



17 OCT. 2013

ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL,  
URBANISME – UNITAT TÈCNICA – EM/dg.  
RE 15300 del 02 / 10 / 13 – qua13019

Sortida Núm.....13286.....

Jaume Abril, 2  
08840 Viladecans  
Tel. 93 635 18 00  
Fax 93 637 04 02aj-viladecans@viladecans.cat  
www.viladecans.cat

En MARCEL-LI PONS DUAT, secretari general de l'Ajuntament de Viladecans,

**CERTIFICA**

Que segons l'informe emès pel tècnic municipal en data 15 d'octubre de 2013, la qualificació urbanística i condicions d'edificabilitat de la parcel·la situada a situada al Carrer Comerç, núm. 9, d'aquesta localitat, amb referència cadastral (UTM) 7039308DF1764B0001RQ , és la següent :

1.-La classificació del sòl i qualificació urbanística són definides pel planejament actualment en vigor, que és el Pla General Metropolità, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, així com per les modificacions posteriors que s'hi van introduir, i són les següents:

-Classificació del sòl: **Sòl Urbà no consolidat**  
(Polígon d'Actuació)

- Planejament derivat: **Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit delimitat pel carrer Comerç, Av. Can Batllori, Av. de Can Palmer. Text refós (aprov. def. 9.1.2008)**

-Qualificació urbanística: **Zona 18 hp - Zona subjecte a volumètrica específica amb habitatge protegit**  
**6b - Parcs i jardins públics de nova creació.**

2.-Les determinacions urbanístiques per a la zona 18 en l'emplaçament de referència són definides en la normativa de la referida Modificació i supletoriàment pels articles 333 al 336 (ambdós inclosos), de les Normes Urbanístiques del P.G.M.-76.

3.- Algunes d' aquestes determinacions son les següents:

**Gestió Polígon Actuació****Art. 8. Classificació i qualificació del sòl**

La Modificació puntual de PGM genera un Polígon d'actuació, sòl urbà no consolidat en aplicació de l'article 31.2 del Decret Legislatiu 1/2005, dins l'àmbit de modificació que té les següents qualificacions i superfícies:

Sòl públic

6b	Parcs i jardins públics de nova creació	1.502 m2
----	---	----------

Sòl privat

18hp	Volumetria específica amb habitatge protegit	1.064 m2
------	--	----------

**TOTAL****2.566 m2**

El sostre màxim edificable del Polígon d'actuació és 8.296 m2, distribuït en:

Sostre residencial: 7.235 m2

Sostre comercial: 1.061 m2

**Art. 9. Sistema d'actuació**

El sistema d'actuació del Polígon és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El repartiment de l'aprofitament urbanístic (en forma de sostre residencial i comercial), així com de les càrregues (costos d'urbanització, cessió de sostre, enderroc d'edificacions existents i altres) es farà seguint els criteris establerts al corresponent projecte de reparcel·lació, partint d'una valoració objectiva de cadascuna de les parcel·les aportades.



ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL.  
URBANISME – UNITAT TÈCNICA – EM/dg.  
RE 15300 del 02 / 10 / 13 – qua13019

Jaume Abril, 2  
08840 Viladecans  
Tel. 93 635 18 00  
Fax 93 637 04 02  
aj-viladecans@viladecans.cat  
www.viladecans.cat

*En aplicació de l'article 43 del Decret legislatiu 1/2005, el 10% de l'aprofitament urbanístic, en forma de sòl residencial i comercial ha de ser cedit a l'Ajuntament de Viladecans. En el cas que l'ordenació urbanística doni lloc a parcel·les indivisibles, la cessió del sòl podrà ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.*

*En aplicació de la legislació vigent es destinarà el 20% del sostre residencial a habitatge protegit i el 10% a habitatge assequible. Aquests habitatges, juntament amb els habitatges de renda lliure, es situaran dintre els edificis que comprenen la unitat edificatòria, repartits de forma proporcional entre els dos edificis d'aquesta unitat que resultin del projecte de reparcel·lació*

#### **Art. 10. Parcel·lari – Unitats d'edificació**

*La divisió parcel·laria es farà segons el corresponent projecte de reparcel·lació objectiva, amb un màxim de dues parcel·les, una per cada un dels dos edificis proposats. S'estableix una única unitat de projecte i d'edificació que incorpori la totalitat del sostre edificable i soterrani aparcament situat en el subsòl de l'edificació i zona verda colindant.*

#### **Desenvolupament de la nova edificació. Polígon d'actuació**

#### **Art. 13. Ordenació i volumetria de l'edificació**

*L'ordenació de l'edificació és la grafada en el plànol número 6, Condicions d'edificació, del present document de modificació.*

*Els gàlils definits en aquest plànol estableixen l'ocupació màxima de l'edificació en cadascuna de les seves plantes. Si el sostre edificable màxim no esgota el volum màxim inclòs en el gàlib, podran executar-se menys plantes, generar patis interiors de ventilació – il·luminació, o crear retranqueigs en façana. En qualsevol cas, és obligat que la nova edificació en contacte amb edificació existent reculli l'alçada de coronament de façana, les seves alineacions i integri en el conjunt el pati existent. En aquest sentit el pati resultant haurà de disposar de les dimensions exigides en funció de la normativa vigent.*

