batlleiroig GARRIGUES AJUNTAMENT DE VILADECANS

Firmado digitalmente por Sílvia Monge García - DNI 52205467K (TCAT)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Viladecans, 2.5.4.97=VATES-P0830200B, ou=Treballador públic de nivell mig, sn=Monge García - DNI 52205467K, givenName=Sílvia, serialNumber=IDCES-52205467K, cn=Sílvia Monge García - DNI 52205467K (TCAT)
Motivo: Aprovat Inicialment (Decret d'Alcaldia núm. 2021/3692 de 02/06/2021)
Fecha: 2021.06.03 13:23:01 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

DESEMBRE DE 2020

463/D56

ÍNDEX

I. MEMÒRIA 3

1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT 4
   - 1.1. INTRODUCCIÓ 4
   - 1.2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA 4
   - 1.3. SITUACIÓ ACTUAL I ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT 4
   - 1.4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT 4
   - 1.5. DETERMINACIONS EN RELACIÓ A L'HABITATGE DE PROTECCIÓ 5
   - 1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 6
   - 1.8. ELEMENTS D'INTERÈS PATRIMONIAL. ESTUDI DETALLAT DE L'ESTAT ACTUAL 8
2. PROMOTOR 10
3. MARC LEGAL APLICABLE 10
4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ 10
5. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PROPOSTA 10
6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA 11
   - 6.1. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ 11
   - 6.2. LA XARXA VIÀRIA 12
   - 6.3. ELS ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS 12
   - 6.4. ELS USOS 14
   - 6.5. L'EDIFICACIÓ D'APROFITAMENT PRIVAT 14
   - 6.6. EL PROJECTE D'URBANITZACIÓ 15
7. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA 15
   - 7.1. SISTEMA DE GESTIÓ 15
   - 7.2. DIVISIÓ POLIGONAL PROPOSADA 15
   - 7.3. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI POLIGONAL 16
8. TRAMA URBANA CONSOLIDADA 18
9. SERVITUDS SECTORIALS 19
   - 9.1. AVIACIÓ CIVIL 19
10. INFORME MEDIAMBIENTAL 20
   - 10.1. INTRODUCCIÓ 20
   - 10.2. ANTECEDENTS DE TRAMITACIÓ DAVANT ELS ORGANS AMBIENTALS 20
   - 10.3. INFORME AMBIENTAL DE LA MPGM. 20
   - 10.4. MESURES PROPOSADES 21
   - 10.5. EFECTE EN LA LLUITA CONTRA EL CANVI CLIMÀTIC 21
   - 10.6. RENATURALITZACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS 22
   - 10.7. CRITERIS MEDIAMBIENTALS EN L'EDIFICACIÓ 23
   - 10.8. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA AMBIENTAL DE LA MPGM 23
11. MOBILITAT GENERADA 27
12. QUADRES RESUM 28

II. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 30

1. AGENDA 31
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA 31
   - 2.1. OBJECTIUS I CRITERIS METODOLÒGICS 31
   - 2.2. DESPESES: COSTOS D'URBANITZACIÓ 31
   - 2.3. INGRESSOS: COMERCIALITZACIÓ DEL SOSTRE D'APROFITAMENT PRIVAT 36
   - 2.4. BALANÇ DEL DESENVOLUPAMENT DEL SÒL 37
3. CONCLUSIONS 38

III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 39

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS 40
2. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES 40
3. CONCLUSIONS 41

IV. NORMATIVA 42

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 56

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ 58
2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ 59
3. AVANTPROJECTE 60

I. MEMÒRIA

1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

1.1. INTRODUCCIÓ

La Modificació Puntual de Pla General Metropolità del Polígon Centre de Viladecans, aprovada recentment, té com a objectius el manteniment de l'activitat econòmica amb la millora de la regulació dels usos industrials, la Introducció de noves tipologies i usos, la Integració del polígon a la ciutat a nivell viari, l'augment i millora de l'espai públic i una transformació urbanística a la mida.

En aquest marc, es proposa la transformació de tot el front de l'avinguda de la Generalitat, conservant els edificis històrics, i delimitant per a la resta el sector de PMU 3 de la MPGM Polígon Centre, amb la introducció de nous usos d'habitatge però mantenint una proporció significativa d'activitat econòmica; i permetent la configuració d'un recorregut viari alternatiu que permeti la transformació en un espai cívic de l'actual traça de la carretera històrica.

Paral·lelament, s'està duent a terme la reordenació del recinte Roca amb uns paràmetres semblants, que també s'ha de tenir en compte en l'ordenació proposada.

El present document desenvolupa aquest sector de PMU 3 per tal de fer possible la transformació prevista per l'instrument de planejament esmentat.

1.2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit de modificació comprèn totes les parcel·les del polígon Centre amb front a l'avinguda de la Generalitat, exceptuant les parcel·les situades entre els números 31 i 61 de l'avinguda, i algunes parcel·les addicionals amb front al carrer Agricultura, per completar el triangle delimitat pel recinte Roca, i al carrer Noi del Sucre i la carretera de la Vila. L'àmbit té una superfície total de 66.350 m², segons està delimitat al plànol O-1. Actualment, 54.341 m² són ocupats per sòls privats i la resta són sòls públics.

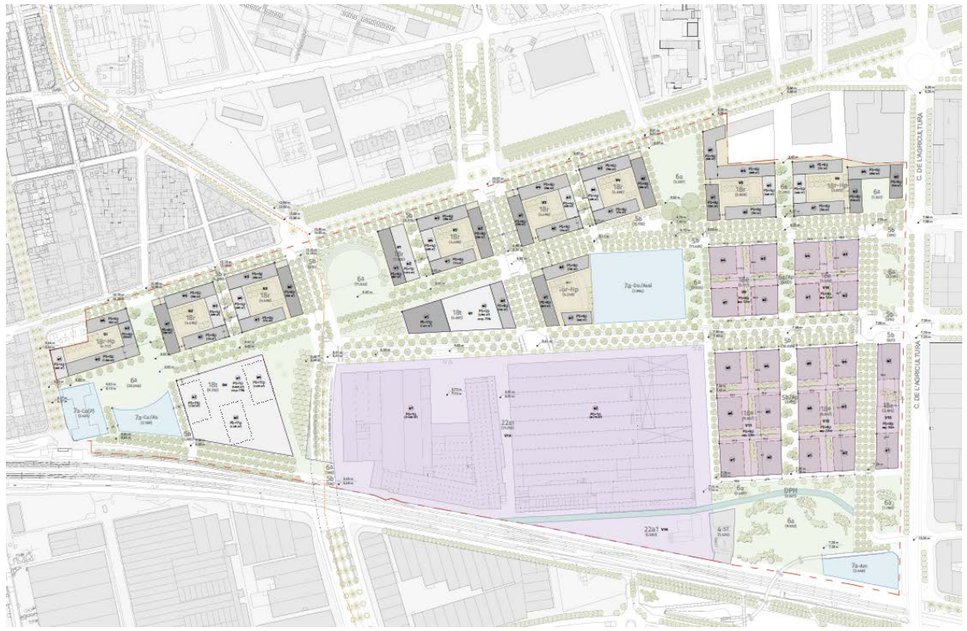
1.3. SITUACIÓ ACTUAL I ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT

L'àmbit d'estudi es troba en un indret amb una excel·lent accessibilitat metropolitana i total centralitat dins de Viladecans. L'avinguda de la Generalitat, antiga C-245, és la via de comunicació històrica dels municipis del Delta del Llobregat: Cornellà, Sant Boi, Viladecans, Gavà i Castelldefels, i tradicionalment va ser un dels eixos de creixement del municipi. Actualment és una via que es troba força obsoleta: el seu trànsit de pas s'ha desviat per la C-32, i ha passat a ser una via de trànsit intern d'accés als municipis, però conserva un caràcter de carretera interurbana que caldria adaptar a la seva funció actual. En aquest sentit, s'està duent a terme el projecte per a la seva transformació mitjançant la incorporació d'una plataforma reservada per a autobusos i nous espais per a bicicletes i vianants. En el tram entre el carrer Noi del Sucre i la carretera de la Vila, la transformació es fa mitjançant plataforma única.

A més, en el tram que ens ocupa, la façana sud és una barreja de cases de principis de segle XX i edificacions industrials, amb diferents alineacions fruit de la reculada prevista pel PGM, que li confereixen un aspecte desordenat i que no ajuda al seu desenvolupament com a eix urbà.

El PGM preveia un eixamplament notable de la via (en el punt més estret passava dels 15 als 32 m), mitjançant una reculada de la façana sud que mai es va fer del tot efectiva. Posteriorment, la Modificació Puntual de Pla General Metropolità del Polígon Centre, aprovada definitivament durant l'any 2019, va preveure la conservació de les cases històriques en la zona que toca al barri antic i el desviament del trànsit rodat per un nou traçat situat més al sud, que faria de nova frontera entre el polígon industrial i les àrees amb predomini d'habitatge. Així, es preveu la implantació de nova edificació per a habitatge entre ambdues vies, i l'obertura d'un nou vial, més al sud, com a prolongació de l'avinguda Segle XXI, que permet una diversificació dels recorreguts de pas per Viladecans.

Així mateix, cal tenir en compte el planejament en tràmit que preveu convertir el recinte Roca en un nou pol d'activitat i introduir-hi nous usos d'habitatge.



1.4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

L'àmbit objecte del present document està delimitat com a sector de Pla de Millora Urbana 3 per la Modificació Puntual de Pla General Metropolità del Polígon Centre de Viladecans. Aquest planejament atorga els paràmetres següents al sector:

Sòl total: 66.318 m²*

Sostre per usos

Sostre d'habitatge:	57.058 m²	(70%)
Habitatge lliure:	28.529 m²	(50%)
Habitatge Prot. Preu General:	11.412 m²	(20%)
Habitatge Prot.Preu Concertat:	17.117 m²	(30%)
Sostre d'altres usos:	24.454 m²	(30%)
Total:	81.512 m²	(100%)

Cessions de sòl mínimes per Llei:

Espais lliures:

15 m² / 100 m² x 57.058 m² sostre d'habitatge =	8.559 m²
Espais lliures existents a reubicar	1.713 m²
Total	10.272 m²

Espais lliures i/o equipaments:

7,5 m² / 100 m² x 57.058 m² sostre d'habitatge =	4.279 m²
7,5 m² / 100 m² x 24.454 m² sostre d'altres usos =	1.834 m²
Total	6.113 m²
Vials	22.840 m²

*Cal esmentar que l'àmbit total s'ajusta a 66.350 m² per tal de coincidir amb el refós de planejament. Aquesta ajust es produeix en sòl de vial i no afecta l'aprofitament adjudicat per la MPGM.

1.5. DETERMINACIONS EN RELACIÓ A L'HABITATGE DE PROTECCIÓ

Correspon fer menció al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, publicat en el DOGC en data 30 de gener de 2020, que introdueix una sèrie de modificacions en aquesta matèria i, concretament, en el règim d'habitatges protegits, modificant, entre altres, el contingut del TRLUC, a l'efecte de justificar que el seu contingut no resultaria d'aplicació al present PMU.

En aquest sentit, vist que en el present supòsit l'aprovació del planejament general que aquest PMU desenvolupa es va produir abans de l'entrada en vigor de l'esmentat Decret Llei, tractant-se per tant d'un instrument de planejament urbanístic no adaptat, resulta d'aplicació la Disposició Transitòria Novena que assenyala:

> *"Novena Planejament urbanístic no adaptat […]*
>
> *2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret llei qualifiqui sòl destinat a la construcció d'habitatges amb un règim específic de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin, que s'aprovin inicialment a partir del moment que sigui aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix aquest Decret llei, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats."*

D'acord amb aquesta disposició, els instruments urbanístics de desenvolupament o gestió que s'aprovin inicialment després de l'entrada en vigor del sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix el Decret Llei, no resten vinculats per les determinacions relatives als règims específics de protecció continguts en el planejament urbanístic no adaptat, i els resulta per tant d'aplicació el paràgraf primer de l'article 57.3 del TRLUC modificat per aquest Decret llei.

En sentit contrari, els instruments de desenvolupament o gestió que s'aprovin inicialment abans de l'entrada en vigor del sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix el Decret Llei, sí que restarien vinculats pels règims específics de protecció previstos en el planejament urbanístic no adaptat.

És a dir, el fet determinant que comporta l'aplicació del paràgraf primer de l'article 57.3 del TRLUC segons la redacció introduïda pel Decret Llei 17/2019 és si l'aprovació inicial dels instruments de desenvolupament o gestió de planejament urbanístic no adaptat es produeix amb posterioritat a l'entrada en vigor del sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims establerts pel citat Decret Llei.

En el present cas, la MPGM constitueix un instrument de planejament no adaptat a l'esmentat Decret Llei que qualifica el sòl destinat a ús residencial establint un repartiment del sostre destinat a habitatge en els següents termes:

- Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim general 20%
- Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim concertat 30%
- Edificabilitat residencial destinada a habitatge lliure 50%

Aquesta MPGM s'ajusta al redactat previ de l'article 57.3 del TRLUC que permetia la possibilitat d'implantació d'habitatges en règim concertat.

Per tant, en la mesura en què el present PMU desenvolupa el contingut de la MPGM i que encara no s'ha aprovat el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims previst al Decret Llei 17/2019, no resulta d'aplicació al present cas el règim introduït pel referit Decret Llei. Així doncs, i de conformitat amb l'esmentada Disposició Transitòria Novena del Decret 17/2019, aquest PMU es

troba vinculat pel règim específic de protecció oficial previst en la MPGM, amb la distribució de sostre destinat a habitatge - en lliure, protegit en règim general i concertat- abans assenyalada.

Així doncs, el present PMU seguirà les indicacions de la MPGM pel que fa a les reserves d'habitatge de protecció, que arribaran al 50% en les seves diverses modalitats, d'acord amb el que estableix el Pla Local de l'Habitatge. El PMU detalla la seva ubicació amb una qualificació específica, que s'ubica de forma barrejada amb l'habitatge lliure, tal com es detalla a l'ordenació.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Es detalla a continuació la identitat de tots els propietaris de finques incloses a l'àmbit del present Pla:

REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA					TITULAR	SUP. CONSTR. CADASTRE	SUP. SÒL CADASTRE
7737102DF1773H0001FL	CL	AGRICULTURA	2	4		AUTOMOCIO DEL BAIX LLOBREGAT SA	0	105
7737105DF1773H0001KL	CL	AGRICULTURA	6			AUTOMOCIO DEL BAIX LLOBREGAT SA	0	172
7737107DF1773H0001DL	CL	AGRICULTURA	8		B	AGUAS DE SAN LORENZO	36	49
7737106DF1773H0001RL	CL	AGRICULTURA	8			AUTOMOCIO DEL BAIX LLOBREGAT SA	0	130
7737108DF1773H0001XL	CL	AGRICULTURA	10			RABLER PROMOCIONES SL	0	397
7737109DF1773H0001IL	CL	AGRICULTURA	12			GRAU FRANCAS MERCEDES, GIL CORRAL FRANCISCA NURIA, GRAU GIL SERGI	479	453
7737110DF1773H0001DL	CL	AGRICULTURA	14			BANCO SANTANDER SA	521	290
8144101DF1784C0001	AV	GENERALITAT	23			AJUNTAMENT DE VILADECANS	0	413
8144102DF1784C0001EK	AV	GENERALITAT	25			MATEU MARTÍNEZ JOSÉ MARIA	637	210
8144103DF1784C0001SK	AV	GENERALITAT	27			AJUNTAMENT DE VILADECANS	157	83
8144104DF1784C0001ZK	AV	GENERALITAT	29			AJUNTAMENT DE VILADECANS	177	101
8142241DF1784C0001PK	AV	GENERALITAT	65			PLANCHADOS SEVICA, SL	2.008	1.665
8142240DF1774D0001QM	AV	GENERALITAT	67			PILOP GESTION INMOBILIARIA SA	605	984
8142239DF1774B0001LT	AV	GENERALITAT	69			MARTINEZ MOLINA ANTONIO; MARTINEZ SAEZ CONCEPCIÓN, MARTINEZ SAEZ ANTONIA DEL PILAR	154	339
8142238DF1774B0001PT	AV	GENERALITAT	71			PILOP GESTION INMOBILIARIA SA	424	300
8142237DF1774B0001QT	AV	GENERALITAT	73			GALVEZ SANCHEZ AGUSTIN	786	687
7941101DF1774B0001JT	AV	GENERALITAT	93			ALMIRALL MATEU JOSEP ORIOL	81	149
7941135DF1774B0001ST	AV	GENERALITAT	95			ALMIRALL MATEU JOSEP ORIOL	81	153
7941134DF1774B0001ET	AV	GENERALITAT	97			ALMIRALL MATEU JOSEP ORIOL	69	156
7941138DF1774B0001HT	AV	GENERALITAT	99			LOPEZ GALVEZ MARIA	89	430
7941131DF1774B0001XT	AV	GENERALITAT	113			SIPERS SA	2.262	2.005
7941130DF1774B0001DT	AV	GENERALITAT	125			MOLRAS, SL	2.022	3.387
7941128DF1774B0001XT	AV	GENERALITAT	127		B	PASTOR HERNANDO ANTONIO, PASTOR HERNANDO CESAR LUIS	0	1.375
7941129DF1774B0001IT	AV	GENERALITAT	127				1.876	2.068
7941127DF1774B0001DT	AV	GENERALITAT	129			GARCIA MORENO GUILLERMO, GAMEZ QUESADA MARIA	83	119
7941126DF1774B0001RT	AV	GENERALITAT	131			PASTOR HERNANDO CESAR LUIS, PASTOR HERNANDO ANTONIO	90	130
7941125DF1774B0001KT	AV	GENERALITAT	133			ARROYO CABRERA JUAN, FARRE GUIX MARIA PILAR	103	124
7941124DF1774B0001OT	AV	GENERALITAT	135			CORBACHO PEREZ ADOLFO, RUIZ FUENTES MARIA LUISA	103	116
7941123DF1774B0001MT	AV	GENERALITAT	137			CLIMAVA SL	101	123

REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA				TITULAR	SUP. CONSTR. CADASTRE	SUP. SÒL CADASTRE
7941122DF1774B0001FT	AV	GENERALITAT	139		CLIMAVA SL	89	118
7941121DF1774B0001TT	AV	GENERALITAT	141		CLIMAVA SL	108	168
7941120DF1774B0001LT	AV	GENERALITAT	143		VALDERRAMA BLANCA MANUEL	0	2.302
7941118DF1774B0001TT	AV	GENERALITAT	145		GUINART, SL	1.355	772
7737101DF1773H0001TL	AV	GENERALITAT	147		AUTOMOCIO DEL BAIX LLOBREGAT SA	218	247
7941119DF1774B0001FT	AV	GENERALITAT	147		ELECTROCLIMAVA, SL	1.428	836
7737103DF1773H0001ML	AV	GENERALITAT	149		AUTOMOCIO DEL BAIX LLOBREGAT SA	0	182
7737104DF1773H0001OL	AV	GENERALITAT	151		TAU INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES ESPECIALES SA	0	2.075
7737134DF1773H0001FL	AV	GENERALITAT	153		RABLER PROMOCIONES SL	2.862	4.804
7737133DF1773H0001TL	AV	GENERALITAT	175		RABLER PROMOCIONES SL	2.278	4.998
7737132DF1773H0001LL	AV	GENERALITAT	181		MEGADETH, SL	2.633	1.774
8142235DF1784A0001YM	CL	NOI DEL SUCRE	3	B	ISMAJOSA SA	1.027	1.027
8142236DF1784A0001GM	CL	NOI DEL SUCRE	3			1.195	1.285
8142233DF1784A0001AM	CL	NOI DEL SUCRE	5	B	VIUDA DE W VILA SA	955	1.026
8142234DF1784A0001BM	CL	NOI DEL SUCRE	5		FINCAS LOCATION, SL	948	1.019
7941137DF1774B0001UT	CL	NOI DEL SUCRE	6		PILOP GESTION INMOBILIARIA SA	810	1.314
7941137DF1774B0002IY	CL	NOI DEL SUCRE	6		PILOP GESTION INMOBILIARIA SA	695	
7941137DF1774B0003OU	CL	NOI DEL SUCRE	6		PILOP GESTION INMOBILIARIA SA	260	
7941137DF1774B0004PI	CL	NOI DEL SUCRE	6		PILOP GESTION INMOBILIARIA SA	724	
8142232DF1784A0001WM	CL	NOI DEL SUCRE	7		VIUDA DE W VILA SA	939	1.010
7941103DF1774B0001ST	CL	NOI DEL SUCRE	10		SIPERS SA	749	647
7941104DF1774B0001ZT	CL	NOI DEL SUCRE	12		LOPEZ ARANGO ISIDORO	1.016	756
7941105DF1774B0001UT	CL	NOI DEL SUCRE	16		BRUGUES SA	1.929	1.933
8142201DF1784C0001AK	CT	VILA	2		FUNDOS 92, SL	3.795	7.823
8142202DF1784C0001BK	CT	VILA	4		CINCOVILA, SL	1.401	1.361

* Superfície de sòl i construïda segons la base de dades del Cadastre.

