

2003/9815/B-281
16-6-04
256-293

APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL en sessió
realitzada el dia Viladecans.



1 0 MAIG 2004

1 2 MAIG 2004

Certifico, EL SECRETARI
Per delegació, L'OFICIAL MAJOR
Eveli Villuendas i Gibert

256

TEXTO REFUNDIDO del PLAN DE MEJORA URBANA para la Concreción de Usos y Volúmenes de las Manzanas ABC Sector Parc d'Activitats

Delimitación de las manzanas en el plan parcial vigente:

Calle de la Tecnología, Avenida S. XXI, Calle de la Ciencia, Calle del Torrent Fondo, Calle Antonio Machado y Calle de Bertrán y Musitu.

Viladecans. Barcelona

PROMOTORES: PROINOSA, PROMOCIÓN E INGENIERÍA DE OBRAS SA,
PROMOTORA BALI
SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 14 JUNI 2004
La secretària
Mercè Albiol i Núñez

ABRIL 2004

MEMORIA


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



MEMORIA

00. INTRODUCCIÓN

El presente texto refundido se redacta en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de enero de 2004 que acordó la suspensión de la aprobación definitiva del Plan de Mejora Urbana hasta la presentación de un texto refundido que incorporara una serie de prescripciones.

Se ha resuelto de la siguiente manera el cumplimiento de las prescripciones:

1.1.- Se dispone de informe favorable emitido por el Director general de Comerç. Se incluye en la normativa las prescripciones recomendadas en el informe:

"Que l'activitat comercial en l'àmbit no pot suposar cap concentració comercial afectada per la llei d'equipaments comercials i en concret els establiments de caràcter col·lectiu regulats per l'article 2.3 [de la llei d'equipaments comercials]."

" Que els locals comercials es destinaran a cobrir les necessitats en aquells sectors i tipus d'establiments que no estiguin sotmesos a les limitacions ni de la Llei esmentada ni del PTSEC".

1.2.- Se mantiene la traza existente de la Carretera del Prat obligando de esta manera a los edificios de oficinas a que se ordenen según esta preexistencia. No obstante se califica la misma como suelo destinado a oficinas, libre de edificación sobre rasante, para permitir una mejor conexión de los aparcamientos del subsuelo. Al mismo tiempo se acumula la superficie de vialidad junto al vial existente correspondiente a la prolongación de Bertran i Musitu, consiguiéndose de esta manera una distribución óptima de carriles de circulación y aparcamiento en superficie sin reducir la superficie privada.

1.3.- Se elimina de la normativa las referencias a iluminación, ventilación y acceso de plantas sótano que puedan suponer contradicción con la normativa urbanística del plan general.

Así mismo se introduce en el presente texto la cuantificación del espacio destinado a uso público de propiedad privada, que no puede ser inferior al 30% de la total superficie del ámbito, y se corrige la altura máxima correspondiente a la edificación, 18'50 mts en vez de 16 del anterior plan, por necesidades de distribución de plantas, paso de instalaciones, suelos técnicos... La altura máxima correspondiente a la cubierta de instalaciones (22 mts) y número de plantas (PB+3) se mantiene inalterable. Se adapta el resto del texto y normativa de la memoria en función de estas correcciones.

01. DATOS GENERALES

Proyecto: **Plan de Mejora Urbana para la concreción de usos y volúmenes de las manzanas A- B-C del Plan Parcial "Parc d' Activitats", de Viladecans.**

Emplazamiento: **Sector delimitado por la Riera de Sant Climent, Autopista A-16, el barrio de Sales, el polígono industrial de Can Calderón y el resto de manzanas del Plan Parcial "Parc d'Activitats".**
VILADECANS
(Baix Llobregat)

Promotor: Propietarios / Promotores del plan : Proinosa, Prom. e Ingeniería de Obras S.A.; Promotora Bali; SPM Viladecans Mediterránea.

