

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 31 DE LA "MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR DE LLEVANT. VILADECANS" EN RELACIÓ AL PARÀMETRE D'OCUPACIÓ MÀXIMA DE LES PARCEL·LES FR 10, FR25, FR26, FR27 I FR28.

DOCUMENT PER APROVACIÓ PROVISIONAL



CONTINGUT

Els documents que integren la present **Modificació puntual de l'Article 31 de la "Modificació del Pla parcial urbanístic del sector de Llevant. Viladecans"** en relació al paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·les **FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28** comprenen el següent contingut:

- 1. MEMÒRIA**
- 2. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL. ARTICLE 31**

1. MEMÒRIA

1.1. Antecedents

En data 29 de juliol de 2014, mitjançant Decret d'alcaldia es va resoldre, entre d'altres acords, aprovar inicialment la **Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector Llevant del municipi de Viladecans** (d'ara endavant MPP del sector Llevant) promoguda per la Societat Privada Municipal de Viladecans Mediterrània, S.L. i, en conseqüència, exposar l'expedient a la informació pública corresponent.

Posteriorment, en sessió ordinària de data 26 de març de 2015, el Ple Municipal de l'Ajuntament de Viladecans va adoptar l'acord d'aprovar provisionalment la MPP del sector Llevant, i donar trasllat de l'expedient a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

En la sessió de 18 de maig de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona- en relació a la MPP del sector Llevant promoguda per la Societat Privada Municipal de Viladecans Mediterrània, S.L., i tramesa per l'Ajuntament de Viladecans- va adoptar l'acord següent:

“-1 Suspendre la tramitació prevista a l'art. 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector Llevant, de Viladecans, promogut per la Societat Privada Municipal de Viladecans Mediterrània, SL i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

-1.1 Cal sol·licitar informe al Ministeri de Foment, a la Direcció General de Cultura, a l'Agència de Salut Pública i a la Direcció General d'Energia i Mines i empreses subministradores, sol·licitar un nou informe a l'Agència Catalana de l'Aigua pel que fa a les afectacions ambientals i incorporar les prescripcions de l'informe emès per l'OTAAA el 15 de juny de 2015.

-1.2 Cal completar el document amb la justificació de l'adaptació del planejament al Pla Territorial Metropolità de Barcelona i la justificació del manteniment de la qualitat i la quantitat d'espais lliures d'acord amb l'art. 98 del TRLLU d'acord amb l'apartat de valoració de l'informe.

-1.3 Cal incloure normativament com a obligació del sector l'obtenció del sòl, com càrrega externa, dels 6.968 m² del terme municipal de Sant Boi que són necessaris per a connectar la via de cornisa amb el carrer de Mare de Déu de Núria, d'acord amb la MPGM aprovada definitivament el 8 de juny de 2015

-1.4 Cal corregir el vial perimetral del cementiri, o bé incorporant-lo dins l'equipament com a vial de servei d'aquest, o bé preveient un giratori o bé connectant el vial en xarxa amb l'entorn

-1.5 Cal concretar la qualificació dels sòls de l'entorn de la via de cornisa, destinant-los tots a protecció de sistemes, si escau, qualificar de protecció de sistemes els sòls de la rotonda de la carretera de Barcelona i l'Av. del Progrés

-1.6 Cal, d'acord amb l'art. 6 del RLLU, qualificar els torrents amb una clau diferenciada dels sòls de protecció de sistemes viari i completar l'art. 27.1 per regular-la d'acord amb aquest article, així com distingir els règims dels sòls d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'establert a l'art. 80 RLLU, completant l'art. 29.3 de les normes en conseqüència.

-1.7 Cal completar el document aportant amb major definició els plànols necessaris per a la correcta interpretació del document, d'acord amb l'art. 87 del RLLU, i aportar l'estudi econòmic que incorpori les despeses de gestió, càrregues externes i indemnitzacions del Pla parcial, etc.

-1.8 Cal corregir les errades detectades en la memòria i la normativa d'acord amb l'establert en el darrer apartat de la valoració d'aquest acord.

-2 Recordar a l'Ajuntament de Viladecans, que serà necessari modificar el traçat del carrer d'Esllida a l'àmbit de modificació de PGM a l'àmbit de la prolongació del c. d'Esllida al seu pas pel parc de Torre-roja, sector Llevant AD 25/3/2011, extern al Pla Parcial, per garantir la connexió amb el nou pla parcial amb la vialitat existent i la concordança entre els planejaments.

Atenent a les prescripcions de l'informe a dalt reproduïdes, així com a la seva part valorativa, la Societat Privada Municipal de Viladecans Mediterrània, SL va incorporar en el un text refós totes les observacions recollides.

En el referit text refós es van incorporar igualment- i per tal de donar resposta a la prescripció 1.1. de la Comissió- els canvis derivats de l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, en data 15 de juny de 2015, relatius a:

“- Caldrà preveure un desenvolupament del sector per etapes, que garanteixi un creixement gradual i adequat a les necessitats reals del municipi i a la disponibilitat de recursos, sens perjudici que s'implantin mesures d'estalvi en el consum d'aquests.