1.8. ELEMENTS D'INTERÈS PATRIMONIAL. ESTUDI DETALLAT DE L'ESTAT ACTUAL

Al front de l'Avinguda de la Generalitat es troben diversos elements d'interès patrimonial, d'acord amb la catalogació que en va fer l'Ajuntament en la relació d'Elements d'Interès Patrimonial aprovada el 26 d'abril de 2007. A continuació es detallen els elements inclosos en l'inventari municipal que queden dintre de l'àmbit de planejament, el seu estat actual i les intervencions a realitzar:

Jaciments arqueològics

- Fitxa 133. Barri antic

  Intervencions a realitzar: En relació a aquest jaciment, es determina normativament que durant les obres d'edificació a l'àmbit del jaciment arqueològic identificat, caldrà realitzar controls arqueològics per tal de documentar i recuperar les possibles restes existents, d'acors amb el que estableix el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya

Conjunts arquitectònics

- Fitxa 266. Cases de la Punyalada: Avinguda Generalitat 93-97

  Descripció: Es tracta de tres cases de planta baixa situades a la cantonada entre l'avinguda Generalitat i el carrer Noi del Sucre, construïdes durant els anys 1930 d'acord amb la informació cadastral i els plànols històrics. Tenen una estructura semblant, amb una façana de 7 m i una profunditat d'uns 8 m, amb pati posterior. La façana és simètrica amb una porta central i finestres verticals a ambdues bandes. Les obertures tenen un remat decoratiu amb ceràmica i les finestres tenen reixes de forja. La casa del número 93 gira la façana per tal de fer el xamfrà amb el carrer Noi del Sucre.

Estat actual: Les façanes es troben en bon estat, amb manteniment desigual en cada casa

Intervencions a realitzar: atès que l'element més significatiu és la façana, el projecte d'edificació que desenvolupi aquest àmbit estudiarà la possibilitat d'integrar alguna de les obertures en la façana de la nova edificació i documentarà els elements que s'enderroquin..

- Fitxa 266. Cases de la Paula: Avinguda Generalitat 129-141

  Descripció: Es tracta de set cases de planta baixa situades a la cantonada entre l'avinguda Generalitat i el carrer Noi del Sucre, construïdes el 1932 per Paula Sala i Monmany. Totes tenen una estructura idèntica, amb una façana de 7 m i una profunditat d'uns 8 m, a més de pati posterior. La façana és simètrica amb una porta central i finestres verticals a ambdues bandes. La decoració és molt austera, i com a únic element destacable hi ha les reixes de forja de les finestres.

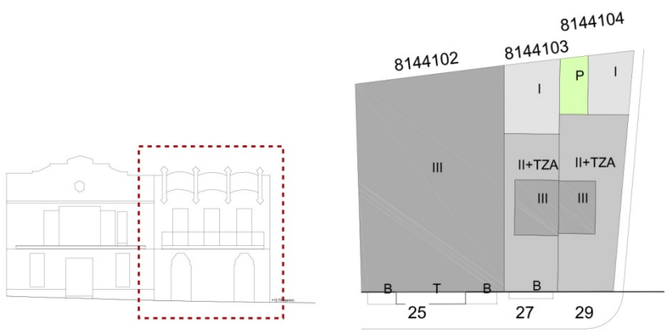
Estat actual: La majoria de les cases estan desocupades i acusen la falta de manteniment en el seu estat. Les dues cases que estan en més bon estat incorporen elements no originals a la façana. Totes les cases han quedat un metre per sota de la urbanització de l'entorn.

Intervencions a realitzar: atès l'estat de deteriorament, la senzillesa de la seva construcció i la descontextualització i rasant diferent respecte l'entorn, es proposa l'enderroc d'aquestes edificacions, amb la corresponent documentació.

Edificacions

- Fitxa 199. Avinguda Generalitat 27

  Descripció: És un edifici construït el 1892 per Josep Monmany i Carbó, que va fer-se servir, en èpoques successives, com a sala de ball, cinema i sala de festes.

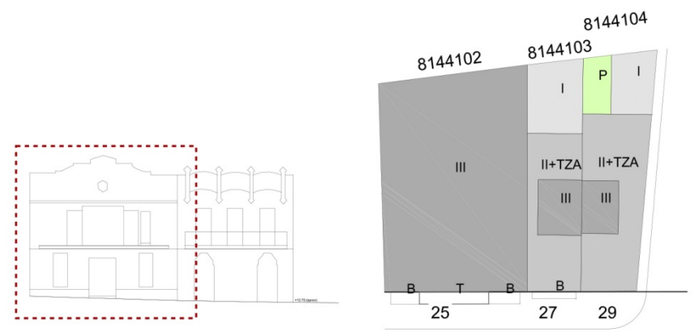


Estat actual: L'edifici s'ha deteriorat de forma important els últims anys. La façana original està molt desvirtuada per diverses intervencions posteriors

Intervencions a realitzar: Si bé la seva estructura està molt desvirtuada, la seva representativitat dintre del municipi i els seus usos públics històrics en recomanen la rehabilitació, com a mínim de la façana a l'avinguda de la Generalitat i dels elements interiors que puguin ser d'interès, en el context de l'equipament a realitzar en aquest àmbit.

- Fitxa 116. Avinguda Generalitat 29

  Descripció: És un edifici de planta baixa i pis construït el 1912 per Salvador Alaball i Duran per a ús residencial. Les façanes a l'avinguda Generalitat i al passatge lateral tenen força riquesa formal, cosa que el converteix en un edifici representatiu.



Estat actual: L'edifici està ocupat i té problemes de manteniment, però conserva l'estructura de la façana original.

Intervencions a realitzar: Es preveu la rehabilitació, com a mínim, de les façanes a l'avinguda de la Generalitat i al passatge lateral, així com dels elements interiors que puguin ser d'interès, en el context de l'equipament a realitzar en aquest àmbit.

Patrimoni natural

- Iuques en l'avinguda de la Generalitat, 65

  Intervencions a realitzar: Es preveu el manteniment de les iuques situades al nou passatge públic, i es podrà modificar l'alineació de l'edifici previst per a mantenir, si es considera oportú, la iuca situada més a l'oest.

- Bellaombra en l'avinguda de la Generalitat, 143-145 – cantonada amb el carrer de l'Agricultura

  Intervencions a realitzar: El projecte d'urbanització tindrà en compte el manteniment d'aquest arbre

2. PROMOTOR

D'acord amb l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

En aquest sentit, el present Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada, i el seu promotor és la Junta de Compensació Provisional del sector de PMU 3 del Polígon Centre

3. MARC LEGAL APLICABLE

Al present Pla de Millora Urbana li resulta especialment d'aplicació la següent normativa:

- Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i el DL 1/2012 de modificació del TRLUC amb les modificacions introduïdes posteriorment

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

- Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat de Catalunya.

- Llei 6/2009, de 28 d'abril d'Avaluació Ambiental de Catalunya modificada per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana

- Reial Decret Legislatiu 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl

4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la MPGM del Polígon Centre de Viladecans, aprovada recentment, es el manteniment de l'activitat econòmica amb la millora de la regulació dels usos industrials, la introducció de noves tipologies i usos, la integració del polígon a la ciutat a nivell viari, l'augment i millora de l'espai públic i una transformació urbanística a la mida.

Amb aquest objectiu, la MPGM del Polígon Centre de Viladecans delimita tres sectors, la ordenació dels quals es portarà a terme mitjançant l'aprovació dels Plans de Millora Urbana.Per aquesta raó, i amb la finalitat de transformar el front de l'avinguda de la Generalitat, conservant els edificis històrics, es delimita el sector de PMU 3 de la MPGM Polígon Centre, amb la introducció de nous usos d'habitatge però mantenint una proporció significativa d'activitat econòmica.

Per tant, el present document desenvolupa aquest sector de PMU 3 per tal de fer possible la transformació prevista per l'instrument de planejament esmentat.

Cal assenyalar que els sectors delimitats amb la MPGM corresponen als polígons d'actuació per la seva execució, però els PMUs es podran dividir, mitjançant l'instrument de gestió corresponent, en polígons d'actuació per tal de facilitar-ne la seva execució.

5. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PROPOSTA

Tal com s'ha assenyalat, l'objecte del present document és la transformació de la franja de contacte entre el Polígon Centre i el barri Antic de Viladecans.

Els principals objectius de l'ordenació són els següents:

a) Introduir nous usos residencials i d'activitat econòmica, de transició entre el barri Antic de Viladecans i el Polígon Industrial Centre

b) Generar un nou vial rodat alternatiu a l'avinguda de la Generalitat, que permeti la transformació de l'actual traçat en un espai públic amb prioritat per als vianants i, en el seu cas, per al transport públic

c) Generar un nou teixit de transició entre l'illa tancada del barri antic i l'industrial del Polígon Centre, amb alçades màximes semblants a les de l'entorn i que faci de nou front urbà de la ciutat.

d) Fer una divisió poligonal que adapti la gestió de l'àmbit per tal de poder-lo dur a terme per fases adaptades a la propietat existent

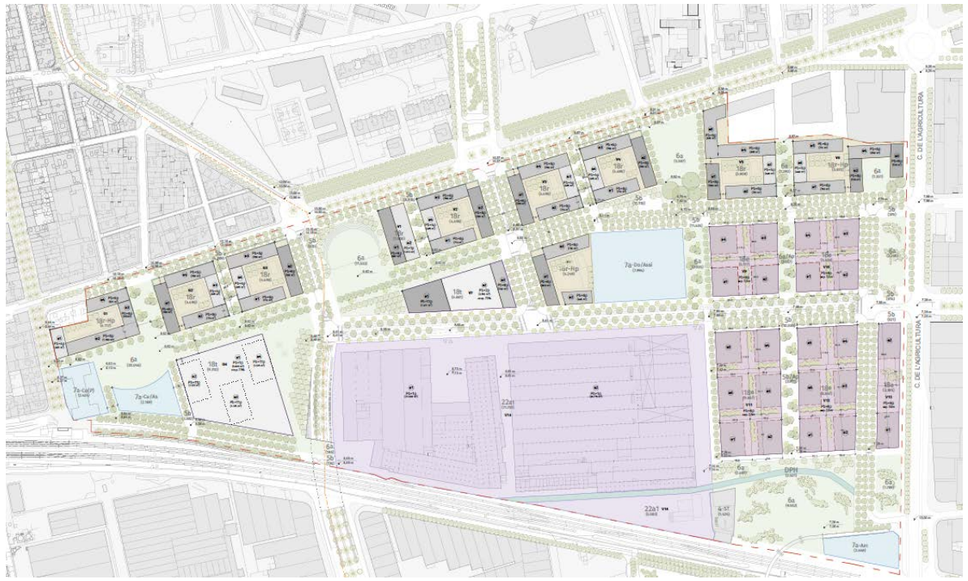
6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La transformació del sector ha de donar lloc a un nou espai de transició entre el nucli antic de Viladecans i el polígon, mitjançant la transformació de l'actual front del polígon a l'avinguda de la Generalitat (antiga carretera C-245).

6.1. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

La proposta consisteix en una desviació del traçat de l'avinguda de la Generalitat, obrint un nou carrer paral·lel més cap al sud. Això permetrà descongestionar el traçat actual, eliminant-ne la major part de la circulació rodada, i mantenint-hi només un vial amb prioritat per al transport públic. Aquesta proposta s'emmarca en la transformació global d'aquesta via que s'està projectant, per a una pacificació i la introducció d'una plataforma reservada per al transport públic.

El sector deixa fora el conjunt d'habitatges situats al front sud entre la carretera de la Vila i el carrer Noi del Sucre. A aquesta franja se li dona continuïtat amb unes illes d'habitatge amb alçades similars a les dels teixits urbans confrontants, amb uns màxims de PB+4 al tram entre el carrer del noi del Sucre i la Carretera de la Vila i de PB+6 a la resta. S'ordenen unes illes semiobertes que lliguen amb el barri antic i, a l'altra banda del carrer de l'Agricultura, amb la nova ordenació del recinte Roca que s'està desenvoulpant.



L'ordenació es completa, a l'altra banda del nou vial, amb edificacions terciàries que completen el polígon industrial i fan de front comercial i terciari, amb possibilitat de vinculació amb les activitats industrials.

D'acord amb la Modificació de PGM, se li atorga a aquest sector de PMU un índex d'edificabilitat de 1,5 m²st/m²sl, xifra que es considera equilibrada tenint en compte les necessitats de cessions de sòl i el model edificatori amb alçada limitada que es vol implantar i, a partir d'aquí, un màxim del 70% del sostre per als usos d'habitatge, resultant en les dades següents:

Sòl privat actual: 54.341 m²

Sostre corresponent: 54.341 m² x 1,5 m²st/m²sl = 81.512 m² sostre

Sostre d'habitatge:	57.058 m²	(70%)
Habitatge lliure:	28.529 m²	(50%)
Habitatge Prot. Preu General:	11.412 m²	(20%)
Habitatge Prot. Preu Concertat:	17.117 m²	(30%)
Sostre d'altres usos:	24.454 m²	(30%)
Total:	81.512 m²	(100%)

Així mateix, d'acord amb la Llei es faran unes cessions per a zones verdes de 15 m² de per cada 100 m² de sostre d'habitatge i de 7,5 m² més per cada 100 m² de sostre de tots els usos per a zones verdes i/o equipaments, tal com es recompta a la fitxa corresponent.

6.2. LA XARXA VIÀRIA

El desviament de l'avinguda de la Generalitat pel nou traçat al sud permetrà que l'antiga carretera es destini exclusivament al transport públic, les bicicletes i els vianants, i que el trànsit rodat hi quedi restringit al d'accés al barri antic.

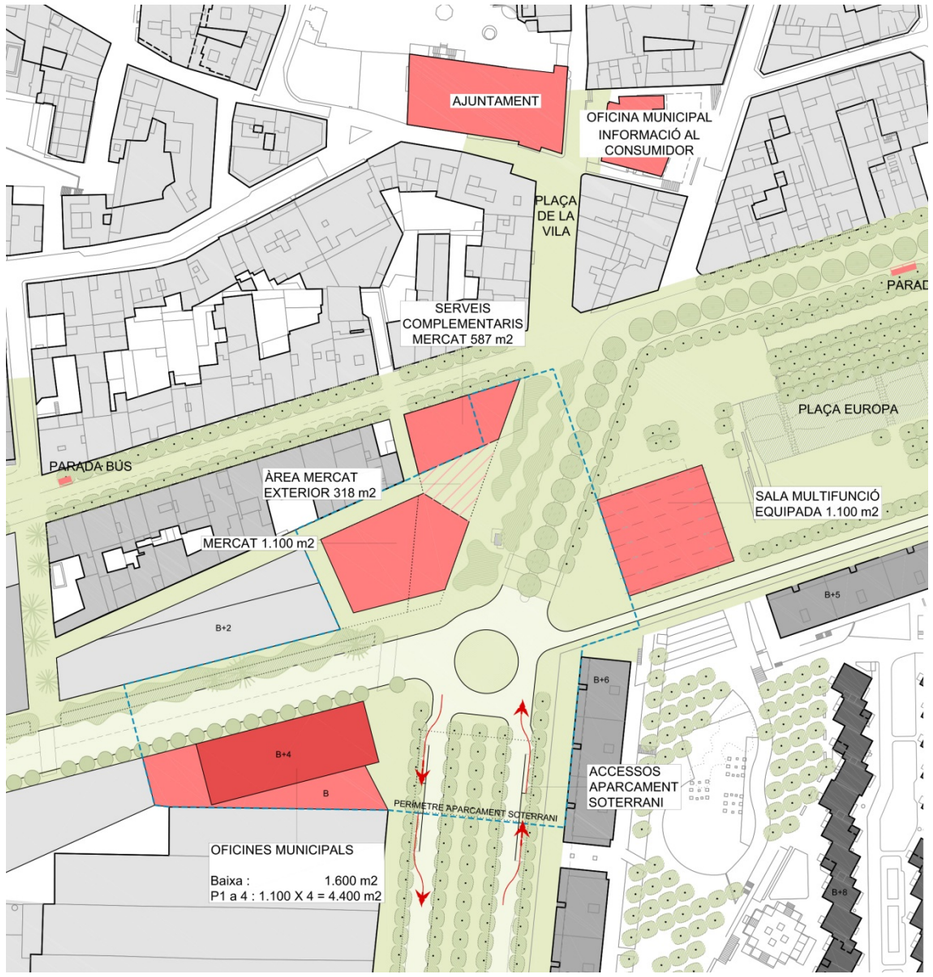
La nova avinguda portarà el trànsit rodat de pas i permetrà un accés més franc a la zona industrial del polígon Centre.

6.3. ELS ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

6.3.1. ESTRUCTURA GENERAL DELS ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

En el marc de la transformació de l'atinga traça de la carretera i la nova avinguda, els espais lliures i els equipaments proposats es disposen com a espais complementaris d'aquests nous llocs de trobada, i han de servir per comunicar el barri antic amb el polígon Centre i amb el nou desenvolupament del recinte Roca. L'avantprojecte d'urbanització reforça la configuració de les noves places com a complement de l'espai públic del nou traçat de l'avinguda Generalitat.

Pel que fa als equipaments, es configura un nou pol d'equipaments al costat de la plaça Europa, que permet plantejar continuar el centre de serveis municipals que configura l'edifici de l'Ajuntament a la plaça de la Vila i l'actual mercat a la plaça Europa. Un nou edifici d'equipaments a davant de l'actual mercat permetria la reubicació i modernització d'aquesta instal·lació i la recuperació de l'estructura de l'actual mercat per a un altre ús; o la implantació d'algun altre equipament que es considerés necessari. En el front sud de la variant de l'avinguda de la Generalitat, per la seva part, es podria ubicar un nou edifici de serveis municipals que completaria aquesta nova plaça d'equipaments.



6.3.2. NOUS EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES. COMPLIMENTS DELS ESTÀNDARDS

La fitxa de la Modificació Puntual del PGM preveu unes reserves mínimes d'espais lliures i equipaments, d'acord amb el que estableix l'art 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme:

- 7,5 m²/100 m² sostre activitat econòmica (espais lliures i equipaments)
- 22,5 m²/100 m² sostre habitatges (mínim 15 m²/m² d'espais lliures)

Que es tradueixen en les superfícies següents mínimes:

Espais lliures:

15 m² / 100 m² x 57.058 m² sostre d'habitatge =	8.559 m²
Espais lliures existents a reubicar	1.713 m²
Total	10.272 m²

Espais lliures i/o equipaments:

7,5 m² / 100 m² x 57.058 m² sostre d'habitatge =	4.279 m²
7,5 m² / 100 m² x 24.454 m² sostre d'altres usos =	1.834 m²
Total	6.113 m²

Espais lliures i equipaments:

10.272 m² + 6.113 m² = 16.385 m²

Els espais lliures i equipaments previstos són els següents:

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total	Mínim Llei
Espais lliures	4.965 m²	4.031 m²	1.370 m²	10.366 m²	>10.272 m²
Equipaments	3.199 m²	0 m²	2.820 m²	6.019 m²	
Total	8.164 m²	4.031 m²	4.190 m²	16.385 m²	= 16.385 m²

Així doncs, l'ordenació proposada augmenta lleugerament la superfície d'espais lliures i equipaments establerts per la Llei.

6.4. ELS USOS

D'acord amb les indicacions de la Modificació Puntual de PGM, els usos d'activitat econòmica se situen per sota del traçat viari de la nova avinguda, fent de façana del polígon, i barrejats amb l'habitatge en la resta del sector, per tal que les plantes baixes amb front a l'actual i nou traçat de l'avinguda de la Generalitat tingui activitat comercial. Així, el terciari arriba al 30% del sostre a implantar.

El 70% del sostre restant es destina a habitatge, repartit en un 50% d'habitatge lliure, un 30% d'habitatge protegit de preu concertat i un 20% d'habitatge protegit de preu general. Aquest repartiment es tradueix en una altrernança entre les illes qualificades per a un i altre règim, de manera que es produeix una barreja social en tot l'àmbit.

		Polígon 1		Polígon 2		Polígon 3		Total	
		m²		m²		m²		m²	
Habitatge lliure		9.523	19.046	5.627	24.633	13.379	13.379	28.529	57.058
HPPG		3.809		7.602		0		11.411	
HPPC		5.714		11.404		0		17.118	
Terciari	18picHL	3.830	6.830	850	9.263	3.930	8.361	8.610	24.454
	18picHP	2.500		2.500		0		5.000	
	18picT	500		5.913		4.431		10.844	
Total			25.876		33.896		21.740		81.512
%			31,75%		41,58%		26,67%		100,00%

6.5. L'EDIFICACIÓ D'APROFITAMENT PRIVAT

Les edificacions d'aprofitament privat s'ordenen en unes illes semitancades que permeten mantenir un front continu a l'avinguda de la Generalitat, encara que amb diferents alçades que es van adaptant fins arribar a un gra semblant al de les cases existents al nucli antic.

