

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

APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL en sessió

realitzada el dia Viladecans,
10 MAIG 2004 12 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



ABRIL 2004

INDICE

I MEMORIA

- 00. Introducción
- 01. Datos generales.
- 02. Antecedentes
- 03. Objeto del presente Plan de Mejora Urbana.
- 04. Marco Legal.
- 05. Información urbanística.
 - 05.01 Ámbito territorial.
 - 05.02 Descripción de las unidades.
 - 05.03 Iniciativa y Propiedades.
- 06. Descripción y Justificación de la Propuesta.
 - 06.01 Concreción del uso de las unidades de la edificación.
 - 06.02 Mantenimiento estándares del Plan Parcial.
 - 06.03 Mantenimiento de la edificabilidad del pla parcial.
 - 06.04 Mantenimiento de la urbanización y parques urbanos.
 - 06.05 Criterios de urbanización de los interiores de manzana
 - 06.06 Zonificación
 - 06.07 Ordenación volumétrica.
 - 06.08 Gestión urbanística.
 - 06.09 Plan de etapas

II NORMAS

III ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

IV DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I Planos de información	II Planos de ordenación
I.01. Situación.	
I.02. Ámbito de actuación.	
I.03. Planeamiento vigente.	
I.04 Ordenación volumétrica vigente	
	P.05 Zonificación propuesta
	P.06 Ordenación volumétrica y de usos
	P.07 Secciones normativas
	P.08 Planta General. Hipótesis de trabajo.

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 el 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 caracter 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	Superficie	Techo
5	22-2A	A	1	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A. -10% AM	3.648,19 m2	4.012,99 m2
6	22-2A	A	1	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A. -10% AM	10.262,23 m2	11.288,44 m2
7	22-2A	A	5	INGECO, INGENIERIA DE OBRAS S.A. (43,67%)	2.103,54 m2	2.313,90 m2
			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 m2	4.534,29 m2
9	22-2A	A	10	CRONLOY, S.A.	1.382,80 m2	1.521,08 m2
10	22-2A	A	9	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	1.543,18 m2	1.697,49 m2
11	22-2A	A	2	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	3.294,82 m2	3.624,30 m2
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 m2	10.521,59 m2
64	22-1	B	3	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	8.740,29 m2	7.866,26 m2
58	22-2A	B	7	MONRAM, S.L. (81,31%)	3.330,23 m2	3.663,25 m2
			8	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A (18,69%)		
59	22-2A	B	11	AUGUSTA DOS, S.L.	1.361,38 m2	1.497,51 m2
60	22-2A	B	4a	PROINOSA, PROM. E INGENIERIA DE OBRAS S.A.	1.544,75 m2	1.699,22 m2
62	22-2A	B	3a	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	1.529,50 m2	1.682,15 m2
63	22-2A	B	1	SPM VILADECANS MEDITERRÀNEA S.A.	4.064,99 m2	4.471,48 m2
TOTAL MANZANA B					* 32.261,82 m2	* 31.401,76 m2
57	22-1	C	17	PROMOTORA BALI S.A.	15.247,69 m2	13.722,92 m2
54	22-2A	C	36-37-38	INAL INVERSIONES S.A.	3.796,07 m2	4.175,67 m2
55	22-2A	C	35	INCARMAR S.L. (44,441%)	976,57 m2	1.074,22 m2
			73	PLATA HERMANOS 94 S.L. (55,559%)		
56	22-2A	C	17a	PROMOTORA BALI S.A.	4.472,89 m2	4.920,18 m2
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

06. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

06.1 Concreción del uso de las unidades de edificación.

En consideración a la remisión que efectuó el Plan Parcial con el objetivo de que los planes especiales se redacten en desarrollo de sus determinaciones definen los usos concretos de cada unidad de edificación, y en ejercicio de la prerrogativa que las Normas Urbanísticas del PGM atribuyen en las zonas industriales (*), para autorizar los usos comerciales y de oficinas en las parcelas exteriores de las áreas industriales, el Plan de Mejora Urbana plantea redefinir las actividades propiamente industriales, manteniendo su calificación de zona industrial (clave 22), para aquellas otras actividades compatibles en las situaciones previstas en el PGM, como son las oficinas y comerciales, que se diferenciarán de las anteriores con la clave 22V, con la finalidad de generar ámbitos de ciudad especializados en la actividad económica y de la información, que permitirán dar salida a la demanda actual del mercado y, al mismo tiempo, completar la falta actual del potencial económico del municipio.

(*) El proceso Normativo por el cual se llega a la concreción del uso propuesto para las manzanas privadas A,B y C , es el siguiente:

La normativa de la modificación del pla parcial en sus artículos 22.5-Industrias de Grado I, y 23.6-Industrias de Grado II, especifica: *Para todo lo que no se indica en los puntos anteriores, seran de cumplimiento los artículos 125 a 129 de las NU del PGM 76.*

En este sentido el artículo 128.2 de las NU remite, por las Zonas de Desarrollo Industrial, a lo que dispone el Título IV sobre usos en la zona industrial del suelo calificado como urbano: Art. 311, ya reproducido en otro punto del informe:

311.2 Mediante un Plan Especial podrá autorizarse el establecimiento de los usos siguientes (...):

- a) Podrán admitirse los usos comercial, de oficinas, religioso y cultural, recreativo y deportivo en parcelas periféricas al área industrial, accesibles desde el exterior de ésta, que sean contiguas a zonas del uso principal de las cuales sea el residencial.
- b) (..)

06.2 Mantenimiento de los estándares del Plan Parcial.

La ordenación del Plan de Mejora Urbana no supone ningún tipo de alteración de las superficies y estándares del Plan Parcial, manteniéndose así mismo la proporción del suelo público y el suelo privado originario. El ámbito de este Plan de Mejora Urbana no incluye zonas verdes

Se adjunta cuadro comparativo de las superficies de la modificación del Plan Parcial y el Plan de Mejora Urbana .

ZONA DE ACTUACIÓN EN EL PLAN DE MEJORA URBANA	superficie m2 Modificación Plan Parcial		superficie m2 Plan De Mejora Urbana	
		%		%
Industrias G I	35.677,32	43		
Industrias G II	47.434,57	57		
Manzana A			26.356,85	32
Manzana B			32.261,82	39
Manzana C			24.493,22	29
TOTAL SUELO PRIVADO	83.111,89	100	83.111,89	100
VIALITAT C. PRAT	3.004,20		3.004,20	
TOTAL AMBITO PLAN DE MEJORA URBANA		86.116,09	86.116,09	

06.3 Mantenimiento de la edificabilidad del Plan Parcial.

La nueva composición volumétrica que plantea el Plan de Mejora Urbana no supone ninguna alteración significativa de las superficies edificables ni de la edificabilidad que para aquellas respectivas manzanas edificatorias establecía el Plan Parcial. Esta realidad se constata en el cuadro comparativo adjunto, en que se diferencia la edificabilidad prevista del Plan Parcial y la resultante de la ordenación del Plan de Mejora Urbana.

El proyecto para las manzanas A- B - C se compone de varios edificios similares, de PB y 3PP (18'50 m) y sótano. La volumetría final de estos edificios se adaptará a las necesidades del proyecto, pero sin sobrepasar en ningún caso la altura reguladora ni el techo edificable para cada manzana.

ZONA DE ACTUACIÓN EN EL PLAN DE MEJORA URBANA		Edificabilidad m2		Edificabilidad m2	
		Modificación Plan Parcial	%	Plan De Mejora Urbana	%
	Industrias G I	0.9m2/m2	32.109,58	26	
	Industrias G II	1.1m2/m2	52.178,04	43	
	Manzana A				28.994,68
	Manzana B				31.401,05
	Manzana C				23.891,89
	TOTAL TECHO PÚBLICO		0	0	0
	TOTAL TECHO PRIVADO		84.287,62	100	84.287,62
TOTAL TECHO PÚBLICO			0		0
TOTAL TECHO PRIVADO			84.287,62		84.287,62
TOTAL AMBITO PLAN DE MEJORA URBANA			84.287,62		84.287,62

06.4 Mantenimiento de la urbanización y parques urbanos .

- El proyecto de urbanización del sector Parc d'Activitats consta aprobado definitivamente, habiéndose iniciado las obras de urbanización.
- Se deberá reajustar el proyecto de urbanización definido en la modificación del Plan Parcial a consecuencia de lo planteado en el Plan de Mejora Urbana.

Los viales se mantienen esencialmente iguales que los planteados en este proyecto de urbanización, excepto la calle Bertran i Musitu que se amplía.

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.

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

- La propuesta del Plan es destinar el espacio libre de edificación a uso público, pero mantener la propiedad privada, mancomunada entre los diversos propietarios de la manzana.

