AJUNTAMENT DE VILADECANS

vimed
empresa municipal de viladecans

SVC arquitectes

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic
arquitectura

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR P.M.U.-1

VILADECANS

CPISR-1 C Silvia Monge Garcia

Firmado digitalmente por CPISR-1 C Silvia Monge Garcia
Motivo: Aprovat inicialment Decret d'alcaldia núm. 2021/3233 de 12/05/2021
Fecha: 2021.05.17 09:40:30 +02'00'

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:23:55 +01'00'

Gener 2021

INDEX

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1.- Objectius generals del Pla de Millora Urbana del Sector P.M.U.1

2.- Promoció del pla

3.- Àmbit del pla i estructura de la propietat

4.- Planejament vigent i en tràmit

5.- Paràmetres vigents a l'àmbit del P.M.U.1

6.- Descripció i justificació de l'ordenació proposada pel P.M.U.1

7.- Quadre de característiques generals i paràmetres d'ordenació del P.M.U.1

8.- Determinació i emplaçament de l'aprofitament urbanístic de cessió

9.- Servituds aeronàutiques

II. NORMES URBANÍSTIQUES I AMBIENTALS

III. PLA D'ETAPES I CONDICIONS DE GESTIÓ

IV. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

V. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

VI. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

VII. MOBILITAT GENERADA

VIII. ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

IX. PLÀNOLS

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

I - MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1.- Objectius generals del Pla de Millora Urbana del sector P.M.U.1

El present Pla de Millora Urbana del sector P.M.U.1 pretén, mitjançant el desenvolupament de la modificació del Pla General Metropolità al polígon industrial Centre de Viladecans aprovada l'any 2019 assolir els objectius que aquesta darrera modificació persegueix en el Polígon, que es sintetitzen en els següents punts principals:

- Revitalitzar l'àrea del Polígon Centre de Viladecans, atesa la seva situació geogràfica privilegiada, de centralitat en el terme municipal i de proximitat al nucli urbà, i transformar-lo en un espai urbà d'activitat econòmica amb alta connectivitat física i digital i dotat de serveis de valor afegit.
- Millorar la integració del polígon a la xarxa viària de la ciutat i millorar de forma directa la mobilitat interna del polígon i, indirectament, la mobilitat de la ciutat.
- Augmentar i millorar els espais públics del polígon, mitjançant la prolongació de l'avinguda Segle XXI i la creació del nou traçat de l'avinguda de la Generalitat i la creació de nous espais públics destinats a zones verdes i equipaments.
- Ampliar els usos actuals, destinats als usos industrials tradicionals, admetent usos d'habitatge, terciaris i comercials en l'àrea més propera al centre urbà residencial, i redefinir els usos admesos al sector, amb l'objectiu de crear una mixtura de diferents activitats econòmiques que s'adeqüin a les noves accions.
- Incorporar criteris de sostenibilitat en el desenvolupament del sector.

Els anteriors objectius es corresponen territorialment amb l'àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità aprovada l'any 2019.

En els àmbits on la transformació del polígon industrial Centre és més profunda, el Pla General Metropolità ha delimitat sectors de pla de millora urbana. En concret, ha delimitat els àmbits del P.M.U.1, del P.M.U.2 i del P.M.U.3.

Pel que fa particularment al sector P.M.U.1 del Polígon Industrial Centre, objecte d'aquest document de planejament, ha estat específicament delimitat en la modificació del Pla General Metropolità del polígon industrial Centre per a fer efectiu de forma addicional els següents objectius específics:

- L'obertura i prolongació de l'avinguda Segle XXI en el tram comprès dins del seus límits (des de la carretera de la Vila fins al carrer del Noi del Sucre).
- Completar la carretera de la Vila amb la creació d'espais lliures confrontants amb aquest eix viari.

Proposta de planejament de la modificació de PGM 2019 al Polígon Industrial Centre, de Viladecans

Proposta d'ordenació de la modificació de PGM 2019 al Polígon Industrial Centre*, de Viladecans*

2.- Promoció del pla

L'article 9 de la normativa urbanística de la modificació del PGM 2019 en l'àmbit del Polígon Industrial Centre, de Viladecans, determina que l'administració actuant per al desenvolupament, gestió i execució de la Modificació de PGM en l'àmbit del polígon industrial Centre és la SPM Viladecans Mediterrània SL.

Així mateix, l'art. 101 del TRLUC (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya) preveu la iniciativa privada per la formulació de Plans de Millora Urbana, sense perjudici de la seva assumpció municipal als efectes de tramitació i aprovació.

En conseqüència, la promoció d'aquest pla de millora urbana recau i és assumida per l'ajuntament de Viladecans, sota la modalitat del sistema de reparcel·lació per cooperació previst per a l'execució del PMU1. Aquesta iniciativa és assumida i exercida mitjançant la SPM Viladecans Mediterrània, SL, societat que ostenta la condició d'administració actuant en l'àmbit del Polígon Industrial Centre.

3.- Àmbit del pla i estructura de la propietat

El present Pla de Millora Urbana 1 integra una superfície total de 25.607 m^2 de sòl, que es correspon amb el sòl delimitat que s'identifica al plànol I.2 de la sèrie de plànols d'aquest pla. Abasta una part del sòl comprès a l'interior de l'illa configurada pel carrer de la Forja, la carretera de la Vila, el carrer Llobatona i el carrer Noi del Sucre.

Els sòls inclosos dins de l'àmbit consisteixen en terrenys de l'interior de l'illa que es troben lliures d'edificacions i activitats, excepció feta d'una construcció formada per dues naus industrials adossades a l'extrem oest de l'àmbit que, amb motiu de l'afectació derivada de l'obertura de l'avinguda del segle XXI i a fi de dur a terme aquesta obertura queda inclosa dins l'àmbit del PMU1. A l'est l'àmbit esgota el nou límit de la carretera de la Vila (resultant de la reparcel·lació precedent de l'antic sector ABB-Nederland). A l'oest, l'àmbit esgota, en part, el límit fins al carrer del Noi del Sucre i en part fins a les naus existents amb façana a aquest carrer. Al nord i al sud, l'àmbit delimita amb activitats i construccions industrials, en gran part en funcionament, entre les quals destaca al límit sud de l'àmbit, l'activitat de la indústria alimentària de Nederland, tant per l'antiguitat de la seva implantació, com per la dimensió i grau de consolidació.

Imatge de l'àmbit del Polígon Industrial Centre objecte de la modificació del PGM 2019

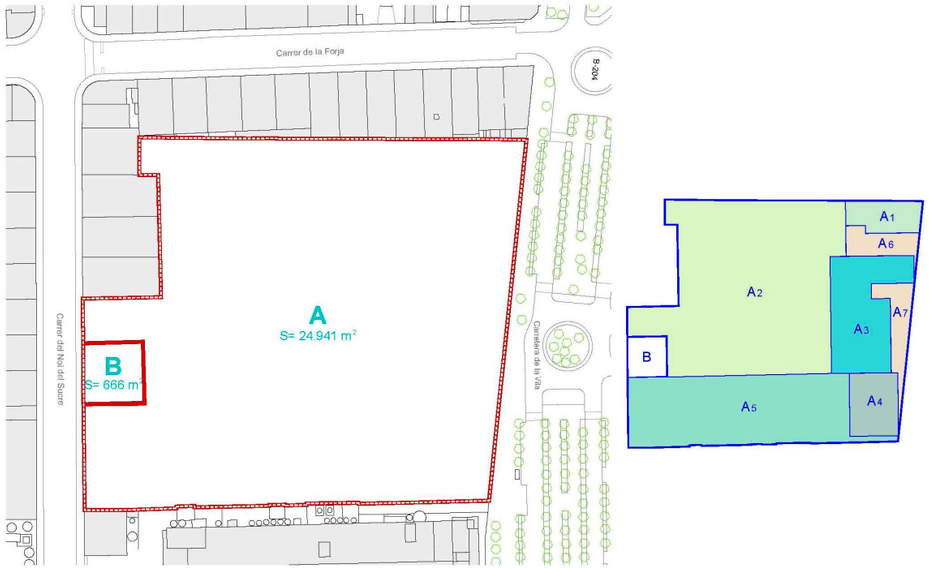
La propietat de l'àmbit del PMU1 és íntegrament de caràcter privat, atès que s'han exclòs els sòls de sistemes que ja foren objecte de cessió pública, resultants del sector ABB-Nederland.

L'estructura de la propietat del sòl inclòs en l'àmbit del pla respon a un nombre reduït de titulars (entre aquests, el propi Ajuntament de Viladecans, perceptor de finques de la reparcel.lació precedent, que queden dins d'aquest àmbit novament).

La finca que comprèn una superfície majoritària de l'àmbit es correspon amb la parcel.la única resultant del projecte de reparcel.lació del sector ABB-Nederland, de 2015, que fou configurada en règim de propietat horitzontal per parcel.les i de la qual en resultaren cinc elements privatius (A1, A2, A3, A4 i A5) i dos elements comuns (A6 i A7).

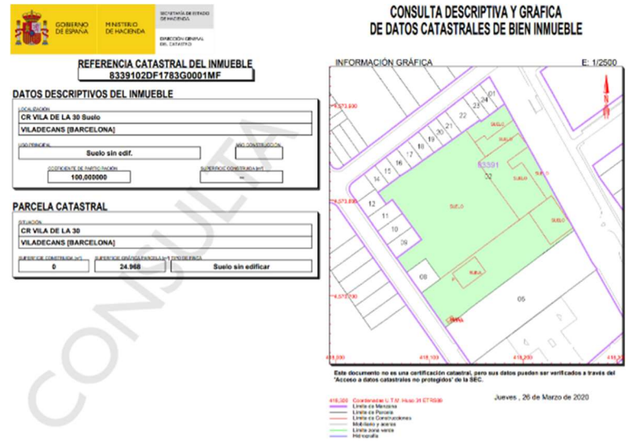
Els elements privatius de la propietat horitzontal consisteixen en els sòls privatius destinats als Edificis 1, 2, 3, 4 i 5, que estan localitzats en el següent plànol de finques resultants de l'esmentat projecte de reparcel.lació del sector ABB-Nederland:

Quadre resum de la Propietat del sòl					
PARCEL·LA A	Ref,. Cadastral: 8339102DF1783G0001MF				S= 24.941 m^2
		Propietari			Aprofitament (%)
	Elements privatius	A1		Ajuntament	10,00
		A2		Solvia Development, S.L.U.	24,76
		A3		Solvia Development, S.L.U.	25,35
				Ajuntament	12,02
		A4		H, S.A.	16,41
		A5		H, S.A.	11,46
	Element comú amb servitud de pas	A6			0,00
		A7			0,00
PARCEL·LA B	Ref,. Cadastral: 8339108DF1783G0001IF				S= 666 m^2

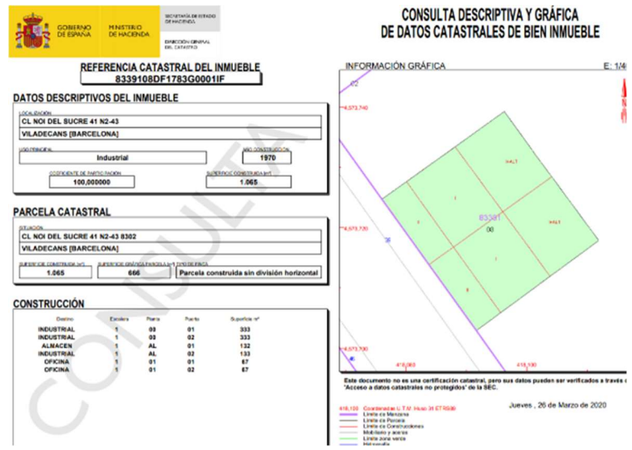


Propietat del sòl. Reparcel·lació ABB-NEDERLAND

Malgrat l'execució del planejament anterior, el Cadastre encara no presenta una correspondència amb la situació resultant de l'aprovació i inscripció registral del projecte de reparcel.lació esmentat, procedent de l'antic sector ABB-Nederland, i grafia la finca majoritària tal com era en la situació inicial a aquest projecte de reparcel.lació.



L'altra finca independent que queda incorporada a l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es correspon amb la finca edificada del carrer del Noi del Sucre, 41-43, amb una superfície aproximada de 665m2 de sòl, ocupada per un edifici compost per dues naus entre mitgeres. Aquesta finca no prové del projecte de reparcel.lació de l'antic sector ABB-Nederland, atès que estava exclosa del seu àmbit d'actuació.



4.- Planejament vigent i en tràmit

L'ordenació de la Zona Industrial Centre es va desenvolupar d'acord amb les determinacions del P.P. Sector Centre, aprovat definitivament en data 23 de març de 1959 i modificat en data 8 de juliol de 1964.

El Pla Parcial Sector Centre de l'any 1959, i en concret les seves ordenances, van limitar a Nederland dotar-se adequadament d'un nou edifici amb destinació a la seva activitat.

Com a planejament posterior, és de destacar com a antecedent a tenir en compte el PMU del sector ABB-Nederland, aprovat l'any 2012, que va néixer davant l'obsolescència del teixit industrial de la Zona Industrial Centre, derivat de la insuficiència viària amb què es va formar el propi teixit industrial per a permetre la circulació de vehicles, aparcament, càrrega i descàrrega; i davant la voluntat de donar al polígon una imatge urbana i de convertir la carretera de la Vila en un dels eixos importants a nivell funcional i simbòlic de Viladecans. El pla es proposava un procés de transformació progressiva de la façana de les tres illes industrials adjacents a la carretera i al final de l'avinguda Segle XXI. Aquest PMU qualificava el sòl de 22a, destinada a usos industrials i terciaris (amb els corresponents terrenys destinats a sistema viari 5 i zona verda 6).

El Pla de Millora Urbana del sector ABB-Nederland, entre altres objectius, feia explícita aquella necessitat d´ampliació de la fàbrica Nederland i donava resposta satisfactòria a aquesta necessitat, permetent un complement edificatori molt pròxim al recinte industrial apte per a ubicar-hi l'activitat d'oficines centrals de l'empresa.

Nederland va promoure l'execució de l'anterior Pla de Millora Urbana. L'àmbit fou executat d'acord amb la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació, amb constitució de junta de compensació, assolint la reparcel·lació efectiva de l'àmbit a l'any 2015 i la finalització de l'obra d'urbanització a finals del mateix any; però en aquells moments es va iniciar, simultàniament, la redacció de la nova modificació puntual del PGM de 2019 que actualment es desenvolupa.

S'ha de reconèixer que aquesta modificació de PGM va planar en un moment especialment propici per a materialitzar l'expansió i edificació complementària de l'activitat de Nederland, mitjançant la construcció dels Edificis 2 i 5 (amb 5.030 m2 de sostre d'ús industrial i 7.200 m2 d'ús d'oficines i comercial, respectivament) que li foren adjudicats amb aquest fi en la reparcel·lació del sector ABB-Nederland.

Per aquest motiu, atenent al fet que aquesta necessitat és encara avui pendent de materialització i persistent, el nou pla no pot frustrar aquesta pretensió, atès que la necessitat d'expansió i d'obrir una activitat productiva complementària no només constituïa un dret urbanístic ja adquirit per l'execució urbanística sinó que, a més, contribueix a la consecució de l'interès general i de les finalitats que persegueix el nou planejament del polígon industrial Centre.

El planejament vigent que s'executa consisteix en la modificació del PGM aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 4 de juny de 2019. El sòl integrat en l'àmbit de la modificació és sòl urbà abans qualificat de 22a, que es correspon amb el sòl industrial destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat, o dels materials, productes o elements emprats, no generen situacions de risc per a la salubritat o la seguretat, tant personal com ambiental (art. 348 del PGM). No s'hi permet l'ús d'habitatge, que queda circumscrit en altres zones de l'àmbit del polígon més properes al casc urbà residencial.

La modificació del PGM en el Polígon Industrial Centre crea i regula les qualificacions corresponents a les subclaus 22apic1, 22apic2, 18pic i 12v, com a derivades de la clau 22a de l'actual PGM.

La nova qualificació 22apic1 integra els sòls que mantindran el règim jurídic proper a l'anterior clau 22a, però amb una sèrie de precisions, addicions i millores per a assegurar una millor funcionalitat de l'activitat econòmica que s'hi pot desenvolupar.

La qualificació 22apic2 integra els sòls del Polígon Centre que són objecte d'una operació de transformació urbanística profunda, per assegurar l'objectiu d'obrir l'avinguda del Segle XXI i reconèixer la importància d'aquest nou eix i la significació urbana de la seva nova façana. Aquesta subclau admet com a usos principals l'industrial, comercial i oficines.

La nova qualificació 18pic, pròpia de sòls de l'entorn de l'avinguda de la Generalitat inclosos en el PMU3, integra els sòls del Polígon Centre on s'introdueix l'ús residencial i que formen part d'una operació de transformació urbanística profunda per assegurar una millor funcionalitat del teixit residencial del nucli de Viladecans.

I la nova qualificació 12v es defineix com a una subzona específica a la zona de nucli antic clau 12 que integra diverses edificacions de l'avinguda de la Generalitat anteriorment afectades i que el nou pla vigent opta per mantenir-les i conservar-les pel seu interès històric.

Dins de l'àmbit estrictament del P.M.U.1 només s'integren sòls d'aprofitament privat que reben únicament la qualificació 22apic2.

El present Pla de Millora Urbana ha de concretar les qualificacions del sòl d'acord amb les indicacions de les fitxes normatives de la modificació del PGM que es desenvolupa.

Pel que fa a altres instruments de planejament general o derivat vigents dins l'àmbit territorial del P.M.U.1, es pot destacar, com a planejament derivat, el Pla Especial per a la regulació de l'ús recreatiu a l'àmbit del Sector Industrial Centre de Viladecans, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 13 de desembre de 2007.

5.- Paràmetres vigents a l'àmbit del P.M.U.1

La fitxa normativa que es refereix al sector del P.M.U.1 preveu les següents determinacions a respectar i desenvolupar:

ÀMBIT DE PMU 1
PMU de transformació global per al perllongament de l'Av. Segle XXI (tram Ctra. de la Vila - C. Nou del Sucre)

ESTAT ACTUAL

ÀMBIT PMU 1	25.607 m²
SÒL PRIVAT	25.607 m²
SÒL PÚBLIC	0 m²

PROPOSTA

EDIFICABILITAT

Sòl computable: **25.607 m²**

Edificabilitat (usos terciaris): 25.607 m² x **2,2 m²st/m²sl** = 56.336 m²
un 10% es podrà destinar a ús hoteler = 5.634 m²

CESSIONS DE SÒL

ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
Seran els resultants de l'aplicació dels estàndards de la Llei al sostre resultant.
S'entén que els 43.884 m² de sostre que reconeix el PMU ABB-Nederland no generen cessions d'espais lliures i equipaments.
En la hipòtesi d'executar l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat a contemplar són:
56.336 m² - 43.884 m² = 12.452 m²
Dels quals 5.634 m² corresponen a l'ús hoteler i 6.818 m² corresponen a altres usos terciaris.
De manera que els espais lliures i/o equipaments mínims són:
7,5 m² / 100 m² x 6.818 m² sostre d'usos terciaris = 511,35 m²
22,5 m² / 100 m² x 5.634 m² sostre d'ús hoteler = **1.267,65 m²**

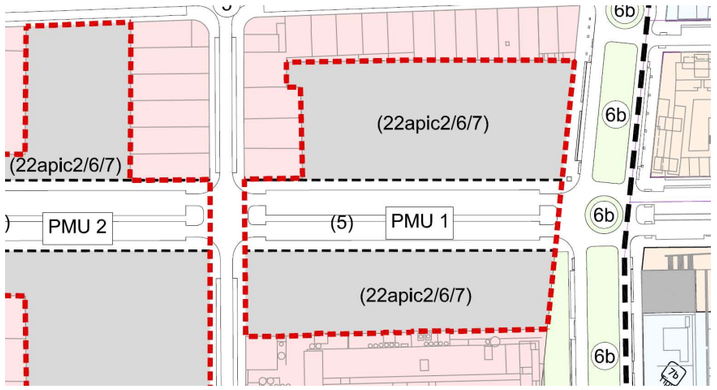
511,35 m² + 1.267,65 m² = **1.779 m² de cessió d'espais lliures i equipaments**

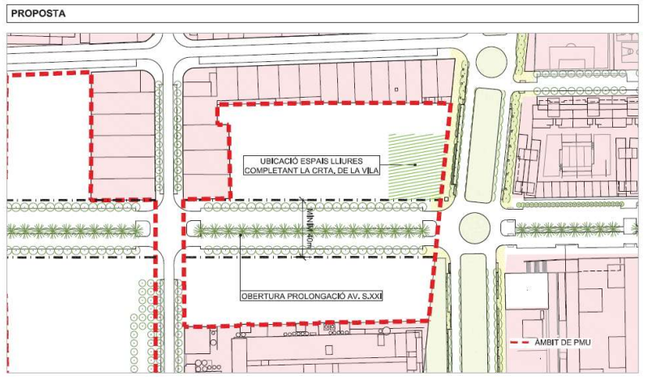
VIALITAT
Per tal d'obrir els carrers determinats per la fitxa serà necessari una superfície de vials de **7.177 m².**

CESSIONS D'APROFITAMENT

Un 10% de l'aprofitament del sector en la part que no va ser objecte de cessions pel PMU ABB-Nederland i un 15% de l'augment de l'aprofitament respecte el planejament vigent.

Tal com s'ha avançat, dins de l'àmbit del sector de P.M.U.1, regeixen les següents qualificacions i paràmetres urbanístics per estar determinats per la modificació del PGM vigent:





L'àmbit conté una superfície de sòl total de 25.607 m².

A aquest sòl computable, de 25.607m2, li és d'aplicació el coeficient d'edificabilitat determinat per la modificació del PGM 2019, de 2'2 m2st/m2sòl.

Edificabilitat: 2'2m2st/m2sòl

25.607 m2 x 2'2 m2st/m2sòl = 56.336m2 st

D'aquest sostre total resultant, de 56.336m2 st, un 10% podrà ser destinat a ús hoteler (5.634m2st).

La modificació del PGM vigent qualifica el sòl susceptible d'aprofitament privat de l'àmbit amb la clau de nova creació 22apic2, i preveu la localització i delimitació dels terrenys destinats a vialitat que han de ser objecte de cessió i urbanització per a l'obertura de l'avinguda del Segle XXI, amb una superfície dins l'àmbit de 7.177 m².

Pel que fa a la cessió i urbanització de terrenys destinats a espais lliures i equipaments, la modificació del PGM de 2019 imposa l'obligació de destinar les superfícies resultants de l'aplicació dels estàndards previstos a la Llei sobre el sostre resultant, reconeixent que els 43.884 m² de sostre que ja reconeixia el PMU-ABB Nederland no generen avui novament l'obligació de cedir espais lliures i equipaments. Per tant, essent l'edificabilitat màxima de l'àmbit del P.M.U.1 de 56.336 m², cal aplicar els estàndards legals sobre l'increment d'edificabilitat procedent de la modificació vigent de PGM 2019, és a dir, sobre 12.452 m² de sostre (56.336 m² – 43.884 m² = 12.452 m².) Per aplicació de l'article 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, es reserva a espais lliures i equipaments públics un mínim de 22'5 m² de superfície per cada 100 m² de sostre residencial, en aquest cas referit al sostre de 5.634 m² que es poden destinar a l'ús hoteler; i es reserva un mínim de 7'5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos, corresponent aquests darrers a 6.818 m² de sostre d'usos terciaris.

De l'anterior en resulten les següents superfícies mínimes de reserves per a espais lliures i/o equipaments públics:

7'5m2/100 m² x 6.818 m² sostre d'usos terciaris = 511'35 m²

22'5m2/100 m² x 5.634 m² sostre dú's hoteler = 1.267'65 m²

511'35 m² + 1.267'65 m² = 1.779 m² cessió d'espais lliures i/o equipaments

D'altra banda, la modificació del PGM 2019 estableix i quantifica l'obligació de cessió gratuïta d'aprofitament urbanístic. A aquest efecte, reconeix que el percentatge del 10% s'aplica només a aquells sòls que no van suportar prèviament aquesta cessió per no provenir de l'execució del PMU ABB-Nederland, i que el percentatge del 15% s'aplica només sobre l'increment de sostre procedent de la modificació de 2019.

Paràmetres de cessions de sòl de la fitxa normativa de l'àmbit P.M.U.1:

CESSIONS DE SÒL

ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
Seran els resultants de l'aplicació dels estàndards de la Llei al sostre resultant.
S'entén que els 43.884 m² de sostre que reconeixia el PMU ABB-Nederland no generen cessions d'espais lliures i equipaments.
En la hipòtesi d'executar l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat a contemplar són:
56.336 m² - 43.884 m² = 12.452 m²
Dels quals 5.634 m² corresponen a l'ús hoteler i 6.818 m² corresponen a altres usos terciaris.
De manera que els espais lliures i/o equipaments mínims són:
7,5 m² / 100 m² x 6.818 m² sostre d'usos terciaris = 511,35 m²
22,5 m² / 100 m² x 5.634 m² sostre d'ús hoteler = 1.267,65 m²

511,35 m² + 1.267,65 m² **= 1.779 m² de cessió d'espais lliures i equipaments**

VIALITAT
Per tal d'obrir els carrers determinats per la fitxa serà necessari una superfície de vials de **7.177 m².**

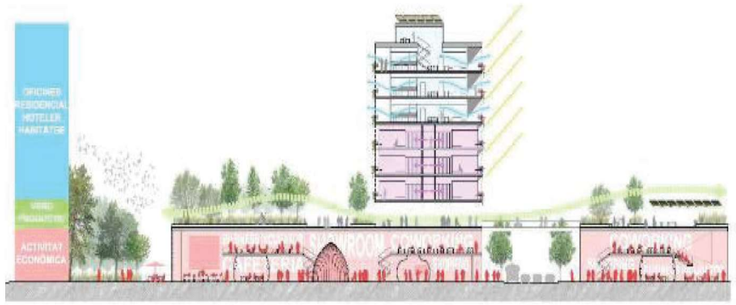
CESSIONS D'APROFITAMENT

Un 10% de l'aprofitament del sector en la part que no va ser objecte de cessions pel PMU ABB-Nederland i un 15% de l'augment de l'aprofitament respecte el planejament vigent.

Pel que fa a les directrius d'ordenació, el present P.M.U.1 ha de reconèixer i donar la importància que la modificació del PGM atorga al nou eix Segle XXI així com a les seves façanes.

La modificació del PGM opta en aquest àmbit per un model de transformació del polígon que mantingui i compatibilitzi usos productius, comercials, terciaris i hotelers, amb distribució d'alçades seguint criteris de la MPPGM que el P.M.U.1 ha de concretar.

A la coberta, segons el PGM, es pot preveure la generació d'espais que puguin ser d'ús comunitari, que contingui àrees d'equipament, de verd productiu, producció d'energia, horts urbans, amb accessos des de l'espai públic a nivell de carrer; i relacionar-los amb els edificis en alçada mitjançant l'obertura de porxos i connexions entre ells.



Les fitxes normatives de la MPPGM estableixen criteris d'ubicació dels espais lliures i equipaments propis dels sectors de P.M.U.1, però seran els planejaments derivats els que estabiliran exactament la seva ubicació i delimitació. En concret, es proposa al P.M.U.1 la seva ubicació completant els vials existents i de nova creació.

Pel que fa als usos, es manté l'ús industrial com a compatible en tot el polígon industrial el Centre i com a predominant en la major part. Però s'introdueixen diverses variants previstes en la nova clau 22apic2 que flexibilitzen la seva regulació i s'introdueixen usos diferents en alguns dels fronts perimetrals. Al front de la prolongació de Segle XXI es preveu la introducció dels usos d'oficines i un hotel, amb un sostre d'uns 5600m2. Els usos comercials es podran establir sense més restriccions que les que estableixi la normativa sectorial d'aplicació. També s'admetran usos comercials sense més restriccions que les de la normativa sectorial als fronts de la carretera de la Vila.

Pel que fa a l'execució urbanística, la modificació del PGM 2019 preveu en el P.M.U.1 l'aplicació de la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació, en coherència amb la necessitat d'iniciar de forma accelerada el procés d'ordenació detallada i posterior execució de l'àmbit, i tenint en compte els mitjans econòmics de què disposa l'Ajuntament.

I pel que fa al pla d'etapes, la modificació del PGM 2019 estableix un calendari màxim per al desenvolupament urbanístic del PMU1 de 3 anys a comptar a partir de l'aprovació de l'esmentada modificació del PGM. Per a la urbanització, preveu un termini de 5 anys següents, deixant pendent de concreció pel Pla de Millora Urbana el termini per a l'edificació.

6.- Descripció i justificació de l'ordenació proposada pel P.M.U.1

a) La Modificació del PGM del Polígon Industrial Centre de Viladecans planteja la transició del vell Polígon d'Activitat Econòmica en un nou Espai Urbà d'Activitat Econòmica (EVAE) per raó de la seva centralitat i actual activitat econòmica industrial. El EUAE és un concepte espacial i morfològic que persegueix un model de polígon industrial amb alta connectivitat física i digital i dotat de serveis de valor afegit (epígraf 2.6. Memòria MPGM del Polígon Industrial Centre).

L'ordenació que es proposa per a l'àmbit del P.M.U.1 respon puntualment als criteris principals de millora dels serveis del Polígon i una nova morfologia urbana que aporti valor afegit.

a) La nova ordenació es fonamenta en el perllongament de l'Avinguda del Segle XXI pel vell mig del polígon, millorant la xarxa bàsica i implícitament la mobilitat de tota la ciutat. Aquest eix central integra el polígon a la ciutat i re-jerarquitza tota la xarxa viària del polígon. Amb una amplària de 40 m, enllaça la Carretera de la Vila amb el carrer del Noi del Sucre, amb clara vocació de continuïtat fins a l'àmbit de La Roca.

Aquesta traça constitueix l'únic element nou del sistema viari i divideix l'àmbit en dues parts orientades segons l'eix de l'Avda. Segle XXI. La confluència amb la Carretera de la Vila genera un nou pol d'activitat, ja que en l'angle nord se situa l'ocupació hotelera prevista en la MPPGM i davant per davant d'una Torre destinada a terciari amb una alçada de PB+6P.

b) La necessària transformació d'usos per aquest àmbit, ben justificada en la memòria de la MPPGM, implica en aquest sector l'elecció de l'ordre obert sense renunciar a la continuïtat que caracteritza el vell teixit industrial.

Així, a la banda nord, un sòcol continu es combina amb una composició iterada de tres blocs lineals de 20,50 m d'amplària per 42,00 m de fondària.

