi de Llobregat.

Los límites concretos de este ámbito del Plan Especial que corresponden al edificio Bitágora, está comprendido entre la Avenida del Siglo XXI, la Avenida de la Tecnología, el Parque de la Marina y la calle de Bertrán i Musitu.

La superficie total del ámbito del Plan Especial es de 32.457'40 m2de suelo.

Artículo 4. Contenido

Este Plan Especial esta integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIA
- 2. NORMAS
- 3. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO
- 4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Artículo 5. Vigencia

La vigencia de este Plan Especial está indefinida y comenzará a partir del dia siguiente de la publicación reglamentaria en el Diario Oficial de la Generalitat o Butlleti Oficial de la Provincia de Barcelona del acuerdo de aprobación definitiva efectuado por el organismo competente.

Artículo 6. Modificación

- 6.1 Este Plan Especial se podrá modificar en los supuestos que establezca la legislación urbanística vigente.
- 6.2 El proyecto de modificación tendrá que tener el mismo grado de precisión que el propio Plan Especial, y se tramitará de acuerdo con las mismas disposiciones que rigen la formulación del Plan Especial de acuerdo con lo que establezca la legislación urbanistica vigente.



Artículo 7. Interpretación

La interpretación de estas Normas se adecuará al significado de las palabras, al contexto y al espíritu del propio Plan Especial de acuerdo con la Memoria y la Documentación del mismo.

Artículo 8. Obligatoriedad

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las disposiciones de este Plan y en especial de estas Normas, con las limitaciones de la legislación urbanística vigente.

Artículo 9. Usos

Parcela destinada a Oficinas:

- Se admite el uso de oficinas como actividad independiente del uso industrial.
- · Se admite el uso sanitario, docente, recreativo y cultural.
- No se limita el número de actividades ni de establecimientos pertenecientes a diversos titulares por edificio.
- Se admite el uso comercial, restauración y servicios en planta baja, planta zócalo y sótano, este último siempre y cuando esté vinculado a un mismo local en planta baja. El uso de los locales estará limitado a los vinculados al servicio de la actividad terciaria y personal del ámbito. La máxima superficie de un local comercial será de 500 m2 para una actividad. El uso comercial cumplirá con la normativa de equipamientos comerciales vigente.
- No es admisible el uso de vivienda ni residencial.

Parcelas destinadas a equipamientos:

- De acuerdo con la normativa urbanistica del Plan General Metropolitano (art.212) y de la Modificación del Plan Parcial Parc d'Activitats (art.20) los usos de equipamientos previstos son: docente, cultural, deportivo-recreativo y técnico administrativo.
- Se admite así mismo los usos de vivero de empresa, parque científico, centros de investigación, soporte de otras empresas, ...
- Son admisibles los servicios comerciales y de restauración exclusivamente como complementarios restringidos a usos imprescindibles para el funcionamiento del equipamiento y indisociables del uso dotacional principal.
- Se reserva un espacio de las parcelas de equipamientos como espacios de uso público con los mismos criterios de urbanización y de uso que el parque de la Marina, en tanto en cuanto no sean necesarios como equipamientos. Asimismo se reserva un espacio de las parcelas paralelo a la calle Bertrán y Musitu como espacio de uso público urbanizado con los criterios de la vialidad. Ver planos 06 y 08.

Parcela destinada a dotación hotelera:

- Se admite el uso residencial hotelero, manteniendo la titularidad pública del suelo.
- Se reserva un espacio de la parcela de uso hotelero como espacio de uso público con los mismos criterios de urbanización y de uso
 que el Parque de la Marina. Asimismo se reserva un espacio de la parcela paralelo a la calle Bertrán y Musitu como espacio de uso
 público urbanizado con los mismos criterios definidos en la urbanización de la calle Bertrán y Musitu. Ver planos 06 y 08.



Capitulo Segundo DETERMINACIONES DE LA MANZANA BITÁGORA

Artículo 10. Altura máxima reguladora

PB+P(Principal-Pórtico)+4P+inst (HMR=30m+inst) en las parcelas PE1,PE2 y en la parcela de oficinas, y PB+P(Principal-Pórtico)+10P+inst (HMR=46'5m+inst) en la parcela PE3. Sobre estas alturas podrán disponerse los elementos técnicos de instalaciones en 2'5 m. por encima de la altura reguladora. Asimismo,

será posible la disposición de antenas de telecomunicación en las cubiertas de los edificios. Ver plano 06.

Artículo 11. Ocupación máxima parcela

Plantas sótanos: la definida dentro del gálibo de 55.5 m. Ver plano 08.

Planta baja: la definida dentro del gálibo de 40.5 m. y de 7.5 m para porches. Se definen unos espacios en las parcelas de equipamiento y en la parcela de dotación hotelera como espacios de uso público urbanizados como el parque de la Marina en tanto en cuanto no sean necesarios como equipamientos. Asimismo se definen unos espacios en las parcelas de equipamiento y en la parcela de dotación hotelera como espacios de uso público urbanizados siguiendo los criterios definidos en la urbanización de Bertrán y Musitu. Plano 5.08. Plantas pisos: la definida dentro del gálibo de 40.5 m. y 7.5 m para porches. Ver plano 08.

Artículo 12. Alineaciones obligatorias

No existen alineaciones obligatorias.

Artículo 13. Separación entre edificios

Un mínimo de 12.00 metros en plantas sobre rasante.

Estará permitida la definición de un pórtico transitable a nivel de techo de planta baja que comunique todos los edificios y que no estará supeditado a la normativa establecida en el presente artículo.

Artículo 14. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad es de 37.669,01 m2, desglosada en: 27.972,35 m2 en equipamientos y 9.696,66 m2 en oficinas sobre rasante. Se permite trasvasar hasta un 10% la edificabilidad entre las parcelas PE1, PE2 y PE3, sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad final de 27.972'35 m2, con el fin de disponer de una cierta flexibilidad para el futuro diseño y desarrollo de los edificios.

Artículo 15. Mínimo número de plazas de aparcamiento en sótanos

El número de plazas de aparcamiento mínimo resultante en todo el edificio de Bitágora será de 509 plazas. Este número de plazas mínimo se obtiene de sumar las plazas resultantes por parcelas al aplicar el ratio de 1 plaza cada 100 m2 en las de equipamientos PE1 y PE2 (89 pl. +89 pl.), y el ratio de 1 plaza cada 60 m2 en de oficinas (162 pl.) y en la de equipamientos PE3 (169 pl.). Se admite la unión de sótanos de aparcamiento de distintas parcelas colindante, a fin y efecto de minimizar el número de rampas.

Artículo 16. Vallado

No podrá disponerse de ningún vallado en los límites de parcela.

Asimismo, y para permitir una mayor relación con el entorno, se prohíbe la utilización de cerramientos privativos o vallas que delimiten espacios exteriores de uso privado exclusivamente a nivel de planta baja.

Artículo 17. Escaleras de emergencia

Si tales escaleras se disponen exentas a la edificación y siendo tratadas como metálicas caladas, no contabilizarán a efectos de techo edificable.

Artículo 18. Pasos peatonales

Si la edificación sobrepasa los 85 m. de longitud, deberá disponerse de un paso peatonal público que permeabilice la acera peatonal exterior y la zona central. Tal paso no será inferior a 5.00 mts. de anchura y 1 planta de altura.

Dado que estos pasos peatonales son exteriores, tendrán la consideración de porches y no computarán como techo edificable.

Artículo 19. Rampas de acceso a parking

Las rampas de acceso a parking subterráneo podrán situarse en la zona destinada a vial en la calle Bertrán i Musitu. Dichas rampas de acceso podrán ser compartidas entre aparcamientos de parcelas diferentes y de diferente uso.



AJUNTAMENT DE VILADECANS

4 8

MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD. Edificio Bitágora.

Las futuras construcciones tendrán la ambición de adaptar sus características en aras a optimizar recursos naturales energéticos. Para ello se dispondría:

Artículo 20. Recogida aguas pluviales

Deberá disponerse de red separativa de recogida de aguas pluviales. Se dispondrá depósito acumulador al efecto. Su ubicación podrá producirse bien en planta sótano, bien en cubierta.

Tal almacenaje servirá para producir el riego de las zonas ajardinadas.

Articulo 21. Energía solar

Opcionalmente podrá disponerse, en planta cubierta de paneles solares de captación y calentamiento primario de agua caliente sanitaria, en cualquiera de las variedades actualmente existentes en el mercado.

Articulo 22. Captación agua nivel freático

Se dispondrá de captación y aprovechamiento de las aguas del nivel freático, para los sistemas de climatización y riego de urbanización (complementario al pluvial). En caso de que la calidad del agua lo permitiera, tras sus análisis químicos, tal agua se tomaria del nivel freático superior, a través de pozos con bombas verticales, para su utilización como circuito primario de refrigeración, a través de intercambiadores. Posteriormente el agua será retornada al freático inferior a fin de evitar al máximo la recirculación dentro de tal freático.

Artículo 23. Protección solar de fachadas

La Arquitectura a plantear en la propuesta constructiva, deberá incorporar y justificar tratamientos específicos de protección solar en aquellas fachadas expuestas. Ello en aras a disminuir la radiación solar de verano y potenciarla en invierno.

Tales tratamientos podrán ser de tipo brisse-solei, toldo solar, etc. Asimismo, deberá justificarse el tipo de vidrio de fachada en aras a optimizar su protección energética.

Artículo 24. Uso de materiales

Los materiales definidos en el proyecto arquitectónico deberán respetar las normativas técnicas en vigor de cada especialidad, atendiendo expresamente a no utilizar los materiales contaminantes no permitidos.

Todas las fachadas deberán ser tratadas como nobles, con materiales nobles al efecto, quedando expresamente prohibidos el uso de ladrillo cerámico visto y el bloque de hormigón visto.



Capitulo Cuarto

MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD. Urbanización.

47

La futura urbanización del espacio interior del edificio tendrán la ambición de adaptar sus características en aras de optimizar recursos naturales energéticos, para lo cual se dispondrán de una serie de recursos que se detallarán a continuación.

Articulo 25. Drenaje

Se destinará una parte del espacio interior de manzana como superficie drenante, para facilitar la recuperación del freático.