- Caldrà que l'informe ambiental incorpori una anàlisi d'alternatives d'ordenació del sector, per tal de garantir que la proposta escollida sigui la més respectuosa possible amb l'entorn, la més ben integrada en el paisatge i la que incorpori les màximes consideracions ambientals en el seu desenvolupament. En concret, caldrà contemplar com a mínim les alternatives següents:

- Atès que la Modificació preveu un major endegament de la xarxa hidrogràfica que transcorre pel sector Oliveretes- Torrent Fondo - Via de Cornisa, es considera necessari valorar una proposta d'ordenació que contempli la possibilitat de mantenir i respectar al màxim possible el traçat natural dels torrents que transcorren per l'àmbit, evitant qualsevol afectació sobre la seva llera i la vegetació associada; i preveient, si s'escau, actuacions de millora dels espais fluvials i la recuperació de la vegetació de ribera.

- Tenint en compte que l'espai més exposat visualment és la meitat nord del subàmbit d'Oliveretes, caldrà valorar una proposta d'ordenació del sector que contempli la possibilitat de concentrar el creixement residencial en els terrenys compresos entre la carretera C-245 i el vial central, definint aquest eix viari com a límit urbà de la ciutat, i configurant l'àrea central del sector com a espai de transició, alliberant les àrees més properes al vial de cornisa.

- Caldrà mantenir lliure de qualsevol edificació la totalitat de l'espai situat al nord del vial de cornisa, garantint el manteniment d'una franja d'espai lliure agroforestal entre el creixement urbà proposat i l'entorn natural de la muntanya de Sant Ramon, per tal de conjuminar l'assignació dels usos del sòl amb els valors inherents del territori, garantint l'adequació dels nous desenvolupaments urbanístics en la matriu territorial.

- Atès que l'informe ambiental posa de manifest que la vegetació associada als torrents es troba en alguns punts degradada o colonitzada per espècies invasores, en els trams superiors dels torrents, on es manté el seu traçat natural, caldrà preveure actuacions de millora dels espais fluvials i la recuperació de la vegetació de ribera.

- Caldrà que la vialitat projectada prevegi passos suficients per a mantenir la continuïtat i funcionalitat de la xarxa hidrogràfica.

- Tenint en compte les dimensions i la magnitud del sector de desenvolupament proposat, cal considerar la pèrdua de permeabilitat com un aspecte limitant, que caldrà compensar, ja sigui amb un augment de les superfícies d'espais lliures o amb un tractament adequat de les superfícies pavimentades. Alhora, per tal de fomentar una correcta naturalització de l'espai urbà, caldrà que el disseny de la xarxa d'espais lliures permeti la connectivitat entre els espais lliures dins de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable adjacent. Com a mesura addicional, caldrà que es mantingui certa representativitat de la superfície agrícola dins de l'àmbit, per tal de preservar els trets paisatgístics distintius d'aquest entorn.

- Atès que es preveu la implantació d'edificacions d'alçades considerables, i tenint en compte que el teixit urbà preexistent que limita amb el sector, es considera necessari analitzar amb major nivell de detall els possibles efectes de la Modificació sobre el paisatge, per tal de racionalitzar, si s'escau, l'alçada màxima de les edificacions. Així doncs, es recomana l'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística per tal d'avaluar els impactes que la proposta d'ordenació tindrà sobre l'entorn, valorar els efectes de l'edificació sobre el paisatge, i procurar l'articulació harmònica dels paisatges, amb una atenció particular vers els espais de contacte entre els àmbits urbà i rural, d'acord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

- Caldrà que l'ordenació del sector garanteixi el compliment de les determinacions contingudes en el Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona; així com adoptar criteris d'integració de les noves edificacions en l'entorn, considerant criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que conformin una arquitectura integrada i de qualitat.”

Tal i com s'exposa al punt 0 de la MPP del Sector Llevant, el text refós- com a resposta a les referides prescripcions, incorporava- entre d'altres canvis- modificacions de l'ordenació del sector en el següent sentit:

- Es manté lliure d'edificació l'espai situat al nord de la Via de Cornisa, es preveuen la millora i recuperació de vegetació en els espais fluvials en la transició amb el medi urbà, els passos suficients de la xarxa hidrogràfica en la vialitat projectada, es revisen els aspectes de permeabilitat del sòl, es matitza la previsió d'execució per fases i es destaca el respecte per la matriu agrícola en l'estructura dels espais lliures, especialment del preparc forestal.

Aquestes modificacions- que perseguien concentrar el creixement residencial en els terrenys compresos entre la carretera C-245 i el vial central, per tal d'augmentar les superfícies d'espais lliures i millorar la seva connectivitat, tot mantenint i respectant al màxim possible el traçat natural dels torrents- van requerir d'una reducció del sòl de zones del sector.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Viladecans- en la sessió ordinària realitzada el dia 1 de setembre de 2015- adoptà l'acord de donar conformitat al text refós i donar trasllat, a la Direcció d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Política Territorial i