El sòcol es podrà destinar a usos comercials i productius i els tres blocs lineals a l'activitat terciària. Aquest conjunt edificatori es disposa en la parcel·la 2 i configura una façana alineada a l'avinguda Segle XXI, intercalada amb quatre espais d'ús públic que multipliquen el perímetre de façana principal. Cal fer notar el caràcter propi de l'edifici en angle en la cantonada amb la carretera de la Vila. Es tracta de disposar l'ús hoteler en el lloc de major presència urbana, sense contradir el sistema compositiu dels tres blocs idèntics de la parcel.la 2. L'endarreriment i la condició de cantonada d'aquest edifici principal són la raó del jardí major en la façana de la nova ordenació (P.O.7) a la Carretera de la Vila. Les ordenances d'edificació distingeixen gàlibs flexibles d'alineacions obligatòries amb una altura màxima per a la totalitat de PB+6P.

El quadre de característiques generals i el plànol P.O.4 fixen el sostre corresponent a cada parcel·la i els usos autoritzats.

La varietat d'activitats i l'alt grau de simbiosi de funcions diferents en un edifici complex i en un mateix sector urbà és característica de la forma urbana contemporània.

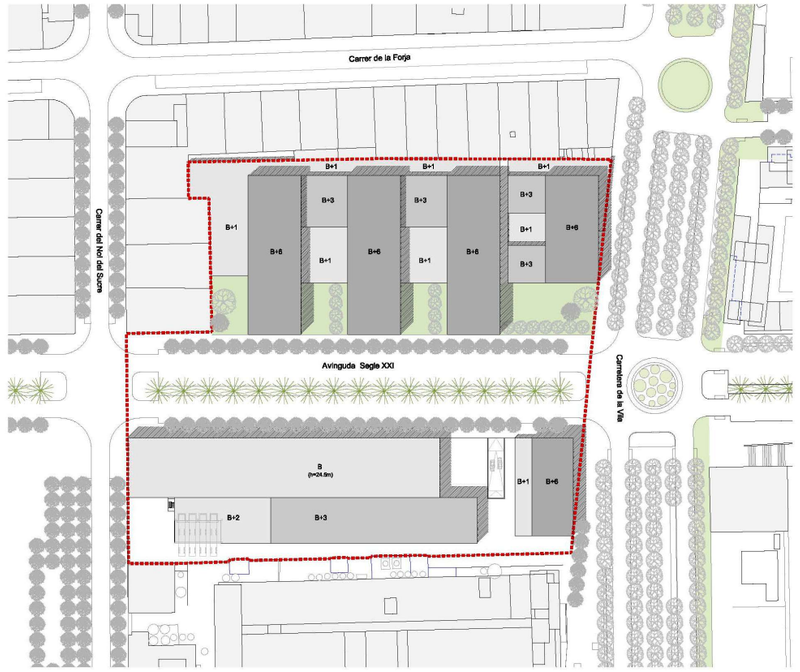
Cal dir també que la continuïtat dels espais buits en bona relació amb els edificis aïllats constitueixen una forma urbana resultant tot plegat de les condicions de contacte, distàncies de separació, fronts d'accés, franges mancomunades...

A l'altra banda de l'Avinguda del segle XXI, l'àmplia franja de sòl privat es divideix en dues parcel·les a les que corresponen edificis substancialment diferents: una parcel·la menor que conté una torre de PB+6P destinada a ús terciari/comercial i façanes principals a la Carretera de la Vila i l'Avinguda Segle XXI i a una distància pertinent una edificació prioritàriament industrial estretament vinculada a la instal·lació industrial adjacent (Nederland) de la qual és ampliació funcional indispensable. Tal com s'explicita en els plànols normatius O.7.4.1, O.7.4.2 i O.7.4.3, es tracta d'una edificació compacte subdividida longitudinalment en dues franges, una de PB+3P destinades a producció i la segona amb façana a l'Avinguda Segle XXI es tracta d'un cos amb una sola planta a tota altura que alberga un magatzem automatitzat. La franja interior conté en planta tercera una extensió de les oficines actuals i compta amb accés franc des de l'Avinguda Segle XXI.

La barreja complexa d'activitats diferents s'adequa puntualment als objectius de la MPPGM per l'àmbit del P.M.U.1.

L'amalgama de noves activitats amb la modernització funcional de la indústria inicial és perfectament compatible amb una nova forma urbana que encaixa en el vell teixit industrial i s'obre a la nova escala que suggereix l'Avinguda Segle XXI.

c) Els espais lliures que dicta la MPPGM per al Polígon Industrial Centre es concentren en una seqüència de quatre places-jardins oberts a l'Avinguda Segle XXI i clarament imbricats amb el sòcol comercial de l'edificació de la parcel·la 2. Un total de 1.779 m² compleixen amb el que determina la MPPGM per aquest àmbit.



Ordenació general del sòl i de l'edificació (proposta indicativa no vinculant)

7.- Quadre de característiques generals i paràmetres d'ordenació del PMU.1

Superfície de l'àmbit del PMU.1		25.607 m²
Superfície que genera aprofitament		25.607 m²
Sòl privat		16.651 m²
Sòl públic (sistemes)		8.956 m²
Sistema viari	7.177 m²	
Sistema d'espais lliures	1.779 m²	
Total		**25.607 m²**

Sòl privat

Parcel·la	Superfície sòl	Zones	Usos admissibles	Sostre
1	1.796 m²	Hotelera/terciari/ comercial	Hoteler Terc./comercial	5.634,00 m² 2.905,00 m²
2	6.841 m²	Terciari/industrial/ comercial	Terc./industr/comercial Terciari	13.310,00 m² 19.713,00 m²
3	1.007 m²	Terciari/comercial	Terc./comercial	4.720,00 m²
4	7.007 m²	Industrial/terciari	Industrial Terciari	9.094,00 m² 960,00 m²

	Hoteler	5.634,00 m²
	Terciari/industrial/comercial	13.310,00 m²
	Terciari/comercial	7.625,00 m²
	Terciari	20.673,00 m²
	Industrial	9.094,00 m²
Sostre Total		**56.336,00 m²**

8.- Determinació i emplaçament de l'aprofitament urbanístic de cessió

L'aprofitament urbanístic que ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant, que es correspondrà, d'una banda, amb el percentatge del 10% aplicat a aquell sòl que no va suportar prèviament aquesta cessió, per no provenir de l'execució del PMU ABB-Nederland, és a dir, sobre l'aprofitament corresponent a la finca del carrer del Noi del Sucre, 41-43, de 666m2 de superfície aproximada, i, d'una altra banda, amb el percentatge del 15% aplicat sobre l'increment de sostre procedent de la modificació de 2019, és a dir, sobre 12.452m2 de sostre, tal com fixa l'article 20 de les normes urbanístiques de la modificació del PGM 2019.

L'aprofitament urbanístic que en concret sigui objecte de cessió quedarà determinat en el projecte de reparcel·lació i s'emplaçarà dins de la parcel.la 1 (veure plànol P.O.4), que admet els usos hoteler, terciari i comercial.

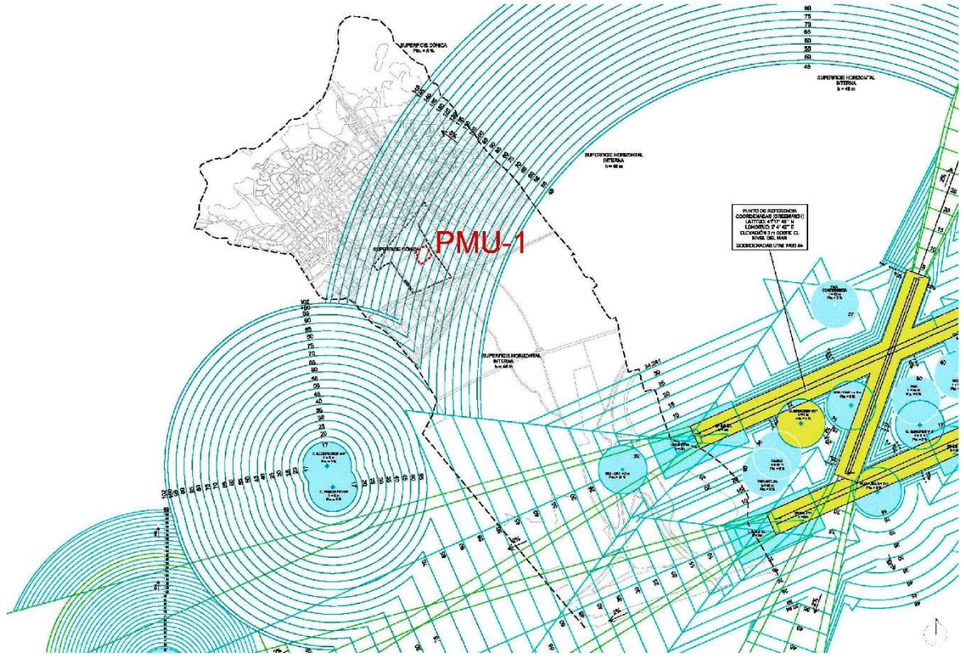
9.- Servituds aeronàutiques

L'àmbit del P.M.U.1 està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Barcelona. El present pla integra un plànol que representa les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques que afecten l'àmbit, les quals determinen les altures respecte al nivell del mar que no pot sobrepassar cap construcció, inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats ornamentals, etc., ni cap element fixe sobre el terreny, ni el gàlib dels vehicles.

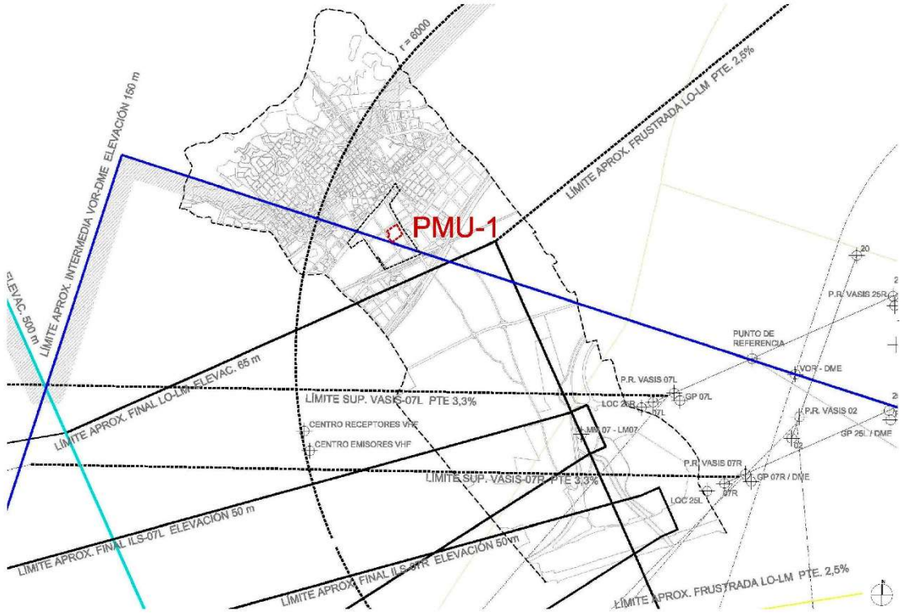
Les activitats admeses en el present P.M.U.1 no admeten fum, pols o altres en nivells que constitueixin risc per a les aeronaus que operen a l'Aeroport de Barcelona.

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:25:43 +01'00'



Servituds aeronàutiques d'aeròdrom i instal·lacions radioelèctriques



Servituds aeronàutiques. Operacions

Servituds aeronàutiques acústiques

II. NORMES URBANÍSTIQUES I AMBIENTALS

II. NORMES URBANÍSTIQUES I AMBIENTALS

Les normes i ordenances d'aquest Pla de Millora Urbana (P.M.U.1) per a l'ordenació del sòl i l'edificació es refereixen exclusivament als sistemes i zones a l'interior de l'àmbit del sector P.M.U.1 Polígon Industrial Centre a Viladecans, delimitat en els plànols I.1 i 0.1.

En tots aquells aspectes que no s'especifiquen en aquest document seran d'aplicació les disposicions del Pla General Metropolità i, més en concret, les normes corresponents a l'ordenació segons volumetria específica i ordenances d'edificació vinculades.

I. Generalitats

Art. 1 Naturalesa i objecte

Aquest P.M.U.1 té per objecte el desenvolupament de les determinacions volumètriques, morfològiques i d'usos admissibles que corresponen al sector P.M.U.1 Polígon Industrial Centre Viladecans.

Art. 2 Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest P.M.U.1 és el delimitat en els plànols I.1, 0.2 i 0.3. Aquest àmbit inclou la zona de sòl edificable i els sistemes inclosos en el sector. La seva superfície és de 25.607,00 m².

Art. 3 Vigència

Aquest P.M.U.1 serà executiu a partir de la seva publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents (art. 106 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel DL 1/2005).

D'acord amb l'establert en la legislació actual, la seva vigència serà indefinida.

Art. 4 Vinculació

Les determinacions d'aquest P.M.U.1 vinculen tant a l'administració com als particulars.

Art. 5 Documentació

El P.M.U.1 està integrat pels documents següents:

1. Memòria.
2. Normes Urbanístiques i ambientals.
3. Pla d'etapes, sistema d'actuació i condicions de gestió i desenvolupament.
4. Estudi de viabilitat econòmica.
5. Estudi de sostenibilitat econòmica.
6. Justificació Ambiental.
7. Mobilitat generada.
8. Estudi de les Obres d'Urbanització Bàsiques
9. Plànols

II. Règim del sòl

Art. 6 Qualificació del sòl

Aquest P.M.U.1 qualifica el sòl inclòs en el seu àmbit en zona 22a pic2 industrial / terciari / comercial / hoteler, sistema d'espais lliures d'ús públic (clau 6) i sistema viari (clau 5).

La delimitació precisa del sòl destinat a zones (sòl privat) i a sistemes (sòl públic) es mostra en el *Plànol 0.3 Règim del sòl. Zones i sistemes*.

Art. 7 Sistemes

Els sistemes d'espais lliures d'ús públic i viari inclosos en aquest sector de planejament es delimiten en els plànols 0.5 i 0.6.

Comprenen les reserves de sòl per a la totalitat d'espais lliures d'ús públic i vialitat.

Les cessions de sòl destinades a aquests sistemes seran obligatòries i gratuïtes. Les cessions s'entendran realitzades per efecte de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

Art. 8 Zona Terciària / Comercial / Industrial / Hotelera (22a pic2)

Aquest P.M.U.1 s'ordena mitjançant la clau 22apic2, que admet els usos terciari/comercial/industrial i hoteler.

Tipus d'ordenació: volumetria específica i unitats d'edificació de configuració unívoca amb gàlibs flexibles.

Règim d'usos: usos industrials, terciaris, comercials i hoteler amb les determinacions de la present normativa.

Els plànols 0.3 i 0.4 defineixen amb precisió les quatre parcel·les, l'edificació pròpia de cada parcel·la, així com els usos admissibles per a cada edifici.

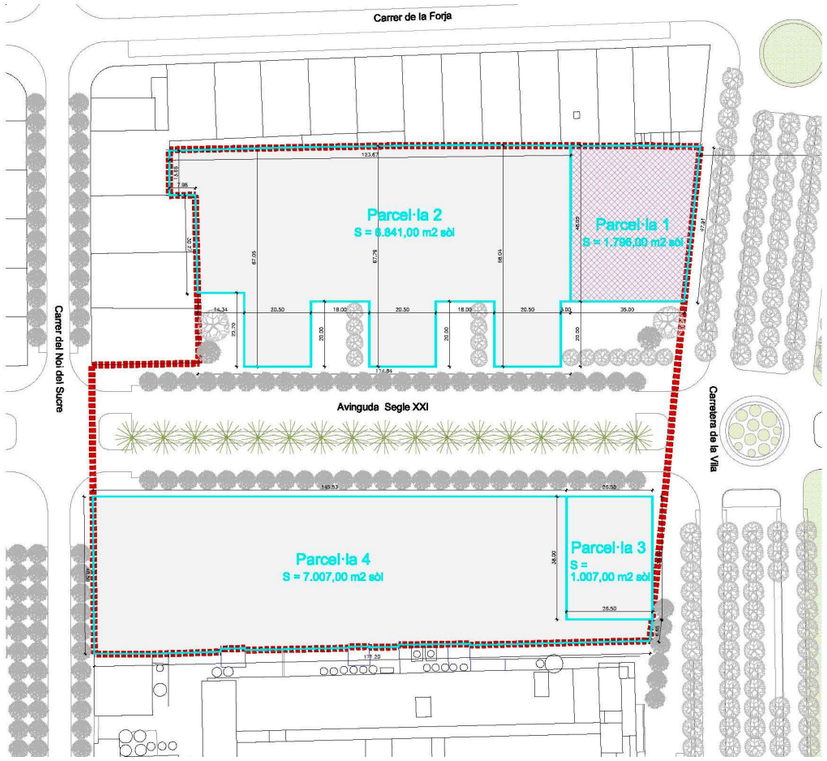
Art. 9 Desenvolupament i execució del P.M.U.1

Aquest P.M.U.1 es desenvoluparà en les seves determinacions per aplicació de la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació. El Projecte d'Urbanització corresponent al sistema viari i d'espais lliures d'ús públic es concretarà mitjançant document independent adjunt al P.M.U.1.

Art. 10 Parcel·lació

Aquest P.M.U.1 estableix la divisió del sòl privat en quatre parcel·les referenciades com a Parcel·la 1, Parcel·la 2, Parcel·la 3 i Parcel·la 4.

Correspon a cada parcel·la un sostre edificable màxim i uns usos admissibles. El plànol 0.4 delimita amb precisió la geometria i situació de cada parcel·la i el sostre màxim corresponent als usos admissibles



Art. 11 Projectes d'edificació

L'exercici de la facultat d'edificar simultàniament amb les obres d'urbanització es regula per les disposicions establertes en la legislació vigent.

Art. 12 Unitat Mínima de Projecte i Execució

La Unitat Mínima de Projecte (UMP) és la mínima quantitat de sostre edificable vinculada a un dels quatre edificis, corresponents a les parcel·les 1 a 4, determinades en el plànol O.4 i la sèrie de plànols O.7, susceptibles de ser projectats per sol·licitar llicència d'edificació.

La Unitat Mínima d'Execució (UME) és la superfície mínima de sòl susceptible de contenir una unitat mínima d'edificació.

Aquest P.M.U. defineix les següents Unitats Mínimes de Projecte i Execució:

UMP.1 corresponent a l'edificabilitat de la parcel·la 1

UMP.2 corresponent a l'edificabilitat de la parcel·la 2, subdivisible en 2 Unitats d'Execució (U.M.E.), si s'escau

UMP.3 corresponent a l'edificabilitat de la parcel·la 3

UMP.4 corresponent a l'edificabilitat de la parcel·la 4

III. Normes d'edificació

Art. 13 Definicions

Les definicions relatives als paràmetres que regulen la forma i situació de l'edificació en tot allò que no resulta especificat de forma expressa en aquest P.M.U.1 són les que apareixen en el PGM en les disposicions aplicables a la zona 22a i tipus d'ordenació segons volumetria específica i les condicions corresponents per a locals comercials, oficines i indústries (art. 78 a 84 de les Ordenances Metropolitanes d'edificació).

Art. 14 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació per aquest P.M.U.1 (22apic2) és el de volumetria específica amb unitats d'edificació de configuració unívoca.

La Unitat d'edificació és unívoca quan la definició volumètrica que s'estableix en aquest P.M.U.1 és ajustada i obligatòria a l'interior de l'envolupant volumètric per al projecte edificatori.

Art. 15 Edificis, Unitats Mínimes de Projecte i edificabilitat màxima

Aquest PMU.1 estableix per a la zona 22apic2 destinada a usos terciaris, comercials, industrials i hotelers, un sostre edificable màxim de 56.336 m². Aquesta superfície es refereix al sostre total de l'edificació tancada situada per sobre del pla del terra de la planta baixa.

La zona 22apic2 d'aquest P.M.U.1 conté 4 edificis diferents corresponents a les 4 parcel·les establertes en el plànol O.4.

- Correspon a l'edifici 1 un sostre màxim edificable sobre rasant de 8.539 m².
- Correspon a l'edifici 2 un sostre màxim edificable sobre rasant de 33.023 m².
- Correspon a l'edifici 3 un sostre màxim edificable sobre rasant de 4.720 m².
- Correspon a l'edifici 4 un sostre màxim edificable sobre rasant de 10.054 m².

Art. 16 Ocupació i posició relativa en la parcel·la

El sòl ocupat pel volum edificable corresponent a cadascun dels 4 edificis del P.M.U.1 s'adequarà a la figura màxima definida en els plànols normatius O-7.1 a O-7.4.3.

Art. 17 Plantes de l'edificació

1. Planta soterrani

Es considera planta soterrani a tota planta soterrada o semisoterrada per sota de la planta baixa, tal com es defineix en els plànols normatius O-7.1 a O-7.4.3. S'admetrà un màxim de 3 plantes soterrani.

- Correspon a l'edifici de la parcel·la 1 un mínim de 76 places d'aparcament de vehicles i 35 places d'aparcament de bicicletes.
- Correspon a l'edifici de la parcel·la 2 un mínim de 410 places d'aparcament de vehicles i 200 places d'aparcament de bicicletes.
- Correspon a l'edifici de la parcel·la 3 un mínim de 48 places d'aparcament de vehicles i 25 places d'aparcament de bicicletes.
- Correspon a l'edifici de la parcel·la 4 un mínim de 86 places d'aparcament de vehicles i 50 places d'aparcament de bicicletes.

Els plànols normatius de la sèrie O.7 especifiquen l'àmbit de la parcel·la en el que es podran disposar soterranis.

2. Planta baixa

S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de les plantes soterrani segons les determinacions dels plànols normatius de la sèrie O-7. L'alçada lliure i útil de la planta baixa en tots els edificis es defineix de manera unívoca en els plànols de la sèrie O-7.

Art. 18 Volumetria de l'edificació corresponent als edificis de les parcel·les 1, 2, 3 i 4

El sistema de referents a partir del qual s'estableix la volumetria dels edificis de les parcel·les 1,2,3 i 4 és unívoca, és a dir, el projecte d'edificació que els hi correspon s'adequarà als gàlibs que s'estableixen en els plànols normatius de la sèrie O-7 (O-7.1 a O.7.4.3).

1. Perímetre regulador

Les figures geomètriques definides en els plànols O-7.1 a O-7.4.3 estableixen els gàlibs reguladors i ocupació als que s'adequaran els projectes d'edificació corresponents als edificis de les parcel·les 1,2,3 i 4.

Si el programa funcional dels edificis 1, 2 i 3 ho requereix, el gàlib regulador podrà variar un 5% la seva geometria sense augmentar el sostre màxim i respectant les alineacions obligatòries que s'estableixen en els plànols normatius.

2. Alçada de l'edificació i nombre màxim de plantes

Els plànols normatius O-7.1 a O-7.4.3 defineixen amb precisió l'alçada reguladora màxima de cada edifici i també el nombre de plantes pis que pot contenir cada edifici. Així mateix s'explicita en els referits plànols el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (planta baixa).

3. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima

Les construccions que es permeten per damunt de l'alçada reguladora són aquelles construccions d'acabament de l'edifici que no donen lloc a espais habitables, baranes en cas de terrat i acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu i també els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici, motivats pels ascensors, la calefacció, condicionament d'aire, l'aigua, els elements de suport per a l'estesa de roba, l'extracció de fums, les claraboies, les antenes, els acabaments de murs i d'altres exigits pel Codi Tècnic d'Edificació.

En tot cas, el volum d'aquests elements, la dimensió dels quals estarà en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta en tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Art. 19 Condicions d'imatge pública i volumètriques complementàries dels edificis corresponents a les parcel·les 1, 2, 3 i 4

La coberta serà plana, d'acord amb els plànols normatius de la sèrie O-7.

El projecte corresponent a l'edificació de la parcel·la 2 es composarà d'acord amb una imatge unitària. Els diferents cossos d'edificis en PB+6P es resoldran amb la mateixa solució, pel que fa al tancament exterior.

Tractament de façanes: les façanes dels edificis corresponents a les parcel·les 1, 2 i 3 seran prioritàriament planes i els materials de façana seran de vidre, xapa o prefabricats industrials. No es permetrà a façana l'adició d'equips de climatització i antenes. No s'admetran tractaments d'obra vista. Serà convenient l'aplicació d'elements de protecció solar / estalvi energètic, en les façanes pertinents.

La façana de l'edifici corresponent a la parcel·la 4 orientada a l'avinguda Segle XXI es composarà amb materials i forma que expressin simultàniament la seva condició urbana/industrial.

Art. 20 Índex d'edificabilitat i usos admissibles

- **L'índex d'edificabilitat** de l'àmbit del PMU-1 serà de 2,2 m²sostre/m²sòl.
- A l'edifici corresponent a la parcel·la 1 s'estableixen com a usos admissibles l'hoteler, el terciari i el comercial (DL1/2009), d'acord amb els sostres màxims per a cada ús establert en el quadre de característiques per a l'edificació de cada parcel·la.
- A l'edifici corresponent a la parcel·la 2 s'estableixen com a usos admissibles el terciari, l'industrial i el comercial, d'acord amb els sostres màxims establerts en el quadre de característiques. En les plantes baixes i primera de l'edificació de la parcel·la 2 s'admet l'ús industrial/terciari i l'ús comercial. L'ús comercial inclou bars, restaurants, recreatiu, segons la definició de la normativa sectorial vigent DL1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials. Les plantes 2, 3, 4, 5 i 6 estaran destinades a l'ús terciari.
- A l'edifici corresponent a la parcel·la 3 s'admetrà l'ús terciari i el comercial, d'acord amb el potencial de sostre establert en el quadre de característiques. L'ús comercial s'autoritza, si s'escau, exclusivament en la PB.
- L'edifici corresponent a la parcel·la 4 es destina a l'ús industrial. El sostre potencial destinat a l'extensió de la indústria contigua és de 9.094,00 m².

  Així mateix, s'admet l'ús terciari a la planta tercera, amb un sostre potencial de 960 m², d'acord amb l'establert en el plànol O.4 i el quadre de característiques.

QUADRE DE SUPERFÍCIES

Parcel·la 1			S = 1.796,00 m2
Sostre total:	8.539,00 m2	Hoteler: Terciari / comercial:	5.634,00 m2 2.905,00 m2
Parcel·la 2			S = 6.841,00 m2
Sostre total:	33.023,00 m2	Terciari / Industrial / comercial Terciari:	13.310,00 m2 19.713,00 m2
Parcel·la 3			S = 1.007,00 m2
Sostre total:	4.720 m2	Terciari / comercial	
Parcel·la 4			S = 7.007,00 m2
Sostre total:	10.054,00 m2	Industrial: Terciari:	9.094,00 m2 960,00 m2
Sostre total	**56.336,00 m2**		

L'oferta comercial en l'àmbit d'aquest P.M.U.1 estarà subjecte al que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que la substitueixi. En les plantes soterrani s'admetrà exclusivament l'ús d'aparcament de vehicles i magatzems vinculats a la planta baixa. Seran d'obligat compliment les determinacions establertes en la legislació general vigent referents a les activitats admeses. Amb especial adequació a l'establert en la normativa de protecció d'incendis vigent i el fixat en relació a escales i accessos.

Sistemes

Art. 21 Sistema d'espais lliures d'ús públic

Aquest sistema inclou el sòl d'ús públic i domini públic destinat a diferents ordres d'activitat, tal com repòs, passeig i oci en general. El sòl d'aquest sistema es delimita en el plànol O.6. En el sòl d'aquest sistema no s'admetrà cap tipus d'edificació.

Per tal de controlar l'impacte visual de la mitgera que delimita l'àmbit de l'espai lliure d'ús públic més proper al carrer Noi del Sucre, serà obligatori tractar la referida mitgera mitjançant tècniques de jardineria vertical.

Sistema d'espais lliures d'ús públic

Sistema viarl

Art. 22 Sistema viari

El sistema viari inclou el sòl d'ús i domini públic destinat exclusivament a la circulació de vehicles i vianants. En el seu subsòl s'instal·laran les xarxes d'infraestructura i instal·lacions diverses dels serveis públics. Els sòls inclosos en el sistema viari apareixen delimitats en el plànol O.5. Els espais qualificats com a sistema viari seran de titularitat i ús públic i es regiran per la seva legislació específica.

El Projecte d'Urbanització adjunt a aquest P.M.U.1 haurà de recollir les determinacions que facin efectiva les millores de mobilitat en vehicle privat, en el transport públic i les orientades a la millora dels desplaçaments a peu i en bicicleta, establertes en l'Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada.

El projecte d'urbanització adjunt inclourà hidrants d'incendi emplaçats en la via pública a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant, segons s'estableix en el decret 241/1994.

Normativa ambiental

Art. 23 Energia. Enllumenat exterior

Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments establerts al reglament que desenvolupi la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; i al Real Decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Igualment, aquestes instal·lacions hauran de complir les determinacions i requeriments de l'articulat del *Reglament Municipal de Protecció del Cel Nocturn*, que regula l'ús de la il·luminació d'exteriors, tant d'espais públics com privats, per tal d'aconseguir una disminució important de la contaminació lumínica i un estalvi energètic.

Els projectes incorporaran aquelles lluminàries que d'acord amb els avanços tecnològics de cada moment siguin més eficients. En el moment actuals són les que utilitzen la tecnologia LED (Solid state lighting).

S'haurà de complir, així mateix, el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del Medi Nocturn, o la que la substitueixi, si s'escau.

Art. 24 Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: estalvi energètic

1. S'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.
2. Respecte el Decret 21/2006, que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis en coherència amb aquest PMU.1 estableix la preferència dels paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius relatius a l'eficiència energètica, prioritzant l'aplicació d'aquelles actuacions més eficients en l'estalvi energètic. Aquesta disposició, no afecta els criteris de puntuació establerts pel Decret 21/2006. A continuació es llisten les solucions constructives en l'edificació, que es consideren més eficients, ordenades de major a menor respecte el seu valor d'ecoeficiència:
   a. La reducció en un 30% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (Km) dels tancaments verticals exteriors, respecte al Km= 0,70 W/m²K fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica ≤ 0,49 W/m²K.
   b. La reducció en un 20% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (Km) dels tancaments verticals exteriors, respecte al Km= 0,70 W/m²K fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica ≤ 0,56 W/m²K.
   c. La reducció en un 10% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (Km) dels tancaments verticals exteriors, respecte al Km= 0,70 W/m²K fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica ≤ 0,63 W/m²K.
   d. Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.
   e. Enjardinament del 25% de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu. També es podran comptabilitzar les superfícies enjardinades integrades en les façanes.
   f. Evitar sortints tancats o semitancats en orientacions nord.
   g. Preveure la instal·lació de protectors solars en sortints tancats i semitancats en orientacions sud.
   h. Construcció de cobertes ventilades en els edificis.

Per poder comprovar l'eficàcia dels sistemes constructius pel que fa a la prevenció de les infiltracions caldrà efectuar una prova d'estanqueïtat en finalitzar les obres (Door Blow Test).