Al llarg del nou vial alternatiu, en canvi, es plantegen una sèrie d'espais oberts que completen la nova avinguda, i sota els edificis d'habitatges uns porxos que completen els nous espais lliures i el vial.

Pel que fa a l'illa que completa el desenvolupament de l'àmbit Roca, es preveu la compleció del sistema de superilles amb espais de vianants, amb un vial de vianants que continua el carrer de Ferran i Clua i una plaça que fa de ròtula amb la continuació de l'avinguda de l'Hospital. A l'entorn d'aquesta plaça es configura una

Les illes es configuren amb unes crugies màximes de 16 metres, per fora de les quals es poden ubicar els balcons i espais intermedis amb l'exterior. Hi ha un cert esponjament a totes les unitats, que permet reduir puntualment les crugies o reduir alçades en alguns punts per a millorar l'assolellament. Les unitats d'habitatge lliure compten amb uns interiors d'illa amb espais lliures privats que poden tenir ús com a espais comunitaris.

Els estudis previs de l'edificació comproven que l'ordenació de l'edificació plantejada permet tant els habitatges passants com a doble cara, depenent de l'orientació de cadascuna de les barres.

S'ha comprovat que la normativa general d'aparcaments es pot complir només amb la implantació d'un soterrani en cadascuna de les illes d'edificació; es pot arribar a una plaça per habitatge en tots els casos en com a màxim dos soterranis.

La normativa promou, en les illes amb front a l'avinguda de la Generalitat, la generació d'unes plantes baixes amb activitat comercial (no s'hi admet la implantació d'habitatges) i unes plantes pis de gra domèstic que, especialment en el front de l'avinguda de la Generalitat, conjuguin bé amb el gra del barri antic i la resta dels barris veïns. En aquest sentit, es promouen especialment els espais semiexteriors, que tinguin una doble funció de control climàtic i de generació d'una imatge amb una certa unitat però al mateix temps variabilitat donada per la funció.

D'acord amb l'article 264.III de les NNUU del PGM, els volums que es puguin aixecar amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxims al límit de zona, hauran de quedar compresos dins de l'angle de 60º que es formi des de l'eix de vial, en xarxa bàsica, o des del límit de zona en els altres casos. L'ordenació proposada compleix aquest article, tal com es reflecteix a la sèrie de plànols O.3.ordenació de l'edificació.

6.6. EL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

El present document s'acompanya d'un avantprojecte d'urbanització, que estableixen les directrius pel que fa al tractament dels carrers i dels espais lliures públics.

7. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

7.1. SISTEMA DE GESTIÓ

D'acord amb el que estableix la Modificació del PGM, el sector de PMU 3 s'executa per compensació bàsica.

7.2. DIVISIÓ POLIGONAL PROPOSADA

L'actuació urbanística del PMU és de grans dimensions, amb unes característiques singulars i casuístiques molt diferents que pot dificultar el desenvolupament d'aquest sector de manera conjunta.

De l'anàlisi de l'estat actual de les construccions, activitats i persones afectades que hi ha dins el sector, se'n desprèn que hi ha realitats concretes que dificulten en gran mesura el desenvolupament conjunt del sector a curt termini.

Addicionalment, l'extensió de l'àmbit del PMU i a la complexitat de la seva estructura de la propietat aconsella la seva divisió.

És per aquesta raó que el present PMU proposa una divisió poligonal sensible a aquesta realitat i a les necessitats dels propietaris, que delimita tres polígons d'actuació per tal de facilitar-ne la gestió i la seva execució.

Els criteris generals que s'han tingut en compte a l'hora de fixar la divisió poligonal del PMU són els següents:

- Estructura de la propietat: l'anàlisi del parcel·lari és un element important a l'hora de valorar una divisió poligonal, ja que l'agrupació de finques d'una mateixa propietat o l'agrupació de propietaris de característiques similars facilita la gestió i l'execució de l'àmbit.

- Preexistències: l'anàlisi de l'estat actual de les edificacions, l'ús que actualment se'n fa i les perspectives de desmantellament, trasllat o possible manteniment de totes elles és fonamental per delimitar els nous polígons. Tenir en compte aquestes realitats a l'hora de delimitar els polígons facilita moltíssim la gestió urbanística de l'àmbit, permetrà afrontar-lo en diferents fases i velocitats i desbloquejar, així, el seu desenvolupament.

Aquests criteris originen la decisió final de delimitar tres polígons d'actuació i que es sustenta en:

- La configuració de tres polígons corresponents aproximadament a cadascuna de les tres illes en que es divideix l'àmbit.

- La configuració d'un polígon 1 discontinu que inclogui els sòls de l'illa contigua a l'àmbit Roca, els adjacents a la cruïlla Agricultura – av. Generalitat i els annexos a l'espai públic de la plaça d'Europa Aquest polígon comprèn els dos extrems de l'àmbit, amb poques activitats existents, i permet una transformació en primera fase que ajudi a engegar el conjunt de la transformació. Aquest polígon té un propietari majoritari que fa possible la seva execució en aquesta primera fase.

- La configuració d'un polígon 2 amb la resta dels sòls de l'illa situada entre el carrer Agricultura i el carrer Noi del Sucre.

- La configuració d'un polígon 3 amb els sòls de l'illa situada entre el carrer Noi del Sucre i la carretera de la Vila.

- La distribució equitativa de beneficis i càrregues de gestió i urbanització dins de cada polígon i en la globalitat de l'àmbit.

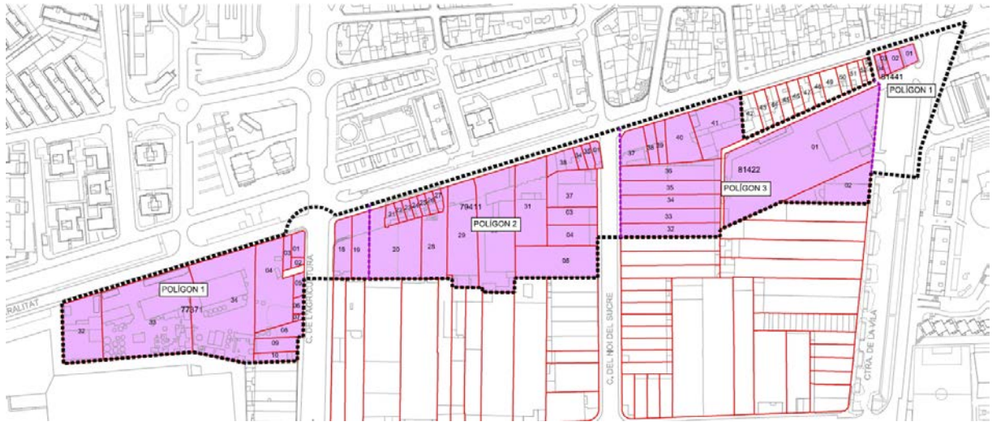
- La configuració dels nous desenvolupaments urbanístics corresponent a la distribució equitativa dels sostres resultants entre els tres polígons.

- La prioritat de realitzar la transformació urbana dels extrems de l'àmbit en el polígon 1 per tal de mantenir i millorar les connexions viàries durant el procés de transformació.

- L'autonomia tècnica i econòmica de l'actuació de cada polígon.

- L'autonomia de cada polígon per realitzar les cessions i les obligacions del Pla.

La justificació numèrica de la divisió poligonal que es proposa en el present projecte es desenvolupa en els apartats següents de la memòria.



7.3. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI POLIGONAL

7.3.1. INTRODUCCIÓ

Aquest document incorpora la justificació econòmica en què es demostra l'equilibri de beneficis i càrregues entre els tres polígons d'actuació urbanística previstos, donant compliment a l'article 123 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual estableix:

> "Article 123
>
> Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística desectors de planejament derivat
>
> 123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.
>
> L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior."

En aquest sentit, estudiem i concretem els beneficis i les càrregues a imputar en cada un dels polígons d'actuació urbanística i comparem els resultats amb el que rebrien i costejarien els titulars de l'àmbit, cas que es desenvolupés en un únic polígon.

La valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques es concreta amb el càlcul del valor residual pel procediment establert en l'art. 22.3 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Amb aquest càlcul s'obté un valor, que repercutit pel sòl aportat en cadascun dels àmbits, en resulta un valor unitari del sòl que permet comparar si el repartiment entre beneficis i càrregues d'aquests polígons és equilibrat.

Així, es demostra que s'assoleix l'equilibri poligonal quan el valor del sòl brut de cada polígon difereix en un percentatge inferior al 15% respecte al valor mig del sòl brut del PMU.

En el següent apartat es justifiquen els beneficis, les càrregues i el valor del sòl brut dels tres polígons i es comparen amb el conjunt del PMU.

7.3.2. APROFITAMENTS

Pel que fa als aprofitaments, els sostres es reparteixen de la següent manera a cadascun dels polígons:

El sòl computable de cadascun dels polígons proposats és el següent:

	Polígon 1	**Polígon 2**	**Polígon 3**	**Total**
Sòl computable	18.091 m²	17.573 m²	18.526	54.190 m²
%	33,38%	32,43%	34,19	100,00%

Es proposa l'adjudicació d'aprofitament de la següent manera a cadascun dels polígons per a cadascun dels usos:

	Polígon 1		**Polígon 2**		**Polígon 3**		**Total**	
Hab. lliure (50%)	9.523		5.627		13.379		28.529 m²	
HPPG (20%)	3.809	19.046	7.602	24.633	0	13.379	11.411 m²	57.058 m²
HPPC (30%)	5.714		11.404		0		17.118 m²	
Terciari	6.830 m²		9.263 m²		8.361 m²		24.454 m²	
Total	**25.876 m²**		**33.896 m²**		**21.740 m²**		**81.512 m²**	
%	31,75%		41,58%		26,67%		100,00%	

Els tres polígons tenen repartiments diferents dels diferents tipus de sostre, que permeten donar lloc a una barreja d'usos adequada a l'entorn urbà i una mixticitat pel que fa al repartiment de l'habitatge lliure i protegit. Així mateix, en l'estudi econòmic es demostra l'equilibri econòmic entre els diferents polígons.

7.3.3. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

Pel que fa a la zonificació, les cessions són diferents en cadascun dels polígons, en raó del sòl públic que ja existia i de les necessitats d'ordenació:

	Polígon 1	**Polígon 2**	**Polígon 3**	**Total**
Sòl privat	8.314 m²	9.935 m²	8.876 m²	27.125 m²
Espais lliures	4.965 m²	4.031 m²	1.370 m²	10.366 m²
Equipaments	3.199 m²	0 m²	2.820 m²	6.019 m²
Vials	9.478 m²	6.254 m²	7.108 m²	22.840 m²
Total	25.956 m²	20.220 m²	20.174 m²	66.350 m²

A continuació es resumeixen les càrregues corresponents a cadascun dels polígon, que estan detallades a l'Estudi econòmic. Un cop es coneguin les dades reals de totes les activitats del polígon, aquestes dades s'hauran de revisar amb els ajustos consegüents.

Pel que fa al **polígon 1**, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	4.965 m² x 180 €/m²	893.700 €
Vial	9.478 m² x 250 €/m²	2.369.500 €
Total		**3.263.200 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	2.234.400 €
Construccions	1.966.361 €
Enderrocs	628.150 €
Total	**4.828.911 €**

Total despeses d'urbanització	**8.092.111 €**

Pel que fa al **polígon 2**, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	4.031 m² x 180 €/m²	725.580 €
Vial	6.254 m² x 250 €/m²	1.563.500 €
Total		**2.289.080 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	4.109.000 €
Construccions	3.098.825 €
Enderrocs	667.000 €
Total	**7.874.825 €**

Total despeses d'urbanització	**10.163.905 €**

Pel que fa al polígon 3, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	1.370 m² x 180 €/m²	246.600 €
Vial	7.108 m² x 250 €/m²	1.777.000 €
Total		**2.023.600 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	4.476.400 €
Construccions	2.690.764 €
Enderrocs	711.850 €
Total	**7.879.014 €**

Total despeses d'urbanització	**9.902.614 €**

Mentrestant, el valor residual del sòl d'aprofitament en cadascun dels polígons, segons es detalla a l'Estudi econòmic, és el següent:

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Ingressos totals
Hab. lliure	9.336.819 €	5.516.468 €	13.116.863 €	**27.970.150 €**
HPPG	578.166 €	1.153.972 €	0 €	**1.732.138 €**
HPPC	3.623.449 €	7.231.399 €	0 €	**10.854.848 €**
Terciari	1.346.500 €	1.826.220 €	1.648.351 €	**4.821.071 €**
Total	**14.884.934 €**	**15.728.059 €**	**14.765.214 €**	**45.378.207 €**

El **resum global** del total del PMU és el següent:

	Ingressos		**Càrregues**		**Proporció conjunta**	**Desviació**
Polígon 1	14.884.934 €	32,80%	**8.092.111 €**	28,74%	1,8394	+14,14%
Polígon 2	15.728.059 €	34,66%	**10.163.905 €**	36,09%	1,5474	-9,60%
Polígon 3	14.765.214 €	32,54%	**9.902.614 €**	35,17%	1,4910	-9,25%
Total	**45.378.207 €**	**100%**	**28.158.630 €**	**100%**	**1,6115**	

Es pot comprovar que les diferències relatives en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques dels polígons respecte del conjunt, expressat amb el valor residual aplicat al sòl aportat, són inferiors al 15%, d'acord amb el que estableix la Llei.

8. TRAMA URBANA CONSOLIDADA

D'acord amb la MPGM, el present Pla de Millora Urbana preveu la introducció de l'ús predominant d'habitatge plurifamiliar en el seu àmbit. Es per això que es proposa dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada (TUC), d'acord amb el que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials a Catalunya.

El títol II del referit Decret Llei 1/2009, i pel que fa a la planificació i ordenació de l'ús comercial estableix, en el seu article 7, les àrees urbanes que s'inclouen en la TUC:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on d'acord, amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sol urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

c) Les àrees residencials plurifamiliars no continues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a), b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

I aclareix que, als efectes d'aquest article:

a) S'entén per àrees residencials el conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en polígons d'actuació urbanística en sol urbà o en sectors en sol urbà o urbanitzable amb planejament urbanístic derivat aprovat i vigent, amb ús residencial dominant, i els sistemes que les vertebren, sempre que configurin una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.

b) S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüitat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.

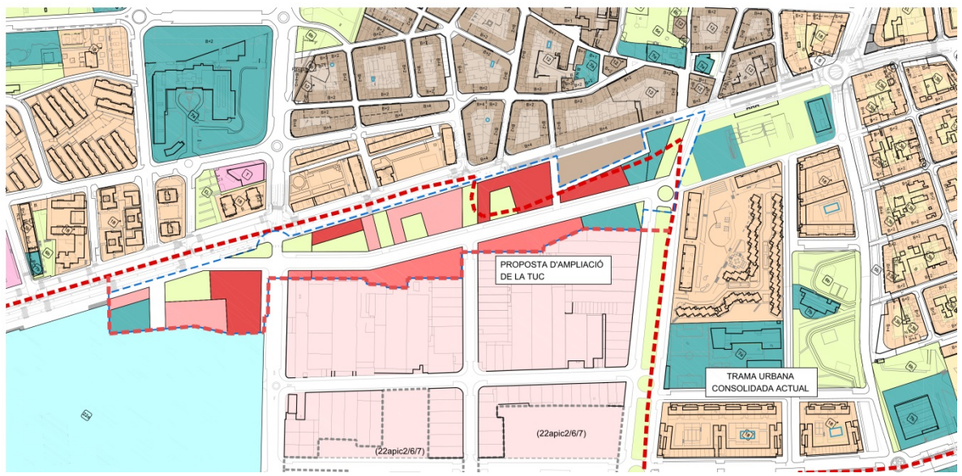
L'article 8.3 del mateix Decret Llei 1/2009, i pel que fa a la modificació de la delimitació de les TUC, determina que en el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentat àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 del Decret Llei 1/2009 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe.

En aquest sentit, en data 9 de desembre de 2013 la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme va aprovar la modificació de la TUC de Viladecans:

Durant la tramitació de la MPGM es va emetre Informe de la Direcció General de Comerç de data 18 de maig de 2017, desfavorable en quant a la inclusió del PMU 3 dintre de la TUC sense que s'hagi desenvolupat el planejament derivat, i mentre no s'inclogui la referència als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial i de reserva de places d'aparcament d'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i el Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials. En aquest sentit, a la MPGM s'introdueixen les referències als criteris de localització i ordenació dels usos comercials als articles 16, 20, 22 i 27 de la seva normativa.

El present Pla de Millora Urbana ordena una nova àrea residencial plurifamiliar contínua al nucli històric, compresa dins el sòl urbanitzable, i de la qual es fa una ordenació urbanística detallada al present document, on l'ús residencial és el dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials. I es tracta d'un conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en un sector de sòl urbanitzable amb ús residencial dominant i els sistemes que les vertebren (el nou traçat de l'avinguda de la Generalitat) que configura una ordenació unitària que dona continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial. Si bé l'habitatge només s'ordena a la banda nord del nou vial, els comerços situats a l'altra banda del carrer han de donar coherència i activitat a aquest nou vial, i en qualsevol cas formen part del mateix sector.

es proposa la modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada d'acord amb el plànol adjunt, on se superposen la delimitació de la trama urbana consolidada actual, i la proposta de la seva modificació que es justifica en el present document. D'acord amb l'article 8.3.a) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.



9. SERVITUDS SECTORIALS

9.1. AVIACIÓ CIVIL

D'acord amb el Decret 584/72 de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial Decret 297/2013, el plànol de servituds aeronàutiques publicat per la Direcció General d'Aviació Civil, l'edificació i altres elements no podran sobrepassar les cotes absolutes recollides als plànols de la sèrie I-7, per sobre dels 105 m sobre el nivell del mar. Tal com s'estableix normativament, les edificacions de tot l'àmbit no podran sobrepassar els 25,75 m d'alçada. Tenint en compte que la cota de referència més alta no estarà per sobre dels 40 m absoluts no és previsible que hi puguin haver elements que arribin a aquesta cota. Malgrat això, s'estableix normativament el límit d'alçada de 105 m i la necessitat d'obtenció de resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de seguretat Aèria per a l'execució de qualsevol construcció i instal·lació, així com els mitjans necessaris per a la seva construcció.

Es prohibeixen també en normativa les emissions de fum i pols, les instal·lacions que puguin ser refugis d'aus, les reflexions de llum solar i les fonts de llum artificial que puguin constituir un risc per les operacions aeronàutiques, així com les emissions de radiacions electromagnètiques que puguin pertorbar el funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques.

10. INFORME MEDIAMBIENTAL

10.1. INTRODUCCIÓ

D'acord amb el que es va establir en la Modificació Puntual del PGM que fa de marc normatiu del present Pla de Millora Urbana, i igual que en aquella ocasió, el Pla de Millora Urbana no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, en aplicació de la disposició addicional vuitena, apartat 6.c, de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atenent que el seu àmbit d'actuació resta classificat de sòl urbà.

En quant a l'anàlisi ambiental d'aquest àmbit de l'actuació, es 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.

10.2. ANTECEDENTS DE TRAMITACIÓ DAVANT ELS ORGANS AMBIENTALS

Tant l'Àrea Metropolitana com l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental van emetre en el seu dia sengles informes sobre els aspectes ambientals de la Modificació Puntual de PGM.

L'OTAA va fer un informe favorable 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. Com es veurà a continuació, aquestes mesures s'han recollit refoses i ampliades en la normativa del present document.

L'Àrea Metropolitana de Barcelona també va fer un informe favorable amb recomanacions que es van incorporar a la Modificació de PGM, relacionades amb la promoció d'instal·lacions de producció d'energia solar d'autoconsum, l'afectació al nivell freàtic, el segellat dels pous que no continuïn en actiu , la modificació dels objectius de qualitat acústica de l'àmbit i el compliment de la normativa de protecció de la contaminació acústica i l'afecció de les fonts emissores de contaminació odorífera sobre els habitatges.

10.3. INFORME AMBIENTAL DE LA MPGM.

10.3.1. OBJECTIUS AMBIENTALS

L'àmbit de planejament és un sòl completament urbà, completament ocupat i urbanitzat, i integrat al nucli de Viladecans en continu urbà amb la resta de la trama, i amb una vegetació i fauna molt escassa i pròpia dels centres urbans, atès que està ocupat majoritàriament per edificacions industrials. Per aquesta raó, tenint en compte l'alt grau d'entropització, difícilment se'n pot fer una anàlisi ambiental en termes de conservació. Tal com ja preveia l'informe ambiental de la Modificació Puntual del PGM del Polígon Centre, els objectius ambientals s'han de centrar en la millora de les condicions ambientals urbanes i la repercussió de les activitats en el canvi climàtic:

1. Millora de la qualitat de l'aire i minimització de les emissions de gasos d'efecte hivernacle
2. Minimització de la contaminació acústica, lumínica i odorífera
3. Minimització dels efectes sobre el medi hídric
4. Millora de l'estructura urbana i reducció del consum de sòl
5. Creació d'espais verds i foment de la biodiversitat
6. Conservació de la qualitat del paisatge
7. Minimització del consum energètic
8. Minimització del consum de materials i de la generació de residus

L'informe considera que el desenvolupament de la Modificació és perfectament compatible amb l'entorn, adaptant-se millor al context actual que el planejament anterior. Tanmateix, caldrà adoptar una sèrie de mesures per a la prevenció i reducció de les afeccions previstes.