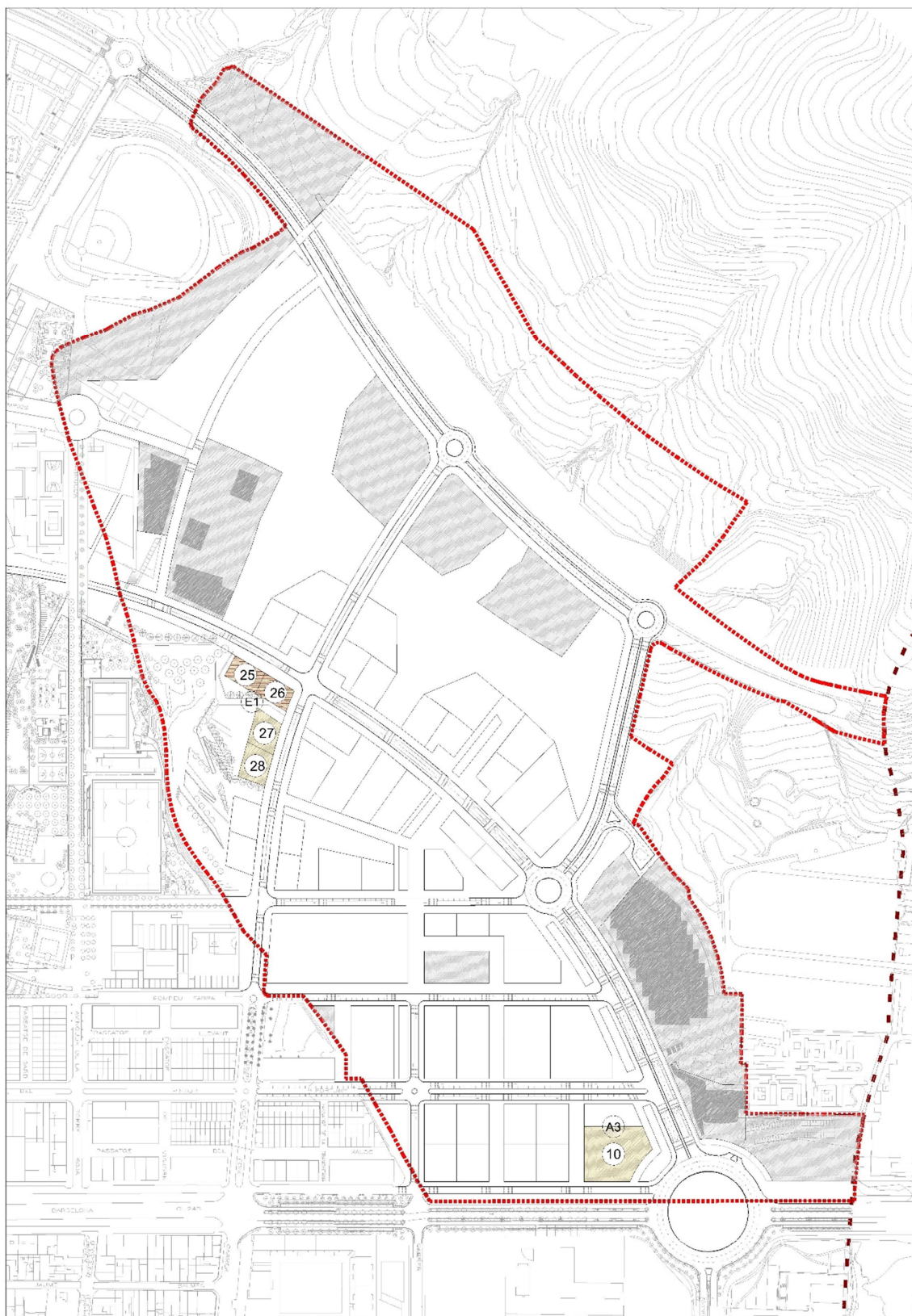
Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, de l'adopció del referit acord i de la documentació tècnica i administrativa corresponent al text refós de referència.

Seguidament, en data 29 de desembre de 2015 va ser publicada, en el DOGC núm. 7027, la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, dictada el dia 4 de novembre de 2015, per la qual s'aprova definitivament la **Modificació puntual del Pla parcial Urbanístic del sector Llevant del municipi de Viladecans**, promoguda per la Societat Privada Municipal de Viladecans Mediterrània, S.L. i tramesa per l'Ajuntament de Viladecans.

En el marc de l'execució urbanística del sector, en data 17 d'agost de 2018, es va aprovar definitivament- mitjançant decret d'alcaldia- el "Projecte d'urbanització de la Modificació del Pla Parcial del Sector Llevant de Viladecans". Posteriorment, en data 18/09/2018- i, novament, mitjançant Decret d'alcaldia- es va resoldre aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la Modificació puntual del Pla parcial Urbanístic del sector Llevant.

En data 21 de febrer de 2019 la S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L. va presentar al Registre de la Propietat de Viladecans el referit projecte i, posteriorment, en data 15 de març de 2019 el registrador de la propietat va procedir a practicar els assentaments en virtut dels quals s'inscriu- entre d'altres- la immatriculació de les finques resultants afectades per la present modificació:

- FR10, finca registral 44.608
- FR25, finca registral 44.638
- FR26, finca registral 44.640
- FR27, finca registral 44.642
- FR28, finca registral 44.644



Identificació de les finques FR10 (Illa A3) i FR25, FR26, FR27 i FR28 (Illa E1)

Modificació puntual de l'Article 31 de la "Modificació del Pla parcial urbanístic del sector de Llevant. Viladecans" en relació al paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·les FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28

1.1.1. Antecedents planejament urbanístic general i derivat i planejament vigent

Els antecedents en relació amb el planejament urbanístic general i derivat a l'àmbit afectat per la present modificació són:

- **Pla General Metropolità (PGM).** Aprovat definitivament el 14/07/1976.
- **Revisió PAU Quadrienni 1988-1992.** Aprovat definitivament el 28/12/1988.
- **MpPGM en la riera de Sant Llorenç (Gavà – Viladecans – Sant Boi de Llobregat).** Aprovada definitivament el 06/02/2003.
- **MpPGM a l'àmbit de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat.** Aprovada definitivament el 16/02/2007.
- **Pla parcial urbanístic del sector de Llevant. Viladecans (Baix Llobregat).** Aprovat definitivament el 26/04/2007.
- **MpPGM a l'àmbit corresponent als sistemes d'equipaments i espais lliures a l'entorn de l'avinguda Miguel de Cervantes.** Aprovada definitivament el 22/03/2011.
- **MpPGM a l'àmbit corresponent a la prolongació del carrer d'Eslida al seu pas pel Parc de la Torre-roja - sector Llevant de Viladecans.** Aprovada definitivament el 25/03/2011.

Finalment, el planejament vigent en l'àmbit afectat per la present modificació és:

- **MpPGM Segona a l'àmbit de la Via de Cornisa entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat.** Aprovada definitivament el 08/06/2015.
- **Modificació puntual del Pla parcial Urbanístic del sector Llevant del municipi de Viladecans.** Aprovada definitivament el 04/11/2015.

1.2. Justificació i naturalesa de la modificació puntual.

En el text refós de la MPP del Sector Llevant es van incorporar una sèrie de modificacions en l'ordenació del sector que- segons s'ha detallat prèviament- *“persequien concentrar el creixement residencial en els terrenys compresos entre la carretera C-245 i el vial central, per tal d'augmentar les superfícies d'espais lliures i millorar la seva connectivitat, tot mantenint i respectant al màxim possible el traçat natural dels torrents”*.

Les referides modificacions en l'ordenació van comportar, per algunes de les parcel·les qualificades de zona del sector, una reducció de superfície respecte de la que constava en el document aprovat provisionalment.

Durant el període de vigència i executivitat del referit instrument de planejament, des dels serveis municipals de l'Ajuntament, així com des de la S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L., s'ha detectat que l'ordenació i la regulació dels paràmetres d'ús i edificació vigents per a les parcel·les FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28 no permeten la materialització de la totalitat del sostre assignat a aquestes parcel·les:

- FR10 (Illa A3):

Edificabilitat atorgada per la MPP (Article 29)	2.828,71 m2 de st.
Superfície de sòl (Article 29 i plànol O04.1)	2.750,86
Superfície edificable (plànol O09.1)	2.750,86
Ocupació en PB (Article 31)	80%
Ocupació en PP (Article 31)	-
Alçada i nombre màxim de plantes (article 32.6 i plànol O09.1)	PB+Altell
Edificabilitat materialitzable	2.278,54 m2
Sostre no materialitzat	-550,17 m2

Per a materialitzar el 100% de l'edificabilitat prevista a l'article normatiu 29 de la MPP i traslladada al registre de la propietat de la parcel·la FR10, i atès que la implantació de sostre en planta altell es troba limitada per les condicions físiques de l'entorn de la parcel·la, es requereix d'una ocupació màxima en planta del 100%.

- FR25 (Illa E1):

Edificabilitat atorgada per la MPP (Article 29)	5.440 m2 de sostre
Superfície de sòl (Article 29 i plànol O04.1)	680,59
Superfície edificable (plànol O09.1)	680,59
Ocupació en PB (Article 31)	80%
Ocupació en PP (Article 31)	80%
Alçada i nombre màxim de plantes (article 32.6 i plànol O09.1)	PB+7PP
Edificabilitat materialitzable	4.355,77 m2
Sostre no materialitzat	-1.084,22 m2

Per a materialitzar el 100% de l'edificabilitat prevista a l'article normatiu 29 de la MPP i traslladada al registre de la propietat de la parcel·la FR25, es requereix d'una ocupació màxima en planta del 100%.

- FR26(Illa E1):

Edificabilitat atorgada per la MPP (Article 29)	5.440 m2 de sostre
Superfície de sòl (Article 29 i plànol O04.1)	680,59
Superfície edificable (plànol O09.1)	680,59
Ocupació en PB (Article 31)	80%
Ocupació en PP (Article 31)	80%
Alçada i nombre màxim de plantes (article 32.6 i plànol O09.1)	PB+7PP
Edificabilitat materialitzable	4.355,77 m2
Sostre no materialitzat	-1.084,22 m2

Per a materialitzar el 100% de l'edificabilitat prevista a l'article normatiu 29 de la MPP i traslladada al registre de la propietat de la parcel·la FR26, es requereix d'una ocupació màxima en planta del 100%.

-FR27(Illa E1):

Edificabilitat atorgada per la MPP (Article 29)	5.200 m2 de sostre
Superfície de sòl (Article 29 i plànol O04.1)	813,69
Superfície edificable (plànol O09.1)	650,50
Ocupació en PB (Article 31)	80%
Ocupació en PP (Article 31)	80%
Alçada i nombre màxim de plantes (article 32.6 i plànol O09.1)	PB+7PP
Edificabilitat materialitzable	4.163,20 m2

Sostre no materialitzat	-1.036,80 m2
Per a materialitzar el 100% de l'edificabilitat prevista a l'article normatiu 29 de la MPP i traslladada al registre de la propietat de la parcel·la FR27, es requereix d'una ocupació màxima en planta del 100%.	