Articulo 26. Agua

Este plan quiere potenciar el ahorro de consumo de agua potable, por lo que se estudiará la viabilidad de incorporar la mayor parte de los pozos agrícolas existentes dentro de la red de riego del propio plan.

Artículo 27. Captación de agua del nivel freático

Se dispondrá de captación y aprovechamiento de las aguas del nivel freático, para los sistemas de riego de urbanización (complementario al pluvial), iniciándose el proceso en un pozo de bombeo, compuesto por una bomba sumergible. Esta bomba alimentará al depósito de reserva y acumulación de agua freática, y también ella misma podrá alimentar a los puntos de consumo en caso de avería del grupo de presión de agua freática. Se podrán así alimentar con agua fria freática las bocas de riego del espacio interior de manzana.

Artículo 28. Aguas Residuales

El proyecto preverá la ubicación de arquetas y pozos con la finalidad de reconducir todas las aguas residuales al sistema de colectores metropolitanos.

Artículo 29. Energía

El proyecto estudiará su viabilidad y/o la implantación de otras medidas que puedan favorecer el ahorro energético.

Artículo 30. Iluminación

El proyecto definirá las características de iluminación teniendo en cuenta la Ordenanza Municipal de Protección del Cielo Nocturno.

Artículo 31, Otros

El desarrollo del proyecto y la posterior urbanización del área, tendrá en cuenta las recomendaciones sobre el tratamiento de residuos, materiales de construcción más adecuados, y medidas para el ahorro energético que posibiliten unos espacios públicos de acuerdo con las actuales preocupaciones medioambientales.





Artículo 32. Delimitación de un poligono de actuación

- · Se delimita un único polígono de actuación que coincide con el ámbito territorial del plan especial.
- Se establece como sistema de actuación urbanistica el de reparcelación, en la modalidad de compensación básica. Los propietarios podrán igualmente acudir a la figura de la Reparcelación voluntaria.
- La delimitación del polígono de actuación comporta que los propietarios de las parcelas incluidas en su ámbito tienen los deberes comunes establecidos por la legislación urbanística vigente, sobre el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, así como la cesión del suelo necesario para los sistemas urbanísticos, la ejecución y conservación de la urbanización y los demás deberes contenidos en el referido artículo.
- La ejecución del poligono de actuación permitirá distribuir equitativamente el aprovechamiento resultante del plan especial, así como las cargas de urbanización. El proyecto de reparcelación ejecutará lo previsto en el presente plan en cuanto al incremento del suelo de aprovechamiento privado, derivado del incremento de la superficie de la parcela destinada a oficinas. Las licencias de edificación estarán condicionadas a la ejecución de la urbanización correspondiente al espacio público.





4

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Dado que el presente plan no introduce modificación significativa sobre la infraestructura de viabilidad, es reseñable que no se modifica sustancialmente, por tanto, el presupuesto de urbanización indicado en la modificación del Plan Parcial del Parque de Actividades.

Dado, así mismo, que no se modifica el parámetro del techo edificable, la repercusión de tal infraestructura permanece inamovible.

49

Por el técnico redactor

Por la Promoción

ARQUITECTO DE VIMED Fernando A. Campos Rubio vimed

SPM Viladecans Mediterránea, SA

Viladecans, en el mes de Marzo de 2006.



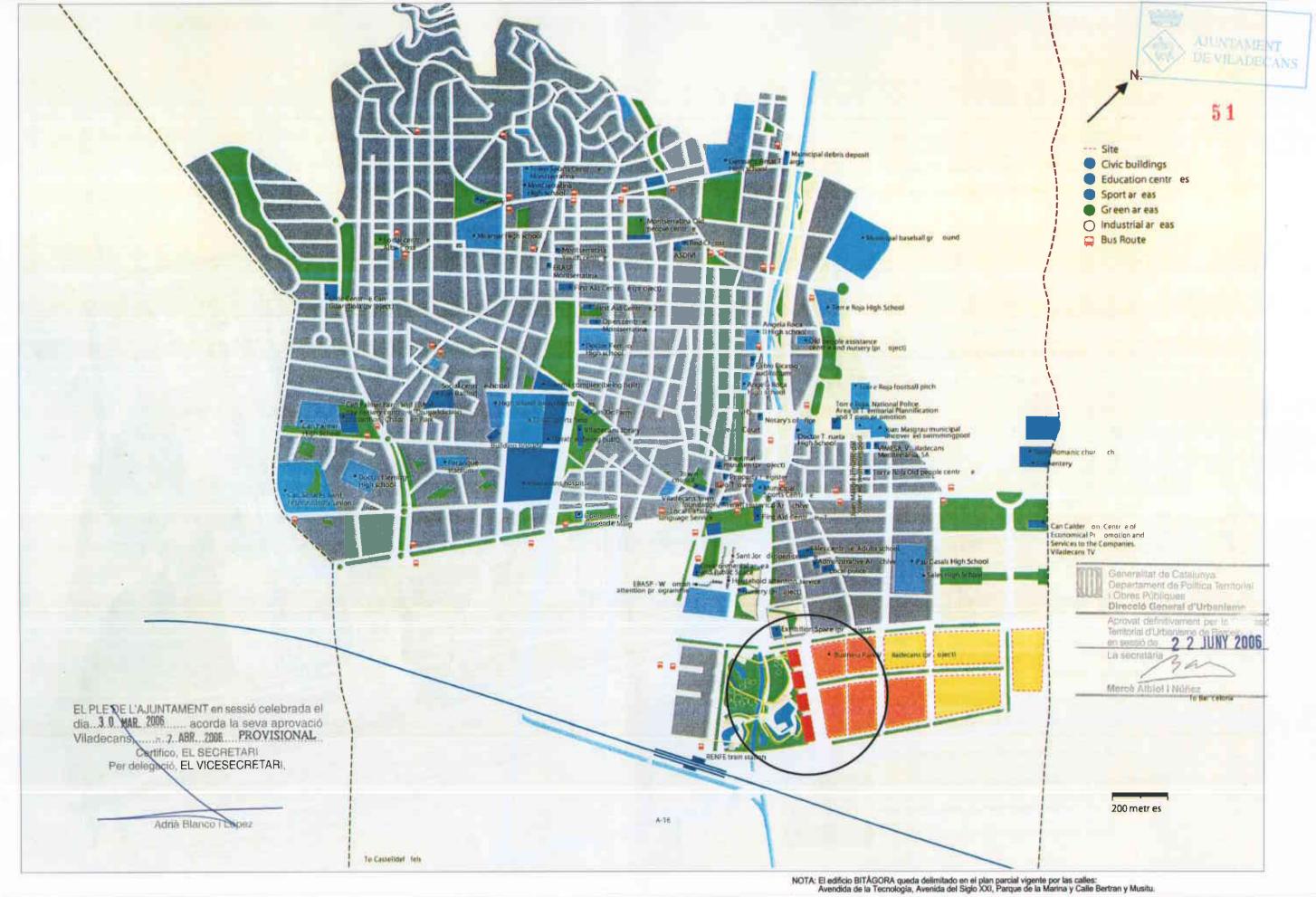


DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

NÚMERO	TÍTULO DE PLANO	ESCALA
01	PLANTA DE SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO	sin escala
02	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1:3.000
03	ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL DE NOVIEMBRE DE 2003. TEXTO REFUNDIDO	1:3.000
04	ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. MARZO DE 2006	1:3.000
05	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL DE NOVIEMBRE DE 2003. TEXTO REFUNDIDO	1:3.000
06	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. MARZO DE 2006	1:3.000
07	PLANO DE GÁLIBOS PROPUESTO EN EL PLAN ESPECIAL DE NOVIEMBRE DE 2003. TEXTO REFUNDIDO	1:3.000
08	PLANO DE GÁLIBOS PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. MARZO DE 2006	1:3.000
09	PLANO DE EMPLAZAMIENTO EN EL ENTORNO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO. MARZO DE 2006	1:3.000
10	PLANO DE SECCIONES NORMATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. MARZO DE 2006	1:600



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Publiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



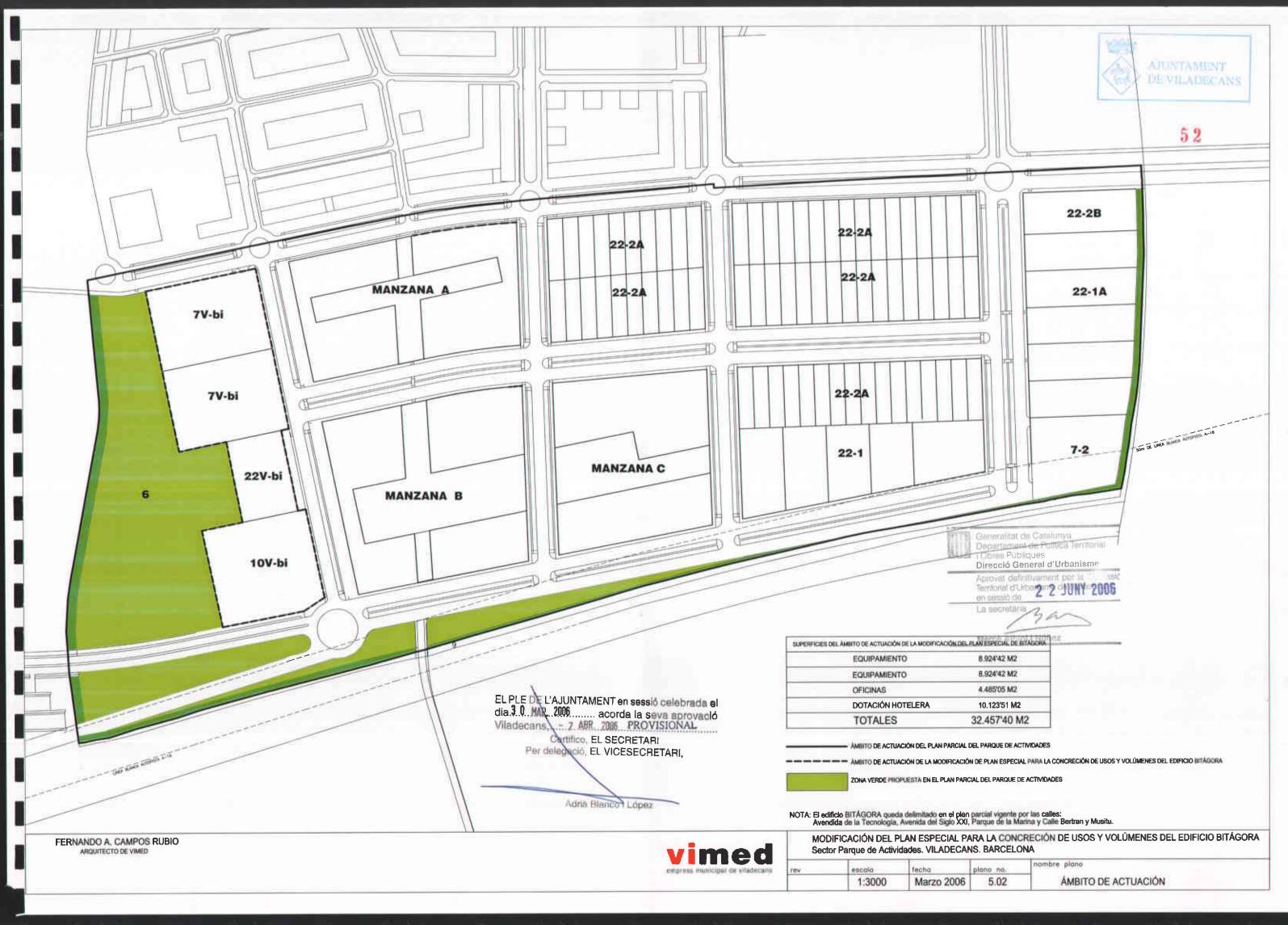
FERNANDO A. CAMPOS RUBIO ARQUITECTO DE VIMED