Fecha redacción: Abril de 2003
Abril de 2004 (Texto refundido)

Superficie sector: 83.111,89 m2 (Ámbito de actuación= superficie de manzanas A-B-C sin zonas verdes) + 3.004,20 m2 de superficie antigua carretera de Prat = **86.116,09 m2**

02. ANTECEDENTES

El Plan general metropolitano de Barcelona de 1976 clasificó el sector delimitado por la Riera de Sant Climent, la Autopista A-16, el barrio de Sales, el polígono industrial de Can Calderón y el límite del término municipal de Viladecans con Sant Boi de Llobregat como suelo urbanizable programado, destinado a la implantación de actividades industriales y complementarias de las mismas. Por este motivo, el planteamiento general calificó aquel sector como zona de desarrollo industrial (clave 22b).

Aquella zona de desarrollo industrial se ordenó, a nivel de detalle, por el Plan Parcial denominado "Parc d'Activitats", que fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Barcelona del día 9 de junio de 1993, con sujeción a las determinaciones del plan general metropolitano.

Dicho Plan Parcial fue modificado a instancia de la Junta de Compensación con la finalidad de integrar el parque de actividades en el conjunto resultante de la ordenación de la Riera de Sant Climent, a lo largo de todo el núcleo de Viladecans, adecuarlo a las necesidades de la demanda, y con el objetivo de potenciar las actividades limpias, así como las oficinas y servicios vinculados a la situación del sector respecto al área de Barcelona. Por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Barcelona del día 6 de noviembre de 2001 se aprobó con carácter definitivo la modificación del plan parcial.

El Plan Parcial preveía la delimitación de unidades mínimas de gestión, estableciendo la obligatoriedad de realizar con posterioridad planes especiales para determinar con precisión la ordenación volumétrica y el uso de las edificaciones de cada una de aquellas unidades mínimas.

El Plan Parcial estableció un único polígono de actuación que se debía ejecutar por el sistema de compensación. A instancia de la Junta de Compensación se presentó ante el Ayuntamiento de Viladecans el correspondiente proyecto de compensación, que fue aprobado por Decreto del Alcalde de Viladecans del día 4 de septiembre de 2002, supeditando su ejecutividad y publicación a la aportación de un texto refundido que incorpore las enmiendas señaladas en la referida resolución. El texto refundido del proyecto de reparcelación se aprobó definitivamente por Decreto de Alcaldía el 11 de diciembre de 2002.

03. OBJETO DEL PRESENTE PLAN DE MEJORA URBANA

El objeto del presente Plan de Mejora Urbana es la definición de la ordenación volumétrica, las características edificatorias y los usos de las edificaciones de cada una de las cinco unidades mínimas de gestión del Plan Parcial del sector "Parc d'Activitats" existentes dentro del ámbito delimitado por la prolongación de la Avenida del Ferrocarril, calle del Torrent Fondo, vial interno, calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y calle de Bertran i Musitu (Manzanas A, B y C).

Así pues, el ámbito del Plan, aparte de los viales, se centrará en una única zona con calificaciones urbanísticas diferenciadas:

Manzanas A B C 22-1 y 22-2A

El Plan de Mejora Urbana también pretende adecuación de los usos actuales del sector objeto de la ordenación a la demanda actual del mercado productivo y al crecimiento económico del municipio de Viladecans, autorizando el establecimiento de usos de oficinas y comerciales. Así, para diferenciar el nuevo uso que adoptarán estas zonas, se renombrarán de la siguiente manera:

Manzanas A B C 22V

04. MARCO LEGAL

El presente Plan de Mejora Urbana se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial 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 en el artículo 68.1.a) de la Ley de urbanismo de Cataluña (Ley 2/2002, de 14 de marzo), de aplicación a este proyecto en cumplimiento de la disposición transitoria octava de aquel texto legal.