Debido a una nueva definición de las volumetrías, los espacios verdes en el interior de las manzanas A- B- C serán espacios privados de uso público, permitiendo así la conexión entre los tramos de población existentes a ambos lados del Parc d'Activitats. Se garantiza que la superficie de las manzanas A,B y C necesariamente libre de edificación resultante del plan parcial Parc d'activitats (30%) se destine a uso público. La disposición de los nuevos volúmenes permite obtener un espacio interior de manzana con zonas verdes, accesible y de uso público, tal y como se muestra en planos adjuntos.

- **Plazas de aparcamiento:** Se reajusta el número de plazas previsto en el Plan Parcial, y se preveerá una plaza de aparcamiento por cada 75m² de techo útil . Se ha aumentado así la reserva prevista en la modificación del Plan Parcial, que era de 1 plaza por cada 100 m² de techo útil.

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 y posteriormente adquirió el carácter de definitivo. Las obras están actualmente en ejecución.

06.5 Criterios de urbanización de los interiores de manzanas

El presente Plan de Mejora Urbana determina una serie de criterios de urbanización de los interiores de manzanas no descritos anteriormente en el Plan Parcial, ya que , debido a la nueva disposición de volúmenes y la nueva definición de usos, aparecen estos espacios nuevos no existentes en el plan anterior.

Los criterios para urbanizar los espacios interiores de manzana así como el espacio perimetral en contacto con la calle, se basarán en la constante premisa de integración de los edificios , de manera que se creen unos espacios fluidos, de constante diálogo e intercambio con el entorno , mediante el uso de recursos arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos tales como: ejes de conexión entre las distintas manzanas y a través de los distintos edificios, mantenimiento de la traza de la antigua carretera del Prat ,taludes perimetrales de césped que suturan e integran los edificios con la calle y un área central ajardinada en donde aparecen distintos elementos como el pavimento de piezad naturales, el césped y el agua.

- **ZONA AJARDINADA CENTRAL:** Seguirá un proyecto específico al efecto, incorporando el agua como un elemento clave de diseño. En esta zona central ajardinada aparecen como materiales de acabado pavimentos de madera y piedra natural, así como parterres y taludes de césped, con la incorporación de de recogida y almacenaje de aguas de lluvia, para su posterior uso para el riego de las zonas ajardinadas.

- **PERMEABILIDAD:** Se mantendrán siempre las trazas que permitan hacer uso público de este espacio privado, a través del mantenimiento de trazas existentes (antigua carretera del Prat), pasos peatonales entre manzanas y espacios abiertos de conexión física y visual con los espacios colindantes.

Debido al diseño de los edificios, en los que la permeabilidad y el diálogo con el exterior es parte del mismo, se entenderá que en cualquier caso, se diseñarán y ejecutarán estos espacios interiores siguiendo los mismos criterios del edificio, en cuanto a plazos de ejecución, calidades de acabados y uniformidad con el edificio.

- **RELACIÓN CON EL ENTORNO:** Se producirá a través de unos taludes ajardinados que partirán desde las respectivas rasantes de la calle hacia los edificios. La conexión peatonal entre los distintos puntos del parque y de la calle , a través del edificio, se realizarán a través de los espacios de conexión.
- **BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:** El proyecto justificará el cumplimiento de la normativa leagal vigente, en materia de supresión de barreras urbanísticas en los espacios de uso y dominio público.

La documentación adjunta al proyecto de urbanización de los interiores de manzanas, 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.

06.6 Zonificación

- El Plan de Mejora Urbana define como zona privada:

I.- Oficinas Manzanas A, B y C.

- En el plano de zonificación se delimita esta zona privada:

Las oficinas de la manzana A se sitúan en la proximidad del núcleo de Viladecans, mientras que las de las manzanas B y C se sitúan más cerca de la autopista C-32. Esta parte del proyecto se compone de varios edificios similares de PB + 3PP y 1 planta sótano que se podrá comunicar con el resto de área de aparcamiento subterráneo. La volumetría de estos edificios se adaptará a las necesidades de cada manzana, sin sobrepasar en ningún caso ni la altura reguladora ni el techo máximo edificable. Así, en las manzanas A y B se hará una propuesta de volúmenes sensibles a la continuidad de la carretera del Prat, con el fin de permitir el acceso al interior de dichas manzanas. La disposición de los volúmenes, en cualquier caso, se hará de tal manera que resulte un espacio interior de manzana útil para uso público.

06.7 Ordenación volumétrica.

Las características de las volumetrías propuestas son las siguientes:

- Edificios de manzanas: formados a partir de la composición de volúmenes de gran similitud y articulados entre sí en la superficie de cada manzana. El resultado de la composición de estos volúmenes permite obtener un espacio interior de manzana con zonas verdes, las cuales, aun siendo de propiedad privada, serán de uso público.
- Alturas reguladoras de los edificios: Debido a las nuevas volumetrías adaptadas para los edificios, las alturas reguladoras quedan modificadas de la siguiente manera respecto al Plan Parcial:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Ind. GRAU I	22-1	15m PB+1P
Ind. GRAU II	22-2A	9m PB+1P
Ind. GRAU II	22-2B	9m PB+1P

PLAN DE MEJORA URBANA

MANZANAS A-B-C	18'50 m PB + 3P + inst / c.e.
----------------	-------------------------------

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 cambio de uso, y por tanto al nuevo programa que se desarrolla en estos edificios, se sugieren unos de mayor altura, con lo que se logra unificar el volumen con su vecino Bitàgora, así como liberar parte del suelo dando lugar a espacios verdes de uso público. Así pues, la ocupación también varía, garantizándose que la superficie no ocupada por la edificación (30%) se destinará a uso público.

Por criterios de diseño, los edificios resultantes responden a unos volúmenes paralelepípedos, los cuales, dentro de cada una de las manzanas, se asientan sobre la misma cota de nivel en el terreno, con cubiertas unificadas y niveles idénticos en cualquiera de los puntos que los componen. Así pues, se considerará un único punto de aplicación

de la ARM para cada uno de los edificios que conforman la manzana. Al comparar las rasantes de los edificios de una misma manzana con las rasantes de la calle, se obtiene una diferencia de nivel de +/- 1.25m. Esto es debido a dos causas:

1. La voluntad del proyecto es la de conectar a un misma rasante los edificios al espacio interior de manzana, provocando esto una diferencia de rasantes lógicas con las calles perimetrales .
2. Al encontramos ante una actuación de considerable longitud, frente a unas calles perimetrales con una ligera pendiente..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, se aplicarán de forma unitaria para cada manzana.

* 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 ± 1.25 m, admisible para su regulación, según las rasantes resultantes del proyecto de urbanización aprobado inicialmente, verificando así la correcta implantación del edificio.

06.8 Gestión urbanística.

Para garantizar el equitativo reparto de los beneficios y cargas establecidos en el planeamiento urbanístico se demilita un único polígono de actuación, que coincide con la totalidad del ámbito territorial del Plan de Mejora Urbana. La ejecución del planeamiento se efectuará mediante el sistema de actuación urbanística de reparcelación. La ejecución del polígono de actuación permitirá distribuir equitativamente el aprovechamiento resultante del plan de mejora urbana, así como las cargas de urbanización.

06.9 Plan de etapas

El tiempo estimado para la realización de las obras será de 3 años por manzana hasta un total de 9 años para el desarrollo del total del área, desde la aprobación definitiva del Plan de Mejora Urbana.

NORMAS

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



NORMAS

Capítulo Primero DETERMINACIONES GENERALES

artículo 1. Determinaciones generales

- 1.1 Las presentes Normas determinan las condiciones de edificabilidad y uso de las fincas situadas en las manzanas A, B, C del Plan Parcial "Parc d'Activitats", calificadas de Zona industrial para uso de oficinas y comercial (clave 22V).
- 1.2 El proceso Normativo por el cual se llega a la concreción del uso propuesto para las manzanas privadas A,B y C, es el siguiente:
La normativa de la modificación del pla parcial en sus artículos 22.5-Industrias de Grado I, y 23.6-Industrias de Grado II, especifica: *Para todo lo que no se indica en los puntos anteriores, seran de cumplimiento los artículos 125 a 129 de las NU del PGM 76.*
En este sentido el artículo 128.2 de las NU remite, por las Zonas de Desarrollo Industrial, a lo que dispone el Título IV sobre usos en la zona industrial del suelo calificado como urbano: Art. 311, ya reproducido en otro punto del informe:
- 311.2.1 Mediante un Plan Especial podrá autorizarse el establecimiento de los usos siguientes (...):
- a) Podrán admitirse los usos comercial, de oficinas, religioso y cultural, recreativo y deportivo en parcelas periféricas al área industrial, accesibles desde el exterior de ésta, que sean contiguas a zonas del uso principal de las cuales sea el residencial.
- b) (..)
- 1.3 Para aquello no especificado en este documento serán de aplicación les Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano y del Plan Parcial "Parc d'Activitats".

artículo 2. Marco legal

El presente Plan de Mejora Urbana se redacta según aquello que dispone el articulado de la Ley de urbanismo de Catalunya (Ley 2/2002, de 14 de marzo), el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1987, de 23 de junio) y los artículos 24.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Parc d'Activitats" y 311.2 de las Normas Urbanísticas del PGM.