#### **Art. 14. Instal·lacions**

*Les instal·lacions necessàries per al funcionament de l'edificació es situaran en planta coberta. Aquesta planta haurà de ser tractada amb els mateixos criteris compositius, estètics i de materials que la resta de la façana de l'edifici.*

*Tots els edificis hauran de preveure solucions integrades en la composició de façana per minimitzar l'impacte visual del pas de canalitzacions.*

*Es prohibeix expressament la instal·lació d'aparells tècnics d'instal·lacions visibles en façana (aparells, d'aire condicionat, antenes, etc).*

*Tots els elements d'instal·lacions possibles en l'edifici estaran predefinits en el projecte, i es faran previsions per al pas d'aquestes instal·lacions encara que no es col·loquin.*

#### **Art. 15. Usos i densitat**

*Els usos permesos en els edificis inclosos en el Polígon d'actuació són el de comercial en planta baixa, residencial d'habitatge en les plantes pis i aparcament en planta soterrani. S'admet el comercial en planta baixa i en primera planta soterrani, respecte el carrer del comerç, vinculat al local de planta baixa i amb les limitacions determinades per la legislació sectorial.*

*El creixement de l'oferta al detall a l'àmbit de la modificació en format d'establiment comercial mitjà, estarà subjecte incloses les excepcions previstes, a allò que determinen la llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009.*

*El sostre residencial està dividit en residencial lliure, habitatge protegit i habitatge assequible. El sostre dedicat a cadascun d'aquests usos i el nombre màxim d'habitatges queda reflectit en el següent quadre:*

		superfície	unitats
Habitatge lliure		5.065 m2	1 hab/70 m2 st.
Habitatge protecció oficial	20,00%	1.447 m2	1 hab/70 m2 st.
Habitatge assequible	10,00%	724 m2	1 hab/70 m2 st.
<b>Total sostre residencial</b>		<b>7.235 m2</b>	
<b>Total sostre comercial</b>		<b>1.061 m2</b>	



ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL.  
URBANISME – UNITAT TÈCNICA – EM/dg.  
RE 15300 del 02 / 10 / 13 – qua13019

Jaume Abril, 2  
08840 Viladecans  
Tel. 93 635 18 00  
Fax 93 637 04 02

aj-viladecans@viladecans.cat  
www.viladecans.cat

		superfície
6b	Parcs i jardins urbans.Nova Creació. Local	1.502 m2
18hp	Volumetria específica amb habitatge protegit	1.064 m2
<b>Total</b>		<b>2.566 m2</b>

#### Art. 16. Aparcament

Les places d'aparcament es situaran, obligatòriament, a la planta soterrani de l'edifici corresponent. Es podrà destinar a aparcament el subsol dels terrenys destinats a sistemes, clau 6b, integrant-se en un aparcament conjunt amb l'edificació. La superfície d'aparcament situat sota aquest espai públic serà de titularitat municipal i les places podran ser utilitzades com aparcament de rotació o concedides a privats per un període de temps determinat. Es permetrà la ubicació dels accessos de vehicles i vianants per l'aparcament en la superfície de la zona verda. Ates que les dues edificacions previstes son una única unitat de projecte i execució les reserves de places, complint el total previst, podran ubicar-se en ambdos solars indistintament.

Per al sostre residencial lliure, serà obligatori l'acompliment de la reserva de 2 places d'aparcament per habitatge.

Per als habitatges de protecció oficial i els assequibles, serà obligatori l'acompliment de la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Per la resta d'usos admesos, s'aplicaren les reserves previstes a la normativa del pla general.

#### Art. 17. Cobertes

Els edificis inclosos dins el Polígon d'actuació s'acabaran amb coberta plana. Tots els elements que sobresurtin de la planta coberta, admesos a les Normes urbanístiques, es situaran reculats com a mínim 3,00 m de la façana, i tindran caràcter de no habitable.

#### Art. 18. Cossos sortints

Per permetre una correcta distribució tipològica, es permetran els cossos sortints, oberts, tancats i semitancats, respecte els límits de qualificació exceptuant aquelles que generin un vol sobre sòl privat. Els vols màxims seran de 1,5 m. pels cossos oberts i semitancats i de 3 m. pels cossos tancats. Aquests últims computaran a efectes d'edificabilitat màxima. El vol total no superarà el màxim previst pels cossos tancats.

Resta expressament prohibida la col·locació en balcons del safareig, estenedors o altres elements relacionats amb aquest ús.

4.-Altres condicions són ampliades per la resta de la legislació urbanística vigent i, en especial, les Normes urbanístiques i ordenances metropolitanas del P.G.M - 76.