10.3.2. MESURES PROPOSADES

En l'informe s'enumeren una sèrie de mesures que hauran d'observar-se a la redacció i execució dels projectes d'urbanització, relatives a l'atmosfera (contaminació de l'aire, acústica, lumínica, odorífera), canvi climàtic, medi físic (geologia, geomorfologia i edafologia, medi hídric), medi biòtic (vegetació, fauna), medi antròpic (paisatge, patrimoni cultural), consum de recursos (aigua, energia, residus) i riscos de protecció civil. Aquestes mesures es van recollir en la normativa ambiental de la MPGM que es recull ampliada a la normativa ambiental del present document.

10.3.3. PROGRAMA DE SEGUIMENT AMBIENTAL

L'informe ambiental considera que la incorporació de les determinacions ambientals normatives de la MPGM, que s'han traslladat en el present PMU, en garanteixen el seguiment ambiental.

Pel que fa a la fase d'obres, l'Informe ambiental planteja un Pla de Vigilància Ambiental en dues fases, que haurà de verificar l'avaluació ambiental dels impactes previstos, proporcionar valors dels paràmetres assolits durant les obres, comprovar l'aplicaciói eficiència de les mesures preventives i correctores i proposar noves mesures correctores si els impactes són superiors als previstos.

Finalment, en la fase d'explotació, s'estableix l'emissió d'informes de seguiment, en el qual s'ha de fer el seguiment de deu indicadors que permetran comparar les repercussions del planejament en comparació amb la situació actual.

10.4. MESURES PROPOSADES

La visió integral del planejament urbanístic ha de tenir en compte totes les vessants de la sostenibilitat ambiental i la lluita contra el canvi climàtic. En aquest sentit, i tenint en compte els objectius ambientals establerts per l'informe ambiental de la MPGM, les mesures s'han estructurat en els punts següents (s'indiquen entre parèntesi els objectius de l'informe ambiental relacionats al punt 10.3.1 als que respon cada punt):

- Biodiversitat: generació d'infraestructura verda i inclusió de la biofília a tots els nivells (5)
- Aigua: aconseguir un drenatge sostenible, seguint les escorrenties naturals, i la captació i reutilització del màxim d'aigua pluvial (3)
- Mobilitat sostenible: generació d'itineraris clars i accessibles per a la mobilitat activa i accessibilitat als nodes de transport públic (1)
- Productivitat: disseny de jardins productius a l'espai públic i els edificis que acostin la producció agrícola als consumidors (4, 6)
- Mitigació de l'illa de calor: Estructurar els espais urbans al voltant d'infraestructures verdes amb el màxim de cobertura verda, absorbint radiació solar i contribuint a l'evapotranspiració (1, 6)
- Reciclatge urbà: Prioritzar la reforma de teixits urbans, revaloritzant i rehabilitant les preexistències mantenint la identitat i optimitant els recursos. (4, 8)
- Cradle to cradle: Aconseguir una producció de cicle tancat amb solucions basades en la natura i materials de proximitat, reciclables i amb consum mínim de CO2 (8)
- Neutralitat en carboni: Introduir paisatges urbans que s'autogestionen i redueixen les necessitats de manteniment, i fer edificis amb demanda energètica mínima (1)
- Autosuficiència energètica: Aconseguir la producció local del màxim d'energia necessària al sector (7)
- Salut i benestar: anar cap a una ciutat inclusiva, saludable i pensada per a la diversitat (1, 2)

El Pla de Millora Urbana inclou una normativa que refon i completa amb exigències superiors la que prové de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en el Polígon Centre. No es fa cap trasllat normatiu pel que fa a les olors, atès que, tal com reconeix l'informe ambiental de la MPGM, la font principal al Polígon Centre és la fàbrica de xocolata Nederland, que se situa a uns 500 m de l'àmbit del PMU i, en concret, de l'ubicació dels nous habitatges. Tenint en compte que no s'afegeixen usos sensibles en àmbits propers a aquesta font de contaminació odorífera, no es considera necessari que aquest PMU prengui mesures en aquest sentit.

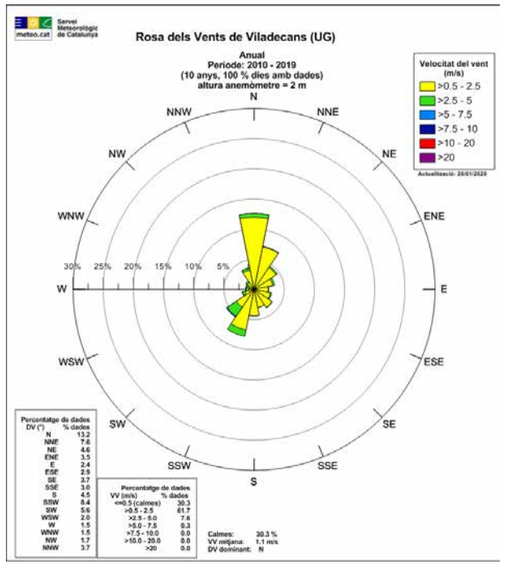
10.5. EFECTE EN LA LLUITA CONTRA EL CANVI CLIMÀTIC

Pel que fa a l'efecte en el canvi climàtic, i seguint l'esquema plantejat al punt anterior, cal esmentar en primer lloc que la reforma urbana suposa la reutilització de sòls urbans existents, i per tant suposa una millora en molts dels paràmetres ambientals en comparació amb l'ocupació de sòls naturals o agrícoles per a extensió urbana. Això es tradueix també en una emissió de gasos d'efecte hivernacle molt menors a l'hora d'executar la transformació. El reciclatge urbà també permet aprofitar la infraestructura urbana i de serveis existent, enlloc d'implantar-ne una de nova, amb el conseqüent estalvi mediambiental.

A més, aquesta reforma urbana es produeix en una ubicació central dintre de Viladecans, molt ben connectada amb el seu entorn, en un àmbit on predominen els desplaçaments a peu i en bicicleta, i que es veurà reforçada en aquest caràcter per la nova infraestructura d'autobús i ciclista. Aquests tipus de teixits són els que generen un menor nombre d'emissions en el transport. Així mateix, els teixits urbans amb més densitat són aquells on es produeix un menor consum d'energia i per tant d'emissions per habitant.

La forma urbana també contribueix a l'hora de reduir les necessitats d'energia, mitjançant la implantació d'edificis amb les orientacions adequades pel que fa a l'aprofitament de la radiació solar i dels vents dominants.

L'ordenació proposada promou les edificacions amb dues cares, una d'elles amb l'orientació S, SE o SW, que és òptima pel que fa a la radiació solar a l'estiu i a l'hivern; i que, en configurar-se amb edificis amb dues cares, rep els vents dominants en aquesta zona, que són bàsicament de N i de S, segons les dades recollides a la rosa dels vents de Viladecans, elaborada pel Servei Meteorològic de Catalunya. Com es pot veure a la sèrie de plànols O.7 sobre l'assolellament de l'àmbit, l'ordenació proposada assegura un mínim d'una hora de sòl a totes les plantes d'edificació entre les 10 i les 14 hores del dia 21 de gener, d'acord amb l'article 264 de les NNUU del PGM.



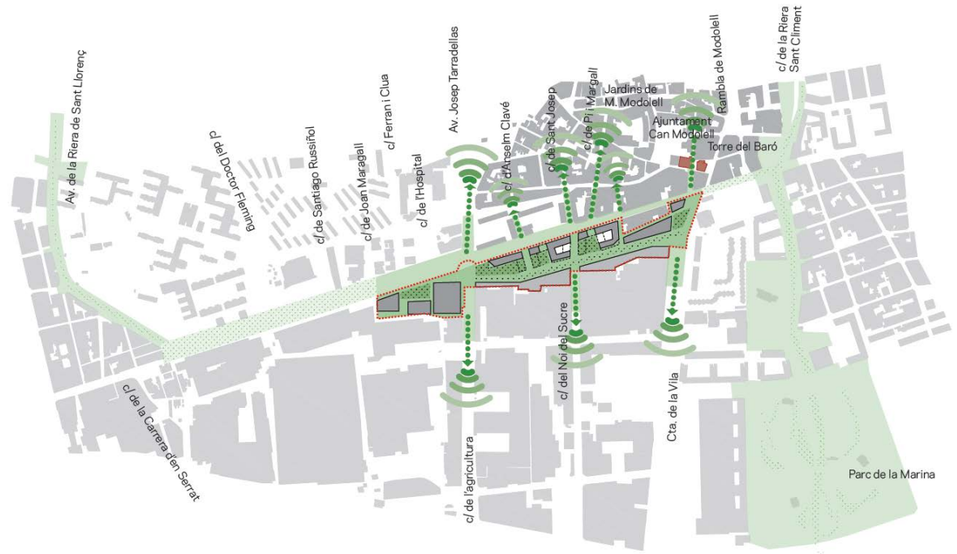
Addicionalment a les disminucions en la demanda d'energia explicades aquí, la normativa de la Modificació Puntual del Polígon Centre en la que s'emmarca el Pla inclou un extens capítol ambiental, on es cobreixen les exigències que hauran de complir els projectes que desenvolupin el Pla en tots els aspectes ambientals, i en concret en la disminució del consum d'energia i la producció d'energies renovables.

Per tot això, es pot concloure que el creixement pot ser útil a l'hora d'afrontar la transició energètica i tenir un impacte positiu en la reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle per habitant. A més, tal com es veurà en el capítol següent, les actuacions en el sector poden ajudar a mitigar els efectes locals del canvi climàtic.

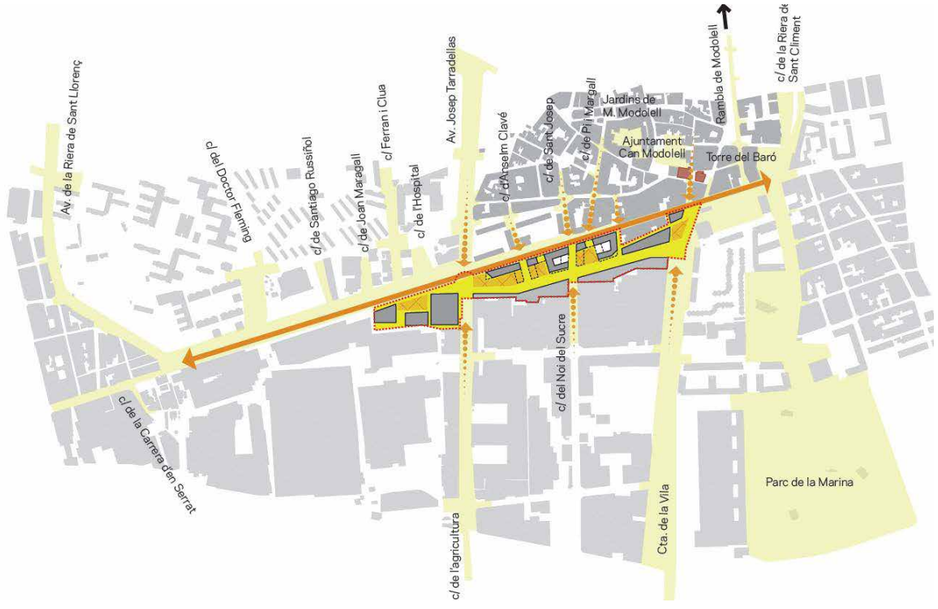
10.6. RENATURALITZACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS

Enllaçant amb la preocupació per l'emergència climàtica, i amb altres avantatges des del punt de vista de la qualitat de vida i del medi ambient, els tres objectius principals que es poden aconseguir amb el desenvolupament d'un projecte d'urbanització adequat són els següents:

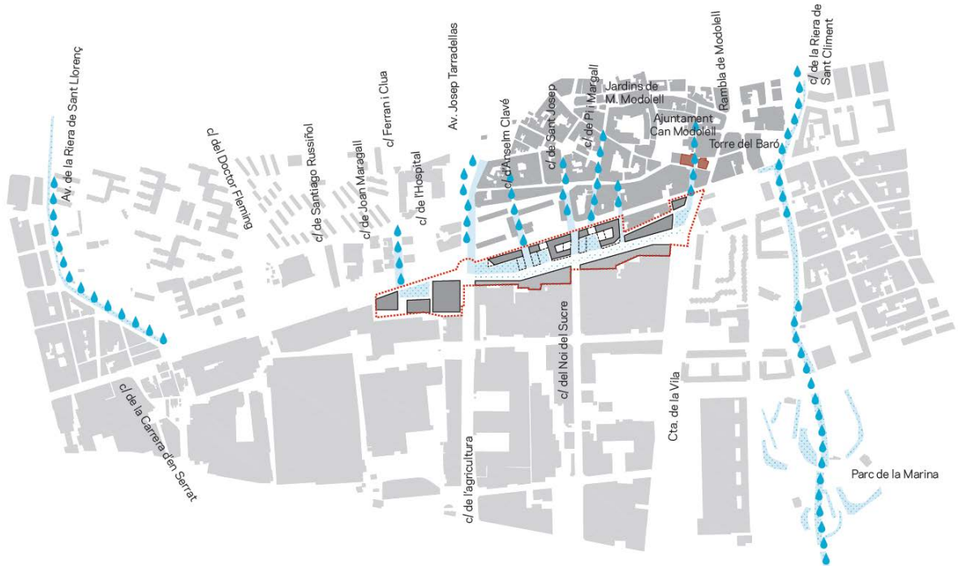
- La generació d'una **connectivitat social** que promogui la connexió entre la riera de Sant Climent i la de Sant Llorenç a través de l'eix de l'avinguda de la Generalitat, en el traçat antic i el nou, i amb nous nodes d'activitat com a culminació dels carrers del nucli antic



- La promoció de la biodiversitat mitjançant stepping stones, jardins amplificadors de la biodiversitat que constitueixin una nova **infraestructura verda**



- La potenciació del **cicle natural de l'aigua**, amb la cració de nous biòtops que retinguin i infiltrin l'aigua de pluja, que es constitueixin en reserves d'aigua



En aquest sentit, es plantegen en aquest sector els següents mecanismes d'actuació en la urbanització:

- La generació d'**espais bioclimàtics** que redueixin l'efecte de l'illa de calor a la ciutat, amb:
    - La utilització de l'arbrat per a la creació d'ombra que permet minimitzar l'absorció de la calor de paviments i façanes
    - La utilització de materials permeables que permeten l'evaporació d'aigua que refresca l'ambient
    - La utilització de materials amb la mínima absorció de calor (albedo alt)
- La implantació de **sistemes urbans de drenatge sostenible** (SUDs) que maximitzin la permeabilitat del sòl, la infiltració i la retenció de l'aigua de pluja a l'espai públic, de manera que a més es redueix el cabal màxim en episodis de pluja intensos. A aquest efecte es faran servir sistemes com paviments drenants, cunetes de bioretenció i biòtops d'infiltració.
- L'ampliació de la **infraestructura verda**, potenciant la creació de nous espais verds, i amb mínim manteniment, amb:
    - la plantació d'espècies autòctones i de conreu de secà, com els cereals, la vinya i l'olivera, amb baixos requeriments hídrics
    - la creació d'espais per a la petita fauna com els hotels d'insectes, que ajuden a la pol·linització i redueixen els costos de manteniment
    - la generació d'un ambient verd que millora la salut, la percepció i la qualitat de vida dels seus usuaris
- L'aproximació a una urbanització amb **balanç de carboni neutre**, amb la promoció de la utilització de materials de proximitat, reciclables, amb consum baix de CO2 en la fabricació i l'ús, i amb un cicle de vida tancat:
    - Utilitzant materials reciclats per a les bases i els paviments
    - Utilitzant materials de proximitat amb menor petjada de carboni
    - Fent servir tècniques de construcció en sec que faciliten el reciclatge
    - Reduint les feines de manteniment amb un espai més naturalitzat i amb major biodiversitat de flora i fauna

Aquestes mesures d'actuació es reflecteixen en la normativa ambiental, que recull una sèrie d'obligacions a complir en el projecte d'urbanització que desenvolupi el sector.

10.7. CRITERIS MEDIAMBIENTALS EN L'EDIFICACIÓ

De la mateixa manera que a l'espai públic, la normativa ambiental també preveu la implantació als edificis de mesures que ajudin a aconseguir objectius de desenvolupament sostenible:

- La promoció del verd en cobertes i façanes de les edificacions privades.
- El reaprofitament d'aigües de pluja, brutes i grises en els edificis
- La promoció dels recorreguts interiors saludables (escales)
- La promoció de les cobertes verdes productives
- La construcció de façanes i cobertes d'alta inèrcia i amb vegetació que capti la calor i la humitat
- La creació d'espais intermedis amb l'exterior que ajudin a la regulació passiva de la temperatura de l'edifici i permetin una utilització més saludable dels habitatges
- La priorització de la reforma i rehabilitació d'edificis existents
- La utilització de materials de proximitat, reciclables i amb consums mínims de CO2 en fabricació i ús, amb cicle tancat dels recursos
- L'assoliment d'una demanda energètica mínima amb estratègies passives
- La producció a l'edifici d'energia per tendir a cobrir el màxim de la seva demanda amb energies renovables
- La generació d'uns espais amb comfort físic i material que fomenti la salut dels usuaris.
- La integració del cicle de l'aigua en el disseny, tant de les edificacions com dels espais lliures, per a reutilitzar-la dins del mateix àmbit per al reg o la neteja d'aquest.

10.8. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA AMBIENTAL DE LA MPGM

La normativa ambiental recollida en aquest PMU refon i amplia la que determinava la Modificació Puntual de PGM. A continuació es fa un resum del trasllat de cadascun dels articles de la normativa ambiental de la MPGM en el present PMU.

Article normativa MPGM	Trasllat al PMU
Art. 28. 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.	Recollit en art. 35.11
Igualment, aquestes instal·lacions hauran de complir les determinacions i requeriments	Recollit en art. 35.12

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).	Recollit en art. 35.8
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.	Recollit en art. 35.13
Art. 29 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.	Recollit en art. 35.1
2. Respecte el Decret 21/2006, que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis, aquesta modificació puntual 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. i. Edificis on el 80% d'habitatges rebin 1 h d'assolellament directe a l'obertura de la sala entre les 10 i les 12 h del solstici d'hivern. 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. - Per tal que els usuaris dels edificis puguin conèixer l'energia que estan consumint amb la seva activitat, així com el cost econòmic i ambiental que comporta, s'instal·laran elements de visualització d'aquests paràmetres per tal d'afavorir una millor gestió de la demanda energètica. - L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels habitatges ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis d'habitatges i els seus accessos. - Cal preveure connexió d'aigua calenta en els punts on s'hagin d'instal·lar les rentadores i els rentaplats per poder utilitzar equips bitèrmics.	Recollit en art. 35.1
3. Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) destinats als usos comercials, d'oficines, d'habitatge o residencials 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.	Recollit en art. 35.6
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, d'habitatge o residencials, 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).	Recollit en art. 35.7
5. Els projectes d'edificació han d'incorporar la implantació de la recàrrega de vehicles elèctrics de particulars.	Recollit en art. 35.10
Art. 30 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 i hostals, hospitals i	Recollit en art. 37.1

clíniques i pavellons de recintes firals, 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.	Recollit en art. 37.1 i 37.2
3. Els Plans de Millora Urbana contindran les previsions necessàries per a promoure instal·lacions solars d'autoconsum.	Recollit en art. 37.2
4. En els projectes de nova edificació excepte en els d'habitatges i industrials caldrà avaluar la viabilitat d'incorporar un sistema d'aprofitament de baixa entalpia de l'aqüífer en circuit tancat.	Recollit en art. 37.3
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.	Recollit en art. 37.2
Art. 31 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)	Explicat en el punt 10.5 de la memòria (Estudi mediambiental)
2. Cal que les edificacions destinades a habitatges tinguin preferentment orientació sud (± 45º), excepte en aquelles circumstàncies en què la seva dimensió reduïda o la topografia ho impossibilitin. S'afavorirà la ventilació natural dels habitatges i, en la mesura possible, una doble orientació.	Recollit en art. 35.2
3. Pels edificis amb molta profunditat que no permetin la tipologia d'habitatge passant, és necessari considerar l'ús de patis i espais de ventilació i de llums amb mides que garanteixin la il·luminació i ventilació natural correcta dels espais als quals serveixen.	Ampliat a l'article 35.4
4. 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	Recollit en art. 35.5
Art. 32 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.	Recollit en art. 34.2
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	Recollit en art. 34.3

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.	Recollit en art. 24.2
Art. 33. 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 i privats) - 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.	Recollit en art. 22.6
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".	Recollit en art. 22.8
3. Es controlarà l'abocament de residus sòlids o líquids per minimitzar el risc de contaminació, tant directa com indirectament, del sistema hidrològic.	Recollit en art. 22.12 i 23.4
4. S'evitarà la instal·lació d'infraestructures que puguin provocar un efecte barrera en els cursos naturals de les aigües de pluja.	Recollit en art. 22.14
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.	Recollit en art. 22.14 i 23.5
6. L'àmbit del planejament es troba dins de l'aqüífer protegit del Delta del Llobregat segons Decret 328/1988, i també per l'Edicte de 3 de març de 2004, pel qual es dóna publicitat a l'Acord de 26 de febrer de 2004 del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, pel qual s'inclouen les prescripcions tècniques aplicables a l'autorització de treballs dins de les normes d'explotació dels aqüífers de la Vall Baixa i del Delta del Llobregat, la Cubeta de Sant Andreu i la Cubeta d'Abrera. En les obres on sigui pertinent s'hauran de seguir les prescripcions d'aquests documents.	Recollit en art. 22.15 i 23.6
Art. 34. 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'aquesta modificació, l'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...)	Recollit en art. 22.1
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.	Recollit en art. 22.13

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.	Recollit en art. 22.14
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).	Recollit en art. 22.9
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.	Recollit en art. 22.10
6. Directriu sobre xarxes en els espais lliures públics i privats. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable. S'estudiarà la possibilitat d'habilitar nous dipòsits de regulació de la xarxa dins o pròxims al sector.	Recollit en art. 22.11
7. 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.	Recollit en art. 23.1
8. 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.	Recollit en art. 22.4
9. 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.	Recollit en art. 22.5
10. 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.	Recollit en art. 22.7
11. 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.	Recollit en art. 22.8
12. 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.	Recollit en art. 23.1
Art. 35. 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.	Recollit en art. 33.1
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.	Recollit en art. 33.2
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.	Recollit en art. 32.2
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.	Molt genèric. Recollit i interpretat en art. 16.2
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.	Recollit en art. 21.4
Art. 36. 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.	Recollit en art. 33.3
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.	Recollit en art. 33.4
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	Recollit i ampliat en art. 33.5

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%.	Recollit i ampliat en art. 33.5
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 .	Recollit en art. 34.3
Art. 37. 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.	Recollit en art. 35.9
2. Els Plans de Millora Urbana hauran d'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. Així mateix, els Plans de Millora Urbana que continguin habitatges i equipaments hauran de tenir en compte la possible contaminació odorífera que els afecti i prendre, si s'escau, les mesures complementàries oportunes per a mitigar-la.	Explicat en punt 10.4 memòria i EAMG
Art. 38. 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.	Recollit en art. 20.1 Recollit en art. 20.2
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.	Recollit en art. 22.3 i 20.4
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.	Recollit en art. 20.5
- 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. 39. 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.	Recollit en art. 40.2
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.	Recollit en art. 40.3

11. MOBILITAT GENERADA

D'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, i atès que no s'introdueixen nous usos que no estiguessin previstos en la Modificació Puntual del PGM del Polígon Centre, que ja va realitzar el seu propi Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, no és necessària la realització d'un nou Estudi, i li seran d'aplicació les determinacions d'aquell Estudi.