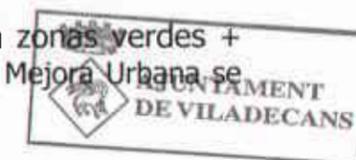
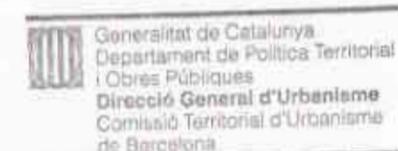
artículo 3. Ámbito del Plan

El sector de forma poligonal se sitúa de forma paralela a la C-32 con la dirección mayor de 500 m N.E – S.O. y la menor de 400 m N.O. – S.E.
El ámbito sobre el que se realiza este Plan de Mejora Urbana, esta 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 corresponde a las manzanas A-B-C comprendidas entre: prolongación Avenida del Ferrocarril, calle del Torrent Fondo, vial Intern, calle Antonio Machado, Avenida del S. XXI y calle de Bertrán y Musito.

- El ámbito del Plan de Mejora Urbana tiene una superficie de **86.116,09 m²** repartida en 83.111,89m² de superficie de manzanas A-B-C sin zonas verdes + 3.004,20 m² de superficie antigua carretera de Prat. La superficie restante hasta la totalidad del sector del Parc d'Activitats reflejados en el Plan de Mejora Urbana se tramitaran, en cualquier caso, en expedientes paralelos o posteriores, dependiendo de las características del ámbito a tratar.



artículo 4. **Contenido**

Este Plan de Mejora Urbana esta integrado por los siguientes documentos:

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

artículo 5. **Vigencia**

La vigencia de este Plan de Mejora Urbana es indefinida y comenzará a partir del día siguiente de la publicación reglamentaria en el Diario Oficial de la Generalitat o Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona del acuerdo de aprobación definitiva efectuado por el organismo competente.

artículo 6. **Modificación**

6.1 Este Plan de Mejora Urbana 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 de Mejora Urbana, y se tramitará de acuerdo con las mismas disposiciones que rigen la formulación del Plan de Mejora Urbana de acuerdo con lo que establezca la legislación urbanística vigente.

artículo 7. **Interpretación**

La interpretación de estas Normas se adecuará al significado de las palabras, al contexto y al espíritu del propio Plan de Mejora Urbana 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**

Se admiten los usos establecidos en le artículo 311 de las Normas Urbanísticas para la zona industrial con las siguientes particularidades:

- Se admite el uso industrial en las categorías primera y segunda.
- Se admite el uso de oficinas como actividad independiente del uso industrial.
- Se admite el uso de almacenaje exclusivamente como uso secundario vinculado a las actividades del sector.
- Se admite el uso comercial y de restauración. El uso de los locales estará limitado a los vinculados al servicio de la actividad terciaria y personal del ambito. La máxima superficie de un local comercial será de 500m2 para una actividad.
- No es admisible el uso de vivienda ni residencial.
- No se limita el número de actividades ni de establecimientos pertenecientes a diversos titulares por edificio, parcela o unidad de edificación.

La actividad comercial en el ámbito no puede suponer ninguna concentración comercial afectada por la ley de equipamientos comerciales y en concreto los establecimientos de carácter colectivo regulados por el artículo 2.3 de la ley de equipamientos comerciales.

Los locales comerciales se destinarán a cubrir las necesidades en aquellos sectores y tipos de establecimientos que no estén sometidos a las limitaciones ni de la mencionada ley ni del PTSEC.

Capítulo Segundo

DETERMINACIONES DE LA MANZANA A

artículo 10. **Altura máxima reguladora**

PB+3PP (18'50 mts). Sobre tal altura podrán disponerse los elementos técnicos de instalaciones, así como posibles cubiertas exentas, con un máximo de 3,50 mts. de altura (hasta 22 mts). Ver sección normativa.

artículo 11. **Ocupación máxima parcela**

La edificación no superará la ocupación máxima definida por los gálibos grafiados en plano 6, con un máximo del 74,43 %.

artículo 12. **Alineaciones obligatorias**

No se establecen alineaciones obligatorias.

artículo 13. **Separación entre edificios**

Un mínimo de 15.00 mts. en plantas sobre rasante para las edificaciones adyacentes a la alineación de la antigua carretera del Prat. Un mínimo de 12.00 mts en plantas sobre rasante en edificios contiguos situados perpendicularmente entre ellos y un mínimo de 8.00 mts. en plantas sobre rasante en edificios contiguos situados testa contra testa.

artículo 14. **Edificabilidad neta máxima**

28.994,68 m2. Sobre rasante. Tal techo puede ser trasvasado a las manzanas B ó C, hasta un máximo del 10% de su total, siempre y cuando se justifique el global de las tres manzanas.

artículo 15 **Mínimo número de plazas de aparcamiento en sótanos**

En planta sótano, deberá disponerse de un mínimo de 1 plaza c/.75 m2. de techo útil de oficinas. Se ha aumentado así la reserva prevista en la modificación del Plan Parcial, que era de 1 plaza por cada 100 m2 de techo útil. Se admite la unión de sótanos de aparcamiento de distintas parcelas colindantes, a fin y efecto de minimizar el número de rampas, incluso bajo la traza de la carretera del Prat.

artículo 16. **Vallado**

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

artículo 17. **Zona central**

Deberán ajardinarse obligatoriamente, las siguientes áreas:

A: Área central interior.

B: Áreas perimetrales exteriores, definidas entre la línea de acera y la alineación de edificación.

Esta área central será de propiedad mancomunada, y será obligatorio ejecutar con cada edificio el proyecto de ajardinamiento, que se efectuará unitariamente, siendo gestionado y mantenido por la comunidad de tal manzana. Tal área tendrá la consideración de espacio privado de uso público.

artículo 18. **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 19. **Áreas comerciales de apoyo**

Podrán disponerse locales comerciales. Sus usos estarán limitados a los ligados a la actividad terciaria planteada (bares, restauración, quioscos, estancos, farmacias, etc.)

La máxima superficie de un local comercial destinado a una sola actividad, será de 500 m².

La actividad comercial en el ámbito no puede suponer ninguna concentración comercial afectada por la ley de equipamientos comerciales y en concreto los establecimientos de carácter colectivo regulados por el artículo 2.3 de la ley de equipamientos comerciales.

Los locales comerciales se destinarán a cubrir las necesidades en aquellos sectores y tipos de establecimientos que no estén sometidos a las limitaciones ni de la mencionada ley ni del PTSEC.

artículo 20. **Pasos peatonales**

Si la edificación sobrepasa los 80.00 m de longitud, deberá disponerse de un paso peatonal 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.

artículo 21. **Común a manzanas A y B**

Comunicación plantas sótano: Podrá disponerse opcionalmente, de comunicación a nivel de plantas sótano entre las manzanas A y B y también con la manzana contigua "Bitàgora", a través de las rampas de acceso al aparcamiento, que serán compartidas. Además podrá disponerse de dos franjas de comunicación de 4m para uso peatonal.

Capítulo Tercero

DETERMINACIONES DE LA MANZANA B

artículo 22. **Altura máxima reguladora**

PB+3PP (18'50 mts). Sobre tal altura podrán disponerse los elementos técnicos de instalaciones, así como posibles cubiertas exentas, con un máximo de 3'50 mts. Ver sección normativa.

artículo 23. **Ocupación máxima parcela**

La ocupación no superará la ocupación máxima definida por los gálibos grafiados en plano 6 con un máximo del 63,43%

artículo 24. **Alineaciones obligatorias**

No se establecen alineaciones obligatorias.

artículo 25. **Separación entre edificios**

Un mínimo de 15.00 mts. en plantas sobre rasante para las edificaciones adyacentes a la alineación de la antigua carretera del Prat. Un mínimo de 12.00 mts en plantas sobre rasante en edificios contiguos situados perpendicularmente entre ellos y un mínimo de 8.00 mts. en plantas sobre rasante en edificios contiguos situados testa contra testa.

artículo 26. **Edificabilidad neta máxima**

31.401,76 m2. Sobre rasante. Tal techo puede ser trasvasado a las manzanas A ó C, hasta un máximo del 10% de su total, siempre y cuando se justifique el global de las tres manzanas.

artículo 27. **Mínimo número de plazas de aparcamiento en sótanos**

En planta sótano, deberá disponerse de un mínimo de 1 plaza c/75 m2 de techo útil de oficinas. Se ha aumentado así la reserva prevista en la modificación del Plan Parcial, que era de 1 plaza por cada 100 m2 de techo útil. Se admite la unión de sótanos de aparcamiento de distintas parcelas colindantes, incluso bajo la traza de la carretera del Prat a fin y efecto de minimizar el número de rampas.

artículo 28. **Vallado**

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

artículo 29. **Zona central**

Deberán ajardinarse obligatoriamente, las siguientes áreas:

A: Área central interior.