Així mateix caldrà tenir presents les dues disposicions següents, per bé que la seva eficiència energètica depèn de la seva forma d'integració a la construcció (abast, ús i magnitud):

- Ús d'energies renovables i/o sistemes eficients per a la climatització (calefacció/refrigeració). Haurà de ser amb bomba de calor geotèrmica o amb altres sistemes amb un COP superior a 5.
- S'haurà d'analitzar la viabilitat d'implantar sistemes de recuperació de calor tant dels sistemes de calefacció com dels d'Aigua Calenta Sanitària (ACS). També s'analitzarà la viabilitat d'utilitzar el terra radiant com a sistema d'emissió de calor a les estances dels edificis. Per tal d'optimitzar les instal·lacions s'analitzarà la viabilitat d'utilitzar sistema de producció de calor i electricitat centralitzats que es distribuiran fins als diferents punts de consum mitjançant "smarts grids", xarxes gestionades amb TICs.

3. Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) destinats als usos comercials, d'oficines o hotelers cal que disposin de la certificació d'eficiència energètica, d'acord amb les prescripcions establertes al Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica, amb un nivell classe A i amb una demanda de calefacció i de refrigeració com a mínim de classe B. Aquesta certificació serà imprescindible llevat que les normatives d'edificació o altres relacionades estableixin requeriments més exigents. Aquest certificat d'eficiència energètica s'ha de validar en el projecte i en l'obra acabada.
4. Es fomentarà l'arquitectura bioclimàtica per tal de reduir l'ús de les calefaccions i els aparells d'aire condicionat. Els projectes d'edificació pels usos comercials, d'oficines o hotelers, hauran de garantir que el seu comportament energètic redueix més del 60% de les emissions GEH en relació als sistemes considerats convencionals l'any 2015, mitjançant la introducció d'energies renovables, sistemes centralitzats eficients o altres tecnologies i que com a mínim, en el cas d'implantar sistemes de climatització, el 30% de la dotació convencional de clima s'aportarà mitjançant energies renovables disponibles al lloc o que es puguin generar. Els elements constructius es dissenyaran preferentment incorporant criteris de deconstrucció (muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques, etc).
5. Els projectes d'edificació han d'incorporar la implantació de la recàrrega de vehicles elèctrics de particulars.

Art. 25 Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: energies renovables

1. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) a la secció HE5 (Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica), per edificis d'hipermercats, multi tenda i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels, quan aquests superen els límits de superfície i ocupació determinats al CTE

Aquests sistemes hauran de complir amb les determinacions de l'articulat de l'Ordenança Municipal per a la captació d'energia solar de Viladecans. Aquesta ordenança municipal determina els requeriments d'aportació mínima, els responsables del compliment de l'ordenança així com els requeriments formals a incorporar a les llicències d'obres o d'activitat.

2. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el Codi Tècnic de l'Edificació. S'adoptarà una solució constructiva arquitectònicament integrada i energèticament eficient i s'haurà de garantir el manteniment de les instal·lacions. Igualment s'avaluarà la possibilitat d'ubicar els elements captadors integrats en les façanes de l'edificació.

3. Els Plans de Millora Urbana contindran les previsions necessàries per a promoure instal·lacions solars d'autoconsum.

4. En els projectes de nova edificació, excepte en els industrials, caldrà avaluar la viabilitat d'incorporar un sistema d'aprofitament de baixa entalpia de l'aqüífer en circuit tancat.

5. Als projectes d'edificació s'ha de detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. En qualsevol cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.

Art. 26 Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: ventilació i orientació

1. Caldrà considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis i els habitatges per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural).
2. En qualsevol cas, es compliran els graus de qualitat de l'aire indicats al RITE i les normatives sectorials particulars que afectin a cada establiment en funció de la seva tipologia i activitat.

Art. 27 Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització

1. En els semàfors i la senyalització, s'ha d'utilitzar dispositius electrònics LED, sistemes més eficients i amb menor cost de manteniment.
2. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic cal que reuneixin les característiques següents:
   - Utilització en la vialitat de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per la resta d'espai públic.
   - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).
3. Es restringirà l'ús de l'aparcament públic, quedant regulat amb els mateixos criteris d'implantació d'àrees d'aparcament residencial i d'activitat econòmica.

Art. 28 Cicle de l'aigua. Prevenció de riscos

1. En el projecte del tractament dels espais lliures públics i privats s'establiran mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, considerant:
   - La percolació de l'aigua de pluja (mitjançant l'enjardinament dels espais lliures públics)
   - El drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants). El tractament del sòl dels espais lliures no edificats haurà de garantir el màxim grau d'infiltració possible de les aigües pluvials.
2. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic aprovat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local".
3. Es controlarà l'abocament de residus sòlids o líquids per minimitzar el risc de contaminació, tant directa com indirectament, del sistema hidrològic.
4. S'evitarà la instal·lació d'infraestructures que puguin provocar un efecte barrera en els cursos naturals de les aigües de pluja.
5. Els projectes d'obres que afectin el subsòl hauran de prendre les mesures necessàries per a minimitzar els cabals, tant durant l'execució com durant el funcionament, mitjançant l'estudi dels tipus de formigó i de les juntes per a aconseguir la màxima estanqueïtat. En el cas que s'hagi d'extreure aigua caldrà estudiar el seu destí. Els pous que no continuïn en actiu i no siguin aprofitables s'hauran de segellar segons instruccions de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 29 Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i de la reutilització

1. Caldrà establir les mesures necessàries respecte la urbanització dels carrers i els espais lliures, tant públics com privats, que garanteixin la minimització de la necessitat de recursos hídrics, essent un objectiu general d'aquest PMU, en coherència a la MPGM, aconseguir aproximar-se a un balanç zero respecte les necessitats d'aportació d'aigua per aquelles activitats que no siguin del consum humà (reg, neteja, fonts ornamentals...)
2. Si en el moment de desenvolupar el planejament derivat o els corresponents instruments de gestió hi ha accés a la xarxa d'aigua no potable, serà obligatòria la connexió almenys per cobrir les necessitats de reg de les zones verdes i per la neteja viària.
3. En el cas que es localitzin antics pous d'aigua subterrània serà preferent el seu reaprofitament, i en el seu cas es facilitarà la integració a la xarxa d'aigua no potable municipal.
4. El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Haurà de ser per degoteig soterrat o exsudació (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i es regularà en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).
5. La programació del reg es realitzarà de manera que s'eviti regar dins la franja horària de màxima insolació (màxima evaporació), entre les 10 i les 18 h.

6. A les parcel·les privades la xarxa independent d'aigua pluvial (recollida i emmagatzemada en parcel·la privada,) també preveurà la possibilitat de connexió amb una xarxa municipal d'aigua regenerada.
7. S'utilitzaran paviments drenants amb capacitat d'infiltració allí on sigui possible, amb un mínim de 50% de les superfícies pavimentades en zones públiques (voreres de més 1,5 m d'amplada, places, zones verdes, passeigs, etc.). Els aparcaments a l'aire lliure disposaran d'un mínim del 20% de superfícies drenants o lliures de pavimentació destinades a permetre la infiltració d'aigua pluvial.
8. Es preveurà sempre que sigui possible la derivació de les aigües pluvials a zones enjardinades o arbrades amb capacitat d'infiltració adjacents a carrers, places, aparcaments, etc.
9. S'ha de donar compliment als paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua establerts al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis. També, s'aplicaran els criteris i directrius de l'Ordenança Tipus sobre l'Estalvi d'Aigua de la Diputació de Barcelona.
10. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, del 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.
11. Els aparcaments en soterrani que requereixin d'un bombament d'aigua hauran d'incorporar en el projecte un sistema que garanteixi la reutilització d'aquesta aigua per als usos en que sigui admissible.

Art. 30 Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius

1. Directriu sobre l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats. En l'edificació es prioritzarà l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material. S'afavoriran els mètodes constructius que facilitin la deconstrucció i per contra s'evitaran mètodes constructius que impossibiliten o dificulten la reutilització i/o reciclatge dels materials d'obra en el moment de la deconstrucció.
2. Directriu sobre la selecció dels materials. La selecció d'alternatives de materials es basarà en els criteris següents:
   - Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació i el seu posterior reciclatge.
   - Prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.
   - Utilitzar els criteris de durabilitat i intensitat dels seus impactes ambientals al llarg del seu cicle de vida per valorar la idoneïtat dels materials.
   - Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
   - Cal potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental així com distintius que determinin l'explotació controlada i sostenible dels materials emprats.
3. Directriu sobre l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Caldrà contemplar l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (especialment plàstic i vidre reciclat), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.
4. Directrius d'integració paisatgística dels edificis. Caldrà considerar criteris constructius, materials de construcció i l'aplicació d'acabats i de colors que conformin una arquitectura integrada i de qualitat.
5. S'evitaran les solucions de façana basades en grans superfícies vidriades, com ara murs cortina, en les edificacions per evitar la mortalitat no natural d'ocells urbans.

Art. 31 Gestió de residus de la construcció

1. D'acord amb el que estableix el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, en el moment de sol·licitar la llicència d'obra, caldrà presentar el pla de gestió de residus de l'obra projectada. En aquest pla es determinaran els volums previstos dels diversos tipus de "residus" (runes d'enderrocs, elements de la deconstrucció, terres d'excavació, terra vegetal, residus d'obra nova, embalatges de materials de l'obra, etc.), la destinació de cada un (deixalleria, planta de reciclatge, abocador autoritzat...), les quantitats previstes a reutilitzar in situ, les fraccions de recollida selectiva que es preveu efectuar, etc. Caldrà fer constar les destinacions concretes on s'enviaran. També caldrà incloure les previsions incorporades al projecte per tal de reduir els residus d'obra en el futur, per exemple facilitant l'adaptació de les divisions interiors a canvis de necessitats, i també la futura deconstrucció.
2. Les quantitats de residus avaluades estaran subjectes a una fiança calculada segons els barems del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció., que es dipositarà a l'Ajuntament.
3. Un mínim del 30% del volum dels residus generats en les fases de deconstrucció, excavacions i edificació s'hauran de reutilitzar in situ o bé enviar a plantes de reciclatge. Aquesta quantitat s'haurà de justificar en un informe presentat pel promotor i mitjançant comprovants i rebuts originals de transport i de taxes d'aportació a plantes de reciclatge i a abocadors de runes autoritzats, en relació a les quantitats calculades al pla de gestió de residus i les realment generades.
4. En cas de no assolir el 30% de reutilització o reciclatge, caldrà incloure a l'informe justificatiu les raons que ho han impedit. L'Ajuntament determinarà el percentatge de fiança que no es retornarà en funció del valor assolit, fins a un màxim del 20%.
5. A les obres d'urbanització s'exigirà que almenys el 25% dels materials necessaris per a les subbases de les obres de pavimentació, rebliments, etc. procedeixin de reciclatge de residus de la construcció procedents de plantes de reciclatge.

Art. 32 Salut ambiental

1. Els projectes constructius hauran de preveure les mesures ambientals adients per a minimitzar els efectes de les obres en la contaminació atmosfèrica, i seguir la *Guia de bones pràctiques per a la prevenció de la contaminació atmosfèrica en les obres dels municipis metropolitans*.
2. El PMU.1 haurà d'estudiar l'impacte de la contaminació atmosfèrica i vetllar pel compliment dels límits establerts per la UE en relació a la qualitat de l'aire.

Art. 33 Sostenibilitat en el disseny de la jardineria i espais públics

1. Directrius en el disseny dels vials i les seves voreres. En el disseny de vials i voreres s'aplicaran els següents criteris:
   - Cal potenciar la presència d'arbrat en els vials, donat que tenen un paper important en la millora paisatgística, protecció solar, reducció de la temperatura ambiental, filtratge de la pols, amortiment del soroll, etc. La seva implantació ha de formar part del projecte d'urbanització.
   - Els projectes d'urbanització incorporaran models de vorera arbrada que incrementin la superfície no pavimentada permeable, per tal d'afavorir la infiltració d'aigua en el terreny. En les voreres prou amples es procurarà disposar de franges continues amb materials permeables (enjardinat o no) on es plantaran els arbres viaris.
2. Directrius en el disseny de superfícies enjardinades. S'aplicaran els següents criteris:
   - Es limita la superfície ocupada per vegetació amb alts requeriments d'aigua (superfícies de gespa, flors o similars) a un màxim del 20% de la superfície total enjardinada o que conformi l'espai públic.
   - Es prioritzaran les superfícies permeables (amb acabats amb sauló, graves, sorres, plantacions arbustives, etc) front les superfícies pavimentades. Aquestes ocuparan un màxim del 30% de la superfície enjardinada o que conformi l'espai públic.
3. Directrius en la selecció de les especies vegetals. Les espècies vegetals que s'utilitzin pel enjardinament d'espais públics i privats compliran amb els següents criteris.
   - Es prioritzarà la utilització de planta autòctona.
   - Queda prohibida la utilització de plantes al·lòctones considerades exòtiques, i que siguin de caràcter invasor.
   - S'utilitzaran espècies amb baixos requeriments d'aigua.
   - S'utilitzaran espècies poc sensibles a malures i plaques, que puguin requerir de l'aplicació de tractaments fitosanitaris pel seu manteniment.
   - S'implantarà una jardineria hipoal·lergènica (espècies vegetals que no provoquin al·lèrgies a les persones).

Art. 34 Control i inspecció

1. Els projectes d'urbanització i/o constructius per a l'obtenció de la llicència d'obres o de la llicència ambiental hauran de contenir una auditoria ambiental dels criteris i solucions aplicades, per tal de verificar el compliment de les mesures de sostenibilitat i ecoeficiència proposades en la present normativa i en l'Informe Ambiental de la Modificació Puntual del PGM al Polígon Centre.
2. Els serveis municipals tenen plena potestat d'inspecció en relació a les obres i instal·lacions dels edificis als efectes de comprovar el compliment de les mesures de sostenibilitat i ecoeficiència incloses en la llicència d'obres o de la llicència ambiental.

Art. 35 Servituds Aeronàutiques

1. Segons l'art. 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques modificat pel Reial Decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en quina virtut l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que es situïn dins d'aquesta i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin la implantació o exercici d'aquestes activitats, i inclourà, entre d'altres:
   - Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.
   - L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
   - Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernaments.
   - Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
   - Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòvils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
   - Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixen fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
   - L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre tipus.
2. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués ser origen de radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització segons el previst en l'article 16 del Decret 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Així mateix, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacuï no generarà cap tipus de dret a indemnització.
3. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que es contempli en l'àmbit de la Segona Modificació Puntual, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals), així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc), modificacions del terreny o objecte fix (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat, que

venen representades en el plànol O-6 Servituds aeronàutiques sobre la zonificació proposada" de servituds aeronàutiques d'aquesta Modificació Puntual.

4. Atès que l'àmbit del Polígon Centre està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció requerirà resolució favorable prèvia de l'Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques, modificat parcialment pel RD 1189/2011, de 19 d'agost.
5. En cas de contradicció en aquesta Normativa o entre la Normativa i els plànols, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament urbanístic.

Art. 36 Servituds Ferroviàries

1. Són d'aplicació als projectes que desenvolupin la present Modificació la Llei del Sector Ferroviari (Llei 38/2015, de 29 de setembre) i el Reglament del Sector Ferroviari (RD 2387/2004, de 20 de desembre). En aquest sentit, els projectes hauran de tenir en compte les prescripcions del present article.
2. La zona de domini públic, de protecció i la línia de límit d'edificació de la línia ferroviària són les recollides en el plànol O-8, d'acord amb la Llei del Sector Ferroviari (Llei 38/2015, de 29 de setembre) i el Reglament del Sector Ferroviari (RD 2387/2004, de 20 de desembre).
    a. La zona de domini públic, en tractar-se de sòl urbà amb planejament de detall, compren els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de 5 metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació.
    b. La zona de protecció, igualment en tractar-se de sòl urbà amb planejament de detall, consisteix en una franja de terreny a cada costat de les mateixes delimitada, interiorment, per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles situades a 8 metres de les arestes exteriors de l'explanació.
    c. La línia límit de l'edificació es situa a 20 metres de l'aresta més propera a la plataforma, en les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i que discorren per zones urbanes.
3. En l'àmbit dins les limitacions a la propietat definides en l'apartat 1, en cas que es desenvolupi algun instrument de desenvolupament, projectes i obres, s'hauran de considerar igualment les limitacions a la propietat i proteccions al ferrocarril en les referides zones i, en el seu cas, sol·licitar a l'Administrador d'infraestructures ferroviàries (ADIF) les autoritzacions pertinents.
4. Per executar, en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que s'hi poden realitzar en elles i plantar o talar arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries. L'exposat en aquest apartat s'entén sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques.
5. En les construccions i instal·lacions ja existents es podran realitzar, exclusivament, obres de reparació i millora, sempre que no suposin un augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor que aquestes comportin puguin ser tingudes en compte a efectes expropiatoris. En tot cas, tals obres requeriran la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, sense perjudici del altres permisos o autoritzacions que poguessin resultar necessàries en funció de la normativa aplicable.
6. Qualsevol actuació que es realitzi en l'àmbit de la Modificació de Pla General haurà d'atenir-se al que disposa la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, en el que es refereix a la línia ferroviària existent. L'aplicació d'aquesta legislació no comportarà cap càrrega per al ferrocarril ni per a la seva empresa explotadora, ni suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària.

Art. 37 Seguretat contra incendis

En el PMU.1 es compliran els requeriments d'accessibilitat de vehicles, espais de maniobra, disposició d'hidrants i altres disposicions contemplades en el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, o la reglamentació que el substitueixi.

Art. 38 Protecció contra la contaminació acústica

En els projectes que desenvolupin aquest PMU.1 es compliran els requeriments contemplats a la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica (especialment l'article 13 relatiu a les noves construccions), o la reglamentació que la substitueixi, i en concret les normes per a les noves construccions en zones de soroll on hi hagi nivells de contaminació acústica superiors als valors límit d'immissió.

Art. 39 Electricitat

La planificació de les instal·lacions elèctriques haurà de ser prevista en el PMU, on s'hauran de precisar les possibles instal·lacions, s'han de qualificar adequadament els terrenys i s'han d'establir, en ambdós casos, les reserves de sòl necessàries per a la ubicació de les noves instal·lacions i la protecció de les existents. Per aquest motiu, es sol·licitarà a l'empresa distribuïdora que correspongui, si s'escau, de forma concreta i detallada, el subministrament elèctric per a cada unitat d'actuació o projecte d'urbanització, per tal de procedir a dissenyar la xarxa d'alta tensió i baixa tensió necessàries per alimentar-los.

Art. 40 Hidrocarburs

1. Quan s'hagi de realitzar qualsevol obra en el subsòl, caldrà contactar amb les empreses que operen per tal que facilitin els plànols d'ubicació de les xarxes d'hidrocarburs, així com les precaucions a adoptar en el cas que puguin resultar afectades, i per suposat s'hauran de respectar les servituds perpètues derivades de l'existència de les conduccions.
2. Per ampliacions de la xarxa s'haurà de respectar la reglamentació vigent i, en especial, el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementaries ICG 01 a 11 (RD919/2006, de 28 de juliol), les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsòl (Decret 120/1992 de 28 d'abril i Decret 196/1992 de 4 d'agost que modifica parcialment l'anterior), el Reglament de xarxes i connexions de combustibles gasosos (Ordre de 18 de novembre de 1974) i modificacions posteriors, així com el Procediment

de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que discorren pel subsòl (Ordre de 5 de juliol de 1993).

Art. 41 Mobilitat

Els projectes hauran de justificar el compliment de les prescripcions de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada i, en el seu cas, motivar aquells punts on no se segueixin les determinacions de l'estudi esmentat.

Art. 42 Arqueologia

Atès que l'àmbit de la Modificació es troba dins l'àrea d'expectativa arqueològica de les Sorres, els projectes que comportin remocions profundes hauran de realitzar controls arqueològics per tal de documentar i recuperar les possibles restes existents, d'acord amb el que estableix el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de Protecció del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya.

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:26:28 +01'00'

III. PLA D'ETAPES I CONDICIONS DE GESTIÓ

III. PLA D'ETAPES I CONDICIONS DE GESTIÓ

1. El P.M.U.1 s'executarà en una sola etapa que es correspon a la totalitat de l'àmbit del sector.

Aquest P.M.U.1 delimita un únic polígon d'actuació que s'executarà d'acord amb la **modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació**.

2. Les determinacions del present P.M.U.1 referents als projectes d'urbanització i de reparcel·lació es materialitzaran en un termini màxim de 3 anys, comptadors des de l'executivitat de l'aprovació definitiva del propi P.M.U.1. El projecte d'urbanització contemplarà les obres bàsiques i complementàries.

3. L'edificació dels solars resultants es podrà realitzar en diferents fases coincidents amb diferents unitats mínimes de projecte. L'ordre temporal de cada fase el podrà establir el propi propietari del sòl.

Termini:

El desenvolupament urbanístic es durà a terme en el primer trienni a partir de l'aprovació d'aquest P.M.U.1. El termini per a dur a terme l'obra d'urbanització s'estableix en un període no superior a tres anys a partir de l'aprovació definitiva del P.M.U.1. Per a l'inici de les obres d'edificació s'estableix un termini no superior a dos any des de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del P.M.U.1 i no inferior a cinc anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència. L'incompliment d'aquests terminis comportarà que l'administració actuant adopti les mesures necessàries per a la seva execució.

4. Les cessions d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant contribuiran, pel que fa al PMU.1, entre d'altres, a l'obtenció i urbanització del sòl de l'actuació aïllada per completar l'obertura de l'Avinguda Segle XXI.

5. <u>Deures dels propietaris</u> (PMU.1)

Els propietaris tindran les següents obligacions:

- Cessió de les superfícies destinades a sistemes locals d'espais lliures.
- Costejar les despeses de gestió, enderroc indemnització i urbanització.
- Cessió de l'aprofitament urbanístic (10% de l'aprofitament en la part que no va ser objecte de cessions prèvies del PMU ABB-Nederland, més el 15% de l'increment de l'aprofitament).

6. <u>Polígon d'Actuació</u>

L'àmbit corresponent al PMU.1 constitueix un únic polígon d'actuació.

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@rvcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:27:16 +01'00'

IV. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

IV. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

1. Objectius i criteris.

L'objectiu d'aquest estudi és el d'obtenir una estimació de la viabilitat econòmica del PMU-1.

El present Pla esdevé el planejament derivat que desenvolupa el sector PMU-1 delimitat a la MPPGM al polígon industrial Centre de Viladecans, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 4 de juny de 2019. En aquell document es va incloure, com és preceptiu, un Estudi de Viabilitat Econòmica i Financera que acreditava la viabilitat economia dels diferents àmbits de la MPPGM, a més dels altres documents i annexes previstos.

En el cas del present document, pla de millora urbana, aquest estudi no és preceptiu: l'exigibilitat d'avaluació econòmica es troba, en el redactat vigent del TRLUC, en l'article 59, referida a la "Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal", i en el 99 referida a la "Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos". Atès que no ens trobem en cap d'aquests supòsits, l'estudi de viabilitat no seria exigible, però l'equip redactor ha valorat com a aconsellable revisar-la i actualitzar-la als efectes de confirmar les conclusions de l'estudi inclòs a la MPPGM.

Per calcular la viabilitat d'aquesta actuació s'ha estimat la rendibilitat teòrica del PMU-1 de la mateixa manera que a l'estudi de la MPPGM, utilitzant el mètode del valor residual estàtic, definit al Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl. Igualment s'han tingut en compte els diferents costos que comporta la transformació urbanística i s'ha elaborat una previsió d'ingressos, calculada a partir dels preus dels productes immobiliaris resultants de l'operació.

El càlcul de viabilitat econòmica i financera incorpora les cessions de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant que estableix la MPPGM, lliure de càrregues urbanístiques. Per tant, l'aprofitament privat serà el que resti després de deduir aquestes cessions, mentre que els costos correspondran al 100%.

Així doncs, i en relació al document de la MPPGM, s'ha mantingut el procediment de càlcul (fixat per la legislació vigent en matèria de valoracions de sòl), s'han revisat i actualitzat les dades i valors, i s'han introduït algunes esmenes relatives a aspectes molt puntuals.

Cal estar al que disposa el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en especial a l'article 131.1:

> *Article 131*
>
> *Inici de l'expedient de reparcel·lació*
>
> *131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.*

Per tant, totes les valoracions que s'aporten en aquest estudi han d'entendre's referides exclusivament a l'acreditació de la viabilitat econòmica de l'operació, en compliment de les disposicions legals que afecten el planejament derivat, sense perjudici que aquestes hauran de ser calculades en el projecte de reparcel·lació, que és l'instrument de gestió de les establirà de manera efectiva.

2. Quadre de superfícies i paràmetres generals d'ordenació del PMU-1

Les superfícies del PMU-1 són les següents:

Superfície de l'àmbit del PMU.1		25.607 m²
Superfície que genera aprofitament		25.607 m²
Sòl privat		16.651 m²
Sòl públic (sistemes)		8.956 m²
Sistema viari	7.177 m²	
Sistema d'espais lliures	1.779 m²	
Total		**25.607 m²**

Sòl privat

Parcel·la	Superfície sòl	Zones	Usos admissibles	Sostre
1	1.940 m²	Hotelera/terciari/ comercial	Hoteler Terc./comercial	5.634,00 m² 2.905,00 m²
2	6.697 m²	Terciari/comercial	Terc./comercial	33.023,00 m²
3	1.007 m²	Terciari/comercial	Terc./comercial	4.720,00 m²
4	7.007 m²	Industrial/terciari	Industrial Terciari	9.094,00 m² 960,00 m²

	Hoteler	5.634,00 m²
	Terciari/comercial	40.648,00 m²
	Terciari	960,00 m²
	Industrial	9.094,00 m²
Sostre Total		**56.336,00 m²**

3. Procediment de càlcul de la viabilitat, base jurídica.

A partir dels paràmetres definits a l'apartat anterior, un dels elements que ha de justificar el planejament urbanístic és la seva viabilitat econòmica-financera. Aquest fet esta regulat per la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (Reial Decret Legislatiu 7/2015), el Text refós de la Llei d'Urbanisme de la Generalitat (Llei 1/2010) i el Reglament de Valoracions de la llei de Sòl Reial (Decret 1492/2011), en els seus redactats vigents.

En el cas que ens ocupa, un projecte de transformació urbanística, trobem una primera etapa de planejament, en aquest cas la MPPGM ja aprovada i el present Pla de Millora Urbana. Un cop aprovat el planejament, s'entraria en la segona fase de gestió i d'execució del projecte.Amb independència que

l'operador urbanístic i l'immobiliari puguin ser o no el mateix, a efectes de determinar la viabilitat econòmica, la valoració econòmica de l'operació s'obté analitzant dues operacions diferenciades:

- l'operació de sòl, que consisteix en adquirir sòl sense urbanitzar, fer la urbanització i vendre aquest sòl a un promotor immobiliari o a l'usuari final.
- l'operació immobiliària, que consisteix en adquirir sòl urbanitzat, construir i vendre el producte immobiliari final.

La viabilitat econòmica-financera implica que el valor final dels productes immobiliaris sigui suficient per sufragar tots els costos de construcció i desenvolupament de sòl, inclòs el benefici dels promotors i que, a més, es generi un valor residual del sòl abans de transformar-se que sigui positiu i superior al que tenia amb anterioritat.

Per a això s'estimen els costos necessaris per edificar, que comprenen els d'execució material, el benefici industrial, la gestió i comercialització, així com una taxa de rendibilitat esperada pel promotor, el que permet obtenir un valor residual del sòl urbanitzat, és a dir, el preu màxim que es pot arribar a pagar pel sòl urbanitzat, amb garanties de viabilitat de l'operació immobiliària. A més, cal descomptar la cessió d'aprofitament mig prevista a les administracions actuants, ja que els propietaris del sòl hauran de fer-se càrrec del 100% dels costos i obtindran el percentatge d'aprofitament que resti després d'aquesta cessió obligatòria.

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es fa la mateixa operació aplicada al sòl. Es tenen en compte, per tant, els costos d'urbanització i gestió, així com una taxa de rendibilitat pel promotor de sòl.

El resultat és un valor residual del sòl brut, és a dir, el màxim que es pot arribar a pagar per la compra del sòl abans d'urbanitzar-lo. Aquest és l'element definitiu que permet valorar la viabilitat de l'operació i, en aquest cas, els límits d'assumir diferents costos sense deixar de ser viable.

El RD 1492/2011 estableix que cal utilitzar, específicament, el mètode residual estàtic que aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl per a la valoració en situació de sòl urbanitzat en base a la formulació següent, definida en l'art. 22:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS és el Valor de repercussió del sòl urbanitzat en €/m2 edificable de l'ús considerat.

Vv és el valor en venda del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu amb €/m2 edificable.

K és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït a un mínim de 1,20 o augmentat fins un màxim de 1,50 d'acord amb els criteris establerts en el propi RD 1492/2011.

Vc és el valor de la construcció (€/m2) edificable de l'ús considerat. És el resultat de de sumar els costos d'execució material de les obres, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris del projecte i direcció d'obres, etc.

En cas de parcel·les que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl determinat la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent recollida en el mateix art. 22:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

On:

VSo és el valor del sòl abans del procés d'urbanització.

VS és el valor del sòl urbanitzat no edificat, un cop descomptat el percentatge de cessió a l'administració

G són els costos d'urbanització i altres càrregues.

TLR és la taxa lliure de risc mesurar en tant per ú, i **PR** és la prima de risc de l'operació mesurada en tant per ú. Aquestes taxes remuneren el risc de l'operació pel promotor, ja que s'estableix una prima de risc superior a la que seria una taxa d'interès sense risc.

Pel que fa a la taxa lliure de risc TLR, el reglament estableix que, a efectes de determinació del benefici de la promoció, aquesta sigui la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys. A la data de l'aquest estudi el tipus d'interès és negatiu del -0,232%, així que, per criteri de prudència, adoptarem un valor de 0%.

Per la prima de risc PR, l'annex IV del reglament la fixa en funció dels usos i tipologies de l'ordenació urbanística, determina uns valors que són el 8% en habitatge principal, 10% en oficines, 11% en hoteler, 12% en edificis comercials i 14% per industrial, i indica que *"en el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos."*

Per tant en el PMU 1, atenent als usos previstos (industrial, terciari i hoteler), es considerarà una prima de risc PR ponderada en relació a aquests usos i sostres màxims autoritzables, i que resulta del 10,75%.

El resultat final és el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés. Si els valors obtinguts són positius i representen- respecte del valor actual del sòl - un increment superior a la taxa d'actualització corresponent, es considera garantida la viabilitat de la seva execució, en quedar coberts el margde

necessari de benefici, cost financer, gestió de vendes i rendiment, un cop descomptats tots els seus costos, benefici del promotor i cessions a l'administració local.