- FR28(Illa E1):

Edificabilitat atorgada per la MPP (Article 29)	5.200 m2 de sostre
Superfície de sòl (Article 29 i plànol O04.1)	813,76
Superfície edificable (plànol o09.1)	650,50
Ocupació en PB (Article 31)	80%
Ocupació en PP (Article 31)	80%
Alçada i nombre màxim de plantes (article 32.6 i plànol O09.1)	PB+7PP
Edificabilitat materialitzable	4.163,20 m2
Sostre no materialitzat	-1.036,80 m2
Per a materialitzar el 100% de l'edificabilitat prevista a l'article normatiu 29 de la MPP i traslladada al registre de la propietat de la parcel·la FR28, es requereix d'una ocupació màxima en planta del 100%.	

Es tramita una modificació puntual de l'article 31 de la MPP del sector Llevant que es limita, únicament, a ajustar el paràmetre d'ocupació màxima establert a l'article 31.1 de les Normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl per a les parcel·les **FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28**.

1.3. Promotor, iniciativa i redactor

La **Modificació puntual de l'Article 31 de la "Modificació del Pla Parcial Urbanístic del sector de Llevant. Viladecans"** en relació al paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·les **FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28** és una operació d'iniciativa pública, promoguda per la Societat Privada Municipal de Viladecans Mediterrània, S.L., en la seva condició d'administració actuant en l'àmbit.

El redactor és Alejandro Escámez Garcia, en la seva condició de tècnic de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L..

1.4. Delimitació de l'àmbit d'actuació

La **Modificació puntual de l'Article 31 de la "Modificació del Pla Parcial Urbanístic del sector de Llevant. Viladecans"** en relació al paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·les **FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28** que es proposa afecta únicament a les parcel·les FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28, qualificades com a sòl de Zona residencial plurifamiliar, clau R-HP (Llevant).

1.4.1. Normativa d'aplicació de l'àmbit d'actuació

La normativa d'aplicació a l'àmbit d'actuació de la present modificació puntual, corresponent al sòl de zona residencial plurifamiliar, clau R-HP, es determina al "Capítol IV, secció 2^a.- ZONES" de les

normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl de la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Llevant. Viladecans.

L'article 28 defineix l'ordenació d'aquesta zona:

Art. 28 Definició i tipus d'ordenació. Identificació del sòl destinat a residencial plurifamiliar en règim de protecció pública

1. La clau R-HP (Llevant) és la zona destinada a acollir l'edificació de caràcter residencial plurifamiliar en ordenació oberta amb predomini dels espais enjardinats, i els demés usos complementaris de l'activitat residencial, amb reserva d'habitatge protegit en el sector de Llevant. El tipus d'ordenació de l'edificació de la clau R-HP (Llevant) és el de volumetria específica en la modalitat de configuració flexible.
2. En els plànols O-03.1 (Qualificacions) i O-04.1. (Parcel·lari: zones) s'identifiquen les unitats edificables destinades a encabir el sostre amb els diferents règims de protecció pública. Els percentatges de cada règim i els corresponents aprofitaments venen recollits en el quadre de l'article 29 d'aquestes Normes.

A l'article 29 es regula l'edificabilitat del sector, determinant- amb caràcter vinculant- el nombre d'habitatges i sostre, així com els usos, de cada una de les parcel·les previstes:

Art. 29 Edificabilitat

1. El present Pla Parcial recupera el nombre màxim d'habitatges establerts en el Pla General Metropolità per al sector, 2.956 habitatges així com el sostre màxim de 266.048,06 m2.st., dels que el Pla Parcial destina a activitat econòmica el 9,04% i la resta, 90,96%, a l'ús residencial.
La distribució i nombre màxim d'habitatges per a cada parcel·la queda recollida en el plànol O-04.1, (Ordenació general: parcel·lari zones) i les taules d'aquest article.
La distribució de sostres residencials atenent als percentatges abans exposats en resulten:

Sostre mínim comercial:		24.061,76 m2.st.	
Sostre màxim residencial:		241.986,29 m2.st.	2.956 ut. (*)
Sostre màxim resid. destinat a hab. lliure	58,93%	142.592,58 m2.st.	1.585 ut. (*)
Sostre màxim resid. destinat a hab. règ. especial	5,13%	12.424,21 m2.st.	171 ut.
Sostre màxim resid. destinat a hab. règ. general	25,67%	62.121,07 m2.st.	857 ut.
Sostre màxim resid. destinat a hab. règ. concertat	10,27%	24.848,43 m2.st.	343 ut.

(*) La densitat de l'hab. prot. ha estat estimada en 72,50 m2.const./Hab. i la del lliure en 89,96 m2.const./Hab.