B: Áreas perimetrales exteriores, definidas entre la línea de acera y la alineación de edificación .

Esta área central será de propiedad mancomunada, y será de obligatoriedad de ejecutar con cada edificio el proyecto de ajardinamiento, que se efectuará unitariamente, siendo gestionado y mantenido por la comunidad de tal manzana. Tal área tendrá la consideración de espacio privado de uso público.

artículo 30. **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 31. **Areas comerciales de apoyo**

Podrán disponerse locales comerciales de apoyo. Sus usos estarán limitados a los ligados a la actividad terciaria planteada (bares, restauración, quioscos, estancos, farmacias, etc.)

La máxima superficie de un local comercial destinado a una sola actividad, será de 500 m².

La actividad comercial en el ámbito no puede suponer ninguna concentración comercial afectada por la ley de equipamientos comerciales y en concreto los establecimientos de carácter colectivo regulados por el artículo 2.3 de la ley de equipamientos comerciales.

Los locales comerciales se destinarán a cubrir las necesidades en aquellos sectores y tipos de establecimientos que no estén sometidos a las limitaciones ni de la mencionada ley ni del PTSEC.

artículo 32. **Pasos peatonales**

Si la edificación sobrepasa los 80.00 m de longitud, deberá disponerse de un paso peatonal 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.

artículo 33. **Común a manzanas A y B**

Comunicación plantas sótano: Podrá disponerse opcionalmente, de comunicación a nivel de plantas sótano entre las manzanas A y B y también con la manzana contigua "Bitàgora", a través de las rampas de acceso al aparcamiento, que serán compartidas. Además podrá disponerse de dos franjas de comunicacion de 4m para uso peatonal.

Capítulo Cuarto

DETERMINACIONES DE LA MANZANA C

artículo 34. **Altura máxima reguladora**

PB+3PP (18'50 mts). Sobre tal altura podrán disponerse los elementos técnicos de instalaciones, así como posibles cubiertas exentas, con un máximo de 3'50 m. Ver sección normativa

artículo 35. **Ocupación máxima parcela**

La ocupación no superará la ocupación máxima definida por los gálibos grafiados en plano 6, con un máximo del 73,88 %

artículo 36. **Alineaciones obligatorias**

No se establecen alineaciones obligatorias.

artículo 37. **Separación entre edificios**

Un mínimo de 12.00 mts en plantas sobre rasante en edificios contiguos situados perpendicularmente entre ellos y un mínimo de 8.00 mts. en plantas sobre rasante en edificios contiguos situados testa contra testa.

artículo 38. **Edificabilidad neta máxima**

23.892,99 m2. Sobre rasante. Tal techo puede ser trasvasado a las manzanas A ó B, hasta un máximo del 10% de su total, siempre y cuando se justifique el global de las tres manzanas.

artículo 39. **Mínimo número de plazas de aparcamiento en sótanos**

En planta sótano, deberá disponerse de un mínimo de 1 plaza c/.75 m2. de techo útil de oficinas. Se ha aumentado así la reserva prevista en la modificación del Plan Parcial, que era de 1 plaza por cada 100 m2 de techo útil. Se admite la unión de sótanos de aparcamiento de distintas parcelas colindantes, a fin y efecto de minimizar el número de rampas

artículo 40. **Vallado**

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

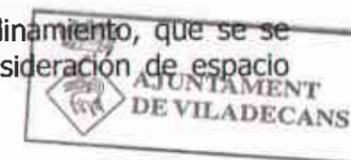
artículo 41. **Zona central**

Deberán ajardinarse obligatoriamente, las siguientes áreas:

A: Área central interior.

B: Áreas perimetrales exteriores, definidas entre la línea de acera y la alineación de edificación obligatoria.

Esta área central será de propiedad mancomunada, y será obligatorio ejecutar con cada edificio el proyecto de ajardinamiento, que se se efectuará unitariamente, siendo gestionado y mantenido por la comunidad de tal manzana. Tal área tendrá la consideración de espacio privado de uso público.



artículo 42. **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 43. **Áreas comerciales de apoyo**

Podrán disponerse locales comerciales de apoyo. Sus usos estarán limitados a los ligados a la actividad terciaria planteada (bares, restauración, quioscos, estancos, farmacias, etc.)

La máxima superficie de un local comercial destinado a una sola actividad, será de 500 m².

La actividad comercial en el ámbito no puede suponer ninguna concentración comercial afectada por la ley de equipamientos comerciales y en concreto los establecimientos de carácter colectivo regulados por el artículo 2.3 de la ley de equipamientos comerciales.

Los locales comerciales se destinarán a cubrir las necesidades en aquellos sectores y tipos de establecimientos que no estén sometidos a las limitaciones ni de la mencionada ley ni del PTSEC.

artículo 44. **Pasos peatonales**

Si la edificación sobrepasa los 80.00 m de longitud, deberá disponerse de un paso peatonal 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.

Capítulo Quinto

MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD. Manzanas ABC.

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

artículo 45. **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 central y perimetral del conjunto.

artículo 46. **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.

artículo 47. **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 tomaría 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 48. **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 brisolei, toldo solar, etc. Asimismo, deberá justificarse el tipo de vidrio de fachada en aras a optimizar su protección energética.

artículo 49. **Uso de materiales**

Quedan expresamente prohibidos aquellos materiales contaminantes en su proceso productivo, como por ejemplo el PVC. En las instalaciones de Aire Acondicionado, quedan expresamente eliminados los CFCs, HCFs y HFCs. Todas la fachadas deberán ser tratadas como nobles, con materiales nobles al efecto. Queda expresamente prohibido el uso de ladrillo cerámico visto, bloque de hormigón visto y revocos en cualquier de sus variedades vistas.

Se dispondrán cédulas de presencia en las zonas comunes, para el encendido de alumbrado y su ahorro energético.

Capítulo Sexto.**MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD. Urbanización.**

La futura urbanización de los interiores de manzanas 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.

La propuesta de este Plan de Mejora Urbana manifiesta, en cualquier caso, menos agresión al medio ambiente a consecuencia de los nuevos usos establecidos respecto a los que se manifestaban en el Plan Parcial.

- artículo 51 **Drenaje** : Se destinará una parte del espacio interior de manzana como superficie drenante, para facilitar la recuperación del freático.
- artículo 52 **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 53 **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 fría freática las bocas de riego del espacio interior de manzana.
- artículo 54 **Aguas Residuales** : El proyecto proveerá la ubicación de arquetas y pozos con la finalidad de reconducir todas las aguas residuales al sistema de colectores metropolitanos.
- artículo 55 **Energía** : El proyecto estudiará su viabilidad y/o la implantación de otras medidas que puedan favorecer el ahorro energético.
- artículo 56 **Iluminación** : El proyecto definirá las características de iluminación teniendo en cuenta la Ordenanza Municipal de Protección del Cielo Nocturno.
- artículo 57 **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 interiores de manzana de acuerdo con las actuales preocupaciones medioambientales.

Capítulo Séptimo

GESTION URBANÍSTICA

artículo 58. Delimitación de un polígono de actuación

- Se delimita un único polígono de actuación que coincide con el ámbito territorial del plan de mejora urbana.
- Se establece como sistema de actuación urbanística el de reparcelación, en la modalidad de compensación básica.
- La delimitación del polígono de actuación comporta que los propietarios de las parcelas incluidas en su ámbito tienen los deberes comunes establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2002, 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 polígono de actuación permitirá distribuir equitativamente el aprovechamiento resultante del plan de Mejora Urbana, así como las cargas de urbanización. Las licencias de edificación estarán condicionadas a la ejecución de la urbanización correspondiente al espacio público.