12. QUADRES RESUM

Sòl total

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
Sòl	25.956 m²	20.220 m²	20.174 m²	66.350 m²

Sòl computable

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
Sòl	18.091 m²	17.573 m²	18.526 m²	54.190 m²
%	33,38%	32,43%	34,19%	100,00%

Zonificació

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
Espais lliures	4.965 m²	4.031 m²	1.370 m²	10.366 m²
Equipaments	3.199 m²	0 m²	2.820 m²	6.019 m²
Vials	9.478 m²	6.254 m²	7.108 m²	22.840 m²
Sòl públic	17.642 m²	10.285 m²	11.298 m²	39.225 m²
18picHL	4.364 m²	1.084 m²	5.946 m²	13.089 m²
18picHP	3.636 m²	4.471 m²	-	7.372 m²
18picT	314 m²	4.380 m²	2.930 m²	6.630 m²
Sòl privat	8.314 m²	9.935 m²	8.876 m²	27.125 m²
Total	25.956 m²	20.220 m²	20.174 m²	66.350 m²

Sostre

		Polígon 1		Polígon 2		Polígon 3		Total	
Hab. lliure		9.523	19.046	5.627	24.633	13.379	13.379	28.529	57.058
HPPG		3.809		7.602		0		11.411	
HPPC		5.714		11.404		0		17.118	
Terc.	18pic-HL	3.830	6.830	850	9.263	3.930	8.361	9.838	24.454
	18pic-HP	2.500		2.500		0		5.658	
	18picT	500		5.913		4.431		8.958	
Total		25.876		33.896		21.740		81.512	
%		31,75%		41,58%		26,67%		100,00%	

Número d'habitatges

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
Habitatge lliure	106 hab.	62 hab.	149 hab.	317 hab.
Hab. protegit	106 hab.	211 hab.	-	317 hab.
Total	212 hab.	273 hab.	149 hab.	634 hab.

Sostre, densitat i índex edificabilitat per subzona

		Polígon 1			Polígon 2			Polígon 3			TOTAL		
		Sostre	Nº hab.	Índex edif.	Sostre	Nº hab.	Índex edif.	Sostre	Nº hab.	Índex edif.	Sostre	Nº hab.	Índex edif.
Hab. lliure	18picHL-P1	9.523	106	2,18	-	-	-	-	-	-	9.523	106	2,18
	18picHL-P2	-	-	-	5.627	62	5,19	-	-	-	5.627	62	5,19
	18picHL-P3a	-	-	-	-	-	-	10.816	120	2,64	10.816	120	2,64
	18picHL-P3b	-	-	-	-	-	-	2.563	29	1,38	2.563	29	1,38
Hab. Protecció pública	18picHPP-P1a	3.679	41	4,82	-	-	-	-	-	-	3.679	41	4,82
	18picHPP-P1b	5.844	65	2,03	-	-	-	-	-	-	5.844	65	2,03
	18picHPP-P2a	-	-	-	3.645	40	5,10	-	-	-	3.645	40	5,10
	18picHPP-P2b	-	-	-	15.361	171	4,08	-	-	-	15.361	171	4,08
Terciari	18pic-HL	3.830	-	-	850	-	-	3.930	--	-	8.610	-	-
	18pic-HP	2.500	-	-	2.500	-	-	-	-	-	5.000	-	-
	18picT-P1	500	-	1,59	-	-	-	-	-	-	500	-	1,20
	18picT-P2	-	-	-	5.913	-	1,35	-	-	-	5.913	-	1,00
	18picT-P3	-	-	-	-	-	-	4.431		1,51	4.431	-	1,42
Total		25.876	212		33.896	273		21.740	149		81.512	634	

Viladecans, desembre de 2020

Enric Batlle
Batlle i Roig Arquitectura SLP

Joan Roig

ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9

Digitally signed by ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=BATLLE DURANY, givenName=ENRIC, serialNumber=37729833N, cn=ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9, email=batlleiroig@batlleiroig.com
Date: 2020.12.28 09:41:41 +01'00'

JUAN ROIG DURAN / num:11355-7

Digitally signed by JUAN ROIG DURAN / num:11355-7
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=ROIG DURAN, givenName=JUAN, serialNumber=38050916S, cn=JUAN ROIG DURAN / num:11355-7, email=batlleiroig@batlleiroig.com
Date: 2020.12.28 09:43:32 +01'00'

II. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. AGENDA

Per portar a terme la MPGM es planteja la següent agenda:

La redacció i aprovació del projecte d'urbanització s'haurà de fer en un termini màxim de dos anys a partir de l'aprovació definitiva del PMU.

Pel que fa al polígon 1, el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar en un termini màxim de tres anys a partir de l'aprovació definitiva del PMU, i les obres d'urbanització s'hauran de fer en un termini màxim de tres anys des de la fermesa administrativa del projecte de reparcel·lació.

Pel que fa al polígon 2, el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar en un termini màxim de quatre anys a partir de l'aprovació definitiva del PMU, i les obres d'urbanització s'hauran de fer en un termini màxim de cinc anys des de la fermesa administrativa del projecte de reparcel·lació.

Pel que fa a la previsió del termini per la construcció dels habitatges protegits, s'estabeix un termini màxim de 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

Pel que fa a la previsió del termini per la construcció dels habitatges lliures i els edificis d'usos terciaris, s'estabeix un termini màxim de 6 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

El Projecte d'Urbanització preveurà les reordenacions viàries per fases concordants amb les de l'execució dels tres polígons previstos. Aquestes fases entraran en funcionament de forma progressiva i en cadascuna d'elles els serveis municipals comprovaran que no s'empitjora el nivell de servei dels elements funcionals de la C-32.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

2.1. OBJECTIUS I CRITERIS METODOLÒGICS

El present apartat té com a finalitat valorar de forma aproximada el cost de l'execució de les determinacions del present instrument de planejament i el valor de l'aprofitament privatiu que es defineix, d'acord amb els valors establerts a l'Estudi d'avaluació econòmica i financera de la Modificació Puntual de PGM del Polígon Centre i el mètode de càlcul estàtic que feia servir. L'anàlisi d'ambdós valors, posats en relació, donarà la mesura de la viabilitat econòmica de l'actuació proposada, tant en el conjunt de l'àmbit com en cadascun dels polígons d'actuació.

2.2. DESPESES: COSTOS D'URBANITZACIÓ

D'acord amb l'anterior, efectuarem primer un càlcul de les despeses necessàries per a l'execució del planejament.

Les càrregues urbanístiques que es generen són les següents:

- Costos d'urbanització:
  - Urbanització dels espais lliures
  - Urbanització dels vials de nova creació
- Altres despeses
  - Indemnitzacions per edificacions a enderrocar
  - Costos d'enderroc
  - Indemnitzacions per activitats a traslladar

El detall de les despeses estimades corresponents a aquests tres conceptes, repartides entre els tres polígons d'actuació proposats, són les següents:

Les indemnitzacions per activitats s'han calculat a partir de la informació detallada del cens d'activitats subministrada per l'Ajuntament. Es calculen d'entrada en 600 €/m² les indemnitzacions corresponents a usos industrials, d'oficines i comercials, i en 200 €/m² les corresponents a magatzems, d'acord amb les xifres que proporcionava l'estudi econòmic de la MPGM. Els resultats són els següents:

		Superfície per tipus d'activitat (m²)					Indemnització (€)				
Ref. cadastral	**Activitat**	Industrial	Comercial	Oficines	Magatzem	**Total**	Industrial 600 €/m²	Comercial 600€/m²	Oficines 600 €/m²	Magatzem 200 €/m²	**Total**
7737101	Aparcament				1.053	1.053				210.600	210.600
7737102	-										
7737103	-										
7737104	-										
7737105	-										
7737106	-										
7737107	-										
7737108											
7737109	Taller pneumàtics	408				408	244.800	-	-	-	244.800
7737110	-						-	-	-	-	-
7737132	Fàbrica enllumenat	1.121				1.121	672.600	-	-	-	672.600
7737133	-						-	-	-	-	-
7737134	-						-	-	-	-	-
7941118	Assessoria			398		398	-	-	238.800	-	238.800
	Venda d'automòbils		358			358	-	214.800	-	-	214.800
7941119	Taller instal·lacions elèctriques	1.088				1.088	652.800	-	-	-	652.800
8144102	-						-	-	-	-	-
8144103	-						-	-	-	-	-
8144104	-						-	-	-	-	-
										Polígon 1	**2.234.400**
7941101							-	-	-	-	-
7941103	-						-	-	-	-	-

		Superfície per tipus d'activitat (m²)					Indemnització (€)				
Ref. cadastral	**Activitat**	Industrial	Comercial	Oficines	Magatzem	**Total**	Industrial 600 €/m²	Comercial 600€/m²	Oficines 600 €/m²	Magatzem 200 €/m²	**Total**
7941104	Muntatge de cisternes	1.007				1.007	604.200	-	-	-	604.200
7941105	Neteja i pintat de bidons	769				769	461.400	-	-	-	461.400
7941120	-						-	-	-	-	-
7941121	-						-	-	-	-	-
7941122	-						-	-	-	-	-
7941123	-						-	-	-	-	-
7941124	-						-	-	-	-	-
7941125	-						-	-	-	-	-
7941126	-						-	-	-	-	-
7941127	-						-	-	-	-	-
7941128	-						-	-	-	-	-
7941129	Taller mecànic	1.852				1.852	1.111.200	-	-	-	1.111.200
7941130	Taller mecànic	1.960				1.960	1.176.000	-	-	-	1.176.000
7941131	-						-	-	-	-	-
7941134	-						-	-	-	-	-
7941135	-						-	-	-	-	-
7941137	Aparcament				520	520	-	-	-	104.000	104.000
7941137	Serralleria	1.087				1.087	652.200	-	-	-	652.200
7941137	-						-	-	-	-	-
7941137	-						-	-	-	-	-
7941138	-						-	-	-	-	-
										Polígon 2	**4.109.000**
8142201	Taller mecànic	533				533	319.800	-	-	-	319.800
8142202	Taller	1.401				1.401	840.600	-	-	-	840.600
8142232	Magatzem maquinària construcció				1.920	1.920	-	-	-	384.000	384.000
8142233	Magatzem cables				960	960	-	-	-	192.000	192.000
8142234	-						-	-	-	-	-
8142235	Taller	1.129				1.129	677.400	-	-	-	677.400
8142236	Taller	1.195				1.195	717.000	-	-	-	717.000
8142237	Restaurant		543			543	-	325.800	-	-	325.800
	Venda d'automòbils		243			243	-	145.800	-	-	145.800
8142238	Taller	380				380	228.000	-	-	-	228.000
8142239	Taller	153				153	91.800	-	-	-	91.800
8142240	Aparcament				520	520	-	-	-	104.000	104.000
8142241	Comerç engròs roba				2.251	2.251	-	-	-	450.200	450.200
										Polígon 3	**4.330.600**

		Superfície per tipus d'activitat (m²)					Indemnització (€)				
Ref. cadastral	**Activitat**	Industrial	Comercial	Oficines	Magatzem	**Total**	Industrial 600 €/m²	Comercial 600€/m²	Oficines 600 €/m²	Magatzem 200 €/m²	**Total**
										Total	**10.674.000**

Un cop obtingudes aquestes indemnitzacions, se'ls hauria d'aplicar el coeficient de variació corresponent a la variació de la inflació, que segons l'INE, entre octubre de 2016 i octubre de 2020 ha estat de -1,1% a Catalunya. Tenint en compte que la variació és menyspreable i que és a la baixa, es considera convenient per a major seguretat mantenir les xifres amb els barems de la MPGM.

Les indemnitzacions per construccions s'han calculat a partir de la informació cadastral subministrada per l'Ajuntament, amb els mòduls del Boletín Económico de la Construcción, nº 309, año 2017, trimestre 1, que inclouen un 20% d'increment per a despeses generals i benefici industrial. S'ha aplicat la depreciació corresponent, segons l'Annex II del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl RD1492/2011. La fórmula aplicada ha estat: Valor = Vreposició - (Vreposició-Vfinal)* β (Vfinal=10%Vreposició) (β, coeficient segons antiguitat i conservació).

Per la seva banda, els costos d'enderrocs s'han calculat a partir de la informació cadastral subministrada per l'Ajuntament de l'edificació existent, aplicant un cost d'enderroc de 50€/m².

Els resultats per a ambdós conceptes són els següents:

Ref. cadastral	Sup.Construïda	Superfície construïda				Sup. activitat	Residencial lliure (m²)	Num. habitatges	Habitatges Ocupats	Fc Antiguitat	Fr Reforma	Ampliació	i	Antiguitat corregida Fa=Fc+(Fr-Fc)*i	Anys	% antiguitat	β	Estat conservació	F	Construcció industrial	Construcció Terciari	Constr. Magatzem / Aparc.	Constr. Habitatge	Vc Cost construcció (Industrial + Terciari + magatzem + aparcament + habitatge)	COST CONSTRUCCIÓ segons ANTIGUITAT V=Vr-(Vr-Vf)* β	Trasllat habitatge	**INDEMNITZACIÓ TOTAL CONSTRUCCIÓ**	**ENDERROC CONSTRUCCIÓ**
		Industrial	Terciari	Magatzem	Aparcament																							
7737101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	-	-
7737102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	-	-
7737103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	-	-
7737104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	-	-
7737105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	-	-
7737106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	-	-
7737107	36	-	-	36	-	-	-	-		1966	1966		-	1966	54	100%	1,0000	regular	0,50	-	-	13.429	-	13.429	1.343	-	**1.343**	1.800
7737108	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	**-**	-
7737109	479	429	-	50	-	479	-	-		1969	1994		0,50	1982	39	100%	1,0000	normal	0,50	213.376	-	18.652	-	232.028	23.203	-	**23.203**	23.950
7737110	521	392	129	-	-	-	-	-		1965	1987	1998	0,50	1976	44	100%	1,0000	normal	0,50	194.973	154.963	-	-	349.936	34.994	-	**34.994**	26.050
7737132	2.633	1.075	269	1.136	153	2.633	-	-		1962	1962		-	1962	58	100%	1,0000	regular	0,50	534.684	323.139	480.842	-	1.338.665	133.866	-	**133.866**	131.650
7737133	2.278	907	476	610	285	-	-	-		1961	1961		-	1961	59	100%	1,0000	ruinoso	0,50	451.124	571.800	333.866	-	1.356.790	135.679	-	**135.679**	113.900
7737134	2.862	2.515	-	347	-	-	-	-		1947	1947		-	1947	73	100%	1,0000	ruinoso	0,50	1.250.911	-	129.443	-	1.380.354	138.035	-	**138.035**	143.100
7941118	1.355	-	1.296	59	-	1.355	-	-		1992	2004		0,50	1998	22	63%	0,4158	normal	0,50	-	1.556.833	22.009	-	1.578.842	988.008	-	**988.008**	67.750
7941119	1.428	570	858	-	-	1.428	-	-		1990	1990		-	1990	30	86%	0,7292	regular	0,50	283.507	1.030.681	-	-	1.314.188	451.713	-	**451.713**	71.400
8144102	637	-	-	427	210	-	-	-		1950	1950		-	1950	70	100%	1,0000	regular	0,50	-	-	237.623	-	237.623	23.762	-	**23.762**	31.850
8144103	157	-	-	16	-	-	141	1		1939	1939		-	1939	81	100%	1,0000	regular	0,50	-	-	5.969	160.307	166.276	16.628	-	**16.628**	7.850
8144104	177	-	-	13	-	-	164	1		1926	1968		0,50	1947	73	100%	1,0000	normal	0,50	-	-	4.849	186.457	191.306	19.131	-	**19.131**	8.850
Pol. 1																											**1.966.361**	**628.150**