2. El Pla Parcial estableix per a totes i cadascuna de les edificacions permeses en la zona R-HP (Llevant) el sostre màxim edificable per a usos privats així com el sostre màxim a destinar a l'ús predominant d'habitatge plurifamiliar i el mínim per a altres usos complementaris. Tanmateix es determinen les demés condicions d'aprofitament i volumetria obligatòria. Aquests valors, de caràcter vinculant, s'estableixen en el plànol d'ordenació O-09.1. (Ordenació indicativa).
3. Condicionants d'edificació) i en el següent quadre per a cada unitat de determinació de l'aprofitament urbanístic, unitat de projecte i unitat d'edificació, segons es defineixen en l'art. 12 d'aquestes Normes Reguladores de la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Llevant.

ILL A	PARC	SUP.	SOSTRE								
			TOTAL	COM/TERC (mínim)	RESIDEN. (màxim)	RESIDENCIAL (màx)			Nº HPO segons RÈGIM		
						LLIURE	PROTEGIT	Nº HAB.	Especial	General	Concertat
A1	1	1.110,07	4.160,00	250,00	3.910,00		3.910,00	54	7	34	13
	2	1.109,97	4.000,00	250,00	3.750,00		3.750,00	52	7	32	13
	3	1.038,44	3.920,00	180,00	3.740,00	3.740,00		42			
	4	1.038,41	3.920,00	180,00	3.740,00	3.740,00		42			
A2	5	1.110,10	4.000,00	250,00	3.750,00		3.750,00	52	7	32	13
	6	1.109,90	4.000,00	250,00	3.750,00		3.750,00	52	7	32	13
	7	1.038,41	3.840,00	200,00	3.640,00	3.640,00		40			
	8	1.038,35	3.840,00	200,00	3.640,00	3.640,00		40			
A3	9	1.047,73	8.847,73	916,77	7.930,97		7.930,97	109	14	68	27
	10	2.750,86	2.828,71	2.828,71	0,00			0			
B	11	1.250,87	5.200,00	475,00	4.725,00	4.725,00		53			
	12	1.487,39	5.280,00	400,00	4.880,00	4.880,00		54			
C1	13	933,59	3.920,00	200,00	3.720,00		3.720,00	51	6	32	13
	14	933,59	3.920,00	200,00	3.720,00		3.720,00	51	6	32	13
	15	1.110,00	4.160,00	250,00	3.910,00	3.910,00		43			
	16	1.110,00	4.000,00	250,00	3.750,00	3.750,00		42			
C2	17	1.337,35	5.600,00	250,00	5.350,00		5.350,00	74	9	46	19
	18	1.322,34	7.265,00	650,00	6.615,00		6.615,00	91	11	57	23
	19	1.590,20	5.400,00	400,00	5.000,00	5.000,00		56			
	20	2.047,57	6.855,00	1.100,00	5.755,00	5.755,00		64			
D	21	630,00	3.920,00	428,75	3.491,25		3.491,25	48	6	30	12
	22	630,00	3.920,00	428,75	3.491,25		3.491,25	48	6	30	12
	23	1.480,71	8.175,00	1.238,13	6.936,88		6.936,88	96	12	60	24
	24	1.531,52	7.551,00	1.339,63	6.211,38	6.211,38		69			
E1	25	680,59	5.440,00	150,00	5.290,00		5.290,00	73	9	46	18
	26	680,59	5.440,00	245,00	5.195,00		5.195,00	72	9	45	18
	27	813,69	5.200,00	245,00	4.955,00	4.955,00		55			
	28	813,76	5.200,00	245,00	4.955,00	4.955,00		55			
E2	29	845,15	4.240,00	235,00	4.005,00	4.005,00		45			
	30	845,15	5.300,00	310,00	4.990,00	4.990,00		55			
F1	31	1.175,75	6.720,00	735,00	5.985,00		5.985,00	82	10	52	20
	32	1.481,14	6.994,91	1.036,80	5.958,11	5.958,11		66			
F2	33	1.834,89	8.520,00	931,88	7.588,13		7.588,13	105	13	66	26
	34	1.568,70	8.000,00	875,00	7.125,00		7.125,00	98	12	61	25
F3	35	718,74	4.596,74	628,90	3.967,84	3.967,84		44			
	36	718,74	5.704,74	628,90	5.075,84	5.075,84		56			
F4	37	1.415,62	5.895,62	1.238,67	4.656,95	4.656,95		52			
	38	834,61	5.154,61	730,29	4.424,33	4.424,33		49			
G	39	1.136,29	6.485,00	791,88	5.693,13	5.693,13		63			
	40	876,71	5.536,00	605,50	4.930,50		4.930,50	68	8	43	17
	41	876,69	7.458,00	593,25	6.864,75		6.864,75	95	12	59	24
H	42	1.116,14	3.840,00	80,00	3.760,00	3.760,00		42			
	43	946,42	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			

	44	1.906,79	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
I1	45	990,49	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			
	46	1.128,71	3.840,00	80,00	3.760,00	3.760,00		42			
	47	1.973,74	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
I2	48	1.104,01	3.840,00	80,00	3.760,00	3.760,00		42			
	49	953,28	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			
	50	2.023,33	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
J	51	1.071,57	2.400,00	80,00	2.320,00	2.320,00		26			
	52	1.501,46	2.880,00	0,00	2.880,00	2.880,00		32			
	53	2.743,15	6.500,00	80,00	6.420,00	6.420,00		71			
	54	1.629,95	6.500,00	80,00	6.420,00	6.420,00		71			