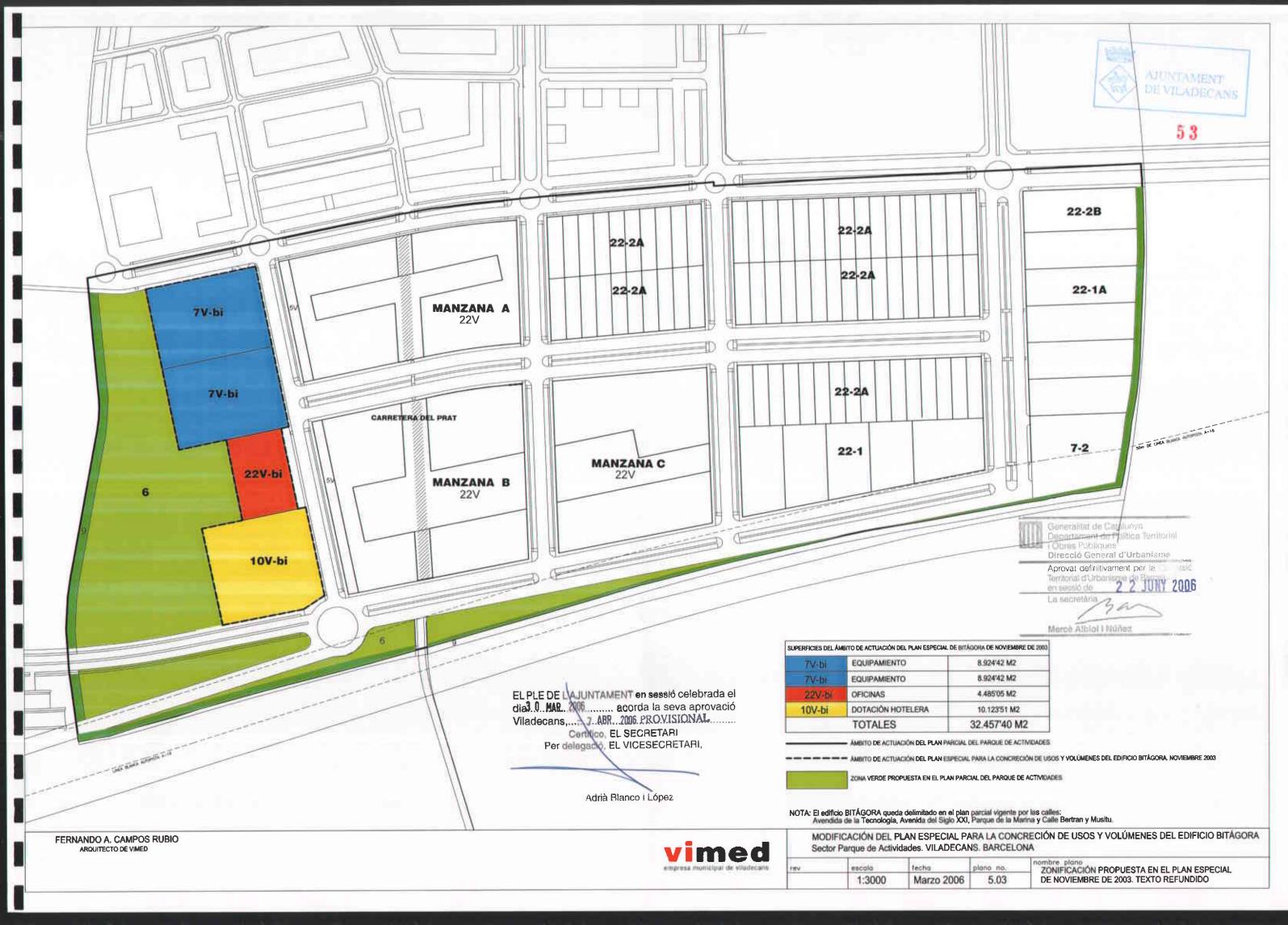


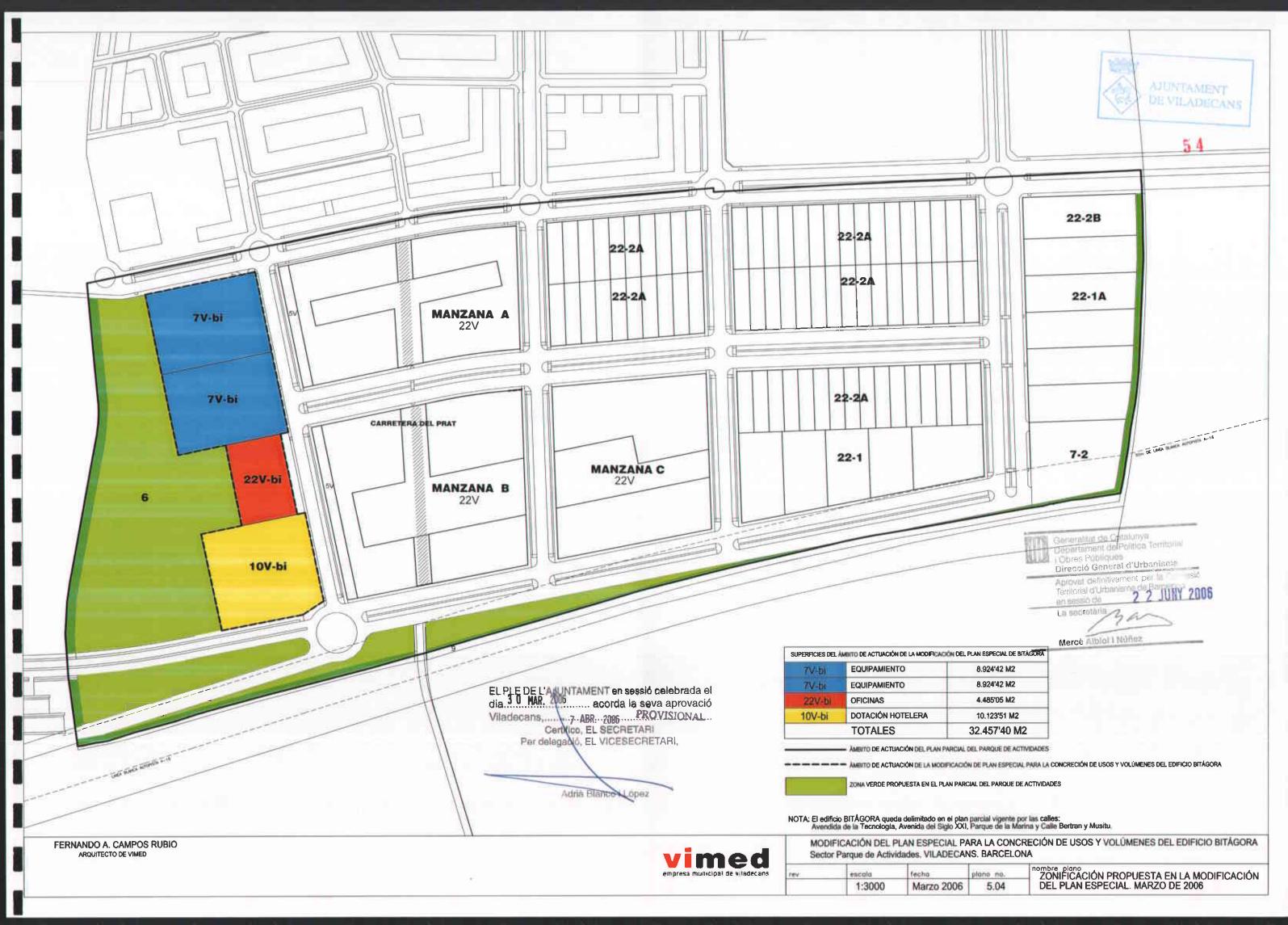
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA CONCRECIÓN DE USOS Y VOLÚMENES DEL EDIFICIO BITÁGORA