Ref. cadastral	Sup.Construïda	Superfície construïda				Sup. activitat	Residencial lliure (m²)	Num. habitatges	Habitatges Ocupats	Fc Antiguitat	Fr Reforma	Ampliació	i	Antiguitat corregida Fa=Fc+(Fr-Fc)*i	Anys	% antiguitat	β	Estat conservació	F	Construcció industrial	Construcció Terciari	Constr. Magatzem / Aparc.	Constr. Habitatge	Vc Cost construcció (Industrial + Terciari + magatzem + aparcament + habitatge)	COST CONTRUCCIÓ segons ANTIGUITAT V=Vr-(Vr-Vf)* β	Trasllat habitatge	**INDEMNITZACIÓ TOTAL CONSTRUCCIÓ**	**ENDERROC CONSTRUCCIÓ**
		Industrial	Terciari	Magatzem	Aparcament																							
7941101	81	-	-	20	-	-	61	1	1	1940	1940		-	1940	80	80%	0,6815	normal	0,50	-	-	7.461	69.353	76.813	29.700	60.000	**89.700**	4.050
7941103	749	647	-	102	-	749	-	-		1971	2014		0,50	1993	28	79%	0,5950	normal	0,50	321.805	-	38.050	-	359.854	167.152	-	**167.152**	37.450
7941104	1.016	-	79	937	-	1.016	-	-		1970	1983		0,50	1977	44	100%	1,0000	regular	0,50	-	94.900	349.534	-	444.433	44.443	-	**44.443**	50.800
7941105	1.929	1.929	-	-	-	1.929	-	-		1970	1970		-	1970	50	100%	1,0000	regular	0,50	959.446	-	-	-	959.446	95.945	-	**95.945**	96.450
7941120	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	-	-
7941121	108	-	-	38	-	-	70	1		1950	1950		-	1950	70	70%	0,5595	normal	0,50	-	-	14.175	79.585	93.760	46.547	-	**46.547**	5.400
7941122	89	-	-	30	-	-	59	1		1950	1950		-	1950	70	70%	0,5595	normal	0,50	-	-	11.191	67.079	78.270	38.857	-	**38.857**	4.450
7941123	101	-	-	38	-	-	63	1		1950	1950		-	1950	70	70%	0,5595	normal	0,50	-	-	14.175	71.627	85.802	42.596	-	**42.596**	5.050
7941124	103	-	-	48	-	-	55	1	1	1950	1993		0,25	1961	59	59%	0,5595	normal	0,50	-	-	17.906	62.531	80.437	39.933	60.000	**99.933**	5.150
7941125	103	-	-	47	-	-	56	1	1	1950	1950		-	1950	70	70%	0,5595	normal	0,50	-	-	17.533	63.668	81.201	40.312	60.000	**100.312**	5.150
7941126	90	-	-	32	-	-	58	1		1950	1950		-	1950	70	70%	0,5595	normal	0,50	-	-	11.937	65.942	77.879	38.663	-	**38.663**	4.500
7941127	83	-	-	29	-	-	54	1		1950	1950		-	1950	70	70%	0,5595	normal	0,50	-	-	10.818	61.394	72.212	35.850	-	**35.850**	4.150
7941128	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-		-							-	-	-	-	-	-	-	**-**	-
7941129	1.876	1.511	194	171	-	1.876	-	-		1971	1996		0,50	1984	37	100%	0,9497	regular	0,50	751.541	233.044	63.789	-	1.048.375	152.297	-	**152.297**	93.800
7941130	2.022	991	689	342	-	2.022	-	-		1975	2014		0,50	1995	26	73%	0,5248	normal	0,50	492.904	827.668	127.578	-	1.448.150	764.160	-	**764.160**	101.100
7941131	2.262	1.177	958	127	-	2.262	-	-		1972	2005	2000	0,50	1989	32	90%	0,7331	normal	0,50	585.416	1.150.807	47.375	-	1.783.599	606.798	-	**606.798**	113.100
7941134	69	-	-	-	-	-	69	1	1	1940	1940		-	1940	80	80%	0,6815	normal	0,50	-	-	-	78.448	78.448	30.332	60.000	**90.332**	3.450
7941135	81	-	-	21	-	-	60	1		1928	1928		-	1928	92	92%	0,8411	normal	0,50	-	-	7.834	68.216	76.050	18.481	-	**18.481**	4.050
7941137	810	601	104	105	-	810	-	-		1982	1982		-	1982	38	100%	1,0000	regular	0,50	298.925	124.931	39.169	-	463.025	46.303	-	**46.303**	40.500
7941137	695	-	201	-	301	695	193	1	1	1982	1982		-	1982	38	38%	0,2363	normal	0,50	-	241.453	112.284	219.427	573.164	451.269	60.000	**511.269**	34.750
7941137	260	260	-	-	-	260	-	-		1970	1970		-	1970	50	100%	1,0000	regular	0,50	129.319	-	-	-	129.319	12.932	-	**12.932**	13.000
7941137	724	-	724	-	-	724	-	-		1982	1982		-	1982	38	100%	1,0000	regular	0,50	-	869.712	-	-	869.712	86.971	-	**86.971**	36.200
7941138	89	-	72	-	17	89	-	-		1925	1925		-	1925	95	100%	1,0000	regular	0,50	-	86.491	6.342	-	92.832	9.283	-	**9.283**	4.450
Pol 2																											**3.098.825**	**667.000**
8142201										1969	1998	2007		1984	37	100%	0,9408	normal	0,50									

	3.795	446	449	477	2.423	3.795	-	-					0,50							221.831	539.366	1.081.802	-	1.842.999	282.495	-	**282.495**	189.750
8142202	1.401	873	363	165	-	1.401	-	-		1988	2015		0,25	1995	25	72%	0,5248	normal	0,50	434.213	436.057	61.551	-	931.821	491.703	-	**491.703**	70.050
8142232	939	-	-	939	-	939	-	-		1987	2006		0,50	1997	24	67%	0,4691	normal	0,50	-	-	350.280	-	350.280	202.395	-	**202.395**	46.950
8142233	955	-	-	955	-	955	-	-		1987	2006		0,50	1997	24	67%	0,4691	normal	0,50	-	-	356.248	-	356.248	205.844	-	**205.844**	47.750
8142234	948	-	-	948	-	948	-	-		1987	1987		-	1987	33	94%	0,8298	regular	0,50	-	-	353.637	-	353.637	89.534	-	**89.534**	47.400
8142235	1.027	451	-	576	-	-	-	-		1987	1987		-	1987	33	94%	0,8298	normal	0,50	224.318	-	214.868	-	439.187	111.193	-	**111.193**	51.350
8142236	1.195	757	51	387	-	-	-	-		1987	1987		-	1987	33	94%	0,8298	normal	0,50	376.517	61.264	144.365	-	582.145	147.388	-	**147.388**	59.750
8142237	786	-	390	31	-	786	365	1	1	1969	1998	1993	0,50	1984	37	37%	0,2278	normal	0,50	-	468.491	11.564	414.979	895.035	711.535	60.000	**771.535**	39.300
8142238	424	-	17	407	-	424	-	-		1970	1992		-	1970	50	100%	1,0000	normal	0,50	-	20.421	151.825	-	172.247	17.225	-	**17.225**	21.200
8142239	154	35	119	-	-	154	-	-		1973	1973		-	1973	47	100%	1,0000	regular	0,50	17.408	142.950	-	-	160.358	16.036	-	**16.036**	7.700
8142240	605	38	-	-	567	605	-	-		1995	1995		-	1995	25	71%	0,5864	regular	0,50	18.900	-	211.511	-	230.411	108.809	-	**108.809**	30.250
8142241	2.008	865	191	952	-	2.008	-	-		1969	2003	1973	0,50	1986	34	97%	0,8411	normal	0,50	430.234	229.441	355.129	-	1.014.804	246.607	-	**246.607**	100.400
Pol. 3																											**2.690.764**	**711.850**
Total																											**7.755.950**	**2.007.000**

Les estimacions s'hauran de concretar en la reparcel·lació a partir de l'estudi detallat de cadascuna de les activitats i les edificacions.

Com s'ha vist resumidament a l'apartat 7.3 de la memòria, que justifica la divisió poligonal, les despeses totals de cadascun del polígon serien les següents:

Pel que fa al **polígon 1**, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	4.965 m² x 180 €/m²	893.700 €
Vial	9.478 m² x 250 €/m²	2.369.500 €
Total		**3.263.200 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	2.234.400 €
Construccions	1.966.361 €
Enderrocs	628.150 €
Total	**4.828.911 €**

Total despeses d'urbanització	**8.092.111 €**

Pel que fa al **polígon 2**, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	4.031 m² x 180 €/m²	725.580 €
Vial	6.254 m² x 250 €/m²	1.563.500 €
Total		**2.289.080 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	4.109.000 €
Construccions	3.098.825 €
Enderrocs	667.000 €
Total	**7.874.825 €**

Total despeses d'urbanització	**10.163.905 €**

Pel que fa al polígon 3, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	1.370 m² x 180 €/m²	246.600 €
Vial	7.108 m² x 250 €/m²	1.777.000 €
Total		**2.023.600 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	4.476.400 €
Construccions	2.690.764 €
Enderrocs	711.850 €
Total	**7.879.014 €**

Total despeses d'urbanització	**9.902.614 €**

2.3. INGRESSOS: COMERCIALITZACIÓ DEL SOSTRE D'APROFITAMENT PRIVAT

Pel que fa als ingressos, el sostre d'aprofitament privat és el següent:

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
Hab. lliure	9.523 m²	5.627 m²	13.379 m²	28.529 m²
HPPG	3.809 m²	7.602 m²	-	11.411 m²
HPPC	5.714 m²	11.404 m²	-	17.118 m²
Terciari	6.830 m²	9.263 m²	8.361 m²	24.454 m²
Total	25.876 m²	33.896 m²	21.740 m²	81.512 m²
%	31,75%	41,58%	26,67%	100,00%

D'aquest sostre, tenint en compte que es fa la cessió del 10% d'aprofitament mig, queda el següent per a aprofitament privat:

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
Hab. lliure	8.571 m²	5.064 m²	12.041 m²	25.676 m²
HPPG	3.428 m²	6.842 m²	-	10.270 m²
HPPC	5.143 m²	10.264 m²	-	15.407 m²
Terciari	6.147 m²	8.337 m²	7.525 m²	22.009 m²
Total	23.289 m²	30.507 m²	19.566 m²	73.362 m²
%	31,75%	41,58%	26,67%	100,00%

Un cop establert el sostre que genera ingressos, es fa l'estimació del preu de venda del m² de sostre de cada tipus. Per a això, s'estimen els següents ingressos:

Habitatge lliure: d'acord amb l'estudi econòmic de la Modificació de PGM, el valor de venda per m² construit és de 2.925 €/m². Tenint en compte que, d'acord amb l'idescat, el preu mitjà per m² a l'àmbit metropolità ha augmentat entre 2016 (data de l'estudi) i 2019 (obviant els mesos d'inestabilitat causats per la pandèmia de Covid-19) un 19%, s'actualitzen els preus amb aquest índex, quedant 3.480 €/m²

Habitatge protegit de preu general: d'acord amb l'estudi econòmic de la Modificació de PGM, el valor de venda per m² construit és de 1.455 €/m². Atès que es manté el règim anterior, aquests preus continuen sent vàlids.

Habitatge protegit de preu concertat: d'acord amb l'estudi econòmic de la Modificació de PGM, el valor de venda per m² construit és de 2.251 €/m². Atès que es manté el règim anterior, aquests preus continuen sent vàlids.

Comercial: d'acord amb l'estudi econòmic de la Modificació de PGM, el valor de venda per m² construit és de 1.100 €/m². S'aplica una actualització del 9,5%, equivalent a la meitat de l'habitatge lliure, obtenint 1.204 €/m²

A partir dels preus de venda anteriors, es fa la següent estimació del balanç econòmic de l'operació, en la qual

- El preu de venda és el desenvolupat al punt anterior per a cada tipus d'ús
- Les despeses de construcció s'estimen en 889,28 €/m² per a l'habitatge protegit de preu general, 909,66 €/m² per a l'habitatge protegit de preu concertat, 1.183,96 €/m² per a l'habitatge lliure i en 596,58 €/m² pel terciari/comercial, d'acord amb els preus establerts pel Butlletí Econòmic de la construcció de novembre de 2020, que actualitzen l'estudi econòmic de la Modificació de PGM.
- Les despeses de gestió s'estimen en un 10% de les despeses de construcció.
- El benefici del promotor està entre un 5 i un 10% del preu de venda
- Les despeses d'urbanització es reparteixen equitativament en proporció als preus de venda de cada tipus de sostre.
- El preu del sòl s'estima d'acord amb el balanç global de beneficis que s'espera obtenir, d'acord amb l'estudi econòmic de la Modificació de PGM.

El desenvolupament dels soterranis per a aparcament i la seva comercialització es considera neutra a efectes econòmics.

	Ingressos	Despeses (€/m² sostre)				
	Preu de venda (€/m² sostre)	Construcció	Gestió	Desp. urbanitz.	Preu del sòl	Benefici promotor
HPPG	+1.455 €/m²	-889,28	-88,92	-247,60	-168,66	60,54
HPPC	+2.251 €/m²	-909,66	-90,97	-383,04	-704,54	162,79
Hab. lliure	+3.480 €/m²	-1.183,96	-118,40	-592,21	-1.089,35	496,08
Terciari	+1.204 €/m²	-596,58	-59,66	-204,85	-219,05	123,86

2.4. BALANÇ DEL DESENVOLUPAMENT DEL SÒL

A continuació es pot comprovar com, amb aquesta aportació, es poden sufragar les despeses d'urbanització previstes:

Tipus de sostre	m²	€/m² sostre	
Habitatge prot. general	10.270 m²	x 247,60 €/m²	2.542.902 €
Habitatge prot. concertat	15.407 m²	x 383,04 €/m²	5.901.563 €
Habitatge lliure	25.676 m²	x 592,21 €/m²	15.205.698 €
Terciari	22.009 m²	x 204,85 €/m²	4.508.443 €
Total			**28.158.630 €**

En concret, el valor residual del sòl d'acord amb els preus establerts per l'estudi econòmic de la Modificació Puntual de PGM, repartit per polígons, és el següent:

		Polígon 1		Polígon 2		Polígon 3		Ingressos totals
	Preu del sòl	Sostre	Ingressos	Sostre	Ingressos	Sostre	Ingressos	
H. lliure	1.089,35 €/m²	8.571 m²	9.336.819 €	5.064 m²	5.516.468 €	12.041 m²	13.116.863 €	27.970.150 €
HPPG	168,66 €/m²	3.428 m²	578.166 €	6.842 m²	1.153.972 €	-	-	1.732.138 €
HPPC	704,54 €/m²	5.143 m²	3.623.449 €	10.264 m²	7.231.399 €	-	-	10.854.848 €
Terciari	219,05 €/m²	6.147 m²	1.346.500 €	8.337 m²	1.826.220 €	7.525 m²	1.648.351 €	4.821.071 €
Total		24.489 m²	14.884.934 €	29.307 m²	15.728.059 €	19.566 m²	14.765.214 €	45.378.207 €

3. CONCLUSIONS

El resum global del balanç total del PMU és el següent

	Ingressos		**Càrregues**		**Diferència**	**Proporció ing. / càrr.**	**Desviació**
Polígon 1	14.884.934 €	32,80%	**8.092.111 €**	28,74%	6.792.823 €	1,8394	+14,14%
Polígon 2	15.728.059 €	34,66%	**10.163.905 €**	36,09%	5.564.154 €	1,5474	-9,60%
Polígon 3	14.765.214 €	32,54%	**9.902.614 €**	35,17%	4.862.600 €	1,4910	-9,25%
Total	**45.378.207 €**	**100%**	**28.158.630 €**	**100%**	17.219.577 €	**1,6115**	

Es pot comprovar que les diferències relatives en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques dels polígons respecte del conjunt, expressat amb el valor residual aplicat al sòl aportat, són inferiors al 15%, d'acord amb el que estableix la Llei.

L'operació és viable econòmicament, en el sentit que els ingressos previstos superen els costos d'execució i s'obté un valor residual del sòl positiu i superior al que te actualment, tot i que amb un benefici per al promotor força ajustat.

III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS

D'acord amb l'article 66.1.d) de 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 planejaments derivats ha d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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

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 la nova població resident, i de l'ocupació dels nous habitatges i 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 bens immobles
- IAE – Impost sobre les activitats econòmiques
- IVTM – Impost sobre els vehicles de tracció mecànica
- 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 per bens immobles (I.B.I.):

  A partir dels següents preus de venda:

28.529 m² habitatge lliure x 2.925 €/m² =	83.447.325 €
11.411 m² HPPG x 1.455 €/m² =	16.603.005 €
17.118 m² HPPC x 2.251 €/m² =	38.532.618 €
Total	138.582.948 €

  Es poden estimar els següents ingressos

	Valor cadastral	Tipus d'IBI	Quota d'IBI
Sostre Residencial	138.582.948 €	0,599%	830.112 €

  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:

  830.112 € x 50% = 415.056 €

- Impost sobre les activitats econòmiques (I.A.E.):

  Atès que en l'àmbit de planejament ja existeixen activitats econòmiques i que es conservaran 24.454 m² amb aquest fi, es considera que als efectes d'aquest impost els efectes seran neutres, perquè els impostos actualment recaptats a l'àbits ja es destinen a altres finalitats.

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

- Servei d'enllumenat públic
- Vigilància
- Neteja de la via publica 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 es el cas.

Als efectes del càlcul del cost anual de manteniment es considera un escenari final -amb la consolidació total de tots els diferents sectors-, aplicant com a despeses les següents:

Nova vialitat,	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 i recollides a la Modificació del PGM.

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

22.840 m² de vialitat x 7,48 €/ m² =	170.843 €
10.366 m² d'espais lliures x 3,00 €/m²=	31.098 €
Total	201.941 €

L'estimació del cost total de manteniment anual de la transformació urbanística és per tant de 201.941 €, molt per sota de l'augment d'impostos previstos.

D'acord amb el que s'indica a la Modificació del PGM, el planejament representa un increment poblacional d'uns 1.648 habitants, dels quals- segons les dades bàsiques d'estadística (Ajuntament de Viladecans, 2009-2012)- un 15,92% estaria en la franja d'edat d'escolarització obligatòria, equivalent a 262 alumnes. Aquesta previsió es podrà assumir amb l'amplia oferta de l'estructura escolar existent en el municipi, i amb els centres previstos en sectors en desenvolupament veïns (Sector Llevant).

Igualment, i pel que respecta a les necessitats sanitàries, aquestes quedaran cobertes mitjançant els tres Centres d'Atenció Primària del municipi, dos dels quals es troben en funcionament, i un tercer Centre al Sector Llevant, que es preveu que entri en funcionament durant aquest any 2017.

En referir-nos a les despeses de manteniment dels espais lliures i de la vialitat que es proposen en aquesta modificació, cal fer esment que es considera com a vialitat tota la que es preveu dintre del PMU, malgrat que una part ja existeixen actualmen.

En quant a les despeses dels serveis de recollida d'escombraries –produïdes per l'ús residencial i les activitats econòmiques-, neteja viaria, 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.

3. CONCLUSIONS

D'acord amb el que s'ha exposat i les dades obtingudes, es pot afirmar que el desenvolupament plantejat resulta sostenible, 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.

IV. NORMATIVA

CAPITOL PRIMER. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1. Objecte i àmbit

L'objecte del present Pla de Millora Urbana és l'ordenació detallada de l'àmbit de PMU 3 determinat per la Modificació Puntual del PGM al Polígon Industrial Centre amb l'objectiu de l'obertura del nou traçat de l'avinguda de la Generalitat i la recuperació de l'antic traçat com a espai públic.

L'àmbit de Pla de Millora Urbana comprèn totes les parcel·les del polígon Centre amb front a l'avinguda de la Generalitat, exceptuant les parcel·les situades entre els números 31 i 61 de l'avinguda, i algunes parcel·les addicionals amb front al carrer Agricultura, per completar el triangle delimitat pel recinte Roca, i al carrer Noi del Sucre i la carretera de la Vila. L'àmbit té una superfície total de 66.350 m², segons està delimitat al plànol I-07.

Art. 2. Promotor

El promotor del present Pla de Millora Urbana és la Junta de Compensació Provisional del sector de PMU 3 del Polígon Centre.

Art. 3. Obligatorietat i execució

El present Pla de Millura Urbana és públic, executiu i obligatori.

Qualsevol actuació sobre l'àmbit objecte del planejament urbanístic, tant si és pública o privada, com si és provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les disposicions normatives, gràfiques i escrites d'aquest Pla de Millura Urbana.

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en la present normativa, regirà, amb caràcter supletori, el PGM i la Modificació Puntual del PGM al Polígon Industrial Centre.

Art. 4. Contingut

El contingut d'aquest Pla de Millora Urbanadóna compliment a allò previst en l'article 91 del Decret Legislatiu 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i està format pels documents següents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Agenda i avaluació econòmica i financera
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'Informació i Ordenació

  Informació

  - o I-1 Situació àrea metropolitana de Barcelona
  - o I-2 Fotoplà
  - o I-3 Fotoplà proper
  - o I-4 Estructura de la propietat
  - o I-5 Elements d'interès patrimonial
  - o I-6.1 Planejament vigent. Classificació i qualificació del sòl
  - o I-6.2 Planejament vigent. Ordenació MPPGM Polígon Centre
  - o I-6.3 Planejament vigent. Fitxa d'ordenació del PMU 3
  - o I-7.1 Servituds aeronàutiques d'aeròdrom i instal·lacions radioelèctriques
  - o I-7.2 Servituds aeronàutiques. Acústiques
  - o I-7.3 Servituds aeronàutiques. Operacions

  Ordenació

  - o O-1 Divisió poligonal
  - o O-2 Plànols d'ordenació. Zonificació proposada
  - o O-3 Plànols d'ordenació. Ordenació de l'edificació
  - o O-4 Imatge de la proposta (Plànol orientatiu, no normatiu)
  - o O-5 Proposta d'ampliació de la Trama Urbana Consolidada

Les presents Normes Urbanístiques, així com els plànols d'ordenació on no s'indica el contrari, tenen caràcter normatiu.

Art. 5. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla de Millora Urbana expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el Capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.

En cas de discordança entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les segones d'acord amb l'article 10 del TRLUC. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada. Finalment, prevaldran les que generin majors cessions de sòl.

La interpretació del present Pla de Millora Urbana no podrà contradir, en cap cas, la normativa urbanística vigent.

Art. 6. Vigència

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor el dia següent de publicació de la seva aprovació definitiva en el corresponent Diari Oficial.

La seva vigència serà indefinida en tant que no es procedeixi a la seva revisió.

Art. 7. Modificació

Les previsions d'aquest Pla de Millora Urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent i en concret l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

CAPITOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 8. Administració actuant

A tots els efectes l'administració actuant per al desenvolupament, gestió i execució de la Modificació de PGM en l'àmbit del polígon industrial centre de Viladecans és la SPM Viladecans Mediterrània SL.

Art. 9. Divisió poligonal i sistema d'actuació

1. El present Pla estableix tres polígons d'actuació urbanística, 1, 2 i 3, d'acord amb la delimitació que es conté en el plànol O-1.
2. El sistema d'actuació per als tres polígons d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació per compensació bàsica, d'acord amb el que preveuen els articles 130 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
3. Els polígons es desenvoluparan amb els criteris següents:
   - Cadascun dels polígons executarà l'aprofitament que té adjudicat i afrontarà les despeses d'urbanització dels seus sòls.
   - Els projectes de reparcel·lació concretaran les despeses d'indemnitzacions i enderrocs a partir de l'estudi detallat de cadascuna de les activitats i les edificacions.
   - Les diferències relatives que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector es compensaran, en el seu cas, d'acord amb les regles previstes en l'article 123.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
   - Caldrà assegurar el dret de reallotjament a tots els residents que d'acord amb la normativa d'aplicació tinguin aquest dret.