En definitiva, el mètode residual estàtic es configura com una metodologia estàndard que la normativa estableix com a referència en el planejament urbanístic. No estableix un horitzó temporal per calcular el valor residual del sòl en els projectes objecte d'avaluació. En canvi, té en compte un component de finançament inclòs en el coeficient K i en les TLR i PR on s'està incorporant un cost del diner.

En aquest document, el càlcul s'ha fet en euros constants. Això significa que tant els preus com els costos es mantindran constants durant els anys de durada de l'operació. La utilització de preus constants evita incorporar expectatives sobre evolució de preus al resultat final de l'operació. Es tracta d'una aproximació prudent, per tal d'assegurar que no es sobrevalora la viabilitat de l'operació.

3.1. Especificitats del càlcul, preexistència del PMU-ABB Nederland

En el sector PMU-1 existeix la preexistència del PMU ABB Nederland, aprovat definitivament en 18/04/2012, amb el projecte de reparcel·lació (en endavant PR) aprovat definitivament i inscrit al Registre de la Propietat en 19/06/2015, i amb els enderrocs realitzats i les obres d'urbanització ja executades l'any 2016.

Aquest PMU i el seu projecte de reparcel·lació van concretar unes parcel·les i uns usos que no han pogut materialitzar-se en uns sostres efectivament edificats, i que ara venen a ser substituïts pels usos i sostres que preveu el present PMU-1.

La MPGM reconeix aquest fet, i estableix i quantifica l'obligació de cessió gratuïta d'aprofitament urbanístic, de manera que el percentatge del 10% hauria d'aplicar-se si correspon només als sòls que no van suportar prèviament aquesta cessió, per no provenir de l'execució del PMU ABB-Nederland, i el del 15% s'aplica només sobre l'increment d'aprofitament procedent de la modificació de 2019. Aspectes que en tot cas el projecte de reparcel·lació confirmarà d'acord al previst a la legislació que sigui d'aplicació.

Els drets que aporten els propietaris del sòl a aquest sector PMU-1 serien per tant els resultants d'aquella reparcel·lació, incrementats per la finca addicional de 599 m² que s'hi incorpora. I en el cas de l'administració actuant, aquesta aporta els drets resultants d'aquella reparcel·lació, fruit de l'adjudicació corresponent a la seva aportació de sòl inicial i també de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà.

Per tant, i a efectes del càlcul de la viabilitat econòmica, els ingressos considerats correspondran a la venda dels productes immobiliaris resultants de la definició del PMU-1, mentre que les despeses correspondran als costos previstos per a la seva realització, d'acord amb el previst al Text refós de la Llei d'Urbanisme, i incloent els acreditats en l'execució del PMU ABB Nederland.

Aquesta consideració coincideix amb la continguda en l'estudi de viabilitat econòmica de la MPGM. Una puntualització que introduïm correspon a l'actualització dels costos ja suportats, actualització que en aquest estudi no aplicarem atès que, si bé seria correcte des d'un punt de vista financer, conforme a l'article 131 RLUC això no correspondria en aquesta fase de planejament.

Reiterem no obstant que no és objecte d'aquest estudi avançar-se a la fase de gestió urbanística, i per tant totes les consideracions i valoracions han d'entendre's com a exclusivament referides al objecte de la comprovació de la viabilitat econòmica del sector.

3.2. Costos de l'operació

S'han considerat els següents, d'acord amb l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

- Costos d'enderroc de les construccions existents que són incompatibles amb la nova ordenació.
- Indemnitzacions d'activitats en funcionament, amb caràcter no provisional, i del trasllat i desallotjament d'habitatges.
- Indemnitzacions dels edificis incompatibles amb l'ordenació, en funció de la seva superfície, antiguitat i estat de conservació.
- Costos d'urbanització
- Costos de gestió de l'operació
- Costos de construcció dels nous productes immobiliaris: habitatges, locals comercials i sostre d'usos terciaris

3.2.1. Costos previstos al PMU ABB-Nederland, al projecte de reparcel·lació i els efectivament executats i liquidats.

D'acord amb la documentació que s'adjunta en l'Annex 1 d'aquest estudi, els costos previstos al pla de millora urbana del PMU ABB Nederland, al seu projecte de reparcel·lació i els totals efectivament executats i liquidats són els següents:

	PMU ABB NEDERLAND			PR PMU ABB NEDERLAND	EXECUTAT
Obres urbanització	sòl m²	€/m²s			
vialitat	3.975,00	120	477.000,00 €		
espais lliures	2.183,00	60	130.980,00 €		
obres fora de sector					
total obres urbanització			607.980,00 €	*626.851,02 €*	
obres urbanització PP Gabrielistes II			-	-	367.871,12 €
obres urbanització Crta. De la Vila			-	-	172.517,69 €
Total			607.980,00 €	626.851,02 €	540.388,81 €
Cost Enderrocs				469.375,00 €	469.375,00 €
Despeses redacció PR i Registre Propietat				40.500,00 €	40.500,00 €
Gestió JdC inclús Estatuts i Bases				29.700,00 €	29.700,00 €
Total Despeses d'Urbanització			**607.980,00 €**	**1.166.426,02 €**	**1.079.963,81 €**
Indemnitzacions béns i instalacions				129.155,06 €	129.155,06 €
Indemnització complementària Acta pagament 22/07/2015					63.887,61 €
Indemnitzacions defecte d'adjudicació				76.957,33 €	76.957,33 €
Indemnitzacions activitats				-	-
Total indemnitzacions			**- €**	**206.112,39 €**	**270.000,00 €**
Total compte liquidació			**607.980,00 €**	**1.372.538,41 €**	**1.349.963,81 €**

Respecte a aquest quadre cal fer l'aclariment que l'import de les obres d'urbanització previst al projecte de reparcel·lació, de 626.851,02'-€, va actualitzar el del PMU i corresponia als totals previstos en els projectes d'urbanització del PP "Gabrielistes II" i el de la "Carretera de la Vila entre Avinguda Segle XX i el carrer de la Forja", tal i com aclareix a la pàgina 15 de la seva memòria.

D'acord amb l'informe municipal de "despeses d'urbanització dels terrenys de cessió corresponents al polígon d'actuació del sector ABB-Nederland", signat el 20 d'abril de 2015 pel Cap 'Urbanisme de l'Ajuntament de Viladecans (veure annex 1) els imports finalment executats de les obres d'urbanització del sector Gabrielistes II i de la Carretera de la Vila entre Avinguda Segle XXI i el carrer de la Forja, en la part que correspon al mencionat sector ABB Nederland, són respectivament de 426.730,50'- € i de 200.120,52'- €, amb un total de 626.851,02'- €, tots aquests valors amb l'IVA del 16% inclòs, i per tant de 540.388,81'- € IVA exclòs.

Tal i com hem aclarit inicialment, tots els imports que considerarem en aquest estudi aniran exclosos d'IVA, atès que aquest serà un impost que es meritarà en el moment que correspongui, sense perjudici que els imports que puguin haver estat satisfets en cada moment hagin de ser considerats finalment i de ser compensats o suportats segons la situació tributària de cada participant.

3.2.2. Costos avançats l'any 2016.

L'estudi de viabilitat econòmica de la MPPGM aprovada el 2019 va analitzar els costos avançats l'any 2016, els va actualitzar a l'any de la seva redacció (2018), va determinar els costos pendents d'execució conforme a l'aplicació de determinades ràtios, i finalment va incrementar els imports amb un 10% de despeses de gestió. Ja hem explicat anteriorment que en aquest estudi no aplicarem l'actualització dels costos.

En el quadre següent es detallen tots aquests valors.

	MPPGM 2019				
	Cost avançat 2016	Cost actualitzat 2018	Cost pendent execució	Total	+ 10% gestió
Obres urbanització					
vialitat					
espais lliures					
obres fora de sector					
total obres urbanització					
obres urbanització PP Gabrielistes II					
obres urbanització Crta. De la Vila					
Total	1.166.426,00 €	1.237.461,34 €	1.342.449,22 €	2.579.910,56 €	2.837.901,62 €
Cost Enderrocs	1.167.763,00 €	1.238.879,77 €	134.905,24 €	1.373.785,01 €	1.511.163,51 €
Despeses redacció PR i Registre Propietat					
Gestió JdC inclús Estatuts i Bases					
Total Despeses d'Urbanització	**2.334.189,00 €**	**2.476.341,11 €**	**1.477.354,46 €**	**3.953.695,57 €**	**4.349.065,13 €**
Indemnitzacions béns i instalacions	798.681,00 €	847.320,67 €	419.648,00 €	1.266.968,67 €	1.393.665,54 €
Indemnització complementària Acta pagament 22/07/2015					
Indemnitzacions defecte d'adjudicació					
Indemnitzacions activitats	129.155,06 €	137.020,60 €	710.000,00 €	1.020.949,79 €	1.123.044,77 €
	163.944,94 €	173.929,19 €			
Total indemnitzacions	**1.091.781,00 €**	**1.158.270,46 €**	**1.129.648,00 €**	**2.287.918,46 €**	**2.516.710,31 €**
Total compte liquidació	**3.425.970,00 €**	**3.634.611,57 €**	**2.607.002,46 €**	**6.241.614,03 €**	**6.865.775,44 €**

3.2.3. Costos executats i pendents a considerar en el PMU-1

Pel que fa als costos a considerar en el present estudi de viabilitat econòmica, es revisen els anteriors en el quadre següent i es calculen els pendents, d'acord amb el que s'exposa en els punts següents i amb la documentació disponible que es pot consultar en l'annex 1.

Es revisen i incorporen els següents imports:

- cost d'obra executada a 2016, de 540.388,81'- €, i es valora la pendent.
- cost d'enderrocs, amb import finalment executat de 431.655 €, corresponent 417.280'- € a fase 1 i 14.375'-€ a fase 2, i es valora el cost pendent.
- despeses corresponents a la redacció del projecte de reparcel·lació del PMU ABB-Nederland, de registre de la propietat, i de constitució i gestió de la junta de compensació, i es calculen els pendents.
- indemnitzacions de bens i instal·lacions: import de 129.155,06 € del PR del PMU ABB-Nederland, indemnitzacions per defecte d'adjudicació i la complementària segons acta de pagament de 22/07/2015, i es calculen els imports pendents.
- indemnitzacions d'activitats: a la data no consta cap pagament d'indemnitzacions per activitats. El PR del PMU ABB Nederland no en va preveure, i en l'àmbit actual tampoc no se'n preveuen d'acord amb les dades d'activitats aportades per l'ajuntament.
-

	PMU-1 2020					
	Cost executat	Cost pendent execució			Total	+ 10% gestió (s/concepte)
Obres urbanització		sòl m²	€/m²s			
vialitat		7.177,00	250,95	1.801.068,15 €		
espais lliures		1.779,00	147,62	262.615,98 €		
obres fora de sector		769,58	250,95	193.126,10 €		
total obres urbanització				2.256.810,23 €		
obres urbanització PP Gabrielistes II				-		
obres urbanització Crta. De la Vila				-		
Total	540.388,81 €			2.256.810,23 €	2.797.199,04 €	3.022.880,06 €
Cost Enderrocs	431.655,00 €			91.366,35 €	523.021,35 €	532.157,99 €
Despeses redacció PR i Registre Propietat	40.500,00 €			50.000,00 €	90.500,00 €	90.500,00 €
Gestió JdC inclús Estatuts i Bases	29.700,00 €			30.000,00 €	59.700,00 €	59.700,00 €
Total Despeses d'Urbanització	**1.042.243,81 €**			**2.428.176,58 €**	**3.470.420,39 €**	**3.705.238,05 €**
Indemnitzacions béns i instalacions	129.155,06 €			145.498,97 €	274.654,03 €	289.203,93 €
Indemnització complementària Acta pagament 22/07/2015	63.887,61 €			-	63.887,61 €	63.887,61 €
Indemnitzacions defecte d'adjudicació	76.957,33 €			-	76.957,33 €	76.957,33 €
Indemnitzacions activitats	-			- €	- €	- €
Total indemnitzacions	**270.000,00 €**			**145.498,97 €**	**415.498,97 €**	**430.048,87 €**
Total compte liquidació	**1.312.243,81 €**			**2.573.675,55 €**	**3.885.919,36 €**	**4.135.286,91 €**

3.2.4. Costos d'urbanització a considerar en el PMU-1

En relació a les obres d'urbanització, es valora la previsió de costos d'urbanització de l'avinguda. Atès que encara no es disposa del projecte d'obres, s'han valorat tenint en compte costos reals de les últimes actuacions realitzades per l'Ajuntament de Viladecans i per AMB que es detallen en el següent quadre:

MÒDULS DE REFERÈNCIA								
	EXEMPLES	TIPUS	ANY EXECUCIÓ	ENTITAT	MUNICIPI	m2	MODUL PEC amb IVA	PRESSUPOST EXECUCIÓ
1	Av. Cerdanyola	urbanització	2018	AMB	Sant Cugat		369,80 €	
2	Av. Molí i Les Panes	urbanització	2019	municipal	Viladecans	5662	189,86 €	1.075.000,00 €
3	Previsió Eixample 21	estudi	pendent	municipal	Viladecans		258,00 €	
4	Plaça Salvador Allende	projecte	pendent	municipal	Viladecans	7810	210,63 €	1.645.000,00 €
5	Plaça Palmeres	urbanització	2018	municipal	Viladecans	1255	254,98 €	320.000,00 €

Aquestes actuacions corresponen a projectes d'urbanització en els quals s'han executat en la seva majoria els següents capítols: moviment de terres, drenatge i clavegueram, enllumenat, reg, senyalització, afeccions a serveis, xarxes de nous serveis l actuacions fora d'àmbit.

El mòdul d'urbanització determina el cost d'execució de les actuacions més habituals en entorns urbans, complint amb els requisits normatius i amb els nivells de qualitat d'acabats necessaris.

Qualificació	preu PEM (€/m2)	preu PEC (€/m2)
Urbanització (vialitat)	170,00 €	250,95 €
Espais Lliures Urbans (zona verda)	100,00 €	147,62 €

En aplicació d'aquests preus unitaris PEC a les superfícies de vialitat i d'espais lliures s'obté un cost previst de 2.256.810,23'- €.

En relació a la superfície de vialitat pública, cal ressaltar que, a més de la prevista en el PMU-1, de 7.177 m², es considera la corresponent a les obres fora de sector, que és de 769,58 m², i que correspon a les superfícies de vialitat a costat i costat de l'obertura del vial necessàries per assegurar la correcta configuració de l'eix a nivell d'acabats i rasants. En aquesta figura es veuen, a costat i costat del tram del SXXI corresponent al PMU1:

El model incorpora un increment d'un 10% addicional, sobre el cost total de les obres pendents, per tal d'incloure els costos de gestió, honoraris i altres imprevistos del procés, que es considera un marge de seguretat complementari i necessari en aquest nivell de planejament.

3.2.5. Costos d'enderroc de les construccions incompatibles amb la nova ordenació.

Pel que fa als enderrocs, a més dels imports ja liquidats de les fases 1 i 2 ja executades, manca enderrocar la nau del carrer del Noi del Sucre nº41, amb una superfície construïda, segons dades cadastrals, de 1.065 m².

El mòdul que s'aplica deriva de l'anàlisi de diferents costos de demolició del BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN nº 321, trimestre 1, any 2020, pag. 110, que inclou un increment del 20% per a despeses generals i benefici industrial.

Les edificacions són de tipologia de nau industrial diàfana d'una planta, amb altell que es considera que ocupa un 30% i amb coberta inclinada de planxa metàl·lica o fibrociment a dos aigües. Com a enderroc de fonaments s'ha considerat una sabata correguda de 1,10 m de gruix amb una amplada de 1,20m en unes naus amb una llum de 15 m. El que dona lloc a un ràtio de 1,10 x 1,20 / 15 = 0,088 m³ de fonament/m² de nau, és a dir 0,088 x 138,18€/m³ = 12,16 €/m².

Es consideren les partides bàsiques següents:

- Demolición tabiques de ladrillo de 0,15cm de espesor.....20,20€/m2
- Demolición con compresor de forjado de semi-vigas con capa de compresión .51,81 €/m2
- Demolición de cubierta fibrocemento, incluso entramado .....35,17€/m2
- Demolición elementos de hormigón armada con compresor (fonaments) .....12,16 €/m2
- Demolición pavimento hormigón con compresor .....16,86€/m2

Els primers 2 valors s'apliquen al 30% de la superfície a enderrocar, mentre que la resta de valors s'apliquen a la totalitat de la superfície a enderrocar. El càlcul és el següent:

((20,20-51,81)x0,30) + 35,17 + 12,16 + 16,86 = 85,79 €/m²

Total PREU MIG adoptat = 85,79 €/m²

M2 a enderrocar 1.065 m²

TOTAL COST ENDERROCS 91.366,35 €

El model incorpora un increment d'un 10% addicional, sobre el cost total dels enderrocs pendents, per tal d'incloure els costos de gestió, honoraris i altres imprevistos del procés, que es considera un marge de seguretat complementari i necessari en aquest nivell de planejament.

3.2.6. Despeses redacció projecte de reparcel·lació i registre propietat

Es traslladen les despeses liquidades del PMU ABB-Nederland i es fa una nova previsió per al PMU-1, revisada lleugerament a l'alça, de 50.000'- € per al projecte i de 30.000'- € per a les depeses de registre, tenint en compte que hi ha 1 propietari més i que les finques resultants seran previsiblement 5 de sistemes i 4 de zones.

3.2.7. Indemnitzacions de bens o instal·lacions

Pel que fa a les indemnitzacions per vols, s'ha realitzat una valoració en funció de la superfície edificada i el cost de reposició de cada propietat, a partir dels mòduls del *BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN (BEC), nº 321, año 2020, trimestre 1*, que inclouen un 20% d'increment per a despeses generals i benefici industrial, en funció de la seva classificació en els grups següents: indústria, terciari, magatzem/aparcament i habitatge lliure. A continuació, s'ha aplicat la depreciació corresponent a la seva antiguitat, segons l'Annex II del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl RD1492/2011.

En aquest cas l'única edificació a indemnitzar és novament la nau del carrer del Noi del Sucre nº41, amb una superfície construïda, segons dades cadastrals, de 1.065 m², i amb data de construcció de l'any 1970 i per tant una antiguitat de 50 anys, que segons l'annex IV suposa un coeficient de depreciació de 0,6875, és a dir, que conserva un valor del 31,25% del seu valor a nou.

Pel que fa a aquest valor a nou de nau industrial és segons el BEC de 431,18€/m² PEC.

Per tant el valor de la indemnització és de:

1.065 m² x 431,18€/m² x 31,25% = 145.498,97€

El PMU1 inclou els costos de les indemnitzacions per vols avançades el 2016, amb un valor de 129.155,06€ més els pendents d'executar, que sumen 145.498,97'- €. Per tant, en total s'han valorat en 274.654,03 €.

El model incorpora un increment d'un 10% addicional, sobre el cost total de les indemnitzacions pendents, per tal d'incloure els costos de gestió, honoraris i altres imprevistos del procés, que es considera un marge de seguretat complementari i necessari en aquest nivell de planejament.

3.2.8. Indemnització de les activitats.

Els titulars d'activitats econòmiques afectades i per tant incompatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, tant si són de tipus industrial, terciari o comercial, tenen dret a ser indemnitzats pel trasllat de l'activitat i per les pèrdues econòmiques que, de ser-ne el cas, puguin produir-se com a conseqüència del trasllat.

D'acord amb les dades municipals a l'única edificació que roman en el sector, la nau del carrer del Noi del Sucre nº41, no hi ha cap activitat ni ocupants, pel que no procedeix cap indemnització per aquest concepte.

3.2.9. Indemnització per defecte d'adjudicació.

Aquesta no és una despesa d'urbanització pròpiament dita, i correspon als imports que es concretin en la reparcel·lació del PMU-1 per compensar entre els propietaris els possibles excessos o defectes d'adjudicació que es puguin generar. Per això, el seu balanç ha de ser neutre i no suposa cap cost d'urbanització. No obstant, en el cas que ens ocupa i conforme a la documentació que s'adjunta en l'annex 1, en data 22/07/2015 es va signar un acta de pagament que va suposar una indemnització complementària per aquest concepte a un propietari que no va rebre adjudicació, i que per tant no formarà part de la nova junta de compensació. Per tant es trasllada aquest import com a cost del sector.

3.2.10. Quadre resum de costos d'urbanització.

	PMU ABB NEDERLAND			PR PMU ABB NEDERLAND	EXECUTAT	PMU-1 2020					
						Cost executat	Cost pendent execució			Total	+ 10% gestió (s/concepte)
Obres urbanització	sòl m²	€/m²s					sòl m²	€/m²s			
vialitat	3.975,00	120	477.000,00 €				7.177,00	120	861.240,00 €		
espais lliures	2.183,00	60	130.980,00 €				1.779,00	60	106.740,00 €		
total obres urbanització			607.980,00 €	*626.851,02 €*					967.980,00 €		
obres urbanització PP Gabrielistes II			-	-	367.871,12 €				-		
obres urbanització Crta. De la Vila			-	-	172.517,69 €				-		
Total			607.980,00 €	626.851,02 €	540.388,81 €	540.388,81 €			967.980,00 €	1.508.368,81 €	1.605.166,81 €
Cost Enderrocs				469.375,00 €	469.375,00 €	431.655,00 €			10.000,00 €	441.655,00 €	442.655,00 €
Despeses redacció PR i Registre Propietat				40.500,00 €	40.500,00 €	40.500,00 €			50.000,00 €	90.500,00 €	90.500,00 €
Gestió JdC inclús Estatuts i Bases				29.700,00 €	29.700,00 €	29.700,00 €			30.000,00 €	59.700,00 €	59.700,00 €
Total Despeses d'Urbanització			**607.980,00 €**	**1.166.426,02 €**	**1.079.963,81 €**	**1.042.243,81 €**			**2.025.960,00 €**	**2.100.223,81 €**	**2.198.021,81 €**
Indemnitzacions béns i instalacions				129.155,06 €	129.155,06 €	129.155,06 €			145.498,97 €	274.654,03 €	289.203,93 €
Indemnització complementària Acta pagament 22/07/2015					63.887,61 €	63.887,61 €			-	63.887,61 €	63.887,61 €
Indemnitzacions defecte d'adjudicació				76.957,33 €	76.957,33 €	76.957,33 €			-	76.957,33 €	76.957,33 €
Indemnitzacions activitats				-	-	-			213.000,00 €	213.000,00 €	234.300,00 €
Total indemnitzacions			**- €**	**206.112,39 €**	**270.000,00 €**	**270.000,00 €**			**358.498,97 €**	**628.498,97 €**	**664.348,87 €**
Total compte liquidació			**607.980,00 €**	**1.372.538,41 €**	**1.349.963,81 €**	**1.312.243,81 €**			**2.384.458,97 €**	**2.728.722,78 €**	**2.862.370,68 €**

3.2.11. Costos de construcció dels diferents productes a edificar.

Per valorar el costos de construcció de les edificacions previstes al PMU-1 ens referirem als valors publicats al *BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN (BEC),* que inclouen les despeses generals i el benefici industrial del constructor, assimilant les tipologies a edificar amb les tipologies anàlogues valorades al BEC. Aquesta és la mateixa publicació de preus de construcció utilitzada en la MPPGM'19, i és de fet utilitzada de manera habitual en les valoracions urbanístiques i en relació a costos de construcció.

Atès que l'objectiu del present estudi és el d'acreditar la viabilitat econòmica del PMU-1, en el moment present i igualment en relació a l'estudi de la MPPGM'19, es preveu realitzar el càlcul en els dos moments, amb els valors del 2017 de la MPPGM, i amb valors actuals de l'any 2020.

Pel primer moment adoptarem els mateixos valors de costos de construcció del BEC nº309, any 2017, 1er trimestre. Pel que fa als costos actuals, adoptem els del BEC nº 321, any 2020, 1er trimestre.

No hem adoptat els del nº 322 ni del 323, corresponents al segon i tercer trimestres, per analogia amb els preus en venda que, atesa l'actual situació conjuntural de pandèmia mundial, no ofereixen prou fiabilitat amb posterioritat al mes de març del 2020.

D'acord amb el quadre de característiques generals i paràmetres d'ordenació del punt 7 de la Memòria del PMU-1, i amb el de l'art. 20 de les Normes de la MPGM, les superfícies màximes autoritzables per usos són les següents:

QUADRE DE SUPERFÍCIES

Parcel·la 1			**S = 1.940,00 m2**
Sostre total:	8.539,00 m2	Hoteler: Terciari / comercial:	5.634,00 m2 2.905,00 m2
Parcel·la 2			**S = 6.697,00 m2**
Sostre total:	33.023,00 m2	Terciari / comercial	
Parcel·la 3			**S = 1.007,00 m2**
Sostre total:	4.720 m2	Terciari / comercial	
Parcel·la 4			**S = 7.007,00 m2**
Sostre total:	10.054,00 m2	Industrial: Terciari:	9.094,00 m2 960,00 m2
Sostre total	**56.336,00 m2**	Hoteler: Terciari: Terciari / comercial: Industrial:	**5.634,00 m2** **960,00 m2** **40.648,00 m2** **9.094,00 m2**

Pel que fa als usos admissibles de tipus comercial en les plantes baixes de les parcel·les 1, 2 i 3, i també d'indústria lleugera en la planta baixa de la parcel·la 2, són alternatius amb el terciari, pel que en la valoració dels ingressos per vendes es valorarà el de major valor residual, que ja avancem que és el terciari. Així doncs el resum de sostres màxims autoritzables per usos és el següent:

SOSTRE			
Sostre industrial		9.094,00	m²
Sostre activitats terciàries		41.608,40	m²
Sostre activitat hotelera		5.633,60	m²
	Total:	56.336,00	m²

Pel que fa al sostre hoteler, la MPPGM'19 valorava el seu cost de construcció com equivalent al comercial (566,70'- €/m²), que equiparava a un 60% de la mitjana dels costos de les diferents tipologies de residencial. En aquest estudi el cost de construcció del sostre hoteler l'assimilarem al d'un edifici administratiu, atès que la tipologia és mes semblant i també disposa d'un esquema d'instal·lacions comuns. Per tant, per al sostre hoteler adoptarem el cost de construcció equivalent al sostre terciari. Pel que fa al comercial, ja s'ha explicat que és un ús compatible, i per tant alternatiu, al terciari, pel que considerarem el de major valor residual.

En coherència amb aquests criteris, els costos de construcció aplicats al model són els següents:

- Escenari PMU-1 amb valors revisats MPPGM'19:

	Cost Construcció*
Habitatge lliure	1.123,45 €/m2 construït
Habitatge HPO	845,55 €/m2 construït
Habitatge HPC	864,52 €/m2 construït
Edifici terciari	1.026,45 €/m2 construït
Edifici Hoteler	1.026,45 €/m2 construït
	(en la MPPGM era 566,70 €/ m2 construït)
Nau industrial	422,41 €/m2 construït

* Inclou el pressupost d'execució material més el benefici industrial i despeses generals

- Escenari PMU-1 amb valors 2020:

	Cost Construcció*
Habitatge lliure	1.175,42 €/m2 construït
Habitatge HPO	882,73 €/m2 construït
Habitatge HPC	903,52 €/m2 construït
Edifici terciari	1.070,62 €/m2 construït
Edifici Hoteler	1.070,62 €/m2 construït
Nau industrial	437,18 €/m2 construït

* Inclou el pressupost d'execució material més el benefici industrial i despeses generals

3.3. Ingressos:

Els ingressos adoptats a l'estudi seran:

- Venda dels nous productes immobiliaris: habitatges, locals comercials i sostre d'usos del mixt terciari

El càlcul del valor es realitza com preveu l'article 22 del RD 1492/2011 Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, que estableix que cal utilitzar, específicament, el mètode residual estàtic. Per al càlcul dels ingressos de l'operació s'ha considerat l'opció de la venda, i no la del lloguer. De considerar la comercialització en lloguer hauria calgut fer una hipòtesi d'evolució de mercat i de tipus d'interès per obtenir un valor actual net VAN, amb un model de càlcul dinàmic que no es contempla.

Per calcular els ingressos hem revisat els valors de la MPPGM'19 en relació als valors en venda.

Pel que fa al preu en venda de sostre residencial ens referim a l'Estudi de l'oferta d'habitatges de nova construcció a Catalunya -2019" que publica semestralment l'Associació de Promotors de Catalunya APCE. L'estudi de desembre de 2019 ve referit a una base de preus de 102 municipis, i en relació a l'habitatge plurifamiliar de preu lliure a Viladecans l'estudi inclou 9 promocions i 33 habitatges, totes d'obra nova de tipologia plurifamiliar, amb un 77,8% en bloc tancat i un 22,2% en

bloc obert, i amb un preu mitjà de 4.103'- €/m². Aplicant, per criteri de prudència, un coeficient de 0,95 de preu de venda/preu real, el preu en venda a adoptar seria de 3.897,85'- €/m².

En relació als preus en venda del sostre residencial amb protecció oficial de tipologia de preu concertat HPC i de HPO de règim general, els preus són els publicats oficialment i no han sofert cap variació.

Pel que fa al preu en venda de sostre terciari, ens referim a l'estudi de "Conjuntura immobiliària no residencial" que publica semestralment l'APCE. En l'estudi del segon semestre de 2019 (desembre 2019), i en relació al mercat d'oficines, es detecta una lleu variació anual a l'alça del 3% en els preus en venda a la perifèria de Barcelona, amb un preu mitjà de 1.700'- €/m². La previsió per al 2020-2021 era que les rendes d'oficines mantinguessin la tendència moderada en tot el mercat de Barcelona, pronòstic subjecte a l'evolució de la crisi sanitària ocasionada pel Covid-19. Atès que el valor adoptat en la MPPGM era de 1.950'- €/m², superior al de l'estudi, i que ja es van tenir en compte valors de diferents municipis, atès que "*l'estudi de mercat (...) s'ha contextualitzat en relació a Catalunya, l'àrea de Barcelona i el Baix Llobregat, ja que Viladecans forma part d'un mercat molt obert dins la primera corona metropolitana i l'àrea d'influència directa de Barcelona*", per criteri de prudència es mantindrà el valor adoptat a la MPPGM'19.

Pel que fa a l'ús hoteler, el PMU-1 determina en 5.634 m² de sostre situat a la parcel·la 1, esgotant els sostre admissible per a aquest ús que preveia la MPPGM'19, corresponent al 10% del sostre edificable total.

La MPPGM'19 va determinar que el valor en venda del sostre hoteler era "*inferior al deduït per a l'ús genèric del PMU-1, oficines*", i optava "*per tant, en considerar en la valoració el 100% dels aprofitaments destinats a l'ús d'oficines*." En tot cas, hem vist que el seu cost de construcció és, com a mínim, equivalent al del terciari, per tant, a igual demanda difícilment s'executaria en un sòl amb aquests dos usos alternatius. El fet és que difícilment un preu de sostre hoteler pot ser inferior a un d'oficines.