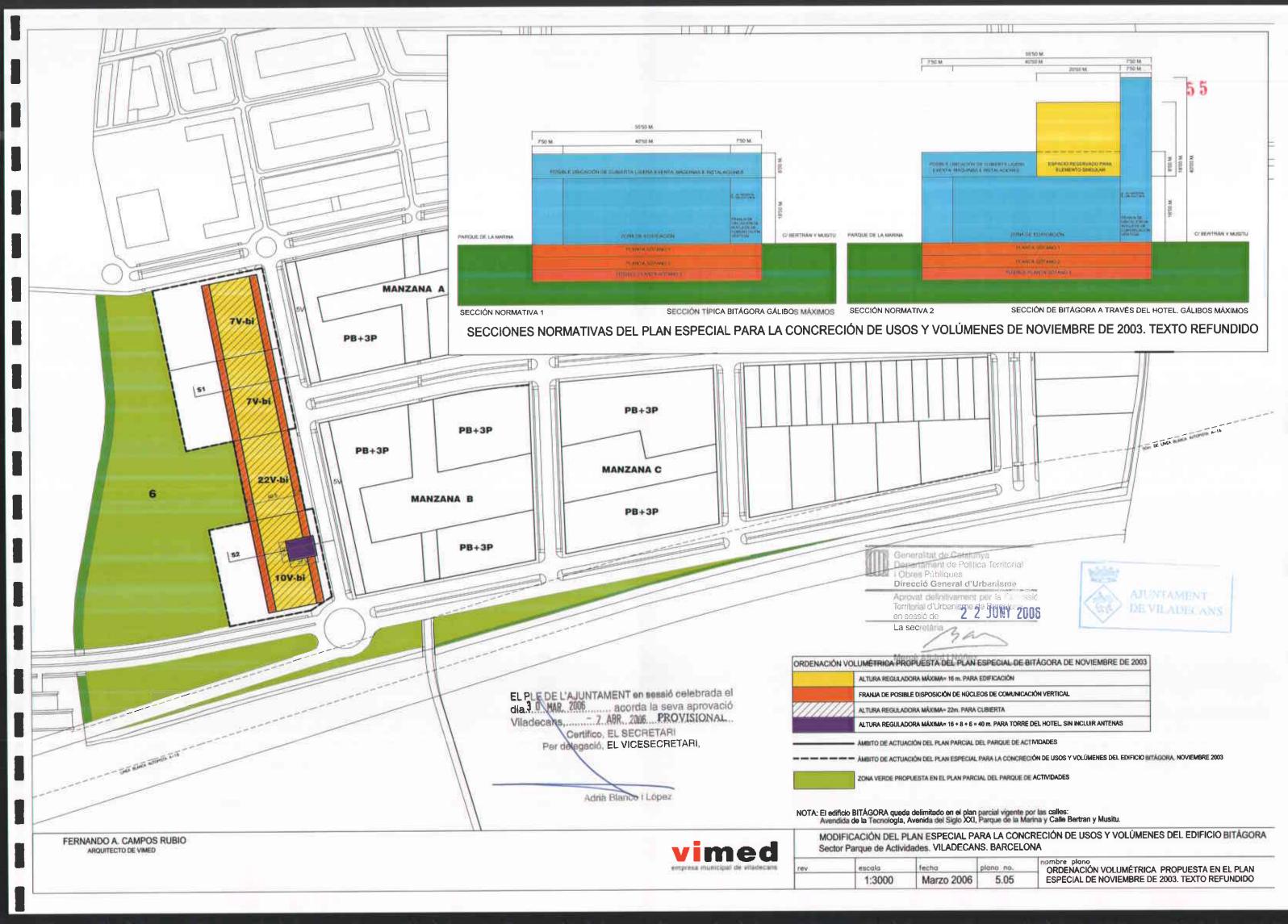
Sector Parque de Actividades. VILADECANS. BARCELONA

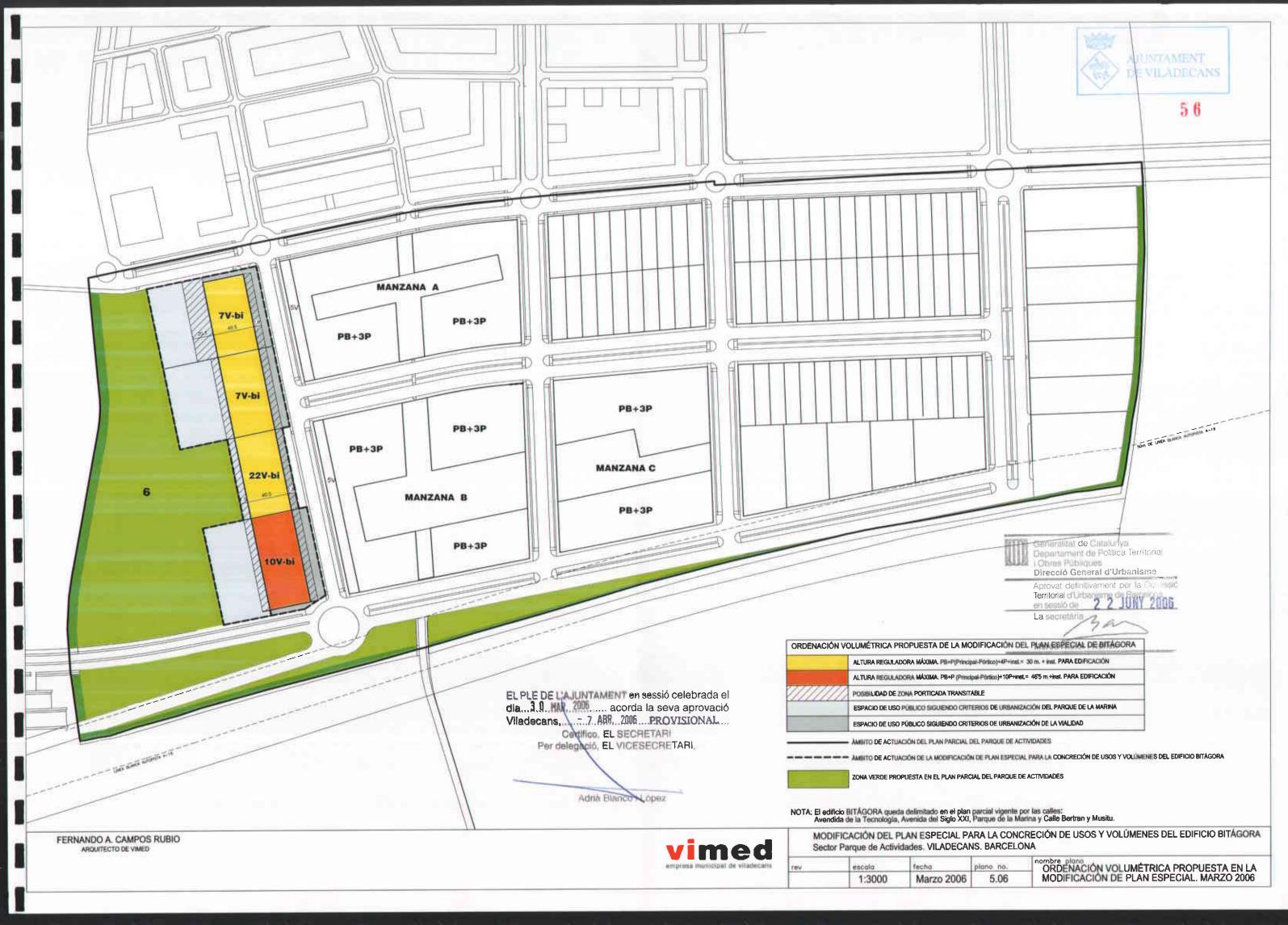
rev escolo fecha plono no.
sin escala Marzo 2006 5.01 PLANTA DE SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO

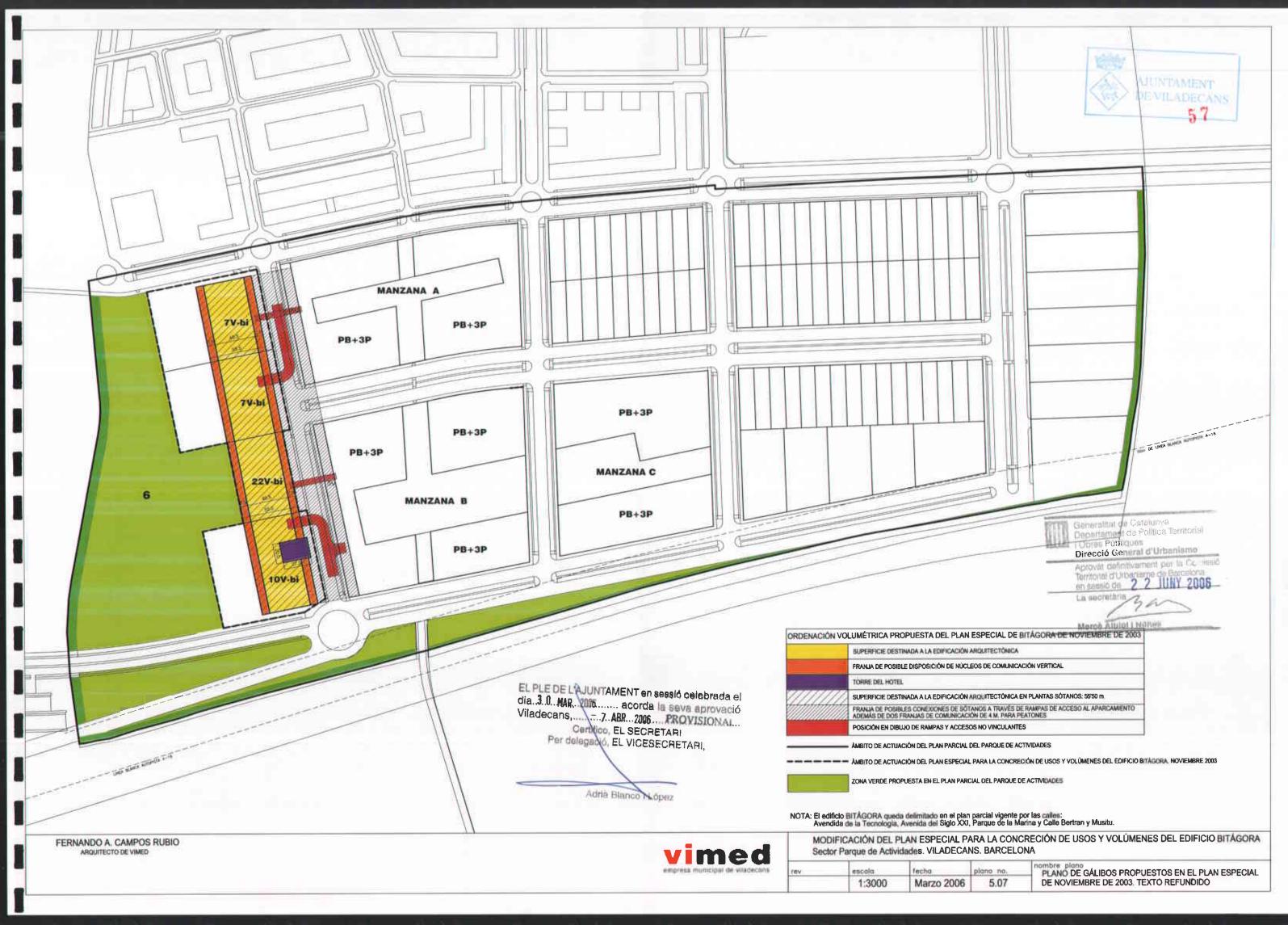


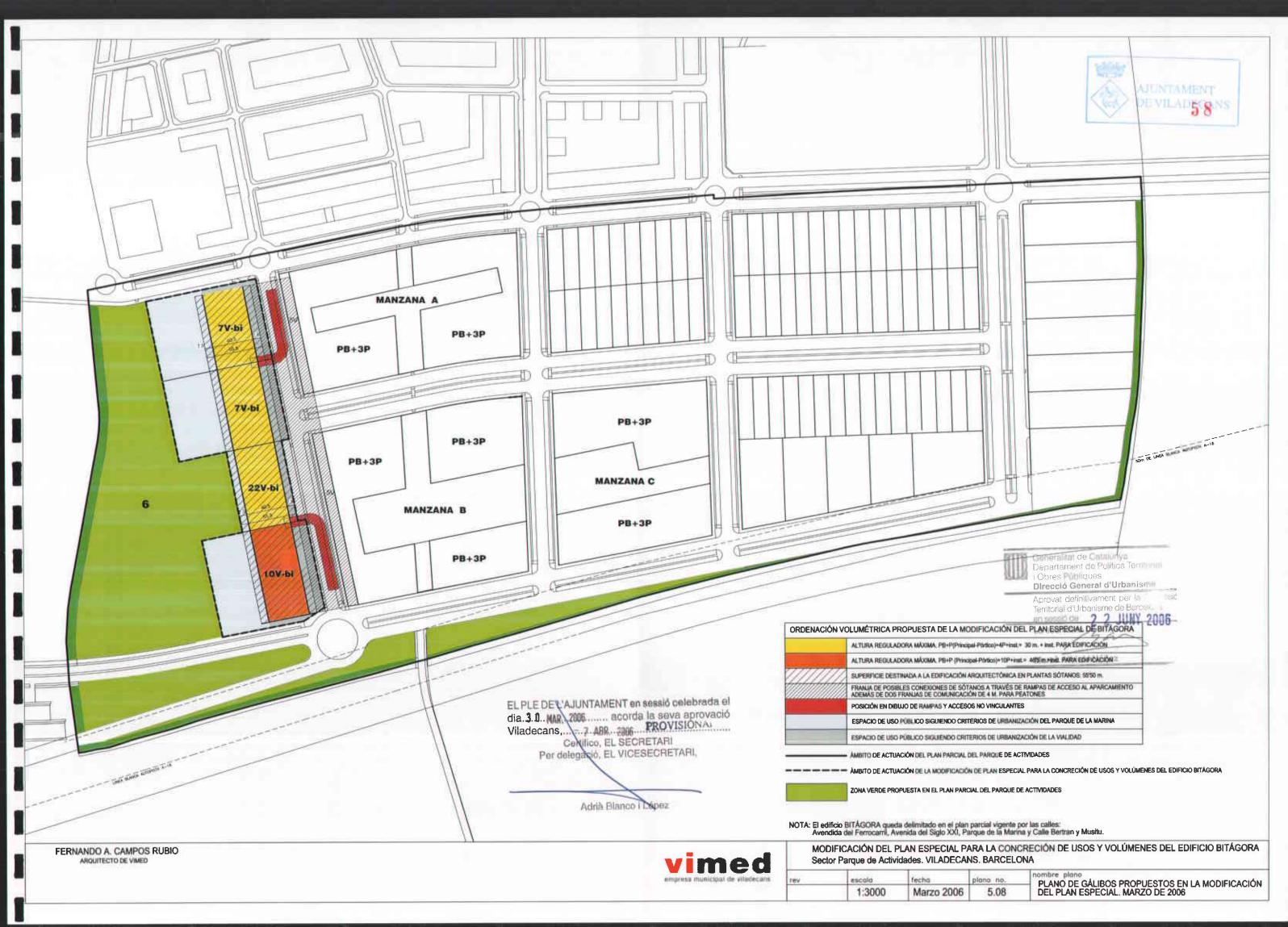


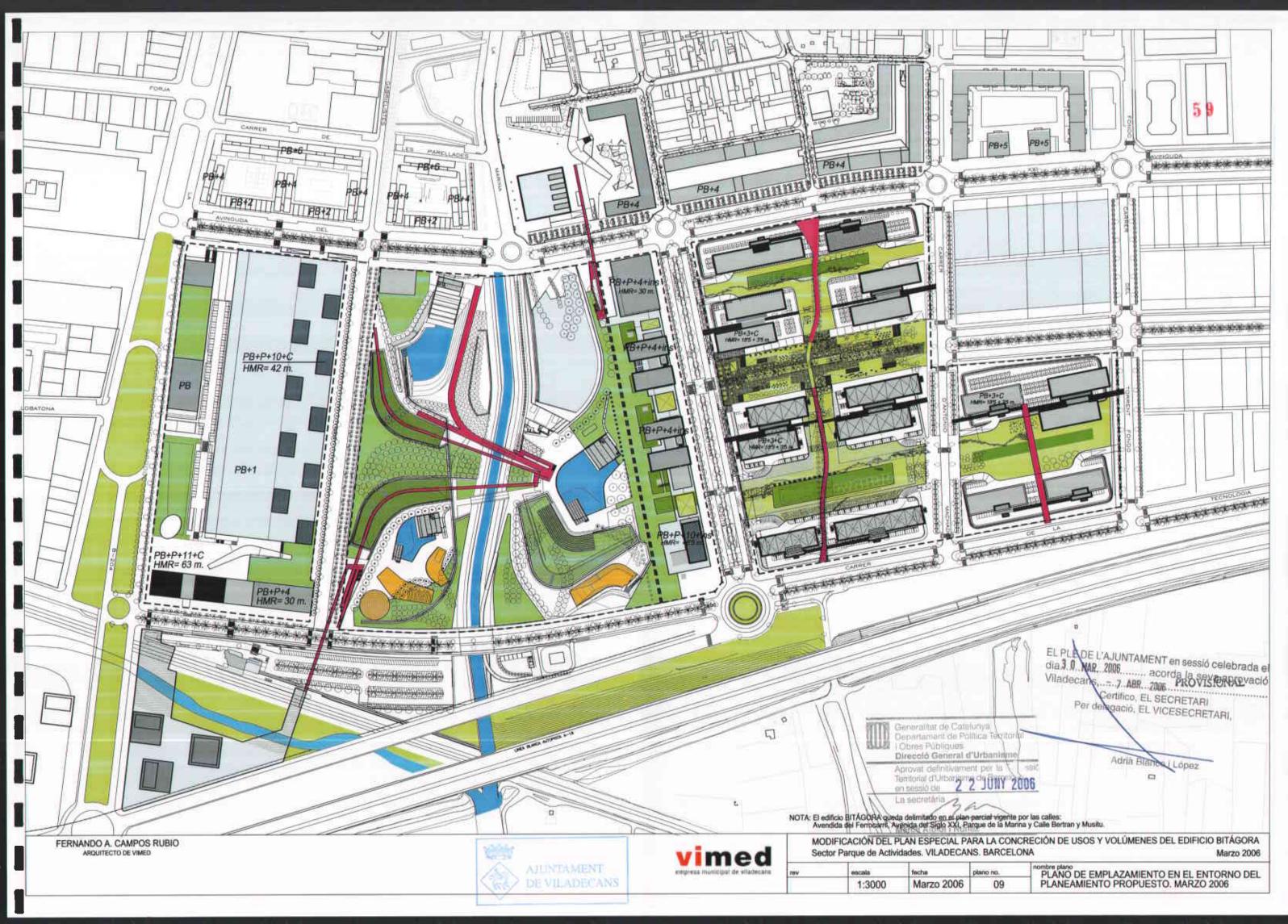




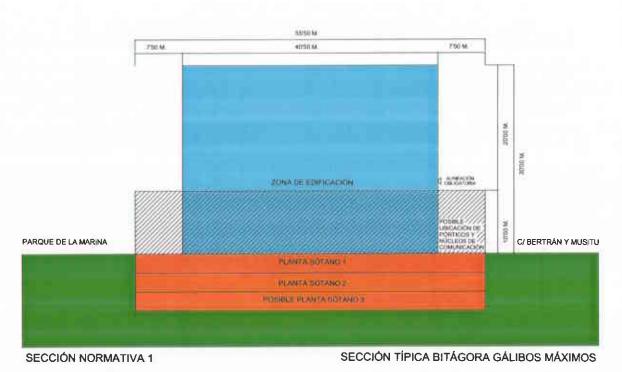


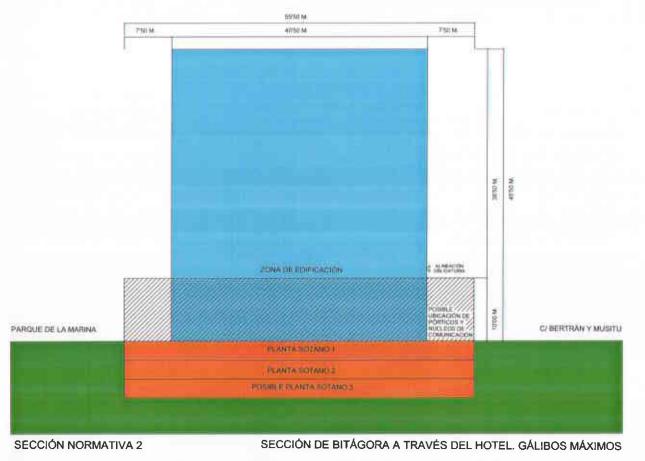












SECCIONES NORMATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA CONCRECIÓN DE USOS Y VOLÚMENES DE MARZO DE 2006



NOTA: El edificio BITÁGORA queda delimitado en el plan parcial vigente por las calles. Merce Albiol I Núñoz Avendida de la Tecnologia, Avendida del Siglo XXI, Parque de la Marina y Calle Bertran y Musitu.