Art. 10. Deures dels propietaris

1. Els propietaris tindran les següents obligacions:
   - Cessió de les superfícies destinades a sistemes locals d'espais lliures i equipaments comunitaris.
   - Costejar les despeses de gestió, enderroc, indemnització i d'urbanització.
   - Cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent al 10% de l'aprofitament mig de cada polígon.
2. Aquestes obligacions es concretaran al Projecte de Reparcel·lació que s'aprovi.

Art. 11. Pla d'etapes

1. Pel que fa al polígon 1, el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar en un termini màxim de tres anys a partir de l'aprovació definitiva del PMU, i les obres d'urbanització s'hauran de fer en un termini màxim de tres anys des de la fermesa administrativa del projecte de reparcel·lació.
2. Pel que fa als polígons 2 i 3, el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar en un termini màxim de quatre anys a partir de l'aprovació definitiva del PMU, i les obres d'urbanització s'hauran de fer en un termini màxim de cinc anys des de la fermesa administrativa del projecte de reparcel·lació.
3. Pel que fa a la previsió del termini per la construcció dels habitatges protegits, s'estabeix un termini màxim de 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.
4. Pel que fa a la previsió del termini per la construcció dels habitatges lliures i els edificis d'usos terciaris, s'estabeix un termini màxim de 6 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.
5. L'incompliment d'aquests terminis comportarà que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la Modificació.

CAPITOL TERCER. SISTEMES

Art. 12. Sistema viari i d'estacionament. Clau 5

1. Comprèn els espais, d'ús i domini públic, reservats per a la xarxa viària i l'estacionament de vehicles en superfície, amb l'objecte de permetre nivells adequats d'accessibilitat i mobilitat dins l'àmbit del Pla
2. La urbanització de la vialitat haurà de permetre la implantació dels carrils bici i bus previstos a l'avinguda de la Generalitat per la Direcció General d'Infraestructures de la Mobilitat i tenir-la en compte en el disseny dels enllaços i en particular de la cruïlla amb el carrer Agricultura.
3. El subsòl del sistema viari al voltant de la cruïlla del nou traçat de l'avinguda de la Generalitat amb la carretera de la Vila es podrà ocupar en subsòl per a usos d'aparcament i complementaris dels equipaments que se situen en aquest entorn. Els Plans Especials d'aquests equipaments podran regular l'ocupació d'aquest subsòl.

Art. 13. Sistema d'espais lliures. Clau 6

1. Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures d'ús i domini públic, destinats a dotar el sector de parcs i jardins per al lleure i esbarjo de la població, en continuïtat amb l'estructura del sistema de parcs i jardins de la ciutat.
2. El sòl qualificat com a espais lliures serà de titularitat pública

Art. 14. Sistema d'equipaments. Clau 7b

1. Comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població. S'identifica amb la clau 7b.
2. Tots els equipaments seran de titularitat pública sens perjudici que es puguin establir les concessions administratives o altres procediments previstos en la legislació vigent, per a la seva gestió i explotació.
3. L'ús dels equipaments s'assignarà en els corresponents Plans Especials. Aquest Pla preveu, a l'extrem est del seu àmbit, una reserva preferentment destinada a usos tècnic-administratius, sanitari-assistencial, cultural, esportiu-recreatiu i de proveïment-subministrament, responent a la seva posició sobre l'Avinguda Generalitat i la plaça Europa amb l'objectiu de consolidar aquesta àrea de centralitat local.
4. Els Pla Especial que desenvolupi l'equipament del polígon 1 haurà de recollir els perímetres i alçades màximes específiques indicades als plànols d'ordenació a les franges properes als edificis d'habitatge veïns.
5. Els Plans Especials que desenvolupin els equipaments del sector respectaran una edificabilitat màxima de 3 m²st/m²sl, excepte en el cas de l'equipament de la cantonada sud de la cruïlla del nou vial amb la carretera de la Vila, que tindrà una edificabilitat màxima de 5 m²st/m²sl, i el situat al polígon 1, que tindrà una edificabilitat màxima de 2 m²st/m²sl.
6. El Pla Especial que desenvolupi els equipaments situats a la cantonada entre l'avinguda de la Generalitat i la carretera de la Vila integrarà la rehabilitació de la façana i els elements d'interès de les edificacions dels números 27 i 29 de l'avinguda de la Generalitat.

CAPITOL QUART. 18picHL, 18picHP i 18picT, zona de transformació residencial i terciària subjecta a ordenació volumètrica del polígon industrial centre de Viladecans

Art. 15. Aprofitament global i usos del sector

Els aprofitaments determinats per la Modificació del PGM i que s'ubiquen en els sòls privats descrits en aquest capítol són els següents:

- Edificabilitat total: 81.512 m² sostre
- Us predominant d'habitatge: 70 %
- Ús compatible industrial fins a tercera categoria, d'oficines, comercial (segons la definició i classificació d'establiments comercials de la normativa sectorial vigent, DL1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi), sanitari, cultural, recreatiu (amb les restriccions establertes pel planejament especial vigent al municipi) i esportiu: 30 %.
- Densitat: 1 habitatge cada 90 m² d'edificabilitat destinada a habitatge

De les dades anteriors es dedueixen les edificabilitats i número d'habitatges màxims següents:

Sostre total màxim:

		Polígon 1		Polígon 2		Polígon 3		Total	
Hab. lliure		9.523	19.046	5.627	24.633	13.379	13.379	28.529	57.058
HPPG		3.809		7.602		0		11.411	
HPPC		5.714		11.404		0		17.118	
Terc.	18pic-HL	3.830	6.830	850	9.263	4.180	8.361	9.838	24.454
	18pic-HP	2.500		2.500		0		5.658	
	18picT	500		5.913		4.181		8.958	
Total			25.876		33.896		21.740		81.512
%			31,75%		41,58%		26,67%		100,00%

Número d'habitatges

	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
Habitatge lliure	106 hab.	62 hab.	149 hab.	317 hab.
Hab. protegit	106 hab.	211 hab.	-	317 hab.
Total	212 hab.	273 hab.	149 hab.	634 hab.

La present normativa distribueix aquests sostres entre les diferents qualificacions. El número d'habitatges també es distribuirà per parcel·les en el projecte de reparcel·lació, mantenint els totals per polígon indicats en el quadre anterior.

Art. 16. Clau 18picHL. Zona d'habitatge lliure subjecta a ordenació volumètrica del polígon industrial centre de Viladecans

1. Corresponen a aquesta ordenació els sòls identificats al plànol de zonificació O-2, amb l'ús predominant d'habitatge lliure. Es divideixen en 4 subzones, als efectes del repartiment de l'edificabilitat. Pel que fa a la resta de paràmetres, totes les subzones comparteixen la normativa establerta en el present article.
2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica de configuració flexible. La forma d'edificació es fixa als plànols normatius O-3, mitjançant els paràmetres que s'especifiquen per a cada edifici:
   - Sostre màxim:

     Es defineix a continuació el sostre corresponent a cadascuna de les subzones definides als plànols d'ordenació:

Subzona	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
18picHL-P1	9.523 m²	-	-	9.523 m²
18picHL-P2	-	5.627 m²	-	5.627 m²
18picHL-P3a	-	-	10.816 m²	10.816 m²

18picHL-P3b	-	-	2.563 m²	2.563 m²
Altres	3.830 m²	850 m²	3.930 m²	8.610 m²
Total	13.353 m²	6.477 m²	17.309 m²	37.139 m²

El repartiment de sostre entre les subzones es podrà ajustar en un màxim del 10% del total de cada parcel·la mitjançant el projecte de reparcel·lació, sempre que es mantingui el total de sostre de la zona corresponent a cada polígon, segons els totals del quadre anterior.

- Ús: s'admetran, amb els màxims de sostre anteriors, els usos d'habitatge lliure i com a altres usos: industrial de categoria primera i segona, d'oficines, comercial (segons la definició i classificació d'establiments comercials de la normativa sectorial vigent, DL1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi), sanitari, cultural, recreatiu (amb les restriccions establertes pel planejament especial vigent al municipi) i esportiu. La superfície construïda destinada a accessos de l'habitatge en planta baixa computarà a efectes de sostre d'ús destinat a habitatge.

  Totes les parcel·les que combinin usos d'habitatge i altres usos hauran d'esgotar el sostre destinat a terciari.

- Perímetre regulador: En el plànol normatiu O-3 es defineix el perímetre i perfil regulador de les edificacions

- Alineacions obligatòries: En el plànol normatiu O-3 es defineixen les alineacions obligatòries a vial, que hauran de complir-se en una alçada mínima de 6 m i com a mínim fins a dues plantes per sota de l'alçada màxima, i en tot el front de cada parcel·la.

- Cota de referència de la planta baixa. S'estableixen punts d'aplicació de la cota reguladora màxima per a cadascuna de les illes, assenyalats al plànol O-3.

- Alçada reguladora màxima: Seran d'aplicació a cada àmbit segons el que s'especifica als plànols les alçades reguladores màximes següents:

  - Alçada reguladora màxima 23,80 m, corresponents a PB+6 (UC.5 i 4)
  - Alçada reguladora màxima 17,70 m, corresponents a PB+4 (UC 2)
  - Alçada reguladora màxima 11,60 m, corresponents a PB+2 (UC 1)
  - Alçada reguladora màxima 5,00 m, corresponents a PB (UC 1,2 i 5)

- Cobertes: han de ser planes. Per sobre de l'alçada reguladora màxima s'admetran els elements admesos a l'article 239 de les NNUU del PGM.

- Vols: S'admeten cossos sortints oberts als llocs indicats als plànols d'ordenació, tant per fora com per dintre de la parcel·la, amb el vol màxim admès a l'article 230.III de les NNUU del PGM. No s'admeten cossos sortints tancats i semitancats situats dins l'envolupant tèrmica de la superfície habitable interior, però sí s'admeten espais intermedis amb l'exterior, d'acord amb la definició que en fa l'article 35 d'aquesta normativa. S'estableix una alçada lliure mínima a partir de la que poden haver-hi vols de 4m,

  En el moment de desenvolupament de l'edificació s'avaluarà l'afectació dels vols a la urbanització existent o proposada de l'Avinguda de la Generalitat, i el projecte haurà de justificar que ambdós són compatibles.

- Façanes: La composició de les façanes donarà protagonisme als vols i espais intermedis amb l'exterior, per tal d'aconseguir una imatge que combini un ordre de façana continu amb la projecció de la domesticitat a l'exterior. Un mínim del 70% de la façana a vials estarà conformada per vols o espais intermedis amb l'exterior

- Passos d'ús públic: Els projectes d'edificació reservaran els passos privats d'ús públic assenyalats al plànol O-3, que tindran una alçada mínima lliure de 4 m.

- Plantes baixes: No s'admetran habitatges en planta baixa. Els usos admissibles en els locals de planta baixa seran els establerts per a l'"àrea de subcentralitat comercial" definida en el "Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos al sector centre de Viladecans" i la seva posterior Modificació, que es resumeixen a continuació:

  - Usos admesos: Comerç: establiments comercials petits, comerça alimentari d'autoservei multiproducte, botigues de conveniència i basars; restauració, i establiments culturasl i socials; serveis personalts, serveis professionals i oficines i serveis financers.
  - Usos prohibits: Comerç: establiments comercials de venda a l'engròs; indústria: magatzem, indústria i taller; pública concurrència: recreatius tipus 1; habitatge
  - Usos condicionats: Mitjans i grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, amb les condicions establertes per la legislació sectorial; establiments recreatius tipus 2, hauran de situar-se a una distància mínima de 150 m de centre de façana a centre de façanaa qualsevol altre establiment de la mateixa classe; aparcaments i garatges només en planta soterrani amb accés des de planta baixa

- Espai lliure privat: Els espais privats que no s'ocupin amb edificació, bé perquè no ho admet la normativa o bé perquè no s'edifiquen per decisió de projecte, podran acollir jardins privats o comunitaris.

- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima serà de 1.000 m², excepte en les zones que configuren per si mateixes una parcel·la més petita. Els projectes d'edificació hauran d'esgotar el sostre adjudicat o mantenir la proporció entre el sostre d'habitatge i els altres usos. En el plànol d'ordenació O.4 s'estableix l'estructura parcel·lària mínima. No obstant, en el Projecte de Reparcel·lació es podran introduir ajustos en la delimitació d'aquesta estructura parcel·lària, sempre i quan no es modifiqui en més d'un 10 percent la superfície de les parcel·les. De conformitat amb el referit plànol l'estructura parcel·lària de la zona 18picHL és la següent :

Parcel·la	Subzona	Polígon	Superfície
1	18picHL-P3b	3	1.858 m²
2	18picHL-P3a	3	1.007 m²
3	18picHL-P3a	3	1.046 m²
4	18picHL-P3a	3	1.011 m²
5	18picHL-P3a	3	1.024 m²
10	18picHL-P2	2	1.084 m²
11	18picHL-P1	1	2.372 m²

12	18picHL-P1	1	1.992 m²
Total			11.394 m²

- Unitats de coherència compositiva: Es defineixen al plànol O-3 les diferents unitats de coherència compositiva. Aquestes unitats es podran desenvolupar per fases, però la primera llicència d'obres que les desenvolupi haurà d'incloure un avantprojecte de tota la unitat per tal de comprovar-ne la seva viabilitat i establir uns criteris per als projectes subsegüents. Els següents projectes s'hauran d'adaptar a aquests criteris comuns o bé modificar-los de forma raonada per al conjunt i demostrant l'adaptació dels projectes ja executats.
- Construccions auxiliars: No s'admeten
- Tanques: Als espais lliures privats que llindin amb sòl públic les tanques tindran una alçada màxima de 2,20 m, dels quals només els primers 1,20 m podran ser opacs.
- Patrimoni: Es preveu el manteniment de les iuques situades al nou passatge públic, i es podrà modificar l'alineació de l'edifici previst per a mantenir, si es considera oportú, la iuca situada més a l'oest.
- Ocupació: L'ocupació màxima sobre rasant serà la que resulti de l'aplicació dels gàlibs màxims. L'ocupació màxima sota rasant serà del 100%.

Art. 17. Clau 18picHP. Zona d'habitatge de protecció pública subjecta a ordenació volumètrica del polígon industrial centre de Viladecans

1. Corresponen a aquesta ordenació els sòls identificats al plànol de zonificació O-2, amb l'ús predominant d'habitatge de protecció pública. Es divideixen en 4 subzones, als efectes del repartiment de l'edificabilitat. Pel que fa a la resta de paràmetres, totes les subzones comparteixen la normativa establerta en el present article.
2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica de configuració flexible. La forma d'edificació es fixa als plànols normatius O-3, mitjançant els paràmetres que s'especifiquen per a cada edifici:
   - Sostre màxim:

     Es defineix a continuació el sostre corresponent a cadascuna de les subzones definides als plànols d'ordenació:

Subzona	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
18picHPP-P1a	3.679 m²	-	-	3.679 m²
18picHPP-P1b	5.844 m²	-	-	5.844 m²
18picHPP-P2a	-	3.645 m²	-	3.645 m²
18picHPP-P2b	-	15.361 m²	-	15.361 m²
Altres	2.500 m²	2.500 m²	-	5.000 m²
Total	12.023 m²	21.506 m²	-	33.529 m²

     El repartiment de sostre entre les subzones es podrà ajustar en un màxim del 10% del total de cada parcel·la mitjançant el projecte de reparcel·lació, sempre que es mantingui el total de sostre de la zona corresponent a cada polígon, segons els totals del quadre anterior.
   - Ús: s'admetran, amb els màxims de sostre anteriors, els usos d'habitatge amb protecció oficial de caràcter genèric i com a altres usos: industrial de categoria primera i segona, d'oficines, comercial (segons la definició i classificació d'establiments comercials de la normativa sectorial vigent, DL1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi), sanitari, cultural, recreatiu (amb les restriccions establertes pel planejament especial vigent al municipi) i esportiu. La superfície construïda destinada a accessos de l'habitatge en planta baixa computarà a efectes de sostre d'ús destinat a habitatge.

     Totes les parcel·les que combinin usos d'habitatge i altres usos hauran d'esgotar el sostre destinat a terciari.
   - Perímetre regulador: En el plànol normatiu O-3 es defineix el perímetre i perfil regulador de les edificacions
   - Alineacions obligatòries: En el plànol normatiu O-3 es defineixen les alineacions obligatòries a vial, que hauran de complir-se en una alçada mínima de 6 m i com a mínim fins a dues plantes per sota de l'alçada màxima, i en tot el front de cada parcel·la.
   - Cota de referència de la planta baixa. S'estableixen punts d'aplicació de la cota reguladora màxima per a cadascuna de les illes, assenyalats al plànol O-3.
   - Alçada reguladora màxima: Seran d'aplicació a cada àmbit segons el que s'especifica als plànols les alçades reguladores màximes següents:
     - Alçada reguladora màxima 23,80 m, corresponents a PB+6 (UC 3,4,5 i 6)
     - Alçada reguladora màxima 5,00 m, corresponents a PB (UC 5 i 6)
   - Cobertes: han de ser planes. Per sobre de l'alçada reguladora màxima s'admetran els elements admesos a l'article 239 de les NNUU del PGM.
   - Vols: S'admeten cossos sortints oberts als llocs indicats als plànols d'ordenació, tant per fora com per dintre de la parcel·la, amb el vol màxim admès a l'article 230.III de les NNUU del PGM. No s'admeten cossos sortints tancats i semitancats situats dins l'envolupant tèrmica de la superfície habitable interior, però sí s'admeten espais intermedis amb l'exterior, d'acord amb la definició que en fa l'article 35 d'aquesta normativa. S'estableix una alçada lliure mínima a partir de la que poden haver-hi vols de 4m,

     En el moment de desenvolupar l'edificació s'avaluarà l'afectació dels vols a la urbanització existent o proposada de l'Avinguda de la Generalitat, i el projecte haurà de justificar que ambdós són compatibles.
   - Façanes: La composició de les façanes donarà protagonisme als vols i espais intermedis amb l'exterior, per tal d'aconseguir una imatge que combini un ordre de façana continu amb la projecció de la domesticitat a l'exterior. Un mínim del 70% de la façana a vials estarà conformada per vols o espais intermedis amb l'exterior.
   - Passos d'ús públic: Els projectes d'edificació reservaran els passos privats d'ús públic assenyalats al plànol O-3, que tindran una alçada mínima lliure de 4 m.

- Plantes baixes: No s'admetran habitatges en planta baixa. Els usos admissibles en els locals de planta baixa seran els establerts per a l'"àrea de subcentralitat comercial" definida en el "Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos al sector centre de Viladecans" i la seva posterior Modificació, que es resumeixen a continuació:
  - Usos admesos: Comerç: establiments comercials petits, comerç alimentari d'autoservei multiproducte, botigues de conveniència i basars; restauració, i establiments culturals i socials; serveis personalts, serveis professionals i oficines i serveis financers.
  - Usos prohibits: Comerç: establiments comercials de venda a l'engròs; indústria: magatzem, indústria i taller; pública concurrència: recreatius tipus 1; habitatge
  - Usos condicionats: Mitjans i grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, amb les condicions establertes per la legislació sectorial; establiments recreatius tipus 2, hauran de situar-se a una distància mínima de 150 m de centre de façana a centre de façana a qualsevol altre establiment de la mateixa classe; aparcaments i garatges només en planta soterrani amb accés des de planta baixa
- Espai lliure privat: Els espais privats que no s'ocupin amb edificació, bé perquè no ho admet la normativa o bé perquè no s'edifiquen per decisió de projecte, podran acollir jardins privats o comunitaris.
- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima serà de 1.000 m², excepte les subzones 18HP(P1a) i 18HP(P2a), que seran una parcel·la única amb la superfície de la subzona. Els projectes d'edificació hauran d'esgotar el sostre adjudicat. En el plànol d'ordenació O.4 s'estableix l'estructura parcel·lària mínima. No obstant, en el Projecte de Reparcel·lació es podran introduir ajustos en la delimitació d'aquesta estructura parcel·lària, sempre i quan no es modifiqui en més d'un 10 percent la superfície de les parcel·les. De conformitat amb el referit plànol l'estructura parcel·lària de la zona 18picHP és la següent :

Parcel·la	Subzona	Polígon	Superfície
6	18picHPP-P2b	2	1.275 m²
7	18picHPP-P2b	2	1.313 m²
8	18picHPP-P2b	2	1.169 m²
9 *	18picHPP-P2a	2	714 m²
13	18picHPP-P1b	1	1.601 m²
14	18picHPP-P1b	1	1.272 m²
15 *	18picHPP-P1a	1	763 m²
Total			8.107 m²

* Aquestes parcel·les corresponen a les subzones que seran parcel·la única.