En aquell moment es va assignar un preu en venda de 1.001 €/m², basat en una única transacció d'un hotel a Viladecans. Si adoptem el preu en venda total i li apliquem la superfície construïda sobre rasant de la fitxa cadastral, el preu en venda es corregiria a 2.201,47 €/m².

Hem elaborat un estudi de mercat amb preus en venda d'edificis hotelers en l'entorn proper a Viladecans, i hem detectat una alta variabilitat dels preus en venda, en funció de ubicació, la superfície construïda, les instal·lacions existents, etc, amb preus en venda que van des dels 2.000 als 5.733 €/m²st, com es pot veure en el següent quadre resum. La documentació d'aquest estudi s'inclou en l'annex 1.

Estudi mercat preu sòl hoteler						
Núm.	Descripció	Població	Preu	sup m²	preu €/m²	font
1	Can Bou	Castelldefels	950.000,00 €	475	2.000,00	Habitaclia
2	Hotel 25 hab obra nova	Gavà	4.300.000,00 €	750	5.733,33	Habitaclia
3	Hotel 12 hab Afueras 25	St Vicenç dels Horts	2.310.000,00 €	1.000	2.310,00	Habitaclia
4	Hotel Carolina Catasús i Bosch	St. Just Desvern	27.500.000,00 €	5.000	5.500,00	Idealista
5	Hotel 3* Fontsanta	Cornellà de Llobregat	8.000.000,00 €	3.600	2.222,22	Idealista
6	Hotel apart. turistics Marianao	Sant Boi de Llobregat	790.000,00 €	450	1.755,56	Idealista
				preu mitjà	3.253,52	
			preu mitjà ponderat		**3.889,14**	

D'acord amb aquests dades, el preu mitjà seria de 3.253,52'- €/m²st, i el ponderat en relació al sostre total de 3.889,14'- €/m²st. No obstant, per criteri de prudència, atès que els preus detectats tenen una variabilitat important, adoptarem un valor de 3.000 €/m²st.

Així doncs, en el present estudi de viabilitat econòmica adoptarem els següents valors en venda de sostre hoteler:

- En l'escenari amb valors revisats MPPGM'19: 2.201,47'- €/m²st
- En l'escenari amb valors 2020: 3.000,00'- €/m²st

3.4. Valors de repercussió:

A partir dels anteriors valors de venda, juntament amb els costos de construcció determinats en el punt 3.2.11 per a cada un dels usos determinats pel PMU-1, es dedueixen els següents valors de repercussió:

- Escenari amb valors revisats MPPGM'19:

VALORS MPGPM REVISATS				
	VARIS	BEC 309 1T'17		
	Vv	Cc	VRS	coef. homog.
Hab lliure	2.925,00 €	1.123,45 €	965,84 €	
HPC	2.251,26 €	864,52 €	743,52 €	
HPO	1.455,36 €	845,55 €	193,99 €	
Terciari	1.950,00 €	1.026,46 €	366,40 €	0,6710
Hoteler	2.201,47 €	1.026,46 €	546,02 €	
Comercial	1.100,00 €	566,70 €	219,01 €	
Nau industrial	800,00 €	422,41 €	149,02 €	0,2729

- En l'escenari amb valors 2020:

VALORS 2020				
	APCE	BEC 321 1T'20		
	Vv	Cc	VRS	coef. homog.
Hab lliure	3.897,85 €	1.175,42 €	1.608,76 €	
HPC	2.251,26 €	903,52 €	704,52 €	
HPO	1.455,36 €	882,73 €	156,81 €	
Terciari	1.950,00 €	1.070,62 €	322,24 €	0,3331
Hoteler	3.000,00 €	1.175,42 €	967,44 €	
Nau industrial	800,00 €	437,18 €	134,25 €	0,1388

4. Viabilitat de l'operació.

Tenint en compte els valors adoptats en els punts anteriors, s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica del PMU-1 segons el mètode residual estàtic. El resultat del procés és el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés (VSO).

Com que hi ha diferents usos a construir i vendre, el mètode residual estàtic s'aplica en base als Valors de Venda (Vv) i Valors de Construcció (Vc), segons el sostre a edificar de cadascun d'ells.

Per tal de comprovar la viabilitat econòmica del PMU-1, es calcula el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés, és a dir, no urbanitzat (VSO). Aquest valor ha de ser positiu i superior al valor de sòl rústic de referència a la zona. A més, segons un criteri comunament acceptat per TSJC, el cost d'urbanització total per m² de sòl no hauria de superar una forquilla de entre el 20 i el 30% del VSO per m² de sòl.

També és necessari calcular el valor residual del sòl sense urbanitzar (VSO) amb els paràmetres dels dos planejaments, en el PMU-1 i en el planejament anterior PMU ABB-Nederland, als efectes de determinar l'increment d'aprofitament urbanístic que es pugui produir entre els dos escenaris i, per tant, poder determinar el valor de la cessió obligatòria del dit increment.

Recordar no obstant que, en el cas del present estudi de viabilitat econòmica, ens trobem en fase de planejament derivat, i no de gestió urbanística, pel que aquest càlcul es realitza exclusivament a efectes d'incorporar-se en el mencionat càlcul de viabilitat del sector, considerant l'aprofitament a cedir com a no participant en les càrregues urbanístiques en el càlcul de la viabilitat.

En cap cap aquests càlculs han de considerar-se com a un avanç d'una reparcel·lació, que correspon a una fase posterior del desenvolupament urbanístic i adoptarà els valors que en aquell moment es determinin i farà els càlculs i adjudicacions que corresponguin.

A continuació s'aporten els quadres de càlcul dels 2 escenaris considerats, és a dir:

- el del PMU-1 amb els valors de venda, de cost de construcció i de costos d'urbanització de la MPGM'19 revisats i actualitzats conforme als punts anteriors
- i el del PMU-1 amb els valors de venda, de cost de construcció i de costos d'urbanització calculats amb data 2020.

4.1. Valor residual del sòl: PMU-1 amb valors MPPGM'19 revisats

Es calcula el valor residual del sòl amb el mètode estàtic determinat al l'article 22 del RD 1492/2011 que aprova el *Reglament de valoracions de la Llei de Sòl*, detallat en el punt 3 anterior i que en el cas de tenir pendent el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, descompta la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

CÀLCUL DE VIABILITAT ECONÒMICA				
Procediment valor residual estàtic	estudi amb valors MPGM revisats			
Usos urbanístics	Vv (€/m²st)	Cc (€/m²st)	VRS (€/m²st)	coef homog.
Habitatge preu lliure	2.925,00	1.123,45	965,84	
Habitatge preu concertat HPC	2.251,26	864,52	743,52	
Habitatge preu oficial HPO	1.455,36	845,55	193,99	
Terciari	1.950,00	1.026,46	366,40	0,6710
Hoteler	2.201,47	1.026,46	546,02	1,0000
Comercial	1.100,00	566,70	219,01	
Nau industrial	800,00	422,41	149,02	0,2729

Planej. vigent MPPGM + PMU-1	Sup (m²s)			
Superfície del sector	25.607,00			
Sòl privat	16.651,00			
Sòl amb aprofitament	25.607,00			
	Sup (m²st)	UV	% UV	VRS €
Sostre industrial	9.094,00	2.481,93	6,887%	1.355.174,89
Sostre activitats terciàries	41.608,40	27.920,75	77,480%	15.245.198,88
Sostre activitat hotelera	5.633,60	5.633,60	15,633%	3.076.040,75
Sostre aprofitament (total)	56.336,00	36.036,27	100,000%	19.676.414,52

Pl. anterior PMU ABB-Nederland	Sup (m²s)			
Superfície del sector	30.645,00			
Sòl privat	25.008,00			
Sòl amb aprofitament	21.942,00			
	Sup (m²st)	UV	% UV	VRS €
Sostre industrial	15.895,60	4.338,22	18,764%	2.368.739,60
Sostre activitats terciàries	27.988,40	18.781,23	81,236%	10.254.869,79
Sostre activitat hotelera	0,00	0,00	0,000%	0,00
Sostre aprofitament (total)	43.884,00	23.119,45	100,000%	12.623.609,40

Increment Aprofitament urbanístic		12.916,83	35,844%	7.052.805,12
Cessió 15% increment Aprofitament		1.937,52	5,377%	1.057.920,77

Càlcul del valor residual del sòl sense urbanitzar.				
Planej. vigent MPPGM + PMU-1				
		Vso = VS - G * (1+TIR+PR)		
		G =	4.135.286,91	Euros
		Vso =	**15.096.584,26**	**Euros**
			267,97	Euros/m² sostre
			589,55	Euros/m² sòl

Pl. anterior PMU ABB-Nederland				
		Vso = VS - G * (1+TIR+PR)		
		G =	1.312.243,81	Euros
		Vso =	**11.170.299,38**	**Euros**
			198,28	Euros/m² sostre
			436,22	Euros/m² sòl

4.2. Valor residual del sòl: PMU amb valors 2020

CÀLCUL DE VIABILITAT ECONÒMICA				
Procediment valor residual estàtic	estudi amb valors 2020			
Usos urbanístics	Vv (€/m²st)	Cc (€/m²st)	VRS (€/m²st)	coef homog.
Habitatge preu lliure	3.897,85	1.175,42	1.608,76	
Habitatge preu concertat HPC	2.251,26	903,52	704,52	
Habitatge preu oficial HPO	1.455,36	882,73	156,81	
Terciari	1.950,00	1.070,62	322,24	0,3331
Hoteler	3.000,00	1.175,42	967,44	1,0000
Comercial				
Nau industrial	800,00	437,18	134,25	0,1388
Planej. vigent MPPGM + PMU-1	Sup (m²s)			
Superfície del sector	25.607,00			
Sòl privat	16.651,00			
Sòl amb aprofitament	25.607,00			
	Sup (m²st)	UV	% UV	VRS €
Sostre industrial	9.094,00	1.261,95	6,080%	1.220.856,51
Sostre activitats terciàries	41.608,40	13.859,06	66,776%	13.407.771,93
Sostre activitat hotelera	5.633,60	5.633,60	27,144%	5.450.153,89
Sostre aprofitament (total)	56.336,00	20.754,61	100,000%	20.078.782,33
Pl. anterior PMU ABB-Nederland	Sup (m²s)			
Superfície del sector	30.645,00			
Sòl privat	25.008,00			
Sòl amb aprofitament	21.942,00			
	Sup (m²st)	UV	% UV	VRS €
Sostre industrial	15.895,60	2.205,79	19,134%	2.133.961,59
Sostre activitats terciàries	27.988,40	9.322,47	80,866%	9.018.902,05
Sostre activitat hotelera	0,00	0,00	0,000%	0,00
Sostre aprofitament (total)	43.884,00	11.528,26	100,000%	11.152.863,64
Increment Aprofitament urbanístic		9.226,36	44,454%	8.925.918,69
Cessió 15% increment Aprofitament		1.383,95	6,668%	1.338.887,80
Càlcul del valor residual del sòl sense urbanitzar.				
Planej. vigent MPPGM + PMU-1				
		Vso = VS - G * (1+TIR+PR)		
		G =	4.135.286,91	Euros
		Vso =	**15.498.952,07**	**Euros**
			275,12	Euros/m² sostre
			605,26	Euros/m² sòl
Pl. anterior PMU ABB-Nederland				
		Vso = VS - G * (1+TIR+PR)		
		G =	1.312.243,81	Euros
		Vso =	**9.699.553,62**	**Euros**
			172,17	Euros/m² sostre
			378,79	Euros/m² sòl

4.3. Anàlisi dels quadres de càlcul de valor residual del sòl

D'acord amb els quadres anteriors, es determina que:

1. <u>Escenari PMU-1 amb valors MPGM'19</u>

   - VR del sòl urbanitzat PMU-1.....19.676.414,52'- €
   - VR del sòl urbanitzat PMU ABB-Nederland .....12.623.609,40'- €
   - Increment d'aprofitament urbanístic A. M.....7.052.805,12'- €
   - Valor del 15% de cessió de l'A.M. .....1.057.920,77'- €
   - % unitats de valor UV urbanitzades (total sector)..... 5,377%

   - VR del sòl no urbanitzat PMU-1.....15.096.584,26'- €
   - Repercusió VR sòl no urbanitzat per m²sostre .....267,97'-€
   - Repercusió VR sòl no urbanitzat per m²sòl .....589,55'-€

El cost d'urbanització total de 4.135.286,91'- € suposa una repercussió mitjana de 73,40'- €/m²st i un percentatge del 27,39% del seu valor de repercussió.

2. <u>Escenari PMU-1 amb valors any 2020.</u>

   - VR del sòl urbanitzat PMU-1.....20.078.782,33'- €
   - VR del sòl urbanitzat PMU ABB-Nederland .....11.152.863,64'- €
   - Increment d'aprofitament urbanístic A. M.....8.925.918,69'- €
   - Valor del 15% de cessió de l'A.M. .....1.338.887,80'- €
   - % unitats de valor UV urbanitzades (total sector)..... 6,668%

   - VR del sòl no urbanitzat PMU-1.....15.498.952,07'- €
   - Repercusió VR sòl no urbanitzat per m²sostre .....275,12'-€
   - Repercusió VR sòl no urbanitzat per m²sòl .....605,26'-€

El cost d'urbanització total és de 4.135.286,91'- €, que suposa una repercussió mitjana de 73,40'- €/m²st i que correspon a un percentatge del 26,68% del seu valor de repercussió.

5. Conclusions.

Dels anteriors càlculs i valors es poden fer les següents conclusions:

- L'operació és viable econòmicament, tant en l'escenari de PMU-1 amb valors MPPGM'19 revisats, com en l'escenari de PMU-1 amb valors 2020, atès que en tots dos casos el valor residual del sòl no urbanitzat per m² de sostre és clarament positiu, i el percentatge de cost d'urbanització que suporta, si bé és un valor mitjà alt, és inferior al 30% del seu valor.

- L'operació és viable econòmicament, tant en l'escenari de PMU-1 amb valors MPPGM'19 revisats, com en l'escenari de PMU-1 amb valors 2020, en el sentit que els ingressos previstos superen els costos d'execució i, considerant les taxes de risc i lliures de risc determinades pel Reglamento de Valoracions, s'obté un valor residual del sòl positiu i superior al que tenia amb el planejament anterior.

- El valor residual del sòl sense urbanitzar del PMU1, obtingut a partir de l'aplicació del mètode residual estàtic del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, representa un increment del 35,14% respecte del valor residual resultant del planejament anterior, en l'escenari de PMU-1 amb valors MPPGM'19 revisats, i del 59,79% en l'escenari de PMU-1 amb valors 2020.

ANNEX 1

1. Informe municipal de "despeses d'urbanització dels terrenys de cessió corresponents al polígon d'actuació del sector ABB-Nederland", de 20/04/2015.
2. Projecte, de 20/05/2015, de la Fase 1 dels enderrocs de l'antic complex industrial ABB-Nederland.
3. Projecte de reparcel·lació del PMU ABB Nederland, aprovat definitivament en 09/03/2015 i inscrit al Registre de la Propietat en 19/06/2015.
4. Decret de l'alcalde de Viladecans, de 29/04/2015, d'estimació parcial dels recursos de reposició interposats per H, S.A. i SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U contra l'acord de 09/03/2015 d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del PMU ABB Nederland.
5. Acta, de 22/07/2015, de pagament del complement indemnitzatori; acords adoptats entre la Junta de compensació del PMU del sector ABB-Nederland i el matrimoni Seró-Arnau.
6. Projecte, de 22/09/2015, de la Fase 2 dels enderrocs de l'antic complex industrial ABB-Nederland.
7. Decret de l'alcalde de Viladecans, de 08/06/2017, de dissolució de la Junta de compensació del PMU del sector ABB-Nederland.
8. Estudi de mercat de preu de venda d'edificis hotelers.

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:28:07 +01'00'

V. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

V. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. **Antecedents i objectius**

El present apartat té per objecte l'estudi de la sostenibilitat econòmica de la Modificació del Pla General del Polígon Centre de Viladecans.

D'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de Modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, la memòria justificativa dels plans de millora urbana han d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- L'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultant.

1. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINIAT A USOS PRODUCTIUS

És objectiu prioritari del P.M.U.1 ampliar els usos actuals bàsicament industrials admetent usos terciaris, comercials i hoteler en l'àrea propera al centre urbà, redefinint els usos admesos amb l'objectiu de crear una barreja de diferents activitats econòmiques.

El P.M.U.1 suposa la distribució de sostres següents:

Hoteler	5.634 m²
Terciari/industrial/comercial	13.310 m²
Terciari/comercial	7.625 m²
Terciari	20.673 m²
Industrial	9.094 m²

La proposta del P.M.U.1 comporta un increment de sostre destinat a activitats de 12.452 m² destinat a activitats i ús hoteler.

Altrament, aquest P.M.U.1 permetrà una millora en l'equilibri entre demanda de llocs de treball per part de la població activa i generació de llocs de treball a nivell municipal.

2. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

L'estudi de viabilitat econòmica i financera determina la rendibilitat de l'operació en base a l'anàlisi dels ingressos obtinguts en la promoció immobiliària i de les càrregues inherents en aquesta transformació.

Respecte de la sostenibilitat econòmica, en aquest apartat s'analitzen els efectes d'aquesta transformació sobre les finances públiques. La ponderació d'aquest impacte es realitza, en aquest cas, avaluant l'import de les despeses que provinguin de la posada en funcionament dels nous sistemes i serveis que competencialment van a càrrec de l'Ajuntament i els ingressos que es derivin de les activitats econòmiques implantades.

En relació a l'avaluació dels ingressos que la present transformació pot reportar a l'Ajuntament, els principals conceptes a considerar seran:

- IBI – Impost sobre béns immobles.
- IAE – Impost sobre les activitats econòmiques
- ICIO – Impost sobre construccions, instal·lacions i obres
- Taxa per serveis urbanístics
- Taxa per intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions
- Taxa de recollida d'escombraries

Deixant de banda els ingressos puntuals regulats a les ordenances fiscals, relatius als impostos sobre construccions, llicències i altres taxes, la transformació urbanística reportarà uns ingressos estimats de caràcter permanent segons:

- **Impost sobre béns immobles**.
- *A partir del sostre i dels preus de venda detallats a l'Estudi de Viabilitat Econòmica:*

Ús	V.V. (€/m2)	St. (m2)	€
Terciari	1950	41608,4	81.136.380,00 €
Hoteler	3000	5633,6	16.900.800,00 €
Nau industrial	800	9094	7.275.200,00 €
			105.312.380,00 €

- *Aplicant el tipus de gravamen per als bens de naturalesa urbana del 0,6015%, si bé alguns dels bens- en funció de l'ús i el valor cadastral- podrien tenir tipus de gravamen superiors, es podrien estimar els següents ingressos:*

Ús	*€*	*Tipus d'IBI*	*Quota IBI*
Terciari	*81.136.380,00 €*	*0,006015*	*488.035,33 €*
Hoteler	*16.900.800,00 €*		*101.658,31 €*
Nau industrial	*7.275.200,00 €*		*43.760,33 €*
	105.312.380,00 €		*633.453,97 €*

- *Aquesta estimació es basa en un valor cadastral que tendeixi a igualar-se amb els preus de mercat. En el cas que el valor cadastral es mantingués per sota del valor de mercat, per exemple amb valors al voltant del 50% dels preus de venda, obtindríem que les quotes de l'IBI serien les següents:*
- *633.454 € x 50% =* ***316.727 €***

- **Impost sobre les activitats econòmiques (IAE)**:

El coeficient aplicable per l'estimació d'ingressos d'aquest concepte s'extreu de les Ordenances Fiscals vigents al municipi: 3,8%. Aquest percentatge s'aplicarà sobre l'increment de sostre d'activitat econòmica, en considerar que els ingressos per aquest concepte s'aplicaran a la totalitat del sostre d'activitats.

Increment de Sostre d'Activitat Econòmica	m² st	Coeficient IAE	Quota d'IAE
	30% 56.336 m	3,8	**64.223 €**

En quant a l'import de les despeses a comptabilitzar, caldrà tenir en consideració:

- Servei d'enllumenat públic
- Vigilància
- Neteja de la via pública i recollida d'escombraries
- Manteniment i reposició de l'espai públic (vials, zones verdes i espais lliures)
- Increment de la dotació de personal i en la organització municipal, si és el cas.

Als efectes de càlcul de cost anual de manteniment es considera un escenari final del P.M.U.1 aplicant com a despeses un percentatge sobre el cost d'execució previst, i diferenciant entre les despeses de manteniment de nova creació i els increments de despesa ja existent (reforma vialitat):

Nova vialitat, un 5% s/149,56 €/m², o sigui, 7,48 €/m²

Nous espais lliures, 3,00 €/m²

Aquestes despeses es basen en les dades de costos mitjans de manteniment per any aportades pels Serveis tècnics Municipals.

En resum, tindrem les següents superfícies i destí, el manteniment de les quals es detalla a continuació:

7.946 m² de nova vialitat x 7,48 €/m² = 59.436 €

1.779 m² d'espais lliures x 3,00 €/m² = 5.337 €

L'estimació del cost total de manteniment anual de la transformació urbanística és de 64.773 €.

En quant a les despeses dels serveis de recollida d'escombraries produïdes per les activitats econòmiques, neteja viària, vigilància i enllumenat, es pot considerar que aquestes queden compensades sobradament pels increments d'ingressos generats en els impostos de construccions, instal·lacions i obres i d'altres taxes relacionades.

La previsió és que el desenvolupament urbanístic es dugui a terme durant el primer trienni després de l'aprovació definitiva de la Modificació de Pla General, en el cas del PMU.1 i la promoció de l'edificació es faci durant el quinquenni següent, amb un total màxim de vuit anys.

3. CONCLUSIONS

D'acord amb el que s'ha exposat i les dades obtingudes, es pot afirmar que el desenvolupament plantejat resulta sostenible, tant pel que fa a la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius per absorbir demandes de treball generades, com pel balanç positiu del resultat de la ponderació dels ingressos i les despeses generades per les noves edificacions i les corresponents prestacions de serveis i manteniments.

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:30:21 +01'00'

VI. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

VI. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

1. **Introducció**

La MPPGM va implicar en la seva tramitació l'Informe de la OTAA i l'Informe de l'AMB.

a) **L'Informe OTAA,** en l'anàlisi ambiental, constata que no afecta a cap espai inclòs en el PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) o la xarxa Natura 2000; ni a àrees d'especial protecció designades en aplicació de les Directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (modificada per la Directiva 97/49/CEE) ni 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre (modificada per 97/62/CEE). Tampoc s'hi identifiquen espais d'interès geològic, forests d'utilitat pública o espais inclosos en l'Inventari de zones humides de Catalunya.

Tal com mostra la imatge 4, els terrenys objecte de valoració corresponen a un àmbit de sòl urbà, completament ocupat i urbanitzat. Val a dir que el polígon industrial Centre es troba pràcticament integrat al nucli de Viladecans formant un continu urbà amb la resta de la trama, només separat pel pas de l'antiga carretera de Barcelona, l'actual avinguda de la Generalitat. Aquest fet el dota d'un elevat grau de centralitat, diferenciant-lo de la resta de polígons d'activitat econòmica del municipi.

En el document de la MPPGM (21/07/2017) es constata que el document ambiental preveu un sistema de seguiment per tal d'avaluar l'efectivitat de les mesures de protecció i millora ambiental previstes, tant en la urbanització com en l'edificació.

(…) s'informa favorablement amb el benentès que **en el desenvolupament de la proposta es garanteixi l'adopció de les mesures de sostenibilitat i ecoeficiència establertes en les normes urbanístiques i en el document ambiental.**

b) L'Informe de l'AMB incorpora una sèrie de recomanacions que es detallen a continuació i que el document que es presenta ha considerat:

- *Establir la necessitat de garantir que durant el desenvolupament d'aquest planejament, es duran a terme les previsions necessàries per a **promoure instal·lacions de producció d'energia solar d'autoconsum**.*
- *Els projectes d'urbanització dels diferents sectors d'ordenació inclosos dins la modificació garanteixin la continuïtat del servei de la deixalleria de Viladecans, ja que el seu accés podria veure's limitat o interromput.*
- *Totes aquelles actuacions que afectin al subsòl, caldrà que es prengui en consideració la seva **afectació al nivell freàtic** durant la fase d'execució i és possible que durant la fase de funcionament.*
  Per tant, es suggereix que es prenguin totes les mesures per minimitzar els cabals en els dos casos, amb la definició de sistemes constructius que vagin en aquesta línia.
  En qualsevol cas, també s'haurà d'estudiar què es podrà fer amb l'aigua que s'extregui en els dos supòsits per minimitzar el seu impacte ambiental.
- *Dins de l'àmbit de la modificació, els **pous** que no continuïn en actiu i que no siguin aprofitables s'hauran de segellar per assolir bones garanties ambientals, seguint les instruccions de l'ACA*
- *Es contempla la necessitat de valorar tota modificació pel que fa a modificació dels objectius de qualitat acústica de l'àmbit afectat i a la mixticitat d'usos del sòl degut a la Modificació, així com garantir el compliment de la normativa de protecció de la **contaminació acústica** pel que fa als objectius de qualitat establerts per als diferents usos.*
- *Es considerarà l'afecció de les fonts emissores de **contaminació odorífera** sobre els habitatges i equipaments, així com una proposta de mesures complementàries per analitzar l'impacte de la contaminació atmosfèrica i vetllar pel compliment dels límits establerts per la UE en relació a la qualitat de l'aire."*

2. **Contingut sintètic i normativa de l'Informe Ambiental de la MPPGM aprovat**

2.1 Objecte de l'informe ambiental: identificar i avaluar els probables efectes significatius de l'ordenació proposada sobre els diferents aspectos ambientals, tot proposant una sèrie de mesures preventives, correctores i/o compensatòries, per a evitar-los, reduir-los i/o compensar-los, i establint un programa de seguiment ambiental.

Objectius i criteris ambientals específics del pla

Objectiu 1. Millorar la qualitat de l'aire i minimitzar els efectes sobre el canvi climàtic

Objectiu 2. Minimitzar la contaminació acústica, lumínica i odorífera

Objectiu 3. Minimitzar els efectes sobre el medi hídric

Objectiu 4. Millorar l'estructura de l'espai urbà (consum sòl)

Objectiu 5. Potenciar la creació d'espais verds i fomentar la biodiversitat

Objectiu 6. Conservar la qualitat del paisatge

Objectiu 7. Minimitzar el consum energètic

Objectiu 8. Minimitzar el consum de materials i la generació de residus

2.2 Efectes ambientals potencials

<u>Anàlisi global</u>

Vector ambiental			Impacte potencial
Atmosfera	Contaminació de l'aire		Compatible/moderat
	Contaminació acústica		Compatible
	Contaminació lumínica		Compatible
	Contaminació odorífera		Compatible
	Canvi climàtic		Compatible
Medi físic	Geologia, geomorfologia i edafologia		Compatible/moderat
	Hidrologia		Compatible
Medi biòtic	Vegetació		+
	Fauna		Compatible
Medi antròpic	Paisatge		+
	Patrimoni cultural		Compatible
Consum de recursos	Abastament d'aigua potable		Compatible
	Sanejament d'aigües residuals		Compatible
	Subministrament elèctric		Compatible
	Residus		Compatible
Riscos de protecció civil	Naturals	Inundació	Compatible
		Incendis forestals	Compatible
		Nevades	Compatible
		Riscos geològics	Compatible
	Tecnològics	Químic (establiments)	Compatible
		Transport (mercaderies)	Compatible
		Químic (conductes)	Compatible
		Nuclear	Compatible
		Radiològic	Compatible
		Contaminació marina	Compatible
Riscos de protecció civil	Transport	Ferrocarril	Compatible
		Aeronàutic	Compatible

(…) Per tant, doncs, en termes generals es considera que el desenvolupament de la MpPGM PIC serà perfectament compatible amb l'entorn, adaptant-se millor al context actual que no pas el planejament vigent (PGM 1976), que ha quedat totalment obsolet. Tanmateix, però, caldrà adoptar tot un seguit de mesures per a la prevenció i reducció de les afeccions previstes, tant durant la fase d'execució dels diferents PMUs, com un cop aquests es trobin totalment desenvolupats.

3. **Mesures per prevenir, reduir i/o compensar els efectes ambientals negatius**

3.1 Redacció del/s projecte/s d'urbanització

- Criteris d'aplicació general
- Atmosfera
    - Contaminació de l'aire
    - Contaminació acústica
    - Contaminació lumínica
    - Contaminació odorífera
- Canvi climàtic
- Medi físic
    - Geologia, geomorfologia i edafologia
    - Medi hídric
- Medi biòtic
    - Vegetació
    - Fauna
- Medi antròpic
    - Paisatge
    - Patrimoni cultural
- Consum dels recursos
    - Aigua
    - Energia
    - Residus
- Riscos de protecció civil

3.2 Execució del/s projecte/s d'urbanització

- Criteris d'aplicació general
- Atmosfera
    - Contaminació atmosfèrica
    - Contaminació acústica
    - Contaminació lumínica
    - Contaminació odorífera
- Canvi climàtic
- Medi físic
    - Geologia, geomorfologia i edafologia
    - Hidrologia
- Medi biòtic
    - Vegetació
    - Fauna

- Medi antròpic
    - Paisatge
    - Patrimoni cultural
- Consum dels recursos
    - Aigua
    - Energia
    - Residus
- Infraestructures
- Riscos de protecció civil

4. **Programa de seguiment ambiental**

La legislació per a l'avaluació ambiental de plans i programes sol·licita establir **mesures de supervisió i control** per ales diferents fases que comporta l'execució d'una actuació. I aquestes mesures s'han de recollir en un Pograma de seguiment ambiental (PSA), que en aquests cas ha de cobrir els aspectes que es citen a continuació:

- Control i supervisió de documentació en fase de redacció del Proj. d'Urb
- Control i assistència en fase d'execució o d'obres
- Control i assistència en fase d'explotació de l'actuació

A més, a banda d'una primera supervisió de la documentació en aquesta fase de planejament, també es recomana la realització d'una vigilància ambiental de les actuacions que es proposen, que tingui en compte les mesures previstes per a la supervisió, vigilància i informació de l'òrgan ambiental corresponent del desenvolupament de la MpPGM PIC, així com les diferents mesures establertes en el present Inf. ambiental.

4.1 Fase d'explotació

(...) Destacar en aquest sentit que per tal de dur a terme l'avaluació i seguiment del planejament proposat s'ha definit un total de 10 **indicadors**, els quals en el futur permetran comparar les repercussions ambientals que tindrà el nou planejament en comparació amb la situació actual.