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA CONCRECIÓN DE USOS Y VOLÚMENES DEL EDIFICIO BITÁGORA Sector Parque de Actividades, VILADECANS, BARCELONA

PLANO DE SECCIONES NORMATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL, MARZO 2006 fecha piano no. 1:600 Marzo 2006 5.10

6.1 AVANCE DE PROYECTO BÁSICO DE BITÁGORA Se adjunta a continuación el avance del proyecto básico del edificio de Bitágora realizado por el despacho de "Alonso & Balaguer Arquitectes Associats SL", de fecha de Diciembre de 2.005.





Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públicues Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la sa Territorial d'Urbanisme de Barcer, en sessió de 2 2 JUNY 2006

Merce Albiol I Núñez

Adna Blanco Lopez

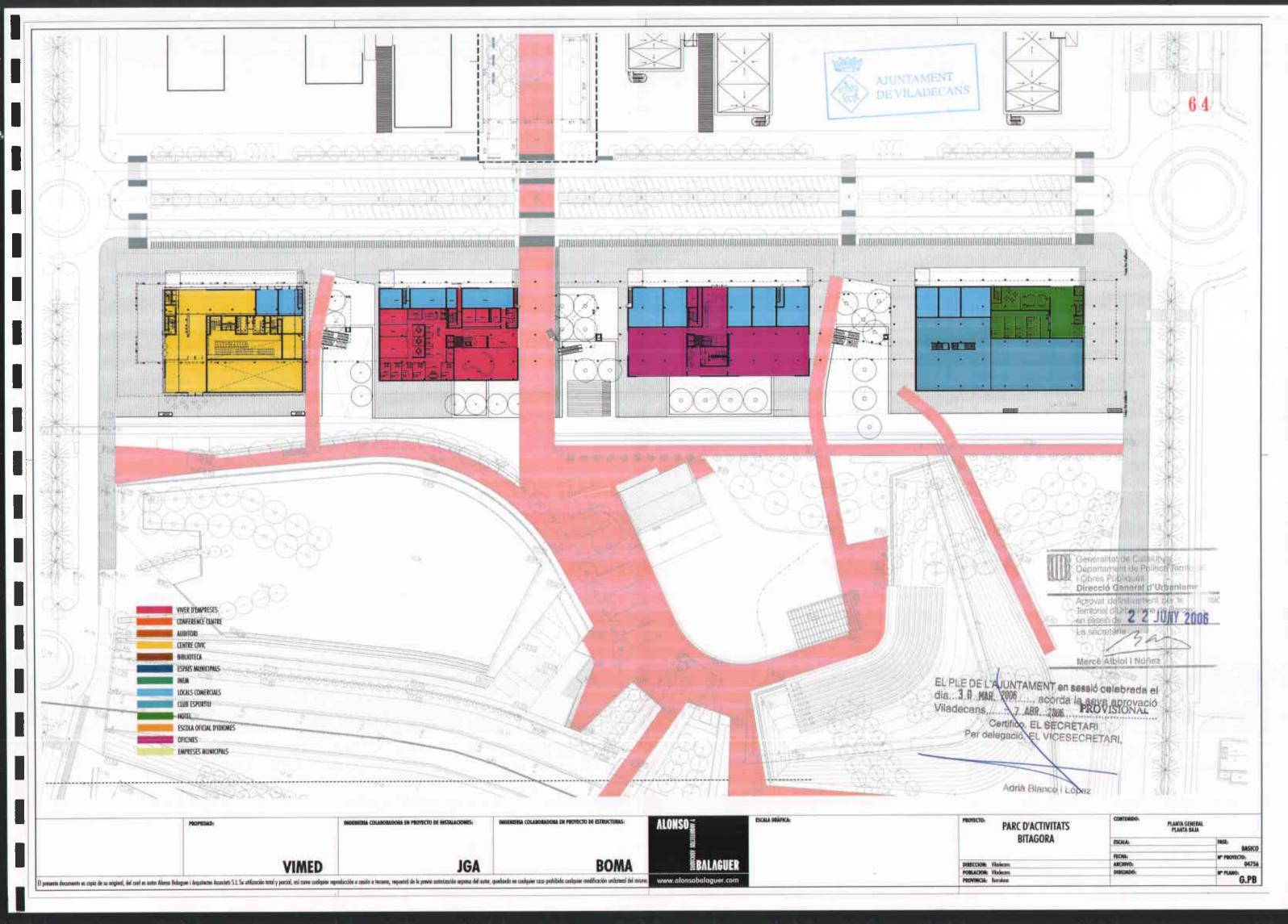


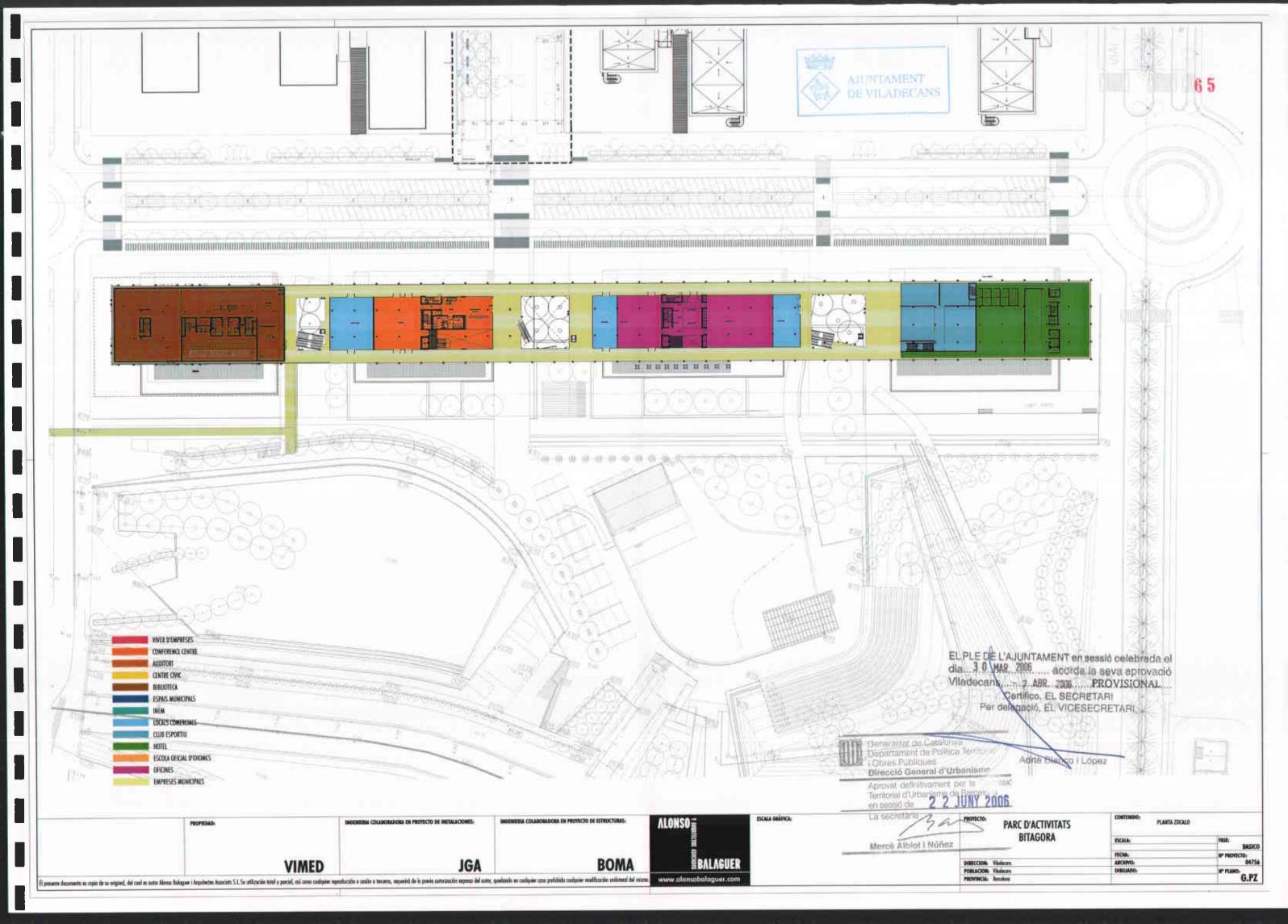
780PIDAD.	INCOMENIA COLABORADORA EN PROYECTO DE INSTALACIONES.	INGENIENA COLABORADORA IN PROVICTO DE ESTRUCTURAS:
VIMED	JGA	BOMA