SÒL ZONES (m ²)	SOSTRE TOTAL (m ²)	TERC/COM (m ²)	RESIDENCIAL			NÚM. HABITATGES			
			TOTAL	LLIURE	PROTEGIT	TOTAL	HPO Especial	HPO General	HPO Concertat
66.193,20	266.048,06	24.061,76	241.986,29	142.592,58	99.393,72	2.956	171	857	343
		9,04%	90,96%	58,93%	41,07%				

4. *Cadascuna de les parcel·les destinades a habitatge protegit contindrà proporcionalment els diferents règims de protecció previstos.*

L'article 30, secció 2^a del Capítol IV, es destina als aspectes relacionats amb la definició del parcel·lari:

Art. 30 Definició de parcel·les

- La definició de parcel·les de l'article anterior correspon a la parcel·lació indicativa establerta en el plànol d'ordenació O-04.1 (parcel·lari: Zones) del Pla Parcial. Aquesta estructura parcel·lària serà concretada i ajustada en el posterior projecte de reparcel·lació que el desenvolupi.*
- La parcel·la mínima serà la fixada en el plànol d'ordenació O-04.1 (Parcel·lari) i tindrà la consideració d'unitat mínima de d'execució independent.*

Finalment, l'article 31 del referit capítol determina l'Ocupació màxima de parcel·la, establint en el cas de les parcel·les objecte de modificació, una ocupació del 80% en planta baixa i plantes pis:

Art. 31 Ocupació màxima de la parcel·la

- L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació en planta baixa i plantes pis és la resultant de l'aplicació dels paràmetres reguladors definits en el plànol d'ordenació O-09.1. (Ordenació de l'edificació privada. Condicionants d'edificació) que fixen el perímetre, els perfils i les alçades reguladores. Segons es recull en aquest plànol, s'estableixen alineacions a vial obligatòries en tota la llargada de la unitat edificable o mínimes, en funció de la categoria del carrer. L'ocupació màxima en planta baixa i plantes pis serà del 80% de la superfície edificable en les parcel·les següents:*
 - Illes A1, A2, A3 (excepte parc. 09 en planta baixa), B, C1, C2
 - Illa D (excepte parc. 21, 22, 23 i 24 en planta baixa)
 - Illes E1, E2, F1, F2, F3 (excepte parc. 35 i 36 en planta baixa), F4 (excepte parc. 37 i 38 en planta baixa) i G
 - Illes H, I1, I2 i J1

L'ocupació màxima de la parcel·la 09 (illa A3), de les parcel·les incloses en la illa F3 (parc. 35 i 36) i en la illa F4 (parc. 37 i 38) i de les parcel·les incloses en la illa D (parc.

21, 22, 23 i 24)-serà en planta baixa del 100% de la superfície edificable i en plantes pis del 80% de la superfície edificable.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la pels soterranis podrà ser, en general, aquella definida per superfície edificable. En les illes d'ordenació tancada A1, A2, A3, B, C1, C2, D, F2 l'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la parcel·la. En les illes d'ordenació oberta, E1, E2, F1, F3, F4 i G l'ocupació en planta soterrani serà, com a màxim del 100% de la superfície edificable de la parcel·la. En les parcel·les 42, 43, 45, 46, 48, 49 i 51 de les illes d'ordenació oberta, H, I1, I2 i J1 l'ocupació en planta soterrani serà del 100% de la parcel·la. En les parcel·les 44, 47, 50, 52, 53 i 54 de les mateixes illes, l'ocupació en planta soterrani serà del 100% de la superfície edificable.
3. En tots els casos, es podran establir les vinculacions entre unitats d'edificació que es regulen en els articles següents

L'article 32 i següents del referit Capítol IV determinen, en relació al sòl de zones del sector:

- Regulació de la forma d'edificació (Art. 32)
- Condicions d'ús (Art. 33)
- Previsió d'aparcaments als edificis (Art. 34)
- Tanques de les parcel·les (Art. 35)
- Espais lliures de parcel·la (Art. 36)
- Protecció de la vegetació existent al sector (Art. 37)
- Expectatives arqueològiques (Art. 38)

1.5. Objectiu de la Modificació puntual.

L'objectiu del present document és el d'incorporar, per a les parcel·les FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28, una ocupació màxima de parcel·la del 100% a l'article 31.1 de les Normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl de la MPP del Sector Llevant que permeti materialitzar la totalitat del sostre assignat en l'art. 29 (Edificabilitat) per a cada una de les referides parcel·les:

- FR10, Illa A3: 2.828,71 m2 de sostre
- FR25, Illa E1: 5.440,00 m2 de sostre
- FR26, Illa E1: 5.440,00 m2 de sostre
- FR27, Illa E1: 5.200,00 m2 de sostre
- FR28, Illa E1: 5.200,00 m2 de sostre

La MPP del sector Llevant, en la seva normativa, determina inicialment una ocupació màxima de parcel·la, per a les parcel·les FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28 del 80%. Mitjançant la present **Modificació puntual de l'Article 31 de la "Modificació del Pla parcial urbanístic del sector de Llevant. Viladecans"** en relació al paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·les **FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28** s'incorpora, per tal de permetre la materialització de la totalitat del sostre assignat a aquestes parcel·les, una ocupació màxima del 100%.