Objectiu 1. Millorar la qualitat de l'aire i minimitzar els efectes sobre el canvi climàtic			
Indicadors		Valor	Tendència
1	Consum anual d'energia al conjunt del sector	*Sense dades*	A disminuir
2	Producció local d'energia amb fonts renovables respecte el consum anual total	*Sense dades*	A augmentar
3	Emissions de CO_2 anuals al conjunt del sector	*Sense dades*	A disminuir
4	Emissions de NO_x anuals al conjunt del sectors	*Sense dades*	A disminuir
5	Emissions de PM10 anuals al conjunt del sectors	*Sense dades*	A disminuir
6	Superfície d'espai viari destinat al vianant	*Sense dades*	A augmentar
7	Aparcaments per a bicicletes	0	A augmentar
8	Aparcaments per a la recàrrega de vehicles elèctrics	0	A augmentar

Objectiu 2. Minimitzar la contaminació acústica, lumínica i odorífera			
Indicadors		Valor	Tendència
9	Percentatge de superfície exposada a nivells sonors superiors a 65 dB diürns i 55 dB nocturns (sensibilitat acústica alta)	*Sense dades*	A disminuir
10	Percentatge d'enllumenat públic adaptat a la Llei 6/2001	*Sense dades*	A augmentar

Objectiu 3. Minimitzar els efectes sobre el medi hídric			
Indicadors		Valor	Tendència
11	Volum anual d'abastament d'aigua potable	*Sense dades*	A reduir-se
12	Percentatge anual d'aigües regenerades reutilitzades	0 %	A augmentar
13	Percentatge anual d'aigües pluvials reutilitzades	0 %	A augmentar

Objectiu 4. Millorar l'estructura de l'espai urbà (consum sòl)			
Indicadors		Valor	Tendència
14	Superficie d'espais lliures	28.507 m^2	A augmentar
15	Superficie d'equipaments	5.052 m^2	A augmentar

Objectiu 5. Potenciar la creació d'espais verds i fomentar la biodiversitat			
Indicadors		Valor	Tendència
16	Superficie de cobertes verdes	0 m^2	A augmentar
17	Superficie de parcs i jardins	*Sense dades*	A augmentar
18	Nombre d'exemplars arboris	*Sense dades*	A augmentar

Objectiu 6. Conservar la qualitat del paisatge			
Indicadors		Valor	Tendència
19	Percentatge d'activitats industrials existents que s'han rehabilitat i/o renovat	*Sense dades*	A augmentar
20	Percentatge d'habitatges existents que s'han rehabilitat i/o renovat	*Sense dades*	A augmentar

Objectiu 7. Minimitzar el consum energètic			
Indicadors		Valor	Tendència
2	Producció local d'energia amb fonts renovables respecte el consum anual total	*Sense dades*	A augmentar

Objectiu 8. Minimitzar el consum de materials i la generació de residus			
Indicadors		Valor	Tendència
21	Percentatge de residus municipals recollits de forma selectiva	*Sense dades*	A augmentar
22	Percentatge de residus industrials recollits de forma selectiva	*Sense dades*	A augmentar
23	Percentatge de residus revaloritzats com a subproductes	0 %	A augmentar

CONCLUSIONS

Anàlisi dels impactes potencials sobre els diferents vectors ambientals

(...) Per tant, doncs, en termes generals es considera que el desenvolupament de la MpPGM PIC serà perfectament compatible amb l'entorn, adaptant-se millor al context actual que no pas el planejament vigent (PGM 76), que ha quedat totalment obsolet. Tanmateix, però, caldrà adoptar tot un seguit de mesures per a la prevenció i reducció de les afeccions previstes, tant durant la fase d'execució dels diferents PMUs, com un cop aquests es trobin totalment desenvolupats.

El PMU.1, en coherència amb l'Informe Ambiental de la MPPGM, ha incorporat a la seva normativa específica les normes aplicables corresponents (Normativa ambiental del PMU.1).

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:31:25 +01'00'

IX. PLÀNOLS

IX. PLÀNOLS

Índex

Informació

I.1 Perímetre del P.M.U.1 i situació relativa al teixit urbà adjacent al sector.

I.2 Estat actual: topografia i edificacions existents.

I.3 Planejament vigent (MPPGM – Polígon Industrial Centre Viladecans).

I.4 Propietat del sòl.

I.5 Fotoplà.

Ordenació

O.1 Relació de l'ordenació que es proposa amb el context del sector P.M.U.1.

O.2 Ordenació general del sòl i l'edificació.

O.3 Règim del sòl. Zones i sistemes.

O.4 Parcel·lació.

O.5 Sistema viari

O.6 Sistema d'espais lliures d'ús públic.

O.7.1 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 1: condicions en planta.

O.7.2.1 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 2: condicions en planta.

O.7.2.2 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 2: condicions en secció.

O.7.2.3 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 3: condicions en secció.

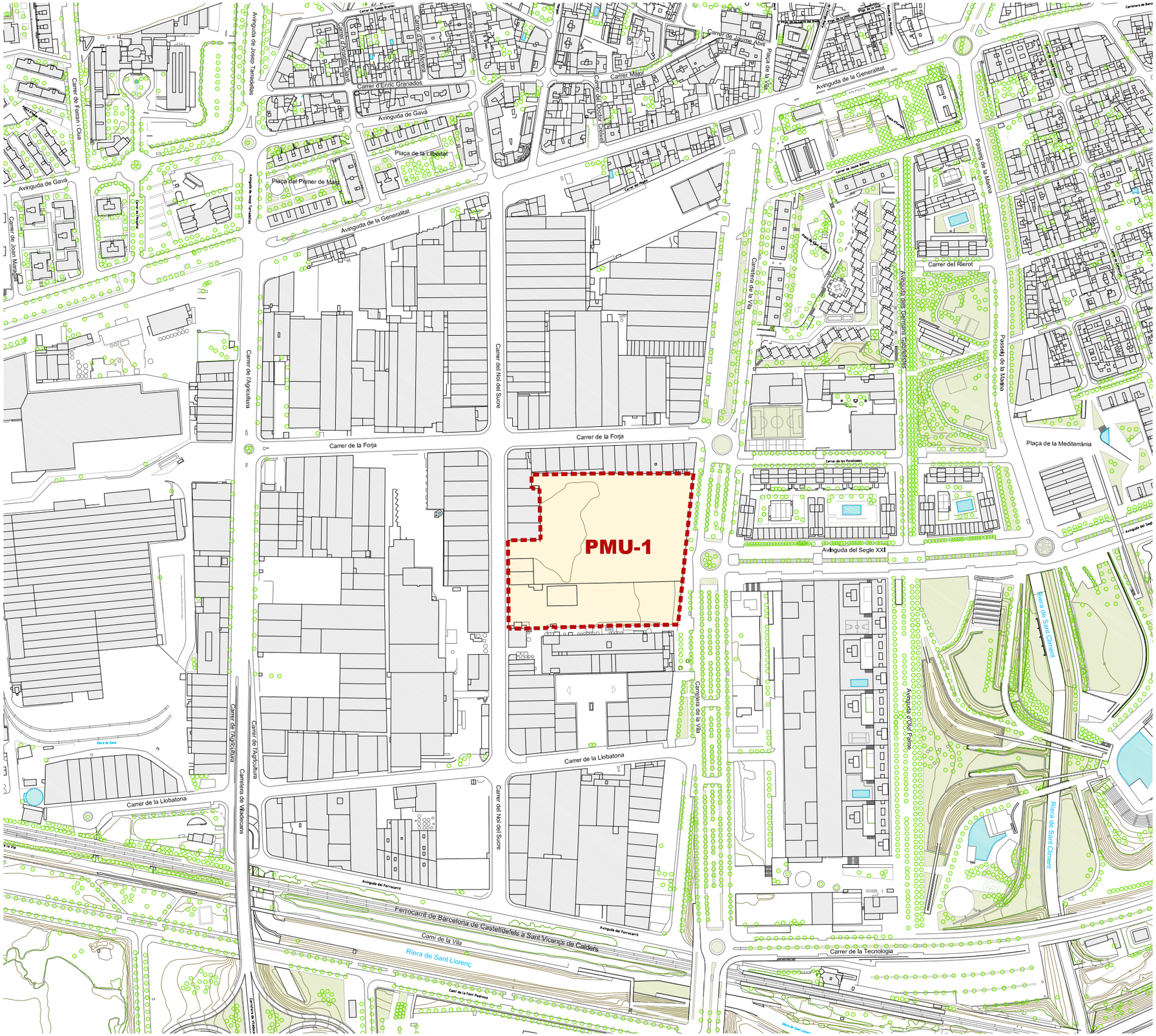
O.7.3 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 3: condicions en planta i secció.

O.7.4.1 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 4: condicions en planta.

O.7.4.2 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 4: condicions en secció.

O.7.4.3 Ordenances d'edificació, edifici parcel·la 4: condicions en secció.

O.8 Compliment de servituds aeronàutiques.



N

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=-38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@srcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:32:28 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

49

TÍTOL

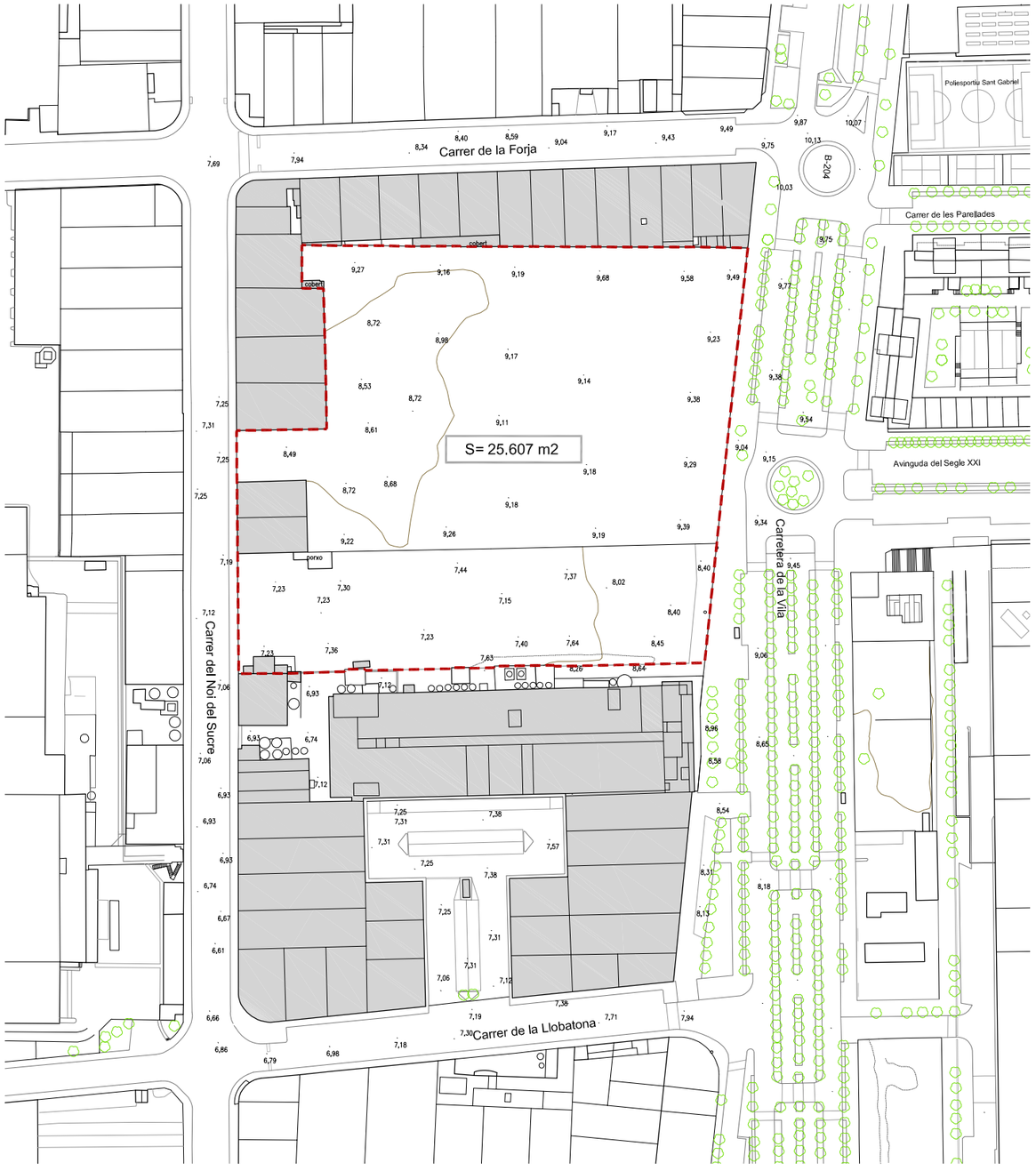
PERÍMETRE DEL PMU-1 I SITUACIÓ RELATIVA AL TEIXIT URBÀ ADJACENT AL SECTOR

GENER 2021

I-1

A3 E: 1/4000

0 5 25 50 100 m



ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:33:26 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans
50

TÍTOL

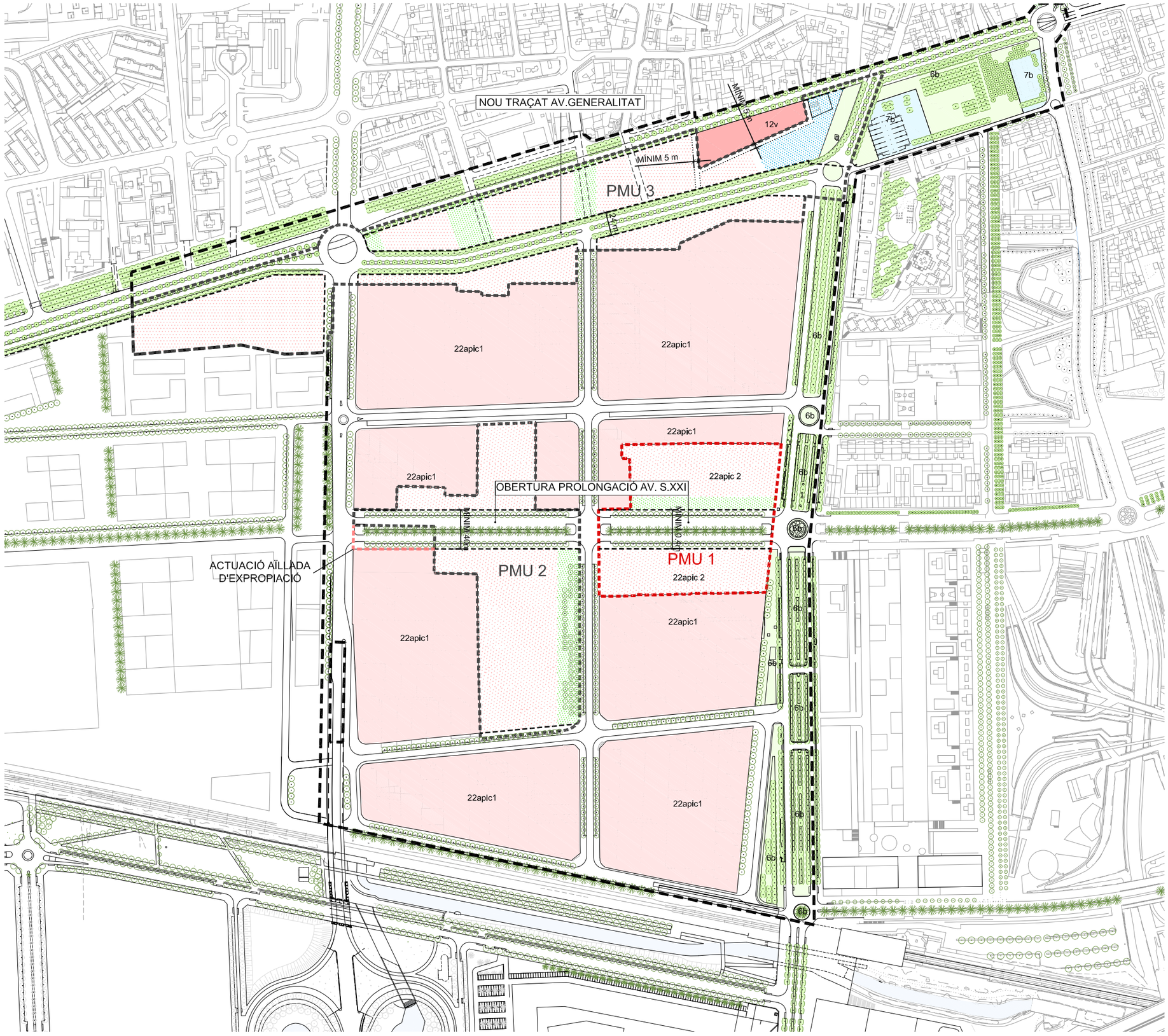
ESTAT ACTUAL
Topografia i edificacionn existents

GENER 2021

I-2

A3 E: 1/1000

0 1 5 10 25 m



ZONIFICACIÓ PROPOSADA

SÒL URBÀ CONSOLIDAT			
Privat			
22a pic1	167.612 m²		171.266 m²
12v	3.654 m²		
Públic			
5 Vials	95.157 m²		128.988 m²
Vials en actuació aïllada d'expropiació	1.985 m²		
6b Espais lliures i equipaments	26.794 m²		
7b Espais lliures i equipaments	5.052 m²		
TOTAL		**300.254 m²**	

SÒL SUBJECTE A PMU	
PMU 1	25.607 m²
PMU 2	34.987 m²
PMU 3	66.318 m²
TOTAL	**126.912 m²**

TOTAL MPG	**427.166 m²**

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:34:30 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

TÍTOL

PLANEJAMENT VIGENT
MPPGM_Polígon Industrial Centre

GENER 2021

I-3

A3 E: 1/4000

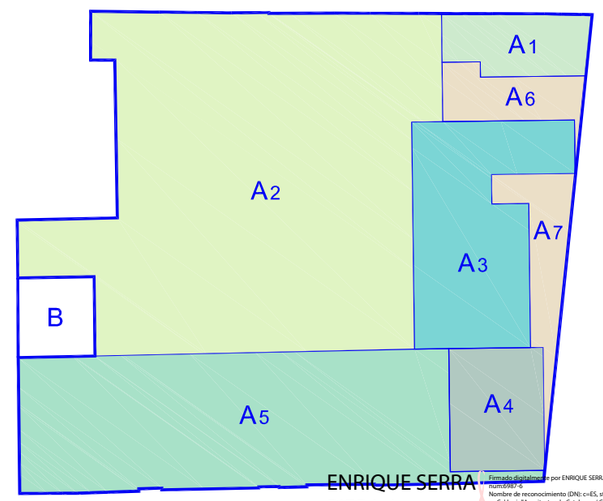
0 10 50 100 m

PARCEL·LA A	S= 24.941 m²
Referència cadastral: 8339102DF1783G0001MF	
PARCEL·LA B	S= 666 m²
Referència cadastral: 8339108DF1783G0001IF	

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA PARCEL·LA A DEL 2014

Parcel·la única en règim de propietat horitzontal:

		Propietari	Aprofitament (%)
5 Elements privatius			
A1		Ajuntament	10,00
A2		Solvia Development, S.L.U.	24,76
A3		Solvia Development, S.L.U.	25,35
		Ajuntament	12,02
A4		H, S.A.	16,41
A5		H, S.A.	11,46
Element comú amb servitud de pas públic			
A6			0,00
A7			0,00



ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:35:55 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans · AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS
SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES
CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat
urbànic arquitectura

PROJECTE
PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans
52

TÍTOL
PROPIETAT DEL SÒL

GENER 2021

I-4

A3 E: 1/1000

0,1 5 10 25 m

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@vcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:38:58 +01'00'

N

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

53

TÍTOL

FOTOPLÀ

GENER 2021

I-5

A3 E: 1/4000

0 10 50 100 m

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@nvcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:40:24 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

TÍTOL

RELACIÓ DE L'ORDENACIÓ QUE ES PROPOSA AMB EL CONTEXT DEL SECTOR PMU-1

GENER 2021

O-1

A3 E: 1/4000

0 5 25 50 100 m

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38529685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:45:40 +01'00'

N

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans
55

TÍTOL

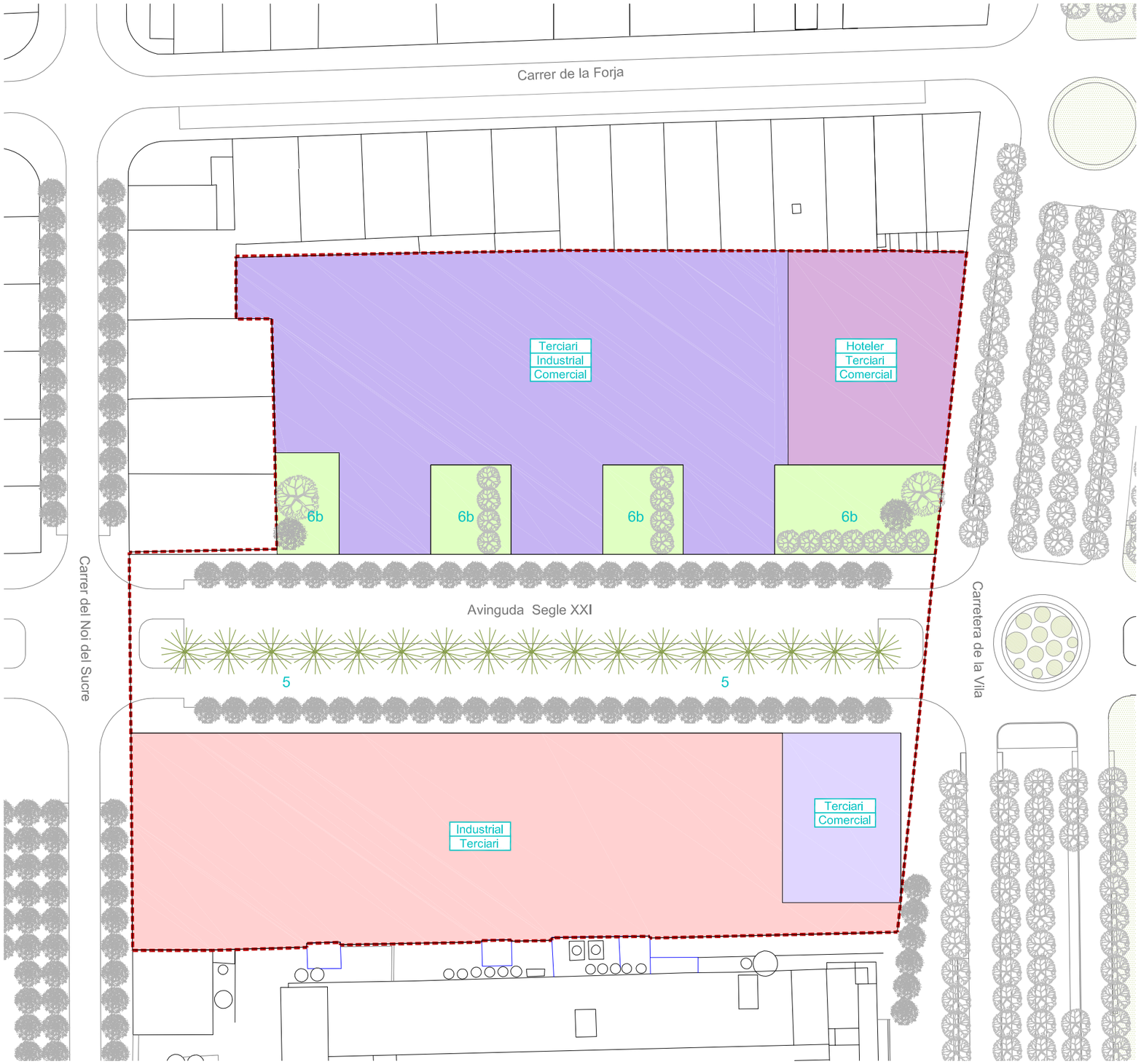
ORDENACIÓ GENERAL DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ
(Proposta indicativa no vinculant)

GENER 2021

O-2

A3 E: 1/1000

0 1 5 10 25 m

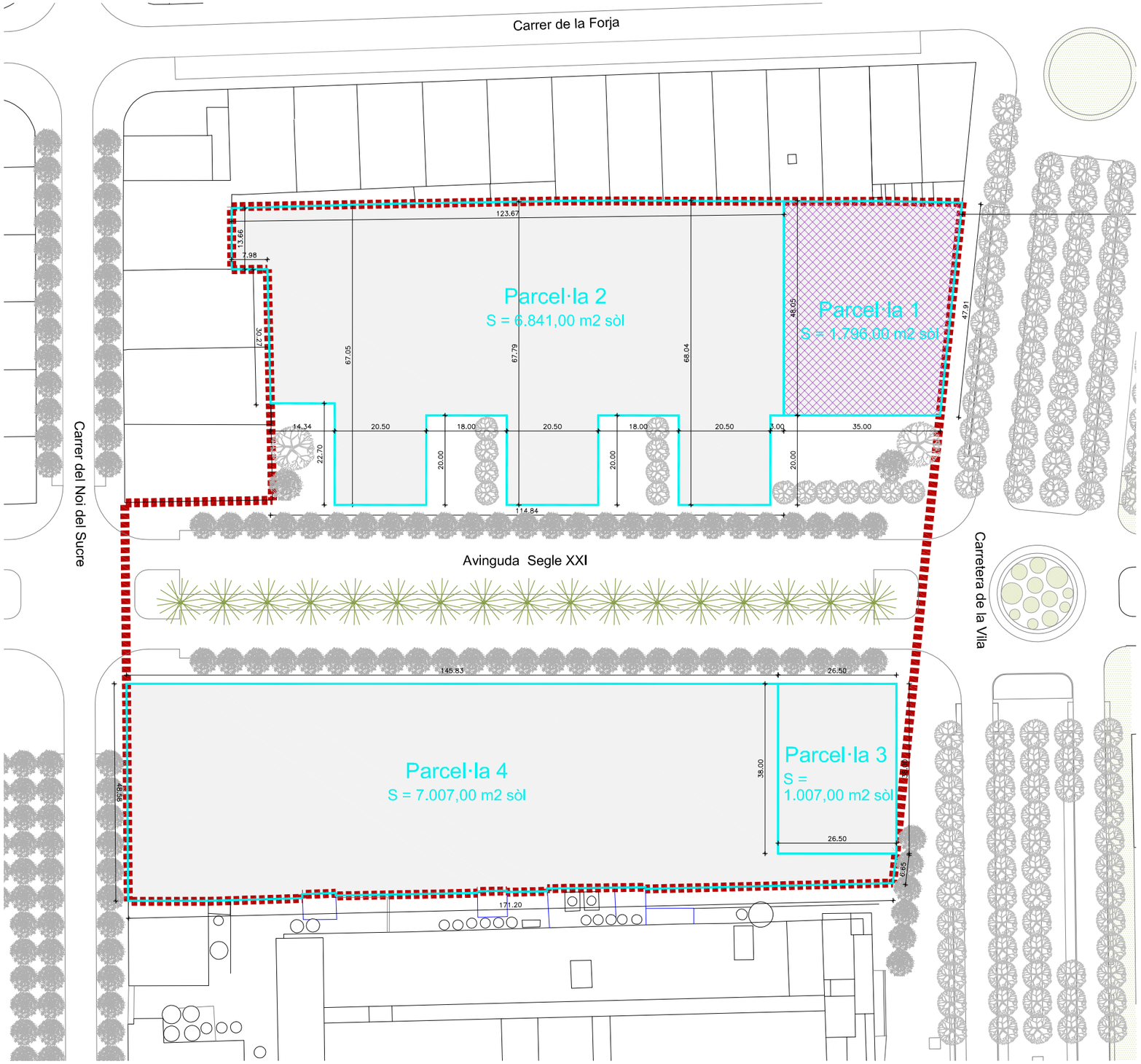


ZONIFICACIÓ 22apic 2 _ Àmbit PMU-1

PMU 1			
Privat			
	Industrial / Terciari	7.007 m²	
	Terciari / Industrial / Comercial	6.841 m²	
	Terciari / Comercial	1.007 m²	16.651 m²
	Hoteler / Comercial / Terciari	1.796 m²	
Públic			
5	Sistema viari	7.177 m²	8.956 m²
6b	Sistema d'espais lliures	1.779 m²	
TOTAL			**25.607 m²**

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:49:42 +01'00'



QUADRE DE SUPERFÍCIES

Parcel·la 1			**S = 1.796,00 m2**
Sostre total:	8.539,00 m2	Hoteler: Terciari / comercial:	5.634,00 m2 2.905,00 m2
Parcel·la 2			**S = 6.841,00 m2**
Sostre total:	33.023,00 m2	Terciari / Industrial / comercial Terciari:	13.310,00 m2 19.713,00 m2
Parcel·la 3			**S = 1.007,00 m2**
Sostre total:	4.720 m2	Terciari / comercial	
Parcel·la 4			**S = 7.007,00 m2**
Sostre total:	10.054,00 m2	Industrial: Terciari:	9.094,00 m2 960,00 m2

Sostre total **56.336,00 m2**

Ubicació de les cessions d'aprofitament (no vinculant)

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:52:11 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans · AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS
SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES
CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat
urbànic arquitectura