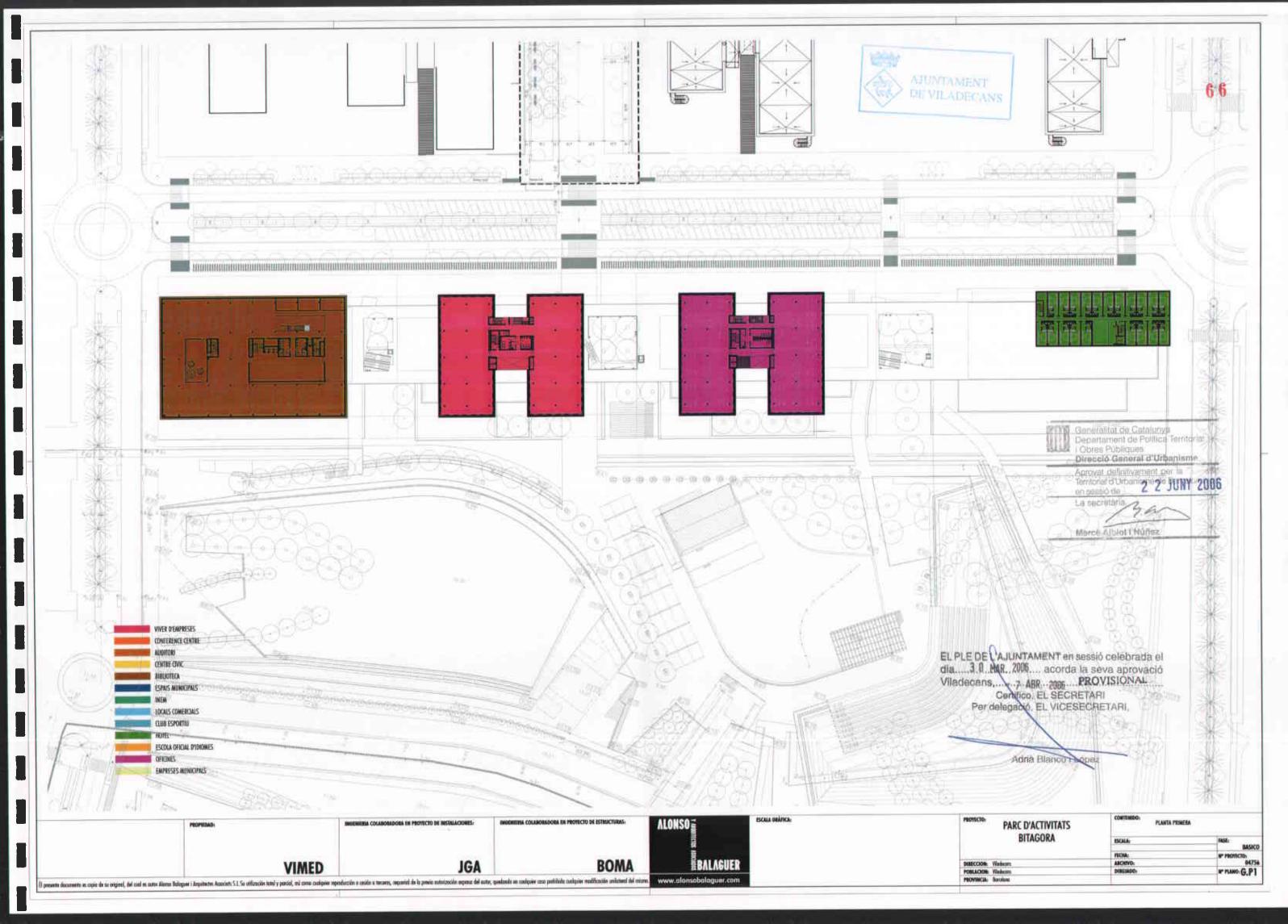
T	V TONZO E
	BALAGUER
niuns.	www.alonsobalaguer.com

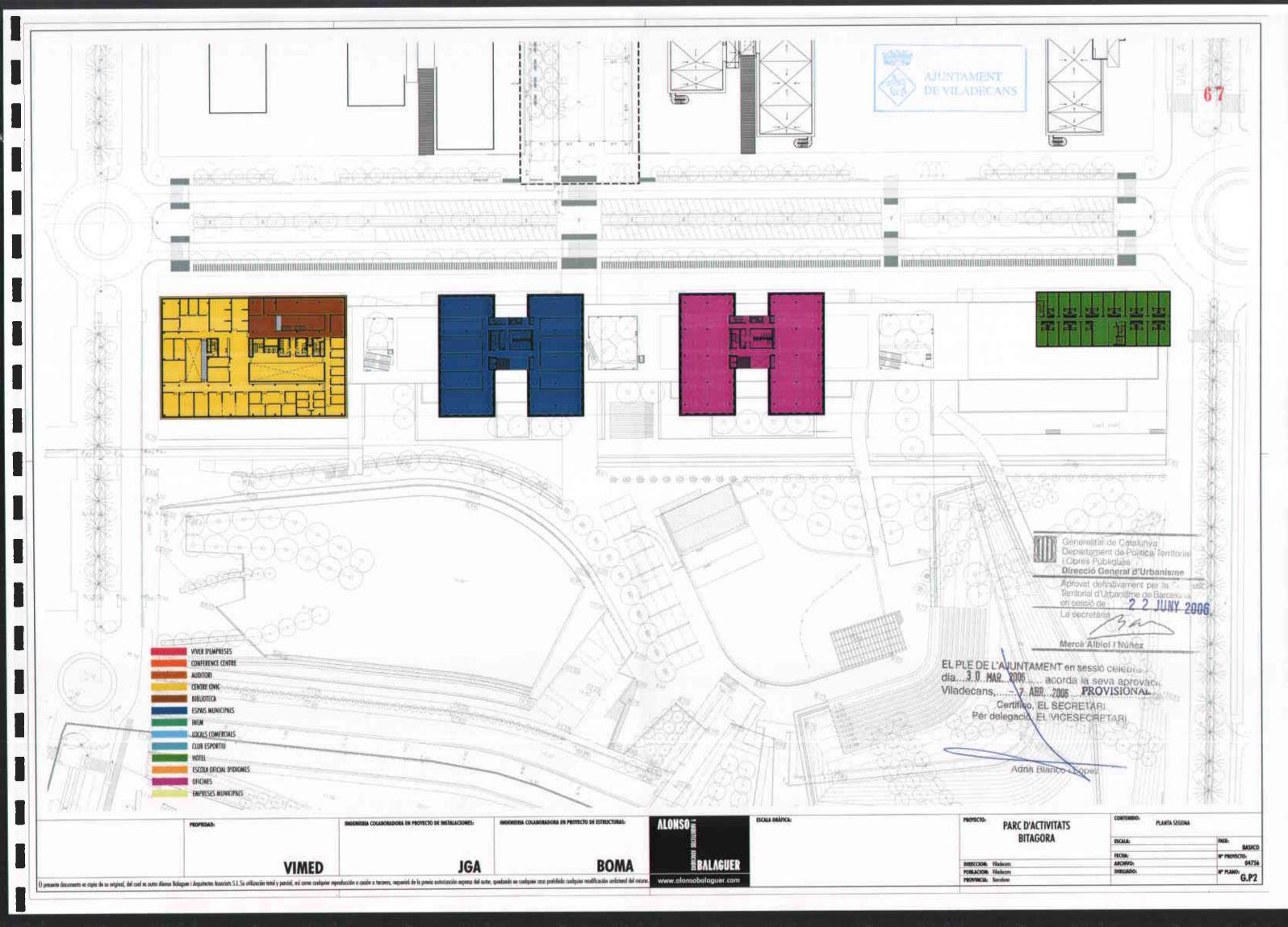
PROVECTO	PARC D'ACTIVITATS	CONTINUES.			
	BITAGORA	EXALA:	FASE: BASICO		
		ROW	P PROTECTO:		
BIRECCION	k Violent	ARCHIVO	04754		
POBLACION	N: Windows	DIBUIADO:	Nº PLANO:		
PROVINCIA	& Straine		ROI		