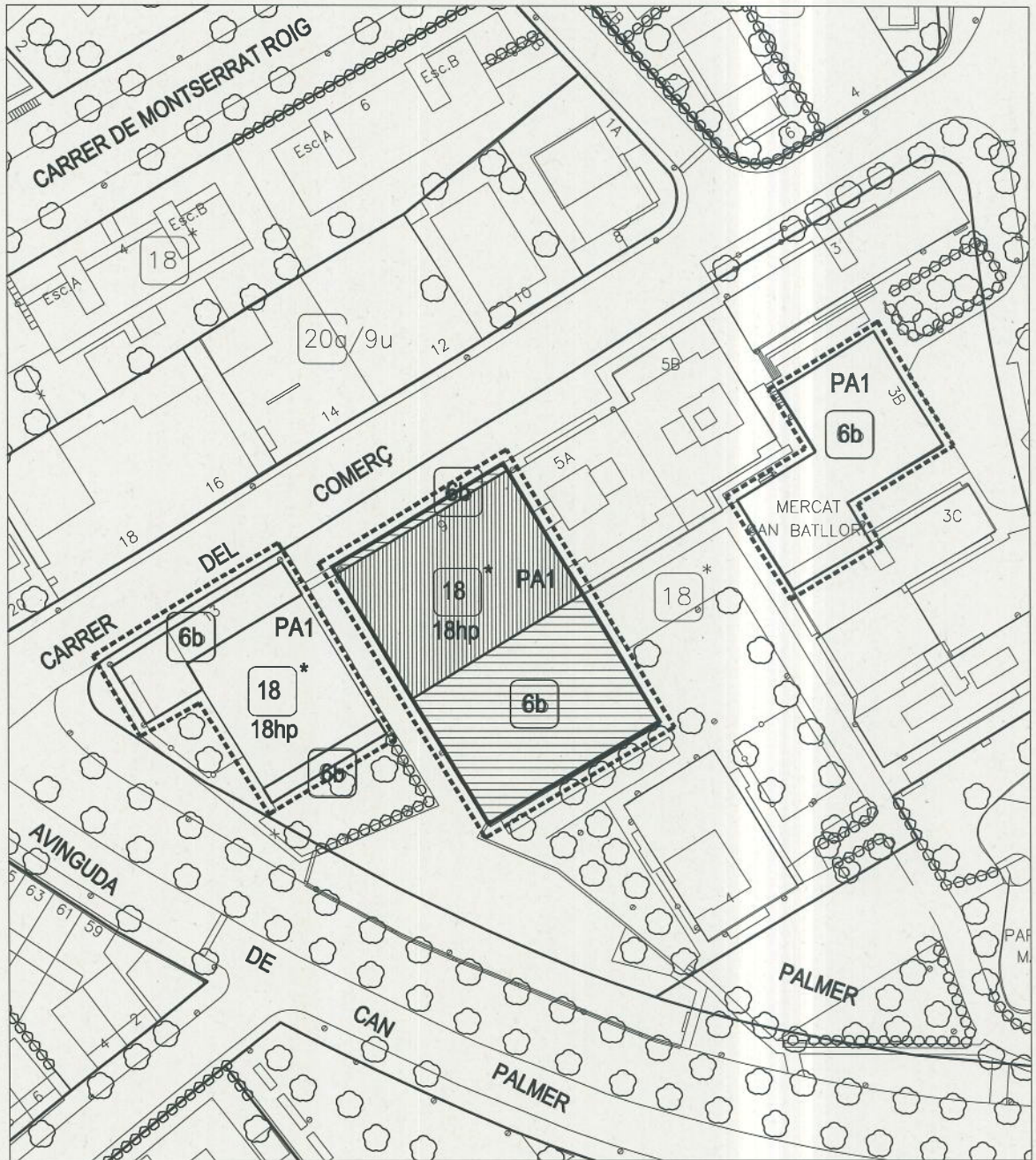
I perquè així consti, a petició del Sr. Serafín Presmanes Rivas, en representació de **S.P.M. VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.A. (transformada en S.L.)**, expedixo aquest certificat d'ordre amb el vistiplau de l'alcalde Sr. **CARLES RUIZ NOVELLA**, a Viladecans, el setze d'octubre de dos mil tretze.

VP  
L'ALCALDE



EL SECRETARI





Nota: Comprovar les mides sobre el terreny



LIMIT PARCEL·LA



PA1 AMBIT POLIGON D'ACTUACIÓ



18\* 18hp ZONA SUBJECTA A VOLUMETRIA ESPECIFICA AMB HABITATGE PROTEGIT



6b PARCS I JARDINS URBANS DE NOVA CREACIÓ DE CARÀCTER LOCAL

Ajuntament de Viladecans  
ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL



INFORME DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA PARCEL·LA SITUADA EN EL CARRER DEL COMERÇ n°9  
**A NOM DE S.P.M. VILADECANS MEDITERRÀNIA**

Nº INST. 2/10/2013  
 UTM. 7039308DF1764B



V.P.L'Arquitecte: Enric Montanyà Atoche

REF. QUA. 13019  
 DATA: OCTUBRE 2013  
 DIBUIXAT: J.E.A.  
 ESCALA 1:1.000