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



ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

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

Dado, asimismo, que no se modifica el parámetro del techo edificable, la repercusión de tal infraestructura permanece inamovible. El destino del techo resultante para uso de oficinas, no supone plusvalía alguna inmobiliaria, sino que se fundamenta esencialmente en la demanda actual del mercado productivo respecto de los usos complementarios a las actividades económicas y industriales del área de Barcelona. Las características de las edificaciones que prevé el Plan de Mejora Urbana suponen un notable encarecimiento del coste constructivo de las mismas, respecto del resto de construcciones del Plan Parcial. La ordenación de los espacios verdes del interior de las manzanas A, B y C como espacios privados de uso público también suponen un incremento respecto del resto del sector. Aquella alteración económica resulta equilibrada y compensada por el valor final del techo resultante, que garantiza la viabilidad de la ordenación propuesta y su correcta ejecución.

El dilatado periodo de gestión urbana que el documento presente plantea, significa una minusvalía latente de difícil valoración física pero evidente.

<u>Precios de construcción:</u>	Precio orientativo/m2 oficinas:	850 €/m2 – 950 €/m2	<u>Precios de venta:</u>	Precio orientativo/m2 oficinas:	1860 €/m2 - 2100 €/m2
	Precio orientativo/m2 nave industrial:	550 €/m2 – 650 €/m2		Precio orientativo/m2 nave industrial:	1350 €/m2 – 1550 €/m2
	Precio urbanización interior manzanas:	125 €/m2 – 175 €/m2			

A PLAN PARCIAL:	<u>Valor de construcción:</u>	84.287,62 m2 techo edificable x 580€/m2 (industrial)	=	48.886.820 €
	<u>Valor de venta:</u>	84.287,62 m2 techo edificable x 1.577,50€/m2 valor venta	=	132.963.721 €
	<u>Diferencia de precio entre valor de construcción y valor de venta</u>		=	84.076.901 €
			TOTAL A	84.076.901 €
B PLAN DE MEJORA URBANA:	<u>Valor de construcción:</u>	84.287,62 m2 techo edificable x 900 €/m2 (oficinas)	=	75.858.858 €
		17.049 m2 urbanización interior x 150 € / m2	=	2.557.350 €
	<u>Valor de venta:</u>	84.287,62 m2 techo edificable x 1.850€/m2 valor venta	=	155.932.097 €
	<u>Diferencia de precio entre valor de construcción y valor de venta *</u>		=	80.073.239 €
	<u>Gastos de redacción de proyecto y gestión</u>		5% * =	4.003.662 €
			TOTAL B	84.076.901 €

En donde se refleja que A y B son iguales y por lo tanto no se generan plusvalías tal y como se ha comentado.

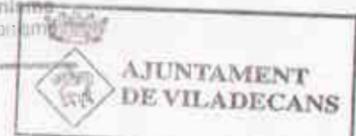
Por la promoción

Firmado: 

D. SERAFÍN PRESMANES
 EN REPRESENTACIÓN DE PROINOSA, PROM. E INGENIERÍA DE OBRAS SA
 PROMOTORA BALI
 SPM VILADECANS MEDITERÁNEA

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

Barcelona, Abril 2004



AJUNTAMENT DE VILADECANS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





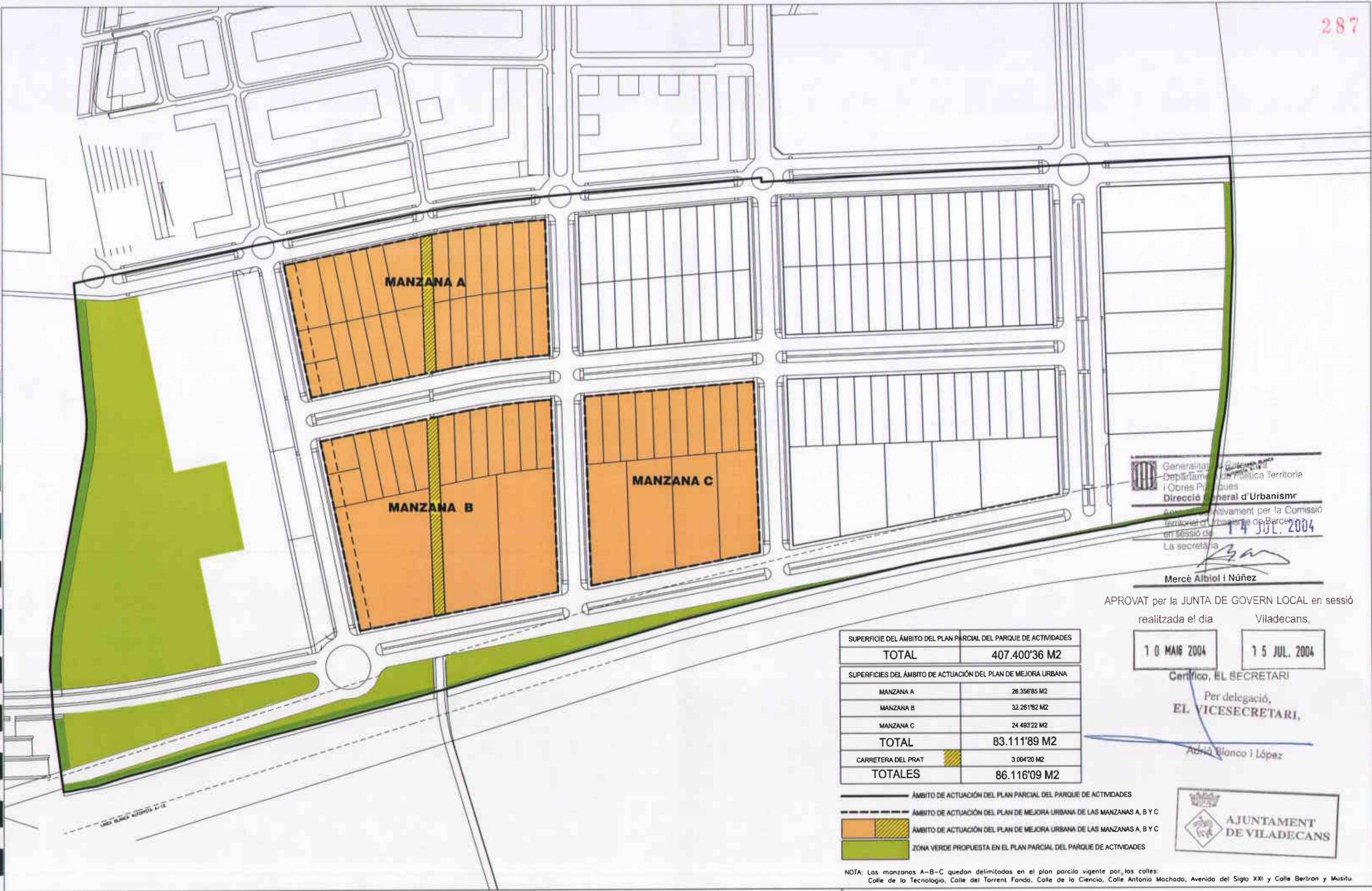
APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL en sessió
 realitzada el dia Viladecans,
 10 MAIG 2004 15 JUL. 2004
 Certifico. EL SECRETARI
 Per delegació,
 EL VICESECRETARI,
 Adrià Blanco i López

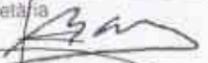
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme el dia 14 JUL. 2004
 en sessió de
 La secretària
 Mercè Albiol i Núñez



NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcela vigente por las calles:
 Calle de la Tecnología, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciencia, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertran y Mustiu.

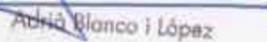
TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concrecion de Usos de Volumenes de las Manzanas A-B-C. Sector Parc D'Activitats. Viladecans. Barcelona.				
rev	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	SE	ABRIL 2004	01	PLANTA DE SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobado definitivamente per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **14 JUL. 2004**
 La secretària

Mercè Albiol i Núñez

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

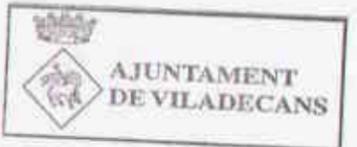
10 MAIG 2004 **15 JUL. 2004**

Certifico, EL SECRETARI
 Per delegació,
EL VICESECRETARI,

Adrià Blanco i López

SUPERFICIE DEL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE ACTIVIDADES	
TOTAL	407.400'36 M2
SUPERFICIES DEL ÀMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA	
MANZANA A	26.356'85 M2
MANZANA B	32.261'82 M2
MANZANA C	24.483'22 M2
TOTAL	83.111'89 M2
CARRETERA DEL PRAT	3.004'20 M2
TOTALES	86.116'09 M2

- ÀMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE ACTIVIDADES
- - - - - ÀMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA DE LAS MANZANAS A, B Y C
-   ÀMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA DE LAS MANZANAS A, B Y C
-  ZONA VERDE PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE ACTIVIDADES

NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcial vigente por las calles: Calle de la Tecnología, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciencia, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertrán y Musitu



TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concreción de Usos de Volumenes de las Manzanas A-B-C, Sector Parc D'Activitats. Viladecans, Barcelona.

rev	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	1:3000	ABRIL 2004	02	ÀMBITOS DE ACTUACIÓN DEL P.P. DEL PARQUE DE ACTIVIDADES Y DEL P.M.U. MANZANAS A, B y C

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

10 MAIG 2004

15 JUL 2004

Certifico: EL SECRETARI

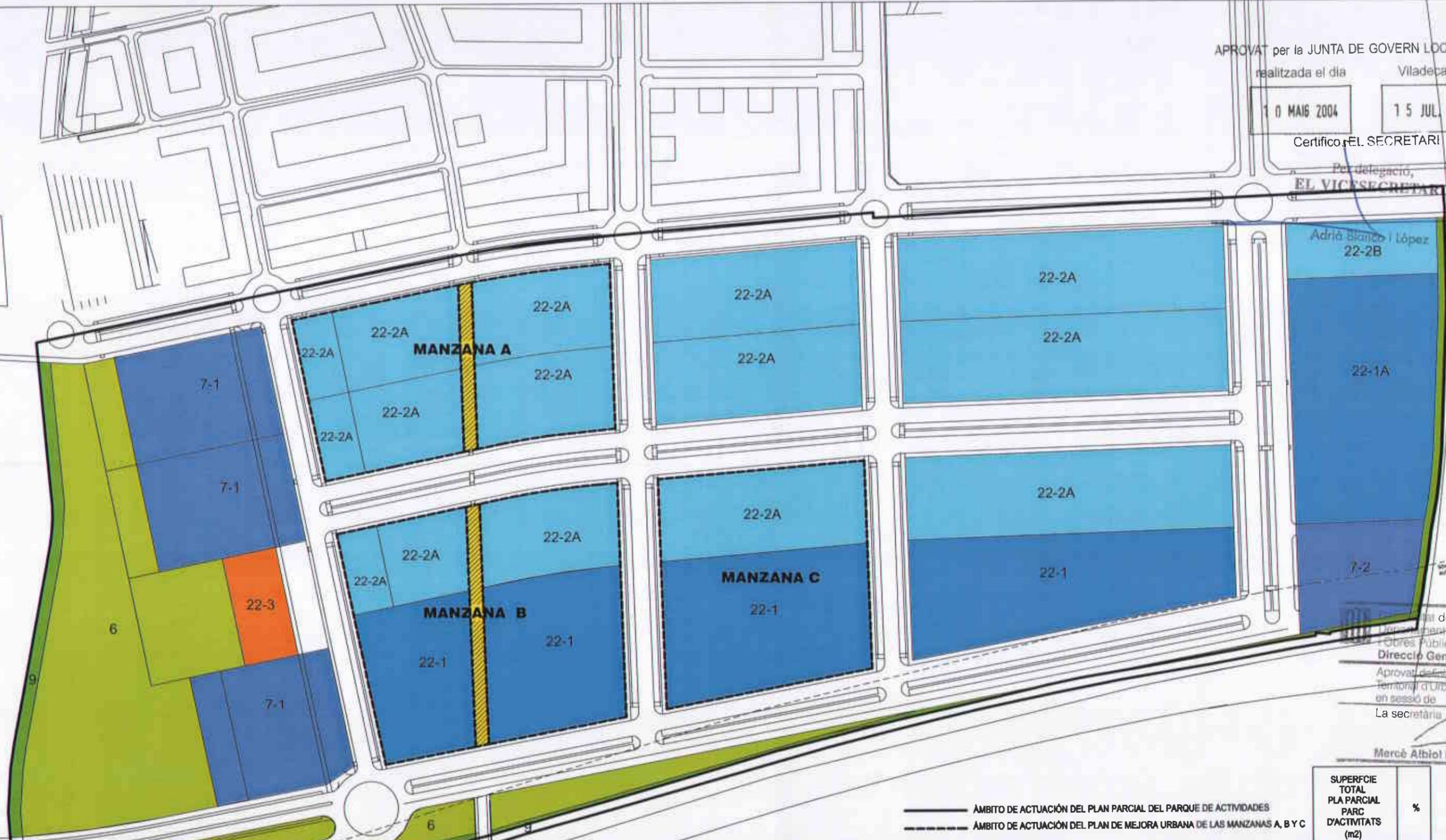
Per delegació,
EL VICESSECRETARI

Adrià Blanco i López
22-2B

22-1A

7-2

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 JUL 2004
La secretària
[Signature]
Marcé Albiol i Núñez



TANCA DE PROTECCIÓ D'AUTOPISTA
LÍMIT D'ÀMBIT MODIFICACIÓ PLA PARCIAL
LÍMIT D'EXPROPIACIÓ PER A CONSTRUCCIÓ
D'AUTOPISTA A-16
ZONA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (9)
SUPERFÍCIE EXPROPIADA PER A LA
CONSTRUCCIÓ DE L'AUTOPISTA A-16
NO INCLÒS EN LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
6.242,68 m²

SUPERFÍCIE DEL ÀMBIT DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE ACTIVIDADES	
TOTAL	407.400'36 M2
SUPERFÍCIES DEL ÀMBIT DE ACTUACIÓ DEL PLAN DE MEJORA URBANA	
MANZANA A	28.356'85 M2
MANZANA B	32.261'82 M2
MANZANA C	24.493'22 M2
TOTAL	83.111'89 M2
CARRETERA DEL PRAT	3.004'20 M2
TOTALES	86.116'09 M2

— AMBITO DE ACTUACIÓ DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE ACTIVIDADES
- - - AMBITO DE ACTUACIÓ DEL PLAN DE MEJORA URBANA DE LAS MANZANAS A, B Y C

			SUPERFÍCIE TOTAL PLA PARCIAL PARC D'ACTIVITATS (m ²)	%
5	VIALS + APARCAMENT		126.028,53	30,9
6	VERD		48.671,00	12
7	EQUIPAMENT	7-1 EQUIPAMENT PARC DE LA BARRA DE SANT CLIMENT	27.972,35	
		7-2 EQUIPAMENT TORRENT FONDO	6.547,65	8,5
9	PROTECCIÓ (*)		9.380,62	2,3
TOTAL SOL PUBLIC			218.600,15	53,7
22-1	INDUSTRIES DE GRAU I		71.375,84	17,5
22-2	INDUSTRIES DE GRAU II		114.192,15	28
22-3	OFICINES		3.232,22	0,8
TOTAL SOL PRIVAT			188.800,21	46,3
TOTAL SECTOR			407.400,36	100

NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcial vigente por las calles: Calle de la Tecnología, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciencia, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertran y Musitu.

TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concreción de Usos de Volumenes de las Manzanas A-B-C. Viladecans. Barcelona.

rev	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	1:3000	ABRIL 2004	03	ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE ACTIVIDADES





- - - - - ALINEACIÓN CALLE PRINCIPAL
 - - - - - ALINEACIÓN CALLE SECUNDARIA
 - GÁLIBO MÁXIMO OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
 - ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
- | |
|------|
| 7 m |
| 9 m |
| 12 m |
| 15 m |
| 20 m |

NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcelo vigente por las calles: Calle de la Tecnologia, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciencia, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertran y Musitu.

TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concrecion de Usos de Volumenes de las Manzanas A-B-C. Sector Parc D'Activitats. Viladecans. Barcelona.

rev	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	1:3000	ABRIL 2004	04	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE ACTIVIDADES

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i
 Relacions Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelon
 en sessió de **14 JUL. 2004**
 La secretària