PROJECTE
PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans
57

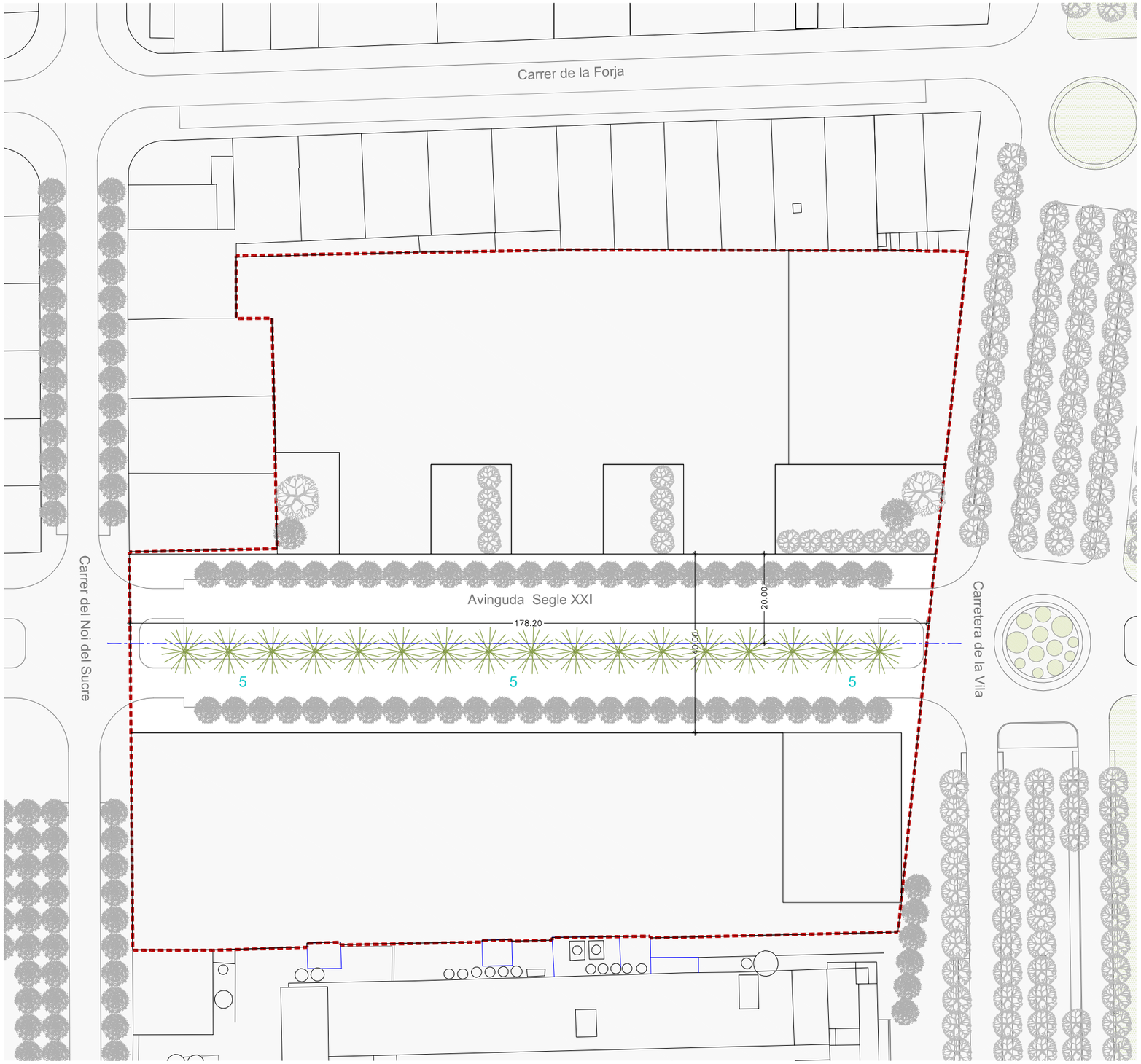
TÍTOL
PARCEL·LACIÓ

GENER 2021

O-4

A3 E: 1/1000

0 1 5 10 25 m



5 Sistema viari S= 7.177 m²

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 11:58:34 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

58

TÍTOL

SISTEMA VIARI

GENER 2021

O-5

A3 E: 1/1000

0 1 5 10 25 m

6b Sistema d'espais lliures i equipaments S= 1.779 m²

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:03:38 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans
AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS
SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES
CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat
urbànic arquitectura

PROJECTE
PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

TÍTOL
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC

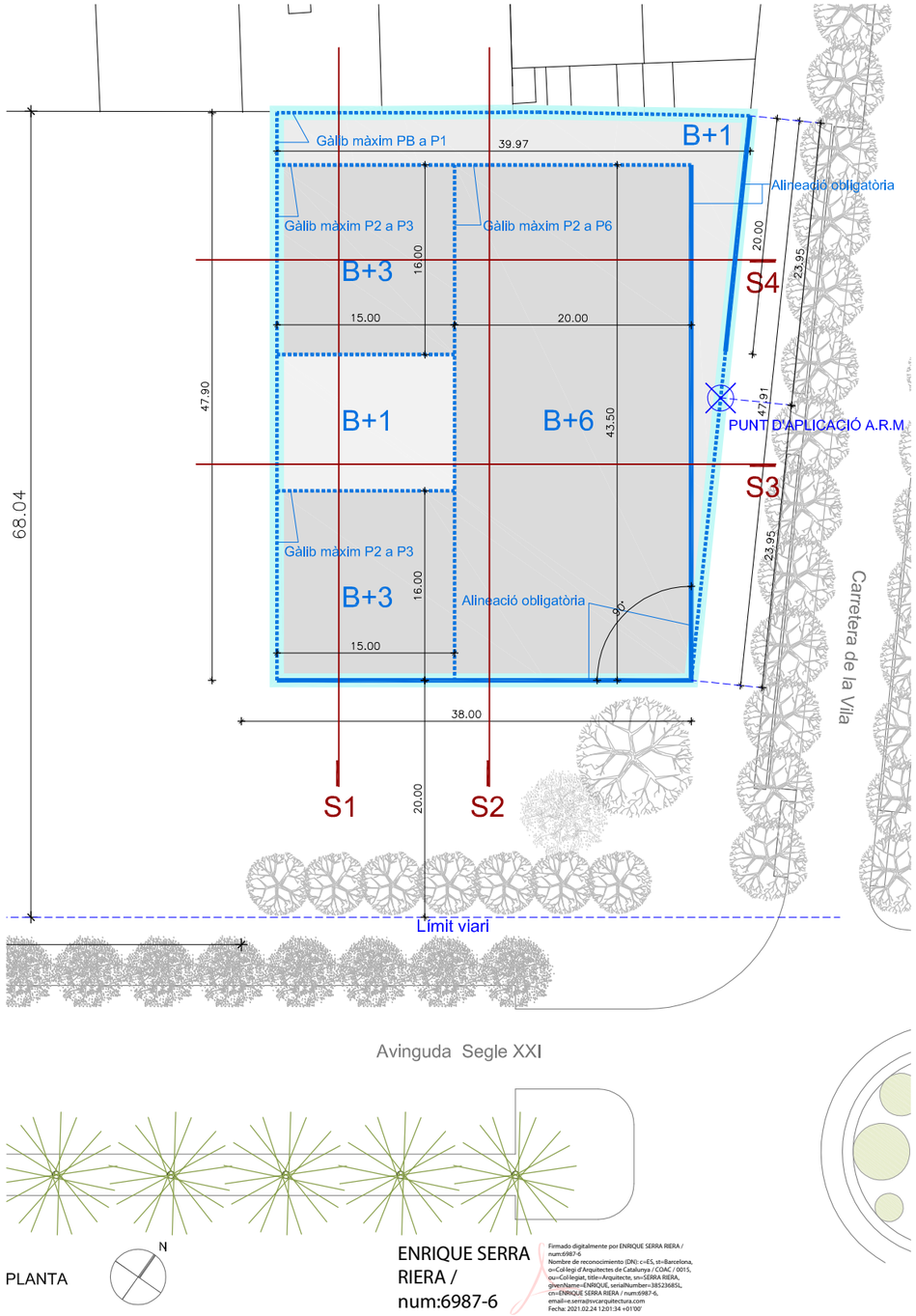
GENER 2021

A3 E: 1/1000

0.1 5 10 25 m

O-6

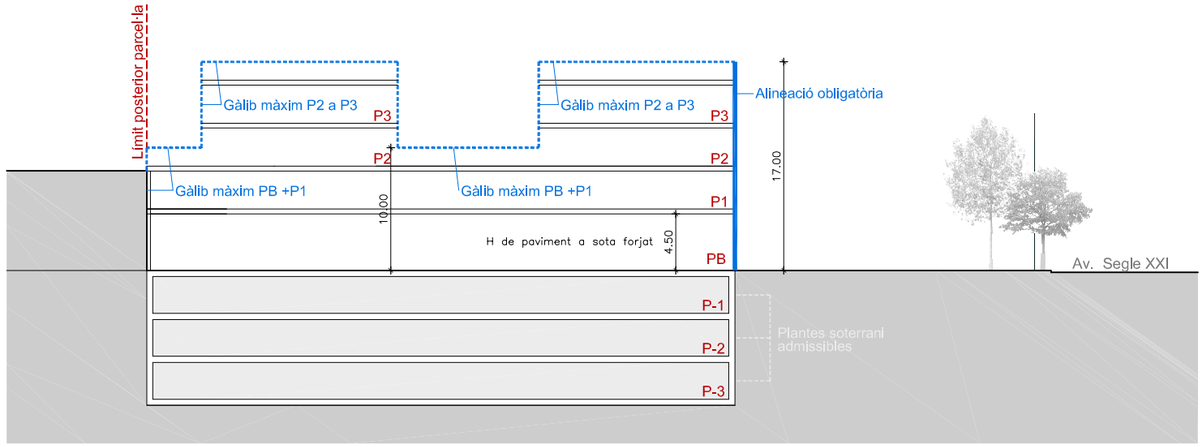
Parcel·la 1			S = 1.796,00 m2
Sostre total:	8.539,00 m2	Sostre usos admissibles:	Hoteler: 5.634,00 m2 Terciari: 2.905,00 m2



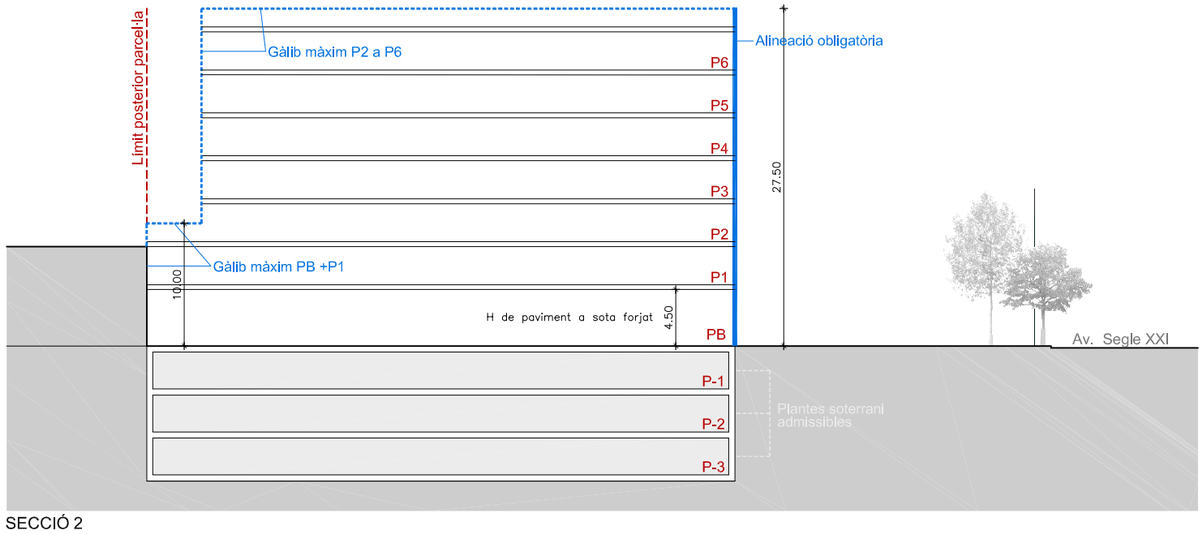
PLANTA

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

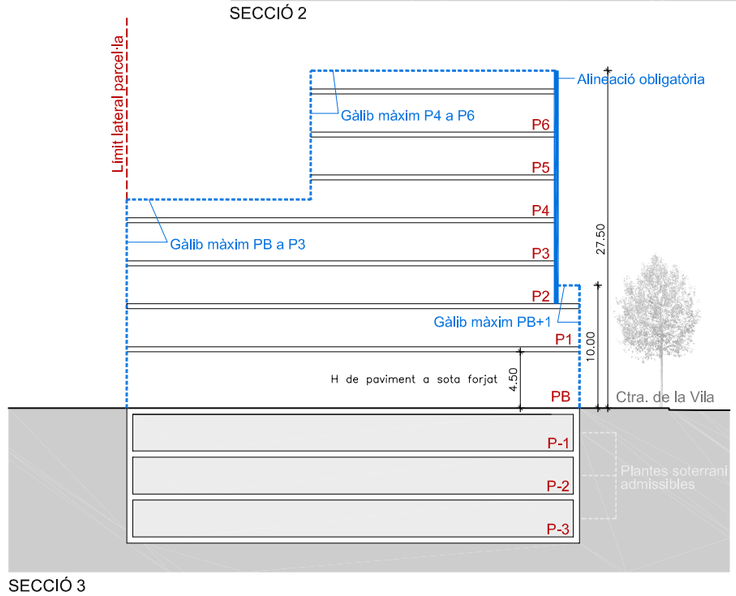
Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:01:34 +01'00'



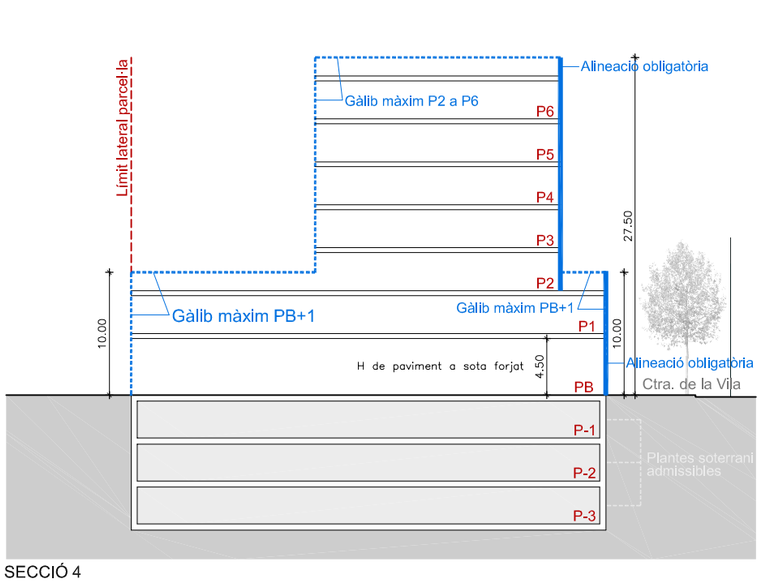
SECCIÓ 1



SECCIÓ 2



SECCIÓ 3



SECCIÓ 4

vimed empresa municipal de viladecans
AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS
SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES
CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat
urbànic arquitectura

PROJECTE
PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans
60

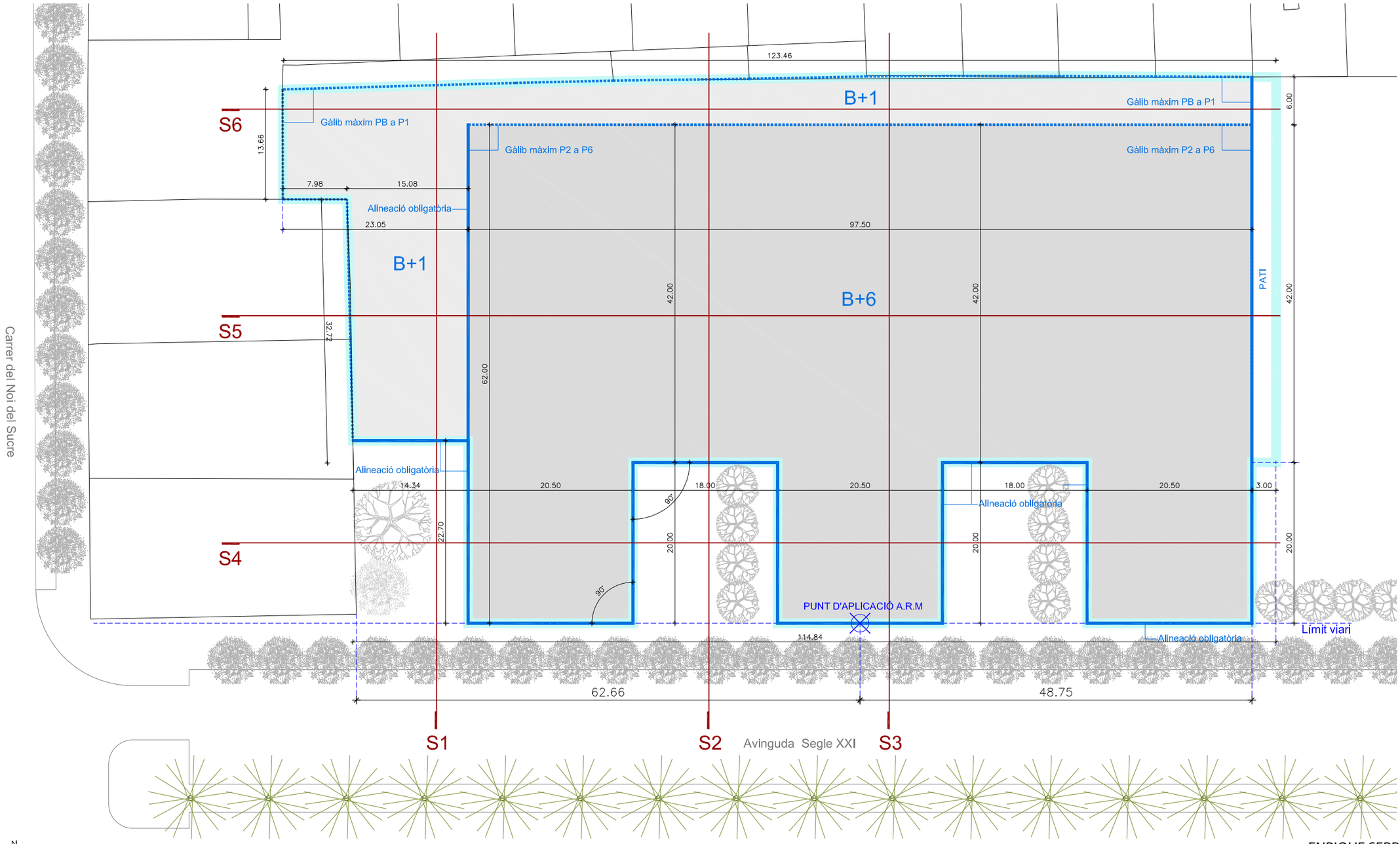
TÍTOL
ORDENANCES D'EDIFICACIÓ_PARCEL·LA 1
Condicions en planta i seccions tipus

GENER 2021
A3 E: 1/500

O-7.1

0 1 5 10 25 m

Parcel·la 2		S = 6.841,00 m2
Sostre total:	33.023,00 m2	Usos admissibles a PB i P1: Terciari / Industrial / Comercial Ús admissible de P2 a P6: Terciari



PLANTA

N

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:06:00 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

61

TÍTOL

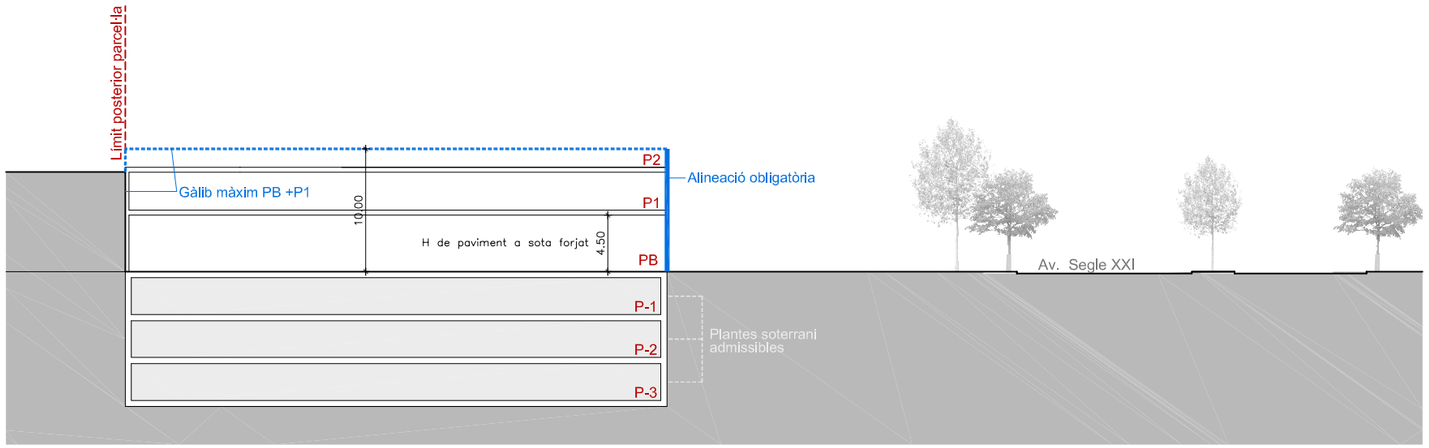
ORDENANCES D'EDIFICACIÓ_PARCEL·LA 2
Condicions en planta

GENER 2021

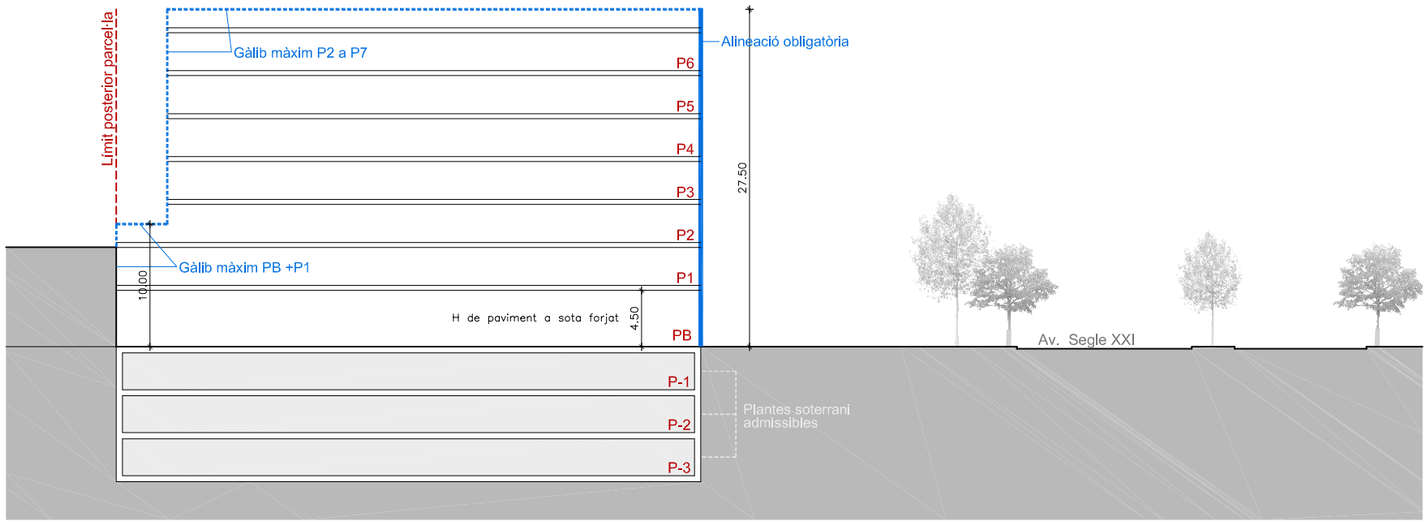
A3 E: 1/500

O-7.2.1

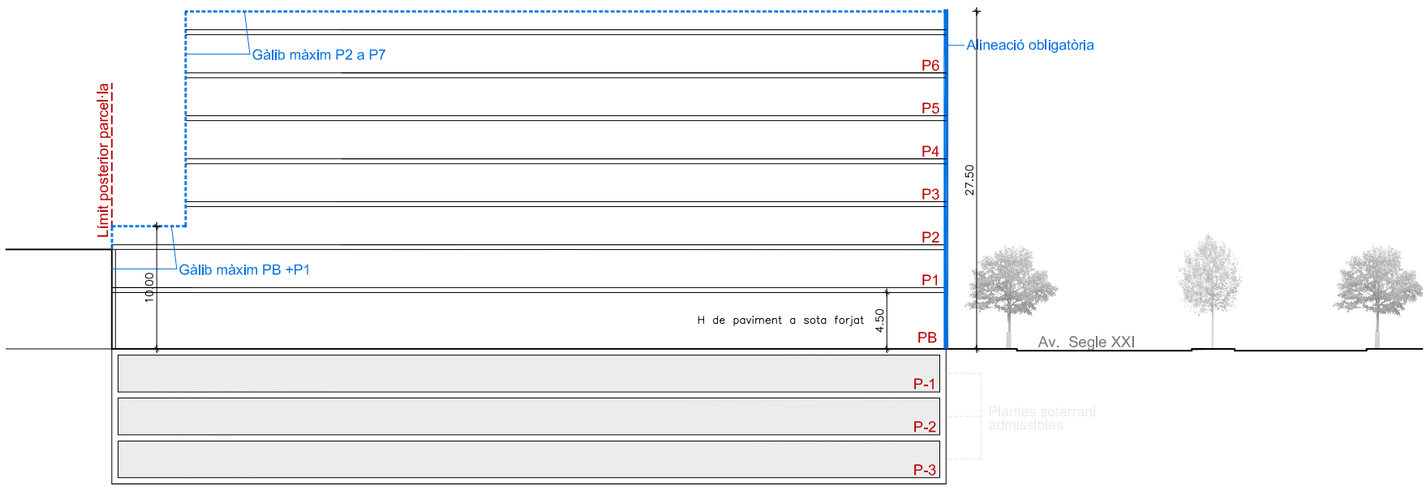
0 1 5 10 25 m



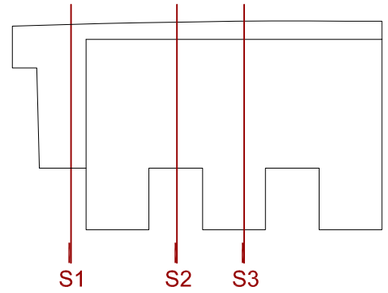
SECCIÓ 1



SECCIÓ 2



SECCIÓ 3



ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:08:13 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

TÍTOL

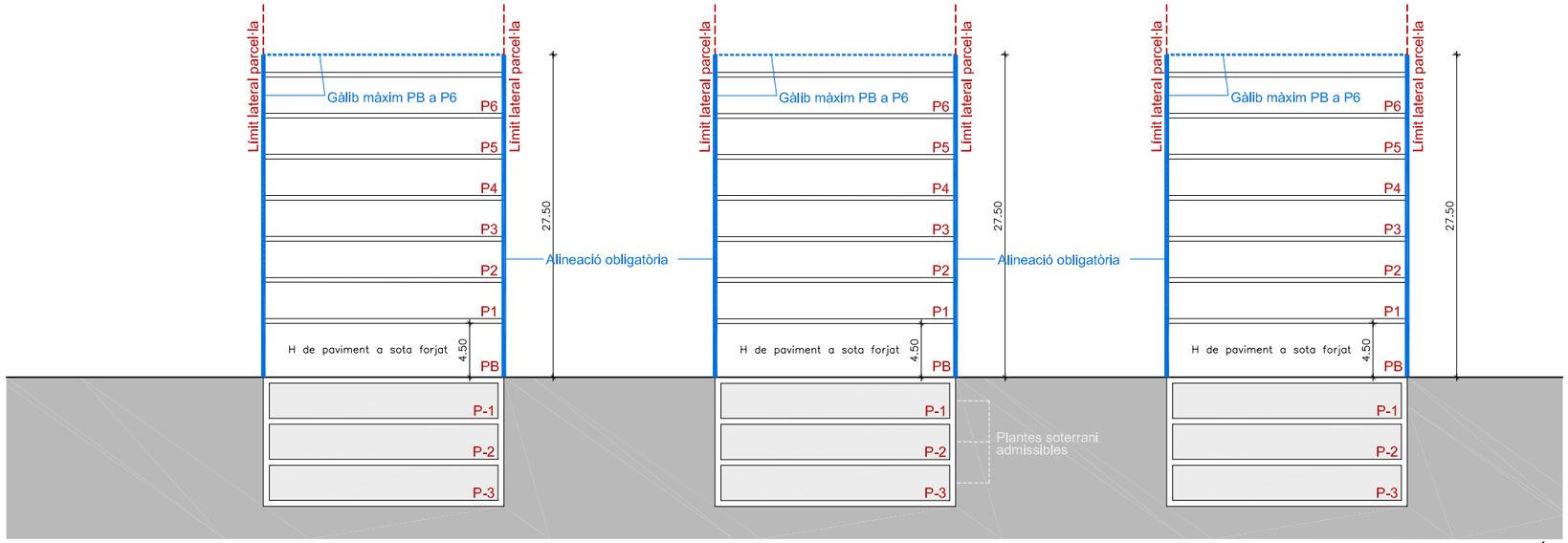
ORDENANCES D'EDIFICACIÓ_PARCEL·LA 1
Seccions tipus