El Plan de Mejora Urbana se supedita a aquello que establecen las Normas del Plan General Metropolitano con carácter general (Texto refundido de la modificación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas del PGM de Barcelona, aprobado definitivamente el 8 de Agosto de 1988), y se fundamenta específicamente en la atribución establecida en el artículo 311.2 de aquellas Normas Urbanísticas para autorizar usos de oficinas y comerciales en las parcelas situadas en el exterior de las áreas industriales.

Asimismo el Plan de Mejora Urbana se fundamenta en la prescripción establecida en los artículos 10 y 24.2 del Plan Parcial indicado, a los efectos de remitir a un Plan de Mejora Urbana posterior la definición de la ordenación volumétrica, las características edificatorias y los materiales de acabado de las unidades mínimas de gestión delimitadas en el Plan Parcial.

05. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

05.01 Ámbito territorial.

- El sector de forma poligonal se sitúa de forma paralela a la C-32 con la dirección mayor de 500m N.E.-S.O. y la menor de 400m N.O.-S.E. El ámbito sobre el que se realiza este Plan de Mejora Urbana, 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 Calderon.

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 de Mejora Urbana que corresponden a las manzanas A, B, C, están comprendidos entre la prolongación Avenida del Ferrocarril, calle del Torrent Fondo, Vial Intern, calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y calle de Bertran y Musito.

Así pues, el ámbito del Plan, a parte de los viales, se centrará en una única zona con calificaciones urbanísticas diferenciadas:

Manzanas A B C → 22-1 y 22-2A, con una superficie total de 83.111,89 m²

- El ámbito del presente Plan de Mejora Urbana es coincidente con el sector oeste del Plan Parcial, que incluye cinco unidades mínimas de gestión delimitadas en aquel plan parcial, juntamente con los espacios de uso público en que se integran las mismas. La superficie total del ámbito del Plan de Mejora Urbana es por lo tanto de 83.111,89 m² de suelo + superficie antigua carretera de Prat= **86.116,09 m²**
- El artículo 24 del Plan Parcial posibilitaba la redacción de un único Plan Especial (en este caso, Plan de Mejora Urbana) para diversas unidades mínimas, como se realiza en este proyecto, habiendo incluido la totalidad de la superficie del sector que envolvía aquellas manzanas para darle una mayor coherencia urbanística.

05.02 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. Las unidades objeto de este Plan de Mejora Urbana son las cinco que se encuentran situadas al oeste del sector, delimitadas por la prolongación de la Avenida del Ferrocarril, calle del Torrent Fondo, vial interno, calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y la calle de Bertran y Musitu.

Aquellas cinco unidades se agrupan en tres únicas manzanas, denominadas A, B y C para adecuar la ordenación volumétrica y la propia composición arquitectónica del conjunto a las características edificatorias de los usos a que irán destinadas. Por este motivo, la delimitación de las manzanas A y B supone la agrupación de dos diferentes unidades, desplazándose la superficie destinada al vial interior al lateral de las manzanas A y B, junto al vial existente, Bertran i Musitu, con el fin de dar una mayor amplitud al Boulevard que conforman aquellas dos manzanas y la denominada Bitagora y permitir una mejor organización de circulaciones y aparcamiento en superficie. Aquella reubicación del vial dará una mayor amplitud al edificio público destinado a acoger dotaciones comunitarias. Sin embargo, por tratarse de un eje histórico dentro del crecimiento del municipio que conecta el barrio de Sales con la zona agrícola, se determina mantener la continuidad y traza de la carretera del Prat. obligando de esta manera a los edificios de oficinas a que se ordenen según esta preexistencia. No obstante se califica la misma como suelo destinado a oficinas, libre de edificación sobre rasante, para permitir una mejor conexión de los aparcamientos del subsuelo. La separación entre los edificios será como mínimo de 15m para garantizar la continuidad con la parte de esta calle situada por encima de la Av. Segle XXI.