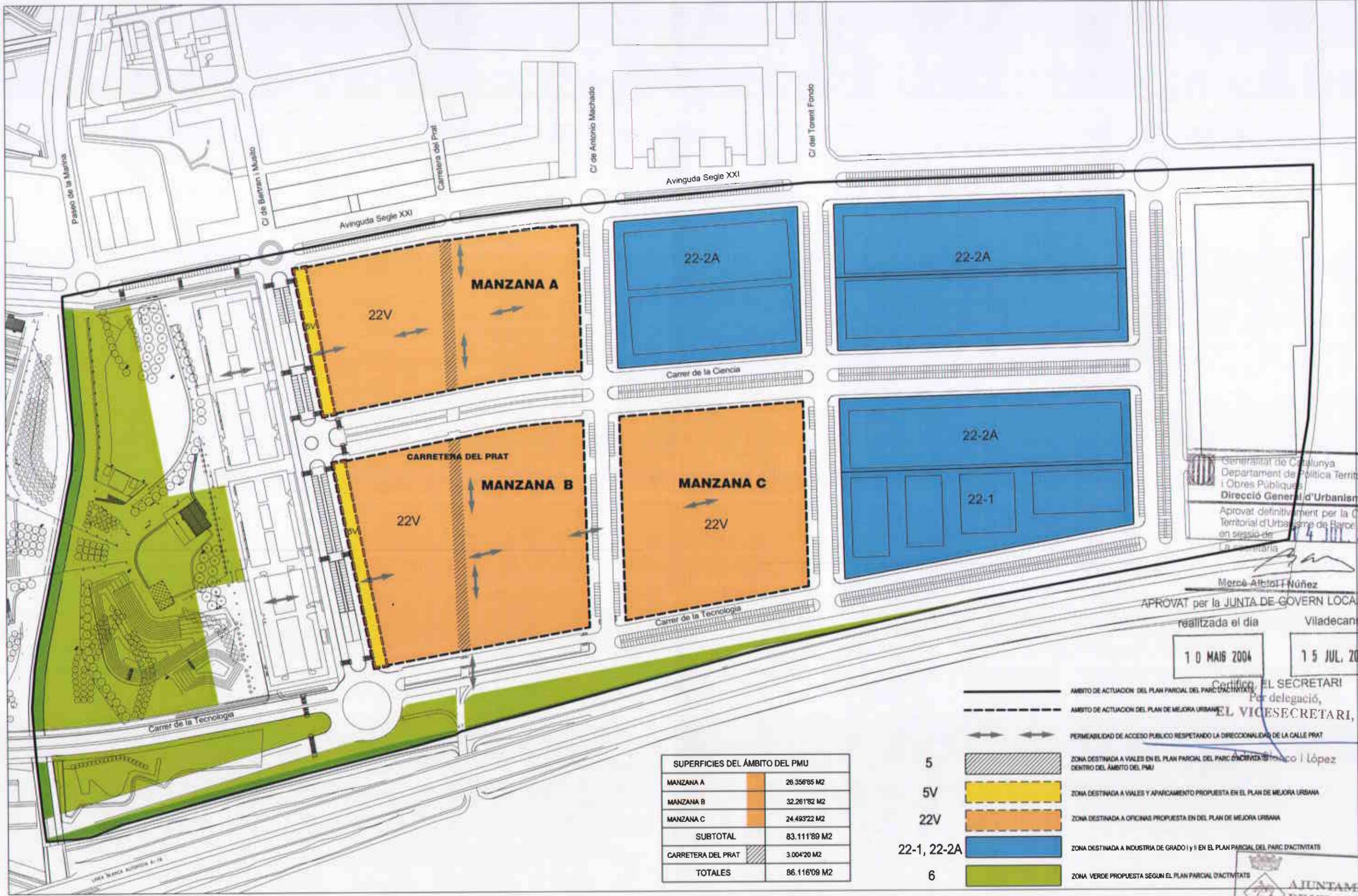
APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL en sessió
 realitzada el dia Viladecans.

10 MAIG 2004 15 JUL. 2004

Certifico, EL SECRETARI
 Per delegació,
 EL VICESECRETARI,

Adrià Blanco i López





Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **17 4 JUL 2004**
 La secretaria

Mercè Atxotxer Núñez

APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL en sessió

realitzada el dia **10 MAIG 2004** Viladecans,
 i el dia **15 JUL 2004**

Per delegació,
EL VICESECRETARI,

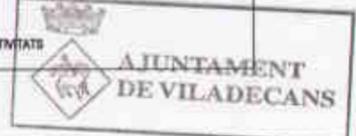
SUPERFÍCIES DEL ÀMBIT DEL PMU	
MANZANA A	28.356'85 M2
MANZANA B	32.261'82 M2
MANZANA C	24.493'22 M2
SUBTOTAL	83.111'89 M2
CARRETERA DEL PRAT	3.004'20 M2
TOTALES	86.116'09 M2

- 5 ZONA DESTINADA A VIALES EN EL PLAN PARCIAL DEL PARC D'ACTIVITATS
- 5V ZONA DESTINADA A VIALES Y APARCAMIENTO PROPUESTA EN EL PLAN DE MEJORA URBANA
- 22V ZONA DESTINADA A OFICINAS PROPUESTA EN EL PLAN DE MEJORA URBANA
- 22-1, 22-2A ZONA DESTINADA A INDUSTRIA DE GRADO I Y II EN EL PLAN PARCIAL DEL PARC D'ACTIVITATS
- 6 ZONA VERDE PROPUESTA SEGUN EL PLAN PARCIAL D'ACTIVITATS

NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcial vigente por las calles:
 Calle de la Tecnología, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciencia, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertran y Muriel.

TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concreción de Usos de Volumenes de las Manzanas A-B-C.
 Sector Parc D'Activitats. Viladecans. Barcelona.

rev	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	1:3000	ABRIL 2004	05	ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL P.M.U. MANZANAS A-B-C



APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL en sessió

realitzada el dia Viladecans,

10 MAIG 2004

15 JUL. 2004

Certifico EL SECRETARI

Per delegació,
EL VICESECRETARI

Adrià Blanca i López

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprova definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelonès
en sessió de 14 JUL. 2004
La secretària
Mercè Albiol i Núñez



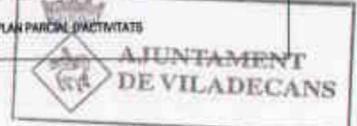
SUPERFICIES DE OCUPACIÓN Y DE ZONA VERDE PRIVADA DE USO PÚBLICO			
	OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (INC. BAJO RASANTE) %	ZONA VERDE PRIVADA DE USO PÚBLICO %	
MANZANA A	19.161726 M2	74'43	6.739'00 M2 25'57 26.358'05 M2
MANZANA B	20.465'00 M2	63'43	11.798'83 M2 38'57 32.281'82 M2
MANZANA C	18.094'96 M2	73'86	6.396'28 M2 28'12 24.483'22 M2
SUBTOTAL	58.177'30 M2	70'00	24.934'59 M2 30'00 83.111'89 M2
CTRA. DEL PRAT			3.004'20 M2
TOTALES			86.116'09 M2

- AMBITO DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL DEL PARC D'ACTIVITATS
- - - - - AMBITO DE ACTUACION DEL PLAN DE MEJORA URBANA
- ▨ ZONA DESTINADA A VALES EN EL PLAN PARCIAL DEL PARC D'ACTIVITATS DENTRO DEL AMBITO DEL PMU
- ▨ ZONA DESTINADA A VALES Y APARCAMIENTO PROPUESTA EN EL PLAN DE MEJORA URBANA
- SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DESTINADA A LA EDIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA USO OFICINAS ALTURA REGULADORA MÁXIMA PARA EDIFICACIÓN=19'50 M ALTURA REGULADORA MÁXIMA PARA CUBIERTA=22'00 M
- ZONA VERDE PRIVADA DE USO PÚBLICO
- ZONA VERDE PROPUESTA SEGUN EL PLAN PARCIAL D'ACTIVITATS

NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcial vigente por las calles: Calle de la Tecnología, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciencia, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertran y Musibó.

TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concreción de Usos de Volumenes de las Manzanas A-B-C. Viladecans. Barcelona.

rev	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	1:3000	ABRIL 2004	06	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y DE USOS PROPUESTA EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL P.M.U. MANZANAS A-B-C