GENER 2021

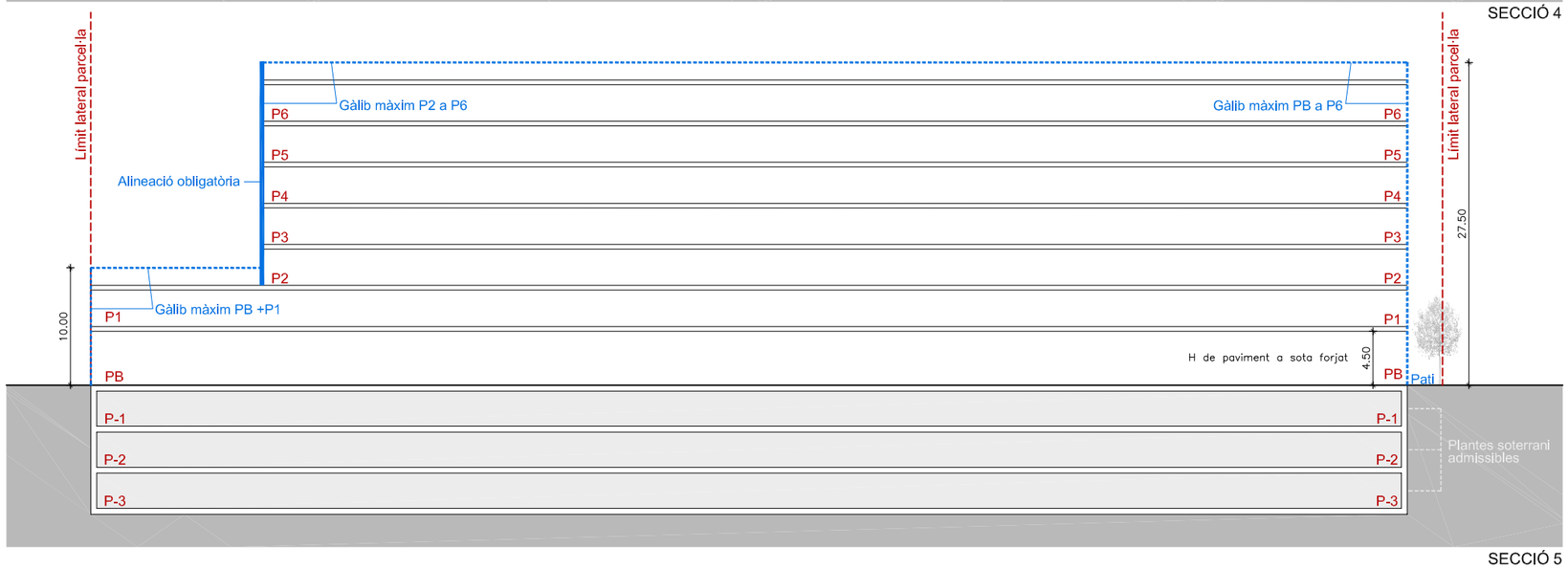
O-7.2.2

A3 E: 1/500

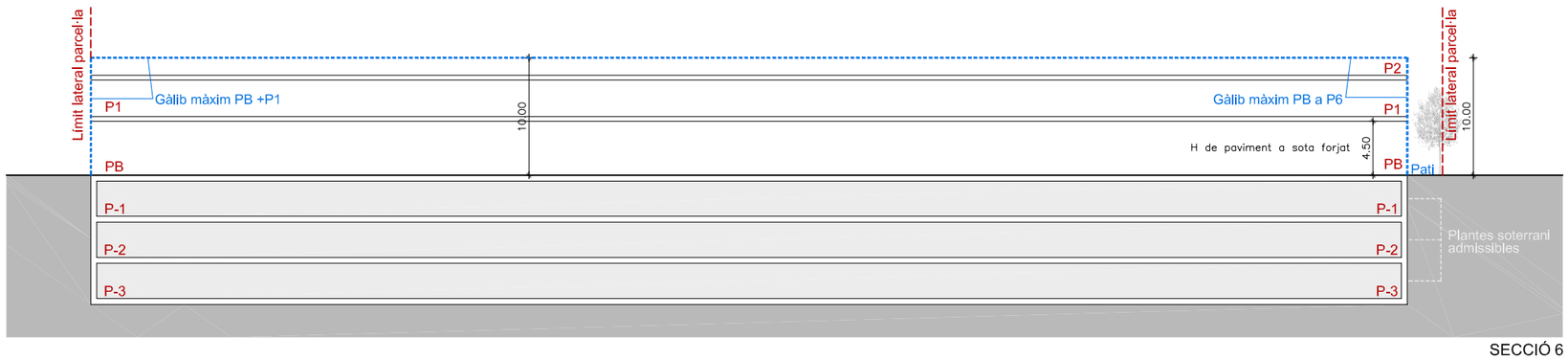
0 1 5 10 25 m



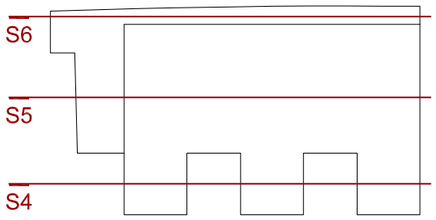
SECCIÓ 4



SECCIÓ 5



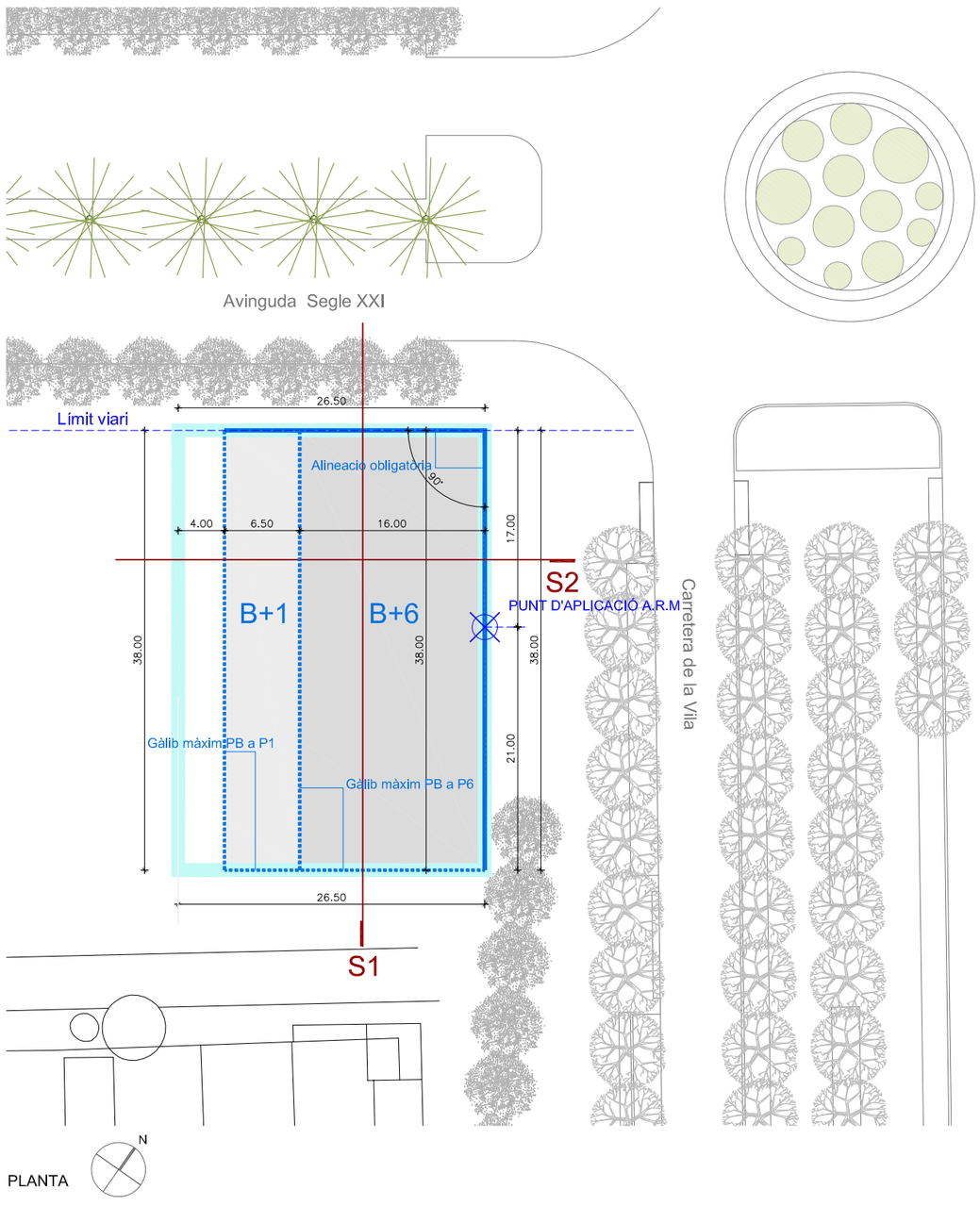
SECCIÓ 6

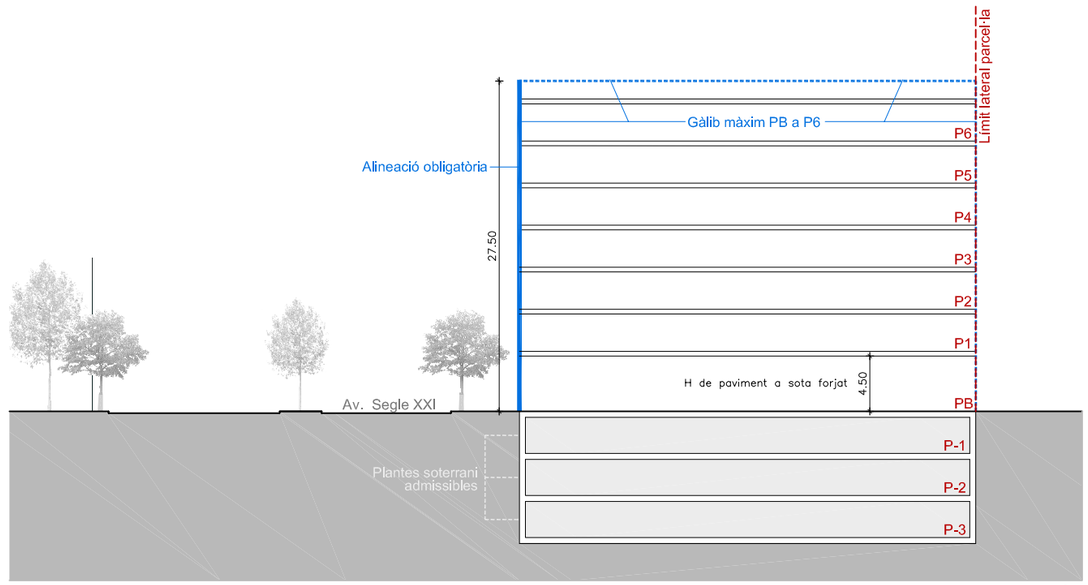


ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

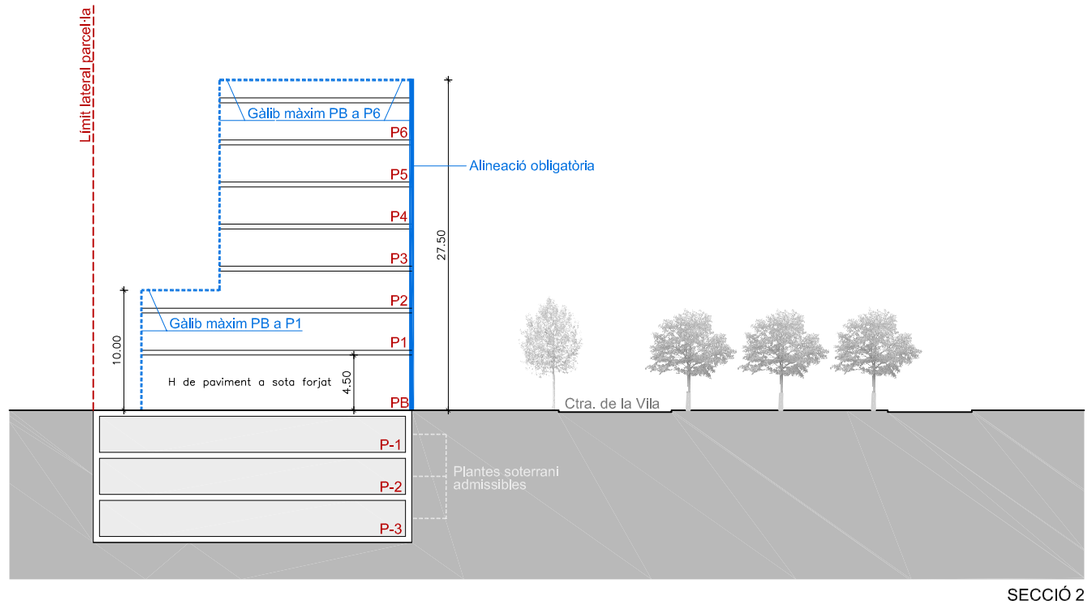
Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:10:17 +01'00'

Parcel·la 3	S = 1.007,00 m2
Sostre total: 4.720,00 m2	Sostre usos admissibles: Terciari





SECCIÓ 1



SECCIÓ 2

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:12:22 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans
64

TÍTOL

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ_PARCEL·LA 3
Condicions en planta i seccions tipus

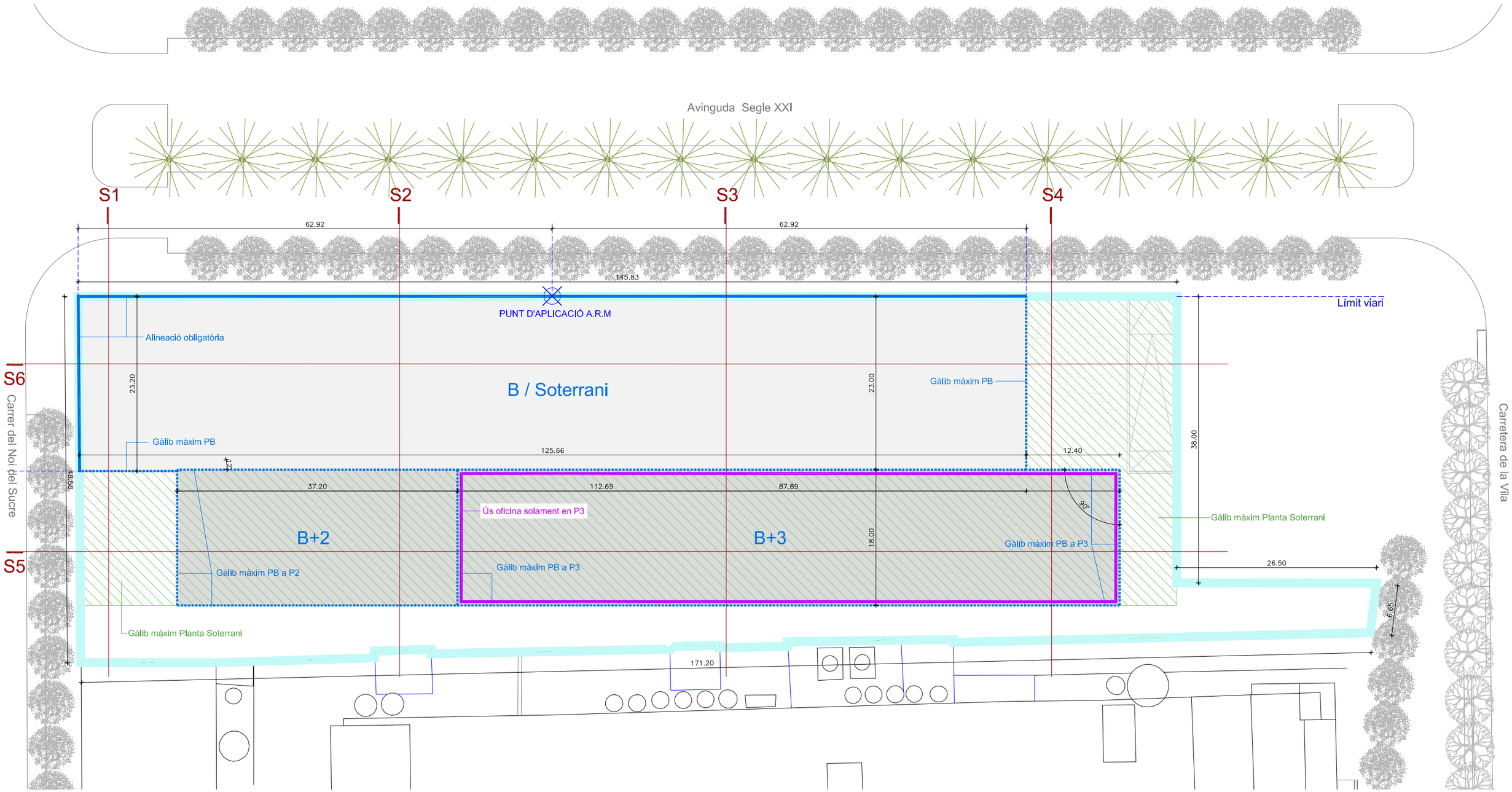
GENER 2021

A3 E: 1/500

O-7.3

0 1 5 10 25 m

Parcel·la 4		S = 7.007,00 m2
Sostre total: 10.054,00 m2	Usos admissibles:	Industrial : 9.094,00 m2 Terciari : 960,00 m2



ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:14:36 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans
65

TÍTOL

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ_PARCEL·LA 4
Condicions en planta

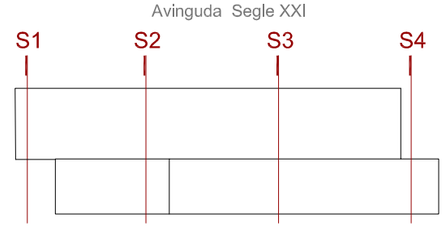
GENER 2021

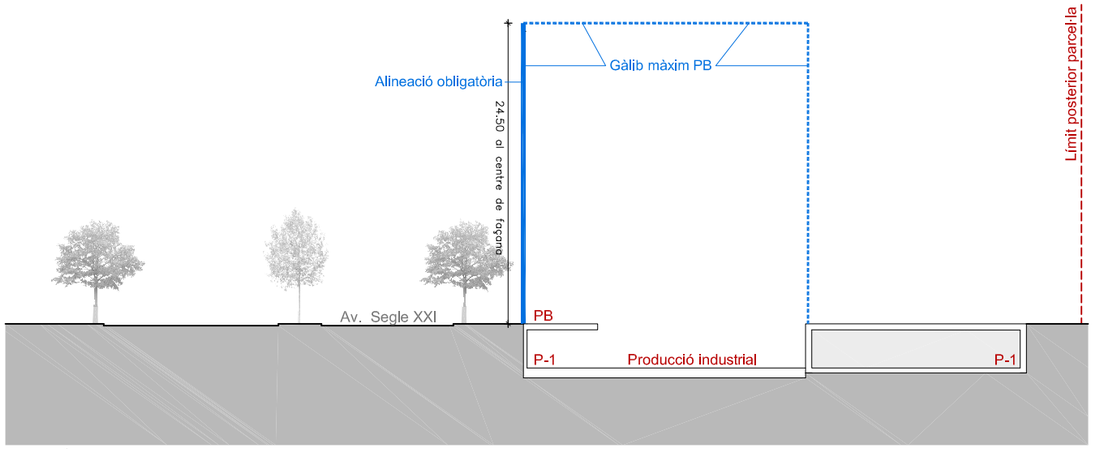
O-7.4.1

A3 E: 1/500

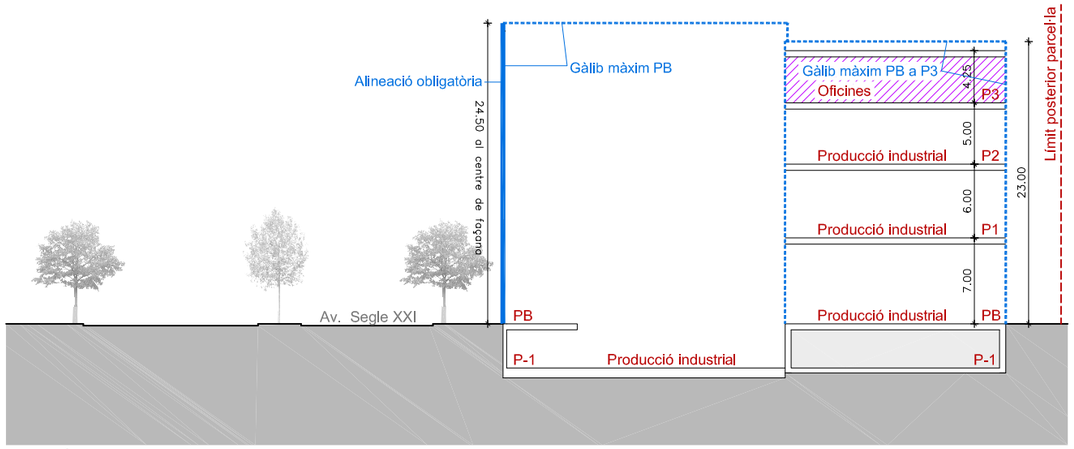
0 1 5 10 25 m

Ús oficina solament en P3

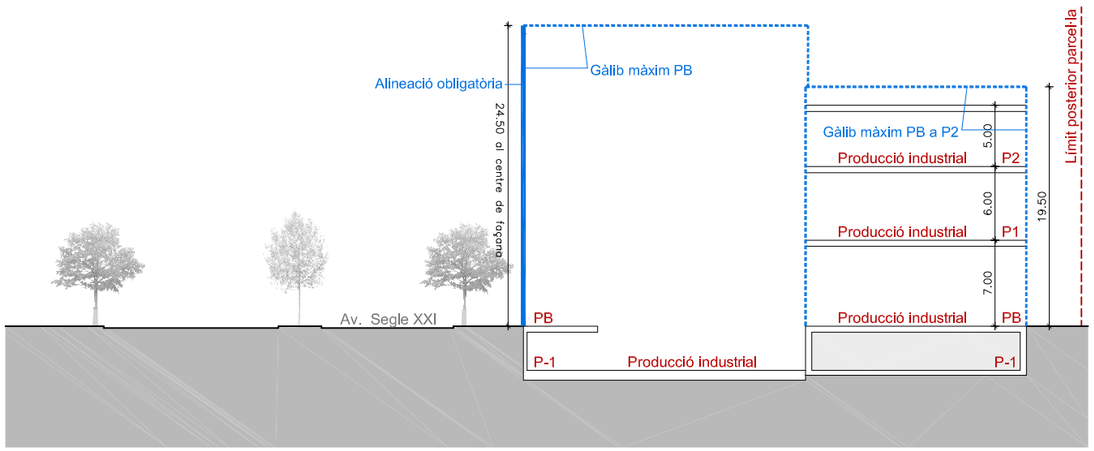




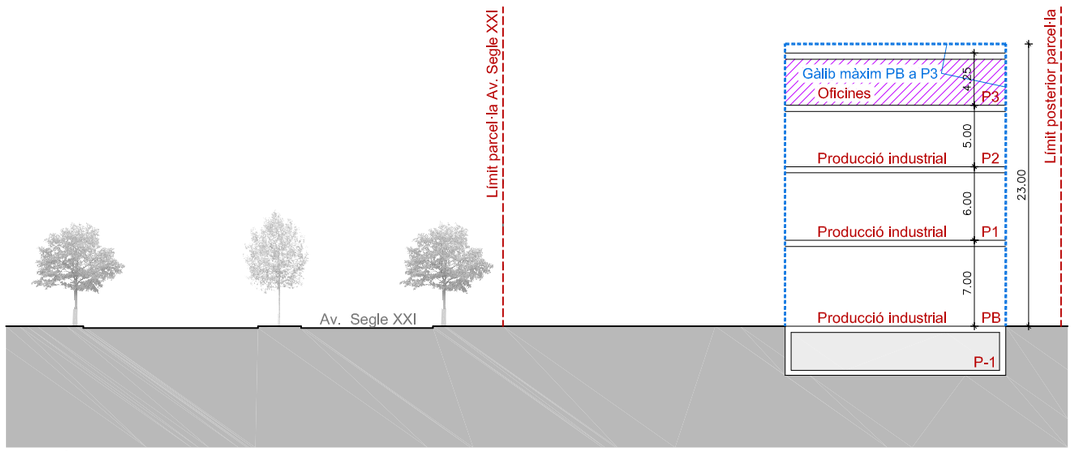
SECCIÓ 1



SECCIÓ 3



SECCIÓ 2



SECCIÓ 4

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 9015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38126665, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:18:07 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

TÍTOL

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ_PARCEL·LA 4
Condicions en secció

GENER 2021

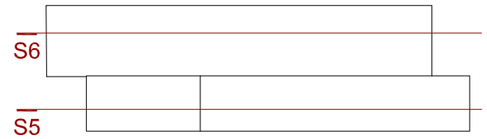
O-7.4.2

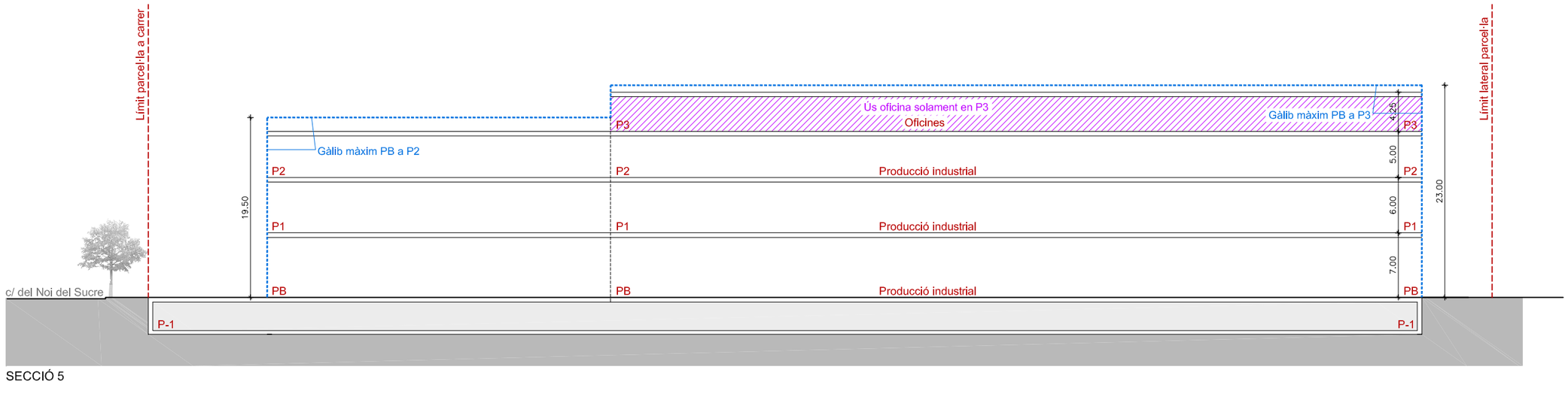
A3 E: 1/500

0 1 5 10 25 m

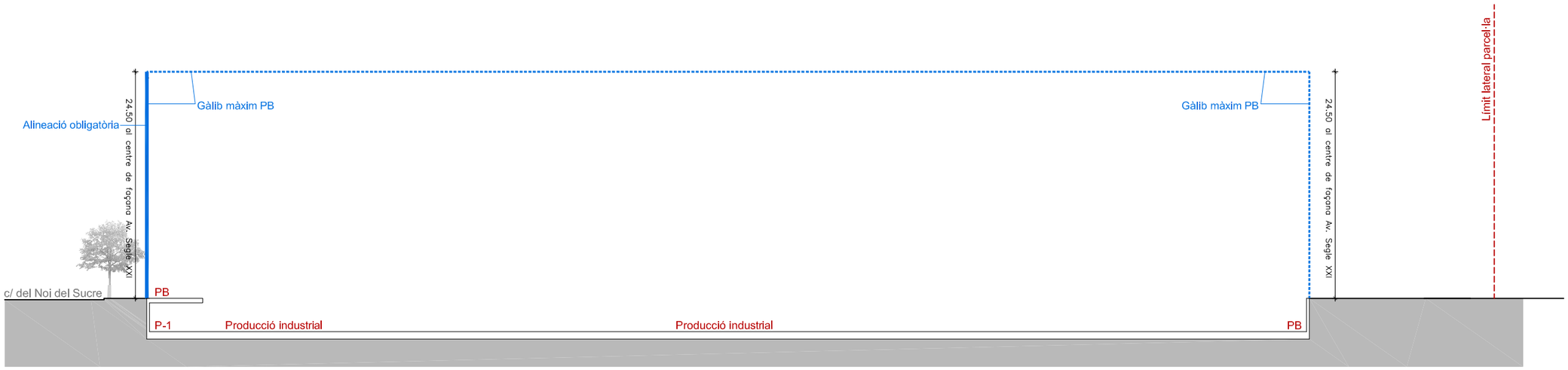
Ús oficina solament en P3

Avinguda Segle XXI





SECCIÓ 5



SECCIÓ 6

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:21:05 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

TÍTOL

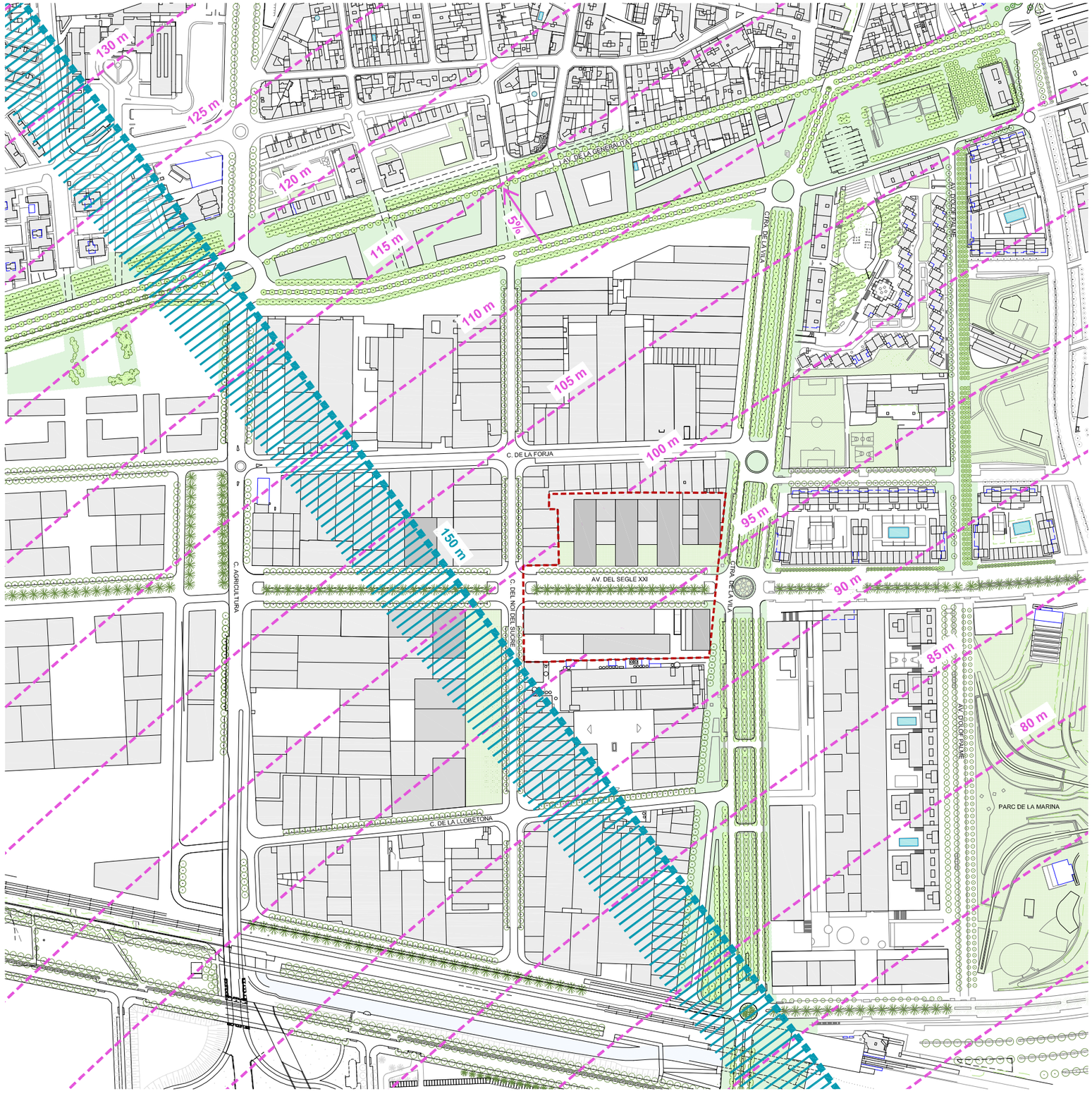
ORDENANCES D'EDIFICACIÓ_PARCEL·LA 4
Condicions en secció

GENER 2021

O-7.4.3

A3 E: 1/500

0 1 5 10 25 m



SERVITUDS AERONÀUTIQUES

100m — Alçada màxima permesa per servituds aeronàutiques d'aeròdrom i instal·lacions radioelèctriques

100m — Alçada màxima permesa per servitud aeronàutica d'operacions

ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6

Firmado digitalmente por ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, ou=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SERRA RIERA, givenName=ENRIQUE, serialNumber=38523685L, cn=ENRIQUE SERRA RIERA / num:6987-6, email=e.serra@svcarquitectura.com
Fecha: 2021.02.24 12:24:03 +01'00'

vimed empresa municipal de viladecans

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AUTORS

SVC arquitectes
SERRA - VIVES - CARTAGENA, ARQUITECTES

CARLES PUIGDOMÈNECH
Advocat

urbànic arquitectura

PROJECTE

PMU 1_POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE
Viladecans

68

TÍTOL

COMPLIMENT SERVITUDS AERONÀUTIQUES

GENER 2021

O-8

A3 E: 1/4000

0 5 25 50 100 m