La referida incorporació es concreta en l'adequació del redactat de l'article 31.1 de les normes reguladores de la "Modificació del Pla parcial urbanístic del sector de Llevant. Viladecans" que es proposa en el punt 2 "NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL" del present document.

1.6. Descripció de la proposta

El present document urbanístic modifica únicament l'article 31 de la "Modificació del Pla parcial urbanístic del sector de Llevant. Viladecans", restant vigent per a la resta dels articles allò determinat a les Normes Reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl de la "**Modificació del Pla parcial urbanístic del sector de Llevant. Viladecans**" aprovada definitivament el 4 de novembre de 2015.

La referida modificació de l'article 31, en relació amb les finques FR10, FR25, FR26, FR27 i FR28, elimina del punt 1 allò relatiu a l'ocupació màxima en planta baixa i plantes pis de la parcel·la FR10 de l'illa A3 i les parcel·les FR25, FR26, FR27 i FR28 de l'illa E1, incorpora un redactat relatiu a ocupació màxima en planta baixa i plantes pis del 100% de les mateixes illes. Aquestes modificacions es concreten segons:

- Allà on es redacta:

(...)

L'ocupació màxima en planta baixa i plantes pis serà del 80% de la superfície edificable en les parcel·les següents:

- *Illes A1, A2, A3 (excepte parc. 09 en planta baixa), B, C1, C2*
- *Illa D (excepte parc. 21, 22, 23 i 24 en planta baixa)*
- *Illes E1, E2, F1, F2, F3 (excepte parc. 35 i 36 en planta baixa), F4 (excepte parc. 37 i 38 en planta baixa) i G*
- *Illes H, I1, I2 i J1*

S'eliminen les referències a les illes A3 i E1 d'aquest paràgraf i, en conseqüència, el redactat d'aquest paràgraf resultant ha de ser:

(...)

L'ocupació màxima en planta baixa i plantes pis serà del 80% de la superfície edificable en les parcel·les següents:

- *Illes A1, A2, B, C1, C2*
- *Illa D (excepte parc. 21, 22, 23 i 24 en planta baixa)*
- *Illes E2, F1, F2, F3 (excepte parc. 35 i 36 en planta baixa), F4 (excepte parc. 37 i 38 en planta baixa) i G*
- *Illes H, I1, I2 i J1*

- S'incorpora el següent paràgraf en relació amb les finques objecte de la present modificació:

(...)

L'ocupació màxima de la parcel·la 10 (illa A3) i de les parcel·les 25, 26, 27 i 28 incloses en la illa E1 serà en planta baixa i plantes pis del 100% de la superfície edificable.

2. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL. ARTICLE 31

2.1. Nou redactat article 31 (inclosa la modificació)

Art. 31 Ocupació màxima de la parcel·la



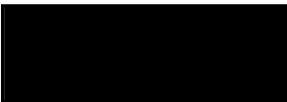

1. *L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació en planta baixa i plantes pis és la resultant de l'aplicació dels paràmetres reguladors definits en el plànol d'ordenació O-09.1. (Ordenació de l'edificació privada. Condicionants d'edificació) que fixen el perímetre, els perfils i les alçades reguladores. Segons es recull en aquest plànol, s'estableixen alineacions a vial obligatòries en tota la llargada de la unitat edificable o mínimes, en funció de la categoria del carrer. L'ocupació màxima en planta baixa i plantes pis serà del 80% de la superfície edificable en les parcel·les següents:*
 - Illes A1, A2, B, C1, C2
 - Illa D (excepte parc. 21, 22, 23 i 24 en planta baixa)
 - Illes E2, F1, F2, F3 (excepte parc. 35 i 36 en planta baixa), F4 (excepte parc. 37 i 38 en planta baixa) i G
 - Illes H, I1, I2 i J1

L'ocupació màxima de la parcel·la 09 (illa A3), de les parcel·les incloses en la illa F3 (parc. 35 i 36) i en la illa F4 (parc. 37 i 38) i de les parcel·les incloses en la illa D (parc. 21, 22, 23 i 24)-serà en planta baixa del 100% de la superfície edificable i en plantes pis del 80% de la superfície edificable.

L'ocupació màxima de la parcel·la 10 (illa A3) i de les parcel·les 25, 26, 27 i 28 incloses en la illa E1 serà en planta baixa i plantes pis del 100% de la superfície edificable.

2. *L'ocupació màxima de la parcel·la pels soterranis podrà ser, en general, aquella definida per superfície edificable. En les illes d'ordenació tancada A1, A2, A3, B, C1, C2, D, F2 l'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la parcel·la. En les illes d'ordenació oberta, E1, E2, F1, F3, F4 i G l'ocupació en planta soterrani serà, com a màxim del 100% de la superfície edificable de la parcel·la. En les parcel·les 42, 43, 45, 46, 48, 49 i 51 de les illes d'ordenació oberta, H, I1, I2 i J1 l'ocupació en planta soterrani serà del 100% de la parcel·la. En les parcel·les 44, 47, 50, 52, 53 i 54 de les mateixes illes, l'ocupació en planta soterrani serà del 100% de la superfície edificable.*
3. *En tots els casos, es podran establir les vinculacions entre unitats d'edificació que es regulen en els articles següents*

Viladecans, gener de 2022





Alejandro Escámez Garcia
Serveis Tècnics
S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L.