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

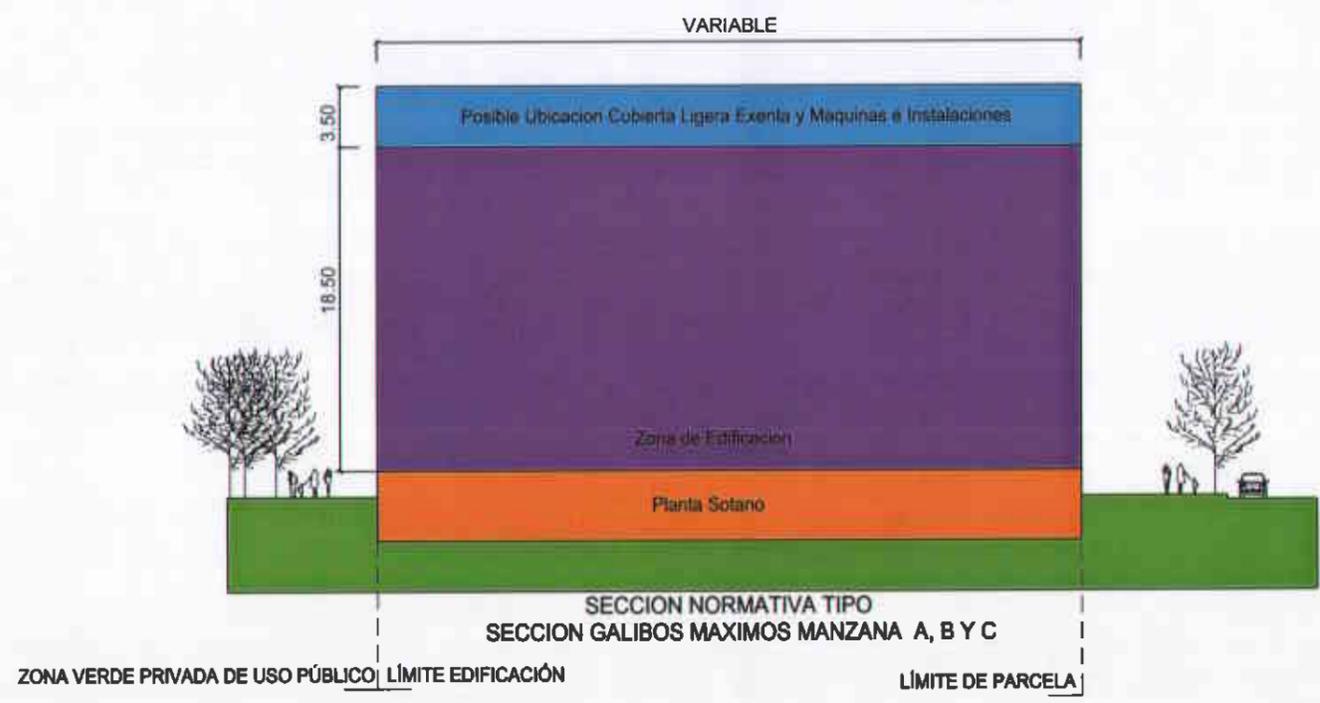
10 MAIG 2004

15 JUL, 2004

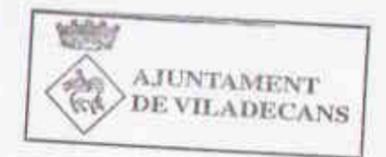
Certifico, EL SECRETARI

Per delegació,
EL VICESECRETARI,

Adrià Blanco i López
Adrià Blanco i López



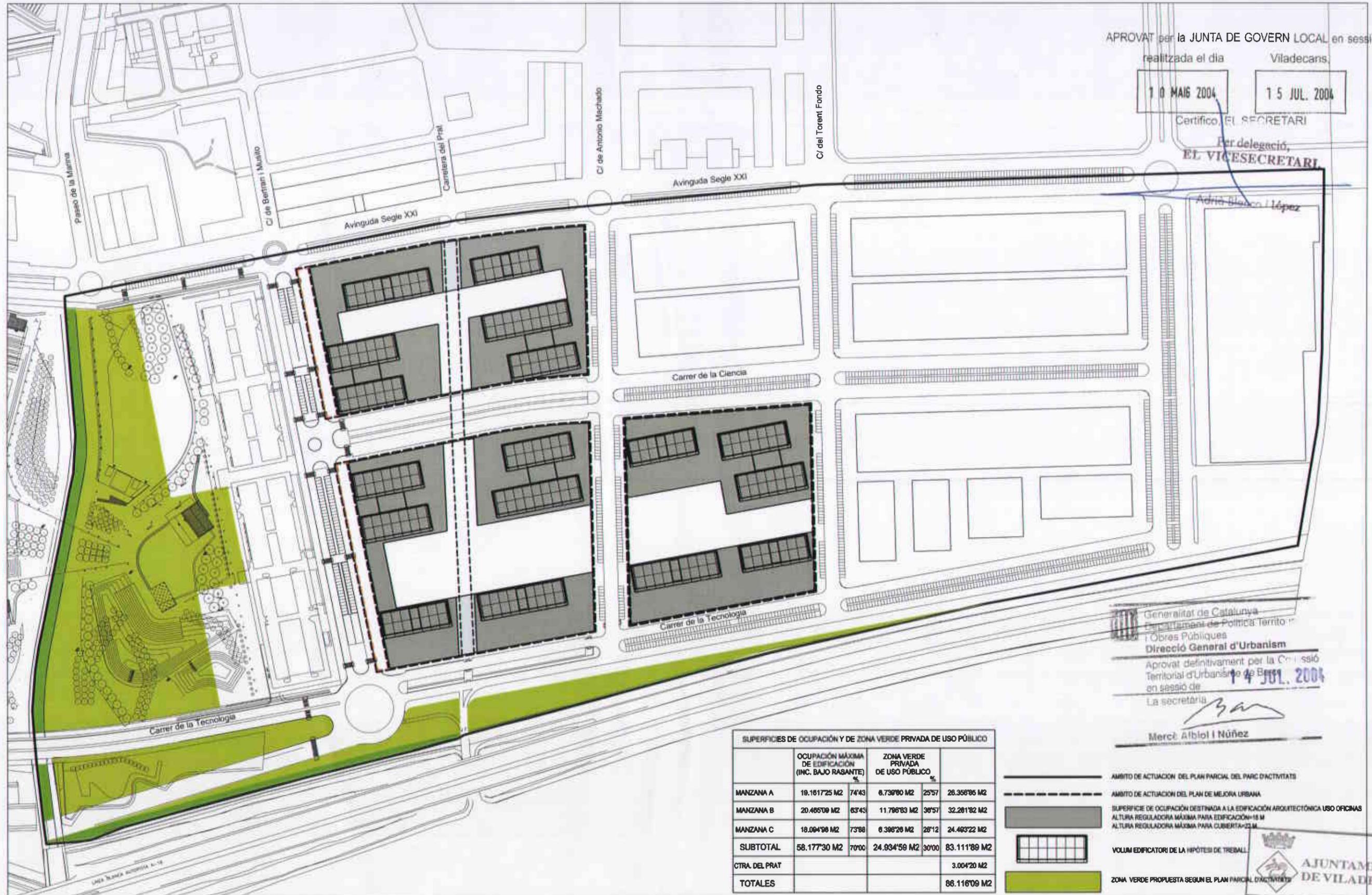
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Viladecans
en sessió de **14 JUL, 2004**
La secretària *Ma*
Mercè Albiol i Núñez



NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcela vigente por las calles:
Calle de la Tecnología, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciencia, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertran y Mugitu

TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concrecion de Usos de Volumenes de los Manzanas A-B-C.
Sector Parc D'Activitats. Viladecans. Barcelona.

rev	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	1:400	ABRIL 2004	07	SECCION NORMATIVA TIPO DE LA EDIFICACION EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL P.M.U. MANZANAS A-B-C



APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL en sessió
 realitzada el dia Viladecans
 10 MAIG 2004 15 JUL. 2004
 Certifico, El SECRETARI
 Per delegació,
EL VICESECRETARI
 Adrià Blasco López

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

SUPERFICIES DE OCUPACIÓN Y DE ZONA VERDE PRIVADA DE USO PÚBLICO				
	OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (INC. BAJO RASANTE) %	ZONA VERDE PRIVADA DE USO PÚBLICO %		
MANZANA A	18.161725 M2 74'43	6.730'80 M2 25'57	26.356'95 M2	
MANZANA B	20.465'09 M2 83'43	11.796'83 M2 39'57	32.281'92 M2	
MANZANA C	18.094'98 M2 73'98	6.396'26 M2 26'12	24.493'22 M2	
SUBTOTAL	58.177'30 M2 70'00	24.934'59 M2 30'00	83.111'89 M2	
CTRA DEL PRAT				3.004'20 M2
TOTALES				86.116'09 M2

- AMBITO DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL DEL PARC D'ACTIVITATS
- - - - - AMBITO DE ACTUACION DEL PLAN DE MEJORA URBANA
- SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DESTINADA A LA EDIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA USO OFICINAS
 ALTURA REGULADORA MÁXIMA PARA EDIFICACIÓN=18 M
 ALTURA REGULADORA MÁXIMA PARA CUBIERTA=12 M
- ▤ VOLUM EDIFICATORI DE LA HIPÓTESIS DE TREBALL
- ZONA VERDE PROPUESTA SEGUN EL PLAN PARCIAL D'ACTIVITATS

NOTA: Las manzanas A-B-C quedan delimitadas en el plan parcial vigente por las calles:
 Calle de la Tecnología, Calle del Torrent Fondo, Calle de la Ciència, Calle Antonio Machado, Avenida del Siglo XXI y Calle Bertran y Mualto.

TEXTO REFUNDIDO del Plan de Mejora Urbana para la Concrecion de Usos de Volumenes de las Manzanas A-B-C.
 Sector Parc D'Activitats. Viladecans. Barcelona.

riv	escala	fecha	plano no.	nombre plano
01	1:3000	ABRIL 2004	08	PLANTA GENERAL. HIPÓTESIS DE TRABAJO