La superficie de las manzanas A, B y C es, respectivamente, de 26.356,85 m², 32.261,82 m² y 24.493,22 m².

Las unidades de las nuevas fincas resultantes en estas manzanas, deberán incluir una servitud de paso por las presencia de la carretera del Prat.

05.03 Iniciativa y Propiedades.

El Plan de Mejora Urbana ésta promovido por las entidades "PROINOSA, PROM. E INGENIERIA DE OBRAS S.A.", "PROMOTORA BALI S.A." y "SPM VILADECANS MEDITERRANEA S.A." que son propietarias de la mayoría de las parcelas del sector objeto del plan de mejora. Se adjunta la relación de fincas resultantes, integradas en las manzanas A, B y C, según el Texto Refundido del Proyecto de Compensación del sector "Parc d'Activitats", aprobado definitivamente por Decreto del Alcalde de Viladecans del día fecha 11 de diciembre de 2002, así como las recientes compraventas efectuadas hasta la fecha

Fincas resultantes del Texto refundido del Proyecto de Compensación:

MANZANAS A B C					
FR	Calificac.	Manzana	Parcela Propietario	Techo	
5	22-2A	A	1 SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A. -10% AM	3.648,19 m ²	4.012,99 m ²
6	22-2A	A	1 SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A. -10% AM	10.262,23 m ²	11.288,44 m ²
7	22-2A	A	5 INGECO, INGENIERIA DE OBRAS S.A. (43,67%)	2.103,54 m ²	2.313,90 m ²
			6 SOLINA CONESA, ENRIQUE (10,21%)		
			13 MT GRUP DE GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT (46,12%)		
8	22-2A	A	17b PROMOTORA BALI S.A.	4.122,09 m ²	4.534,29 m ²
9	22-2A	A	10 CRONLOY, S.A.	1.382,80 m ²	1.521,08 m ²
10	22-2A	A	9 SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	1.543,18 m ²	1.697,49 m ²
11	22-2A	A	2 SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	3.294,82 m ²	3.624,30 m ²
TOTAL MANZANA A				* 26.356,85 m²	* 28.992,49 m²
61	22-1	B	4 PROINOSA, PROM. E INGENIERIA DE OBRAS S.A.	11.690,70 m ²	10.521,59 m ²
64	22-1	B	3 SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	8.740,29 m ²	7.866,26 m ²
58	22-2A	B	7 MONRAM, S.L. (81,31%)	3.330,23 m ²	3.663,25 m ²
			8 SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A (18,69%)		
59	22-2A	B	11 AUGUSTA DOS, S.L.	1.361,38 m ²	1.497,51 m ²
60	22-2A	B	4a PROINOSA, PROM. E INGENIERIA DE OBRAS S.A.	1.544,75 m ²	1.699,22 m ²
62	22-2A	B	3a SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	1.529,50 m ²	1.682,15 m ²
63	22-2A	B	1 SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	4.064,99 m ²	4.471,48 m ²
TOTAL MANZANA B				* 32.261,82 m²	* 31.401,76 m²
57	22-1	C	17 PROMOTORA BALI S.A.	15.247,69 m ²	13.722,92 m ²
54	22-2A	C	36-37-38 INAL INVERSIONES S.A.	3.796,07 m ²	4.175,67 m ²
55	22-2A	C	35 INCARMAR S.L. (44,441%)	976,57 m ²	1.074,22 m ²
			73 PLATA HERMANOS 94 S.L. (55,559%)		
56	22-2A	C	17a PROMOTORA BALI S.A.	4.472,89 m ²	4.920,18 m ²
TOTAL MANZANA C				* 24.493,22 m²	* 23.892,99 m²
TOTAL MANZANAS A-B-C				* 83.111,89 m²	* 84.287,24 m²
VIALITAT: CARRETERA DEL PRAT				3.004,20 m²	---
ÀMBITO PLAN DE MEJORA URBANA				86.116,09 m²	84.287,24 m²