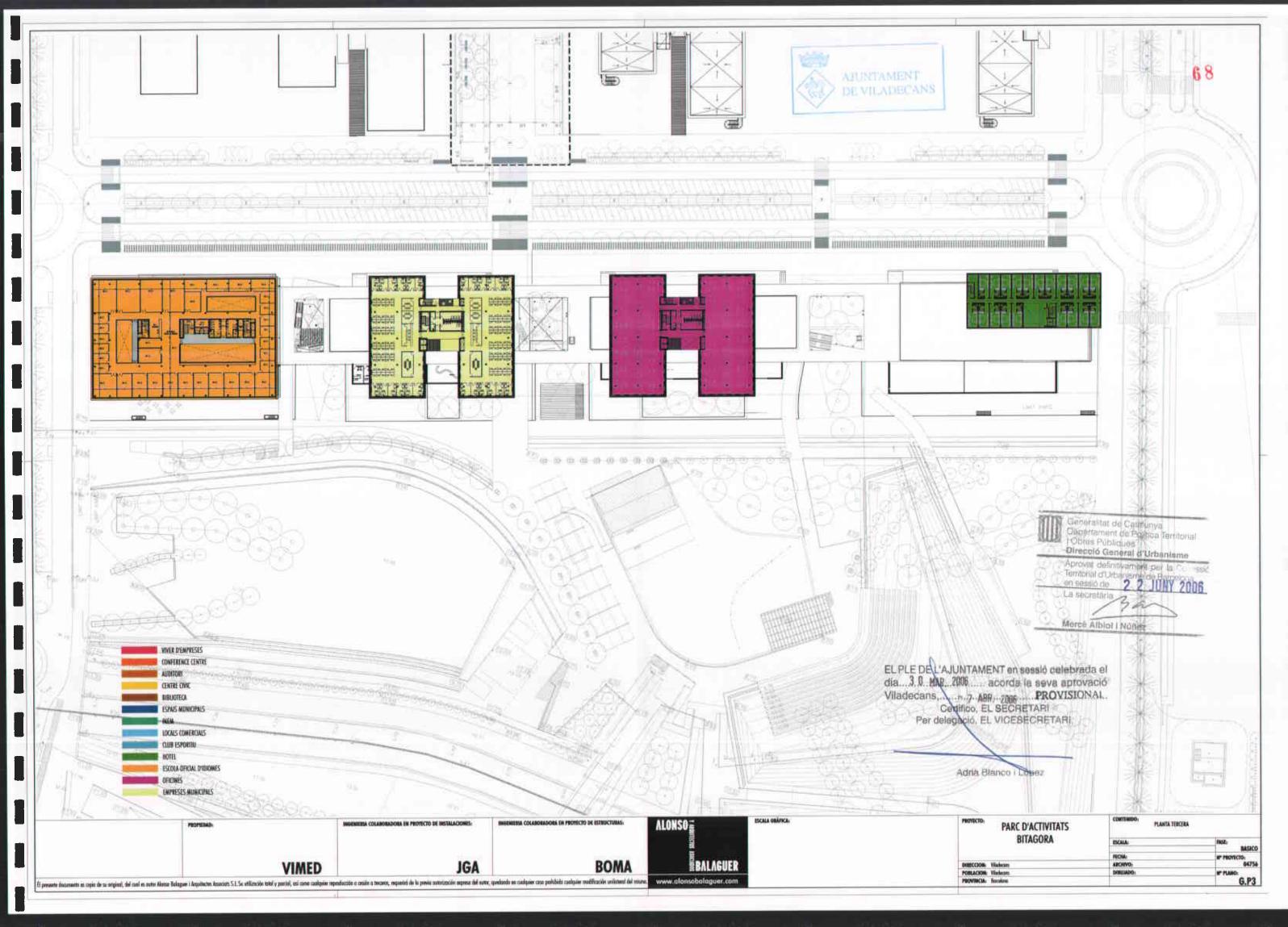


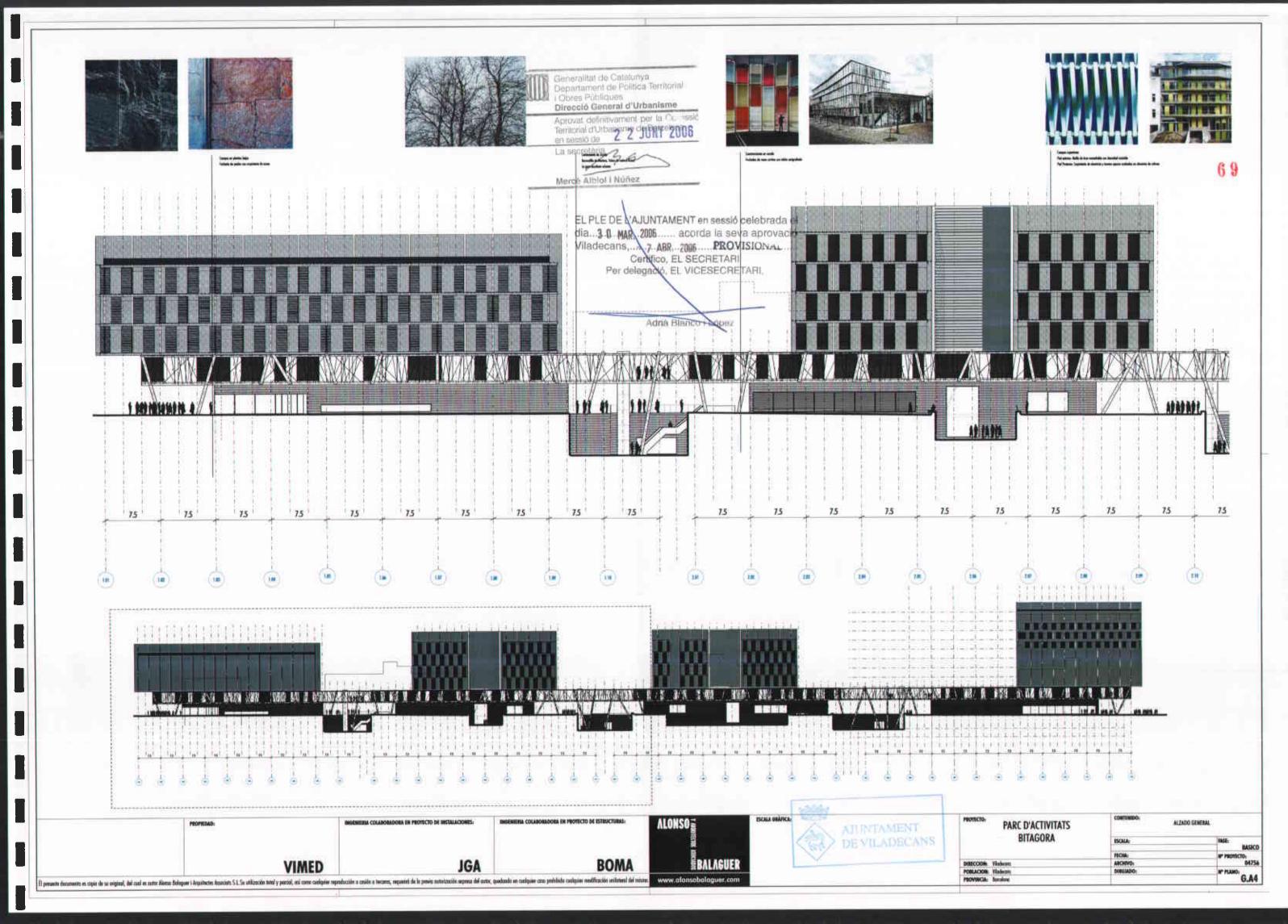


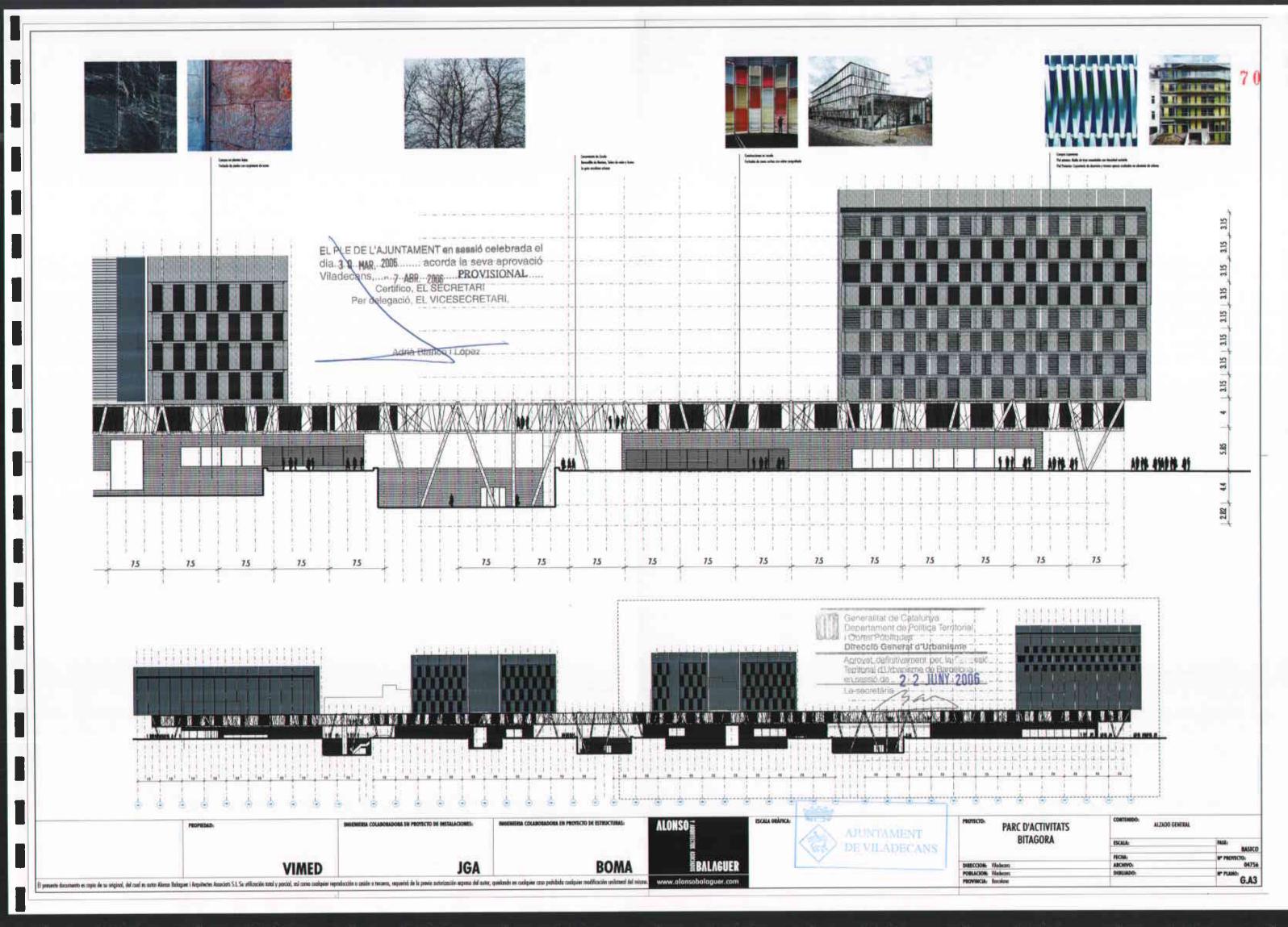
















Generalitor de Catalourya
Departament de Politica Territorial
TOPME Públiques
PROPENDA
PROPEN

Merce Albiol I Núñez





ALONSO = RECENTERIA COLABORADORA EN PROVECTO DE INSTRUACIONES. **BOMA JGA** VIMED Expressed documents on capitor do su stription), that consist on control Alexander discovery (Ampathodors Associates S.S. So configuration training y provided, and control co

BALAGUER

Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial Aprovat definitivament per la Comissi Territorial d'Urba 2 2 2 UNY 2005 en sessió de

La secretària 3 A

PARC D'ACTIVITATS BITAGORA

Merch Albiot I Núñez















Generalitat de Catalunya Departament de Politica Territoriai i Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Cumissió Temitorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 2 JUNY 2005 La secretària



١	PROPEDAD	INGENIERA COLABORADORA EN PROTECTO DE INSTALACIONES-	INGENITIES COLSBORADORS DE PROVICTO DE ESTRUCTURAS.	Vronzo	ESCALA GRÁFICA:	Merce Albiot i Núme	PARC D'ACTIVITATS	COMTEMIDOL	
ı							BITAGORA	ESCALA:	FASE) BA
П			2011	8				ROM	# regracio:
п	VIMED	JGA	BOMA	≅ B∧L∧GUER		IMMEC	50M: Fioleum	ARCHIVO:	04
- 1			The second secon	A COLOR DE LA COLO		PORL	30% Violence	DISHIJANO:	R* PLANO:
- 1	preparte dacumente es capie de su original, del cual es eutre Alexas Beloguer i Arquitectes Aspaciats S.L.Su utilización tetal y parcial, cui como cualquier rep	roducción e resión a terceros, requestró de la previo exteriosción expresa del curtor,	, quedantis un qualquier casa protribido qualquier modificación unitensed del misu	www.alansobalaguer.com		MON	ICUA: Suzulove		