- Unitats de coherència compositiva: Es defineixen al plànol O-3 les diferents unitats de coherència compositiva. Aquestes unitats es podran desenvolupar per fases, però la primera llicència d'obres que les desenvolupi haurà d'incloure un avantprojecte de tota la unitat per tal de comprovar-ne la seva viabilitat i establir uns criteris per als projectes subsegüents. Els següents projectes s'hauran d'adaptar a aquests criteris comuns o bé modificar-los de forma raonada per al conjunt i demostrant l'adaptació dels projectes ja executats.
- Construccions auxiliars: No s'admeten
- Tanques: Als espais lliures privats que llindin amb sòl públic les tanques tindran una alçada màxima de 2,20 m, dels quals només els primers 1,20 m podran ser opacs.
- Ocupació: L'ocupació màxima sobre rasant serà la que resulti de l'aplicació dels gàlibs màxims. L'ocupació màxima sota rasant serà del 100%.

Art. 18. Clau 18picT. Zona d'usos terciaris subjecta a ordenació volumètrica del polígon industrial centre de Viladecans

1. Corresponen a aquesta ordenació els sòls identificats al plànol de zonificació O-2, amb l'ús predominant industrial, d'oficines i comercial. Es divideixen en 3 subzones, als efectes del repartiment de l'edificabilitat. Pel que fa a la resta de paràmetres, totes les subzones comparteixen la normativa establerta en el present article.
2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica de configuració flexible. La forma d'edificació es fixa als plànols normatius O-3, mitjançant els paràmetres que s'especifiquen per a cada edifici:
   - Sostre màxim:

Es defineix a continuació el sostre corresponent a cadascuna de les subzones definides als plànols d'ordenació:

Subzona	Polígon 1	Polígon 2	Polígon 3	Total
18picT-P1	500m²	-	-	500 m²
18picT-P2	-	5.913 m²	-	5.913 m²
18picT-P3	-	-	4.431 m²	4.431 m²
Total	500 m²	5.913 m²	4.431 m²	10.844 m²

- Ús: s'admetran, amb els màxims de sostre anteriors, els usos industrials de primera i segona categoria, d'oficines, comercial (segons la definició i classificació d'establiments comercials de la normativa sectorial vigent, DL1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi), sanitari, cultural, recreatiu (amb les restriccions establertes pel planejament especial vigent al municipi) i esportiu.
- Perímetre regulador: En el plànol normatiu O-3 es defineix el perímetre i perfil regulador de les edificacions.
- Alineació obligatòria: S'estableix l'alineació obligatòria de l'edificació en almenys un 80% del perímetre de contacte amb vials. L'obertura corresponent a la part on no és obligatòria l'alineació, si es fa efectiva, es concentrarà en un únic espai en cadascuna de les parcel·les.

- Cota de referència de l'alçada màxima. S'estableixen punts d'aplicació de la cota reguladora màxima per a cadascuna de les illes, assenyalats al plànol O-3.
- Alçada reguladora màxima: Serà d'aplicació una alçada reguladora màxima de 11,00 m, corresponents a PB+2, des de la cota de referència, uniforme per a cada illa sencera.
- Façanes: Les façanes hauran de tenir una cornisa unitària a l'alçada màxima d'11 m. La franja dels primers 5 m d'alçada tindrà un mínim del 50% de la façana amb obertures, i la resta un mínim del 40%.
- Cobertes: han de ser planes. Per sobre de l'alçada reguladora màxima s'admetran els elements admesos a l'article 239 de les NNUU del PGM.
- Vols: Només s'admeten vols de 60 cm per a elements de protecció solar.
- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima serà de 1.000 m², amb una façana mínima de 40 m, excepte la subzona 18picT-P1, que serà una parcel·la única. En el plànol d'ordenació O.4 s'estableix l'estructura parcel·lària mínima. No obstant, en el Projecte de Reparcel·lació es podran introduir ajustos en la delimitació d'aquesta estructura parcel·lària, sempre i quan no es modifiqui en més d'un 10 percent la superfície de les parcel·les. De conformitat amb el referit plànol l'estructura parcel·lària de la zona 18picT és la següent :

Parcel·la	Subzona	Polígon	Superfície
16	18picT-P3	3	1.527 m²
17	18picT-P3	3	1.403 m²
18	18picT-P2	2	1.216 m²
19	18picT-P2	2	1.022 m²
20	18picT-P2	2	1.127 m²
21	18picT-P2	2	1.015 m²
22 *	18picT-P1	1	314 m²
Total			7.624 m²

* Aquesta parcel·la correspon a la subzona que serà parcel·la única.

- Construccions auxiliars: No s'admeten
- Tanques: Als espais lliures privats que llindin amb sòl públic les tanques tindran una alçada màxima de 2,20 m, dels quals només els primers 1,20 m podran ser opacs.
- Ocupació: L'ocupació màxima sobre i sota rasant serà del 100%.

CAPÍTOL CINQUÈ. MEDI AMBIENT

Art. 19. Aplicació de la normativa ambiental

1. La present normativa ambiental refon i completa, amb exigències superiors en alguns casos, les determinacions de la normativa ambiental de la Modificació Puntual del PGM del Polígon Centre.

Art. 20. Biodiversitat a l'espai públic

1. Els espais verds del sector hauran d'acollir diferents estrats de vegetació, garantint que hi hagi superfícies de prat/ herbàcies, d'arbustiva i arbres de petit port i arbres de gran port.
2. Els vials amb una amplada major de 10 m hauran d'incorporar arbrat, amb franges contínues permeables que permetin la infiltració i el creixement adient de la vegetació.
3. La urbanització preveurà la preservació dels elements vegetals d'interès (iuques i bellaombra) catalogats.
4. 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.
5. 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)
6. Dins de les zones verdes del sector s'hauran de crear hàbitats i refugis per a la fauna local (ocells, insectes, etc).

Art. 21. Biodiversitat a l'edificació

1. Els projectes d'edificació incorporaran cobertes verdes en aquells espais que no es destinin a la captació solar, estenedors i altres espais determinats normativament.
2. La vegetació que es col·loqui en les cobertes verdes, façanes o patis de l'edifici haurà de ser en un mínim del 80% autòctona i el 20% restant podrà ser adaptada. No s'admetrà vegetació al·lòctona.
3. En els espais verds dels edificis s'hauran de crear hàbitats i refugis per a la fauna local (ocells, insectes, etc).
4. 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. 22. Cicle de l'aigua a l'espai públic

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 Pla, l'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. El Projecte d'Urbanització haurà de justificar que el percentatge de l'aigua procedent de pluges al sector (incloent sòls privats) que s'infiltra o s'utilitza en el mateix sector s'aproxima al percentatge d'infiltració dels espais naturals, limitant l'aigua que podrà arribar directament a la xarxa de sanejament. Es tindran en compte els recursos hídrics existents (torrents subterranis, pluviometria, etc) en el disseny del cicle de l'aigua del sector.
3. En les superfícies enjardinades es prioritzaran les superfícies permeables (amb acabats amb sauló, graves, sorres, plantacions arbustives, etc) front les superfícies pavimentades. Aquestes superfícies ocuparan un màxim del 30% de la superfície enjardinada. Es preveurà sempre que sigui possible la derivació de les aigües pluvials cap a aquestes zones.
4. S'utilitzaran paviments drenants amb capacitat d'infiltració en 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.
5. Les superfícies de paviment impermeable canalitzaran prioritàriament l'aigua cap a les superfícies permeables i vegetades.
6. 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 i privats)
   - 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.
7. El Projecte d'Urbanització estudiarà la possibilitat de col·locar plantes de tractament d'aigües grises i negres i de basses de depuració.
8. 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".
9. 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).
10. 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.
11. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable. S'estudiarà la possibilitat d'habilitar nous dipòsits de regulació de la xarxa dins o pròxims al sector.
12. Es controlarà l'abocament de residus sòlids o líquids per minimitzar el risc de contaminació, tant directa com indirectament, del sistema hidrològic.
13. El projecte d'urbanització haurà de preveure la connexió a la xarxa d'aigua no potable, almenys per cobrir les necessitats de reg de les zones verdes i per la neteja viària.
14. S'evitarà la instal·lació d'infraestructures que puguin provocar un efecte barrera en els cursos naturals de les aigües de pluja.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; sempre que sigui possible, però, serà preferent el seu reaprofitament, i en el seu cas es facilitarà la integració a la xarxa d'aigua no potable municipal.
15. L'àmbit del planejament es troba dins de l'aqüífer protegit del Delta del Llobregat segons Decret 328/1988, i també per l'Edicte de 3 de març de 2004, pel qual es dóna publicitat a l'Acord de 26 de febrer de 2004 del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, pel qual s'inclouen les prescripcions tècniques aplicables a l'autorització de treballs dins de les normes d'explotació dels aqüífers de la Vall Baixa i del Delta del Llobregat, la Cubeta de Sant Andreu i la Cubeta d'Abrera. En les obres on sigui pertinent s'hauran de seguir les prescripcions d'aquests documents.

Art. 23. Cicle de l'aigua en l'edificació

1. 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.
2. S'estudiarà el tractament i reutilització de totes les aigües dels edificis. Les aigües grises podran ser utilitzades per a reg en el mateix edifici o en les zones d'urbanització pròximes, i per a les aigües negres s'estudiarà la possibilitat de tractar-la i depurar-les per al seu posterior ús. El reg de les zones enjardinades dels edificis s'haurà de fer amb aigües pluvials o grises.
3. A les parcel·les privades es durà a terme una xarxa independent d'aigua pluvial (recollida i emmagatzemada en parcel·la privada) que preveurà la possibilitat de connexió amb una xarxa municipal d'aigua regenerada per a l'aigua que no hagi estat utilitzada en el propi edifici.
4. Es controlarà l'abocament de residus sòlids o líquids per minimitzar el risc de contaminació, tant directa com indirectament, del sistema hidrològic.
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.

6. L'àmbit del planejament es troba dins de l'aqüífer protegit del Delta del Llobregat segons Decret 328/1988, i també per l'Edicte de 3 de març de 2004, pel qual es dóna publicitat a l'Acord de 26 de febrer de 2004 del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, pel qual s'inclouen les prescripcions tècniques aplicables a l'autorització de treballs dins de les normes d'explotació dels aqüífers de la Vall Baixa i del Delta del Llobregat, la Cubeta de Sant Andreu i la Cubeta d'Abrera. En les obres on sigui pertinent s'hauran de seguir les prescripcions d'aquests documents.
7. 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.
8. 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.

Art. 24. Mobilitat sostenible en l'espai públic

1. S'haurà de garantir que els principals recorreguts per als vianants i ciclables compleixin amb les condicions de vies toves; és a dir, s'articulin entorn de zones verdes, estiguin allunyades del trànsit ràpid i siguin accessibles i amables per als vianants. Es potenciarà la mescla d'usos en els principals eixos tous, amb un disseny que integri la vegetació, espais de descans, zones de jocs, etc. Es buscarà sempre la creació de recorreguts saludables.
2. Es restringirà l'ús de l'aparcament en l'espai públic, que només s'admetrà en filera al nou traçat viari alternatiu a l'avinguda de la Generalitat, i no en la resta de carrers excepte per a estacionaments de persones amb discapacitat i càrrega i descàrrega.
3. S'habilitaran aparcaments per motocicletes en calçada per tal d'evitar l'ocupació de les voreres amb aquesta finalitat.
4. S'habilitaran aparcaments i carregadors per a vehicles elèctrics.
5. S'habilitaran carrils bici exclusius en el sentit longitudinal del sector d'acord amb el projecte de transformació de l'eix de l'avinguda de la Generalitat. A més, es prioritzarà la circulació de vianants i bicicletes mitjançant el correcte disseny i ubicació dels encreuaments entre vies, passos de vianants, etc.
6. El projecte d'urbanització determinarà la connexió de carril bus en el sentit longitudinal.
7. Es durà a terme un estudi detallat dels punts de connexió del transport públic de la zona, amb l'objectiu de crear node d'intercanvi de transport col·lectiu

Art. 25. Mobilitat sostenible en l'edificació

1. El disseny de les edificacions haurà de presentar de forma clara a l'usuari les escales com l'alternativa prioritària per als desplaçaments verticals.
2. Les escales comptaran amb il·luminació natural.
3. Tots els edificis hauran d'incorporar espais i carregadors per als vehicles elèctrics.

Art. 26. Productivitat en l'espai públic

1. El projecte d'urbanització estudiarà l'habilitació d'espais per a horts urbans veïnals a l'espai públic.
2. Es dissenyaran les zones verdes pensant en un possible subproducte de la vegetació (arbres fruiters, flors, plantes aromàtiques, etc).
3. Es buscarà la col·locació d'espais d'ús mixt urbà/forestal.

Art. 27. Productivitat en l'edificació

1. S'hauran de reservar espais dins dels edificis per a la ubicació de jardins productius o panells d'abelles.
2. Els espais exteriors dels edificis (terrasses, patis, balcons...) hauran de comptar amb una presa d'aigua i desguassos.
3. Es considerarà la possibilitat d'implantar horts en els espais verds dels edificis.

Art. 28. Mitigació de l'illa de calor en l'espai públic

1. Els espais públics, tant zones verdes com viàries, hauran d'integrar espais d'ombra mitjançant la plantació d'arbrat, col·locació de pèrgoles o altres sistemes.
2. S'utilitzarà l'asfalt únicament a les zones de trànsit rodat.
3. No es col·locaran materials foscos en els paviments ni mobiliari que conformi l'espai públic, prioritzant els materials clars i absorbents.
4. Es realitzarà un estudi de les pre existències amb la condició d'aconseguir espais bioclimàtics. Es prioritzarà el disseny que adopti solucions basades en la natura, tal com l'adaptació de la topografia, la ubicació de SUDs, l'aprofitament de cursos d'aigua, l'ús d'espècies vegetals apropiades al lloc...

Art. 29. Mitigació de l'illa de calor en l'edificació

1. Es prioritzaran en l'envolupant dels edificis els edificis de colors clars i absorbents.
2. Els materials del sostre hauran de tenir un índex de reflectància solar, almenys en un 75% de la seva superfície, de 78.

Art. 30. Reciclatge urbà en l'espai públic

1. Es realitzarà un estudi del valor de la vegetació existent i es prioritzarà la seva preservació. En cas d'eliminar algun element de vegetació s'haurà de realitzar un estudi d'afectació i justificació, així com una compensació a través de la plantació de nous exemplars aprovada pels tècnics corresponents de l'Ajuntament.

Art. 31. Reciclatge urbà en l'edificació

1. S'estudiarà la possibilitat de rehabilitar els edificis existents en els llocs on siguin compatibles amb l'ús i l'ordenació determinats pel PMU.

Art. 32. Cicle de vida verda en l'espai públic

1. S'establiran "punts nets" de recollida d'escombraries i de residus per a reciclar. S'estudiarà la ubicació d'aquests punts perquè siguin accessibles amb la mateixa facilitat i distància d'arribada per a tots els veïns.
2. 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.
3. 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 o del mateix indret.

Art. 33. Cicle de vida verda en l'edificació

1. 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. 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. 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.
4. 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.
5. El 100% 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.

Art. 34. Emissions gairebé zero en l'espai públic

1. El projecte d'urbanització haurà 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. En els semàfors i la senyalització s'utilitzaran dispositius electrònics LED (Solid state lighting) o altres amb una eficiència superior en el cas que estiguin disponibles en el moment de l'execució.
3. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic hauran de reunir 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 o altres amb una eficiència superior en el cas que estiguin disponibles en el moment de l'execució.

   -Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

Art. 35. Emissions gairebé zero en l'edificació

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.

   Respecte el Decret 21/2006, que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis, aquesta modificació puntual 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. Es limitarà el consum energètic dels edificis a 60KWh/m²

b. Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.

c. 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.

d. Evitar sortints tancats o semitancats en orientacions nord.

e. Preveure la instal·lació de protectors solars en sortints tancats i semitancats en orientacions sud.

f. Construcció de cobertes ventilades en els edificis.

g. Edificis on el 80% d'habitatges rebin 1 h d'assolellament directe a l'obertura de la sala entre les 10 i les 12 h del solstici d'hivern.

Els projectes d'edificació hauran de demostrar el compliment de com a mínim cinc de les característiques anteriors.

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 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 "smart grids", xarxes gestionades amb TICs.
- Per tal que els usuaris dels edificis puguin conèixer l'energia que estan consumint amb la seva activitat, així com el cost econòmic i ambiental que comporta, s'instal·laran elements de visualització d'aquests paràmetres per tal d'afavorir una millor gestió de la demanda energètica.
- L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels habitatges ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis d'habitatges i els seus accessos.
- Cal preveure connexió d'aigua calenta en els punts on s'hagin d'instal·lar les rentadores i els rentaplats per poder utilitzar equips bitèrmics.

Els projectes d'edificació hauran de demostrar el compliment de com a mínim tres de les característiques anteriors.

2. Un mínim del 80% dels habitatges tindran façana a S, SE o SW. També un 80% dels habitatges tindrà ventilació passant (a dues façanes, a façana i pati de llums o a façana i espai intermedi amb l'exterior)

3. Totes les obertures dels habitatges a façana tindran algun sistema de protecció solar.

4. Espais intermedis amb l'exterior (EIE). Constitueixen espais intermedis amb l'exterior aquells que, situats fora de l'evolvent tèrmica de la superfície habitable interior i que no disposin de calefacció ni refrigeració, puguin oferir una resposta versàtil i eficaç davant dels condicionaments tèrmics, acústics o de millora de les possibilitats d'estalvi energètic de l'habitatge en les diferents estacions climàtiques i orientacions. Es consideren com a espais intermedis amb l'exterior les galeries, les tribunes, els porxos, les terrasses cobertes i els patis connectats amb l'exterior. Poden tenir usos privatius d'habitatge o d'accés i comunitaris de l'edifici.

   Els espais intermedis amb l'exterior conformaran terrasses, balcons i/o galeries, amb una adequada protecció solar, i patis connectats amb l'exterior que ajudin a aconseguir ventilació creuada a part dels habitatges Si aquests espais s'ubiquen reculats del pla de façana, no computaran com a sostre edificable fins una superfície de l'espai igual o inferior al 5% de la superfície construïda total de la planta on s'ubiquen. Aquella part superior al 5% si comptabilitzarà com a sostre edificable.

5. 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.

6. Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) destinats als usos comercials, d'oficines, d'habitatge o residencials 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.

7. 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, d'habitatge o residencials, 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).

8. Els projectes incorporaran lluminàries amb tecnologia LED (Solid state lighting) o altres amb una eficiència superior en el cas que estiguin disponibles en el moment de l'execució.

9. Els projectes d'edificació 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.

10. Els projectes d'edificació han d'incorporar la preinstal·lació de punts per a la recàrrega de vehicles elèctrics a totes les places d'aparcament.

11. 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.
12. 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.
13. 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. 36. Autosuficiència en l'espai públic

1. Es realitzarà un estudi de les diferents fonts d'energia renovable disponibles i el seu possible aprofitament en l'espai públic.
2. El projecte d'urbanització podrà preveure la implantació de panells fotovoltaics o altres equips de producció d'energia renovable integrats al mobiliari urbà tant per al consum en l'espai públic com per a l'autoconsum als edificis d'habitatge, per a la qual cosa s'habilitarà el títol corresponent al projecte de reparcel·lació.

Art. 37. Autosuficiència en l'edificació

1. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determini la legislació vigent i les ordenances municipals, alliberant la part necessària a les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits. 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.

   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. Als projectes d'edificació s'ha realitzar un estudi de les possibilitats d'aprofitament de fonts d'energia renovable i detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. Caldrà justificar si és viable dur a terme instal·lacions d'autoconsum i, en qualsevol cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.
3. En els projectes de nova edificació excepte en els d'habitatges i industrials caldrà avaluar la viabilitat d'incorporar un sistema d'aprofitament de baixa entalpia de l'aqüífer en circuit tancat.

Art. 38. Salut i benestar en l'espai públic

1. Els espais lliures inclouran com a mínim un espai per a jocs infantils i un altre per a jocs per a la tercera edat.
2. El disseny dels espais públics haurà de complir amb el disseny de gènere, inclusiu i segur.

Art. 39. Salut i benestar en l'edificació

1. El disseny dels edificis buscarà sempre la integració d'espais amables per a l'usuari, integrant la vegetació, il·luminació i ventilació natural sempre que sigui possible, colors de disseny adaptats a l'ús de l'edifici i materials saludables.

Art. 40. Compliment, control i inspecció

1. Subsidiàriament, i en allò que no estigui contemplat en aquest capítol, es donarà compliment a allò que estableix la normativa ambiental de la Modificació Puntual del PGM del Polígon Industrial Centre.
2. 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.
3. 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.

CAPÍTOL SISÈ. NORMATIVES SECTORIALS

Art. 41. 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 els plànols de la sèrie I-7 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. 42. Publicitat i retolació

Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables, i es col·locaran en el quart superior horitzontal del pla de façana, sense ultrapassar els límits d'aquesta. La mida màxima del rètol o logotip serà igual o inferior al 8% del pla de façana on estigui col·locat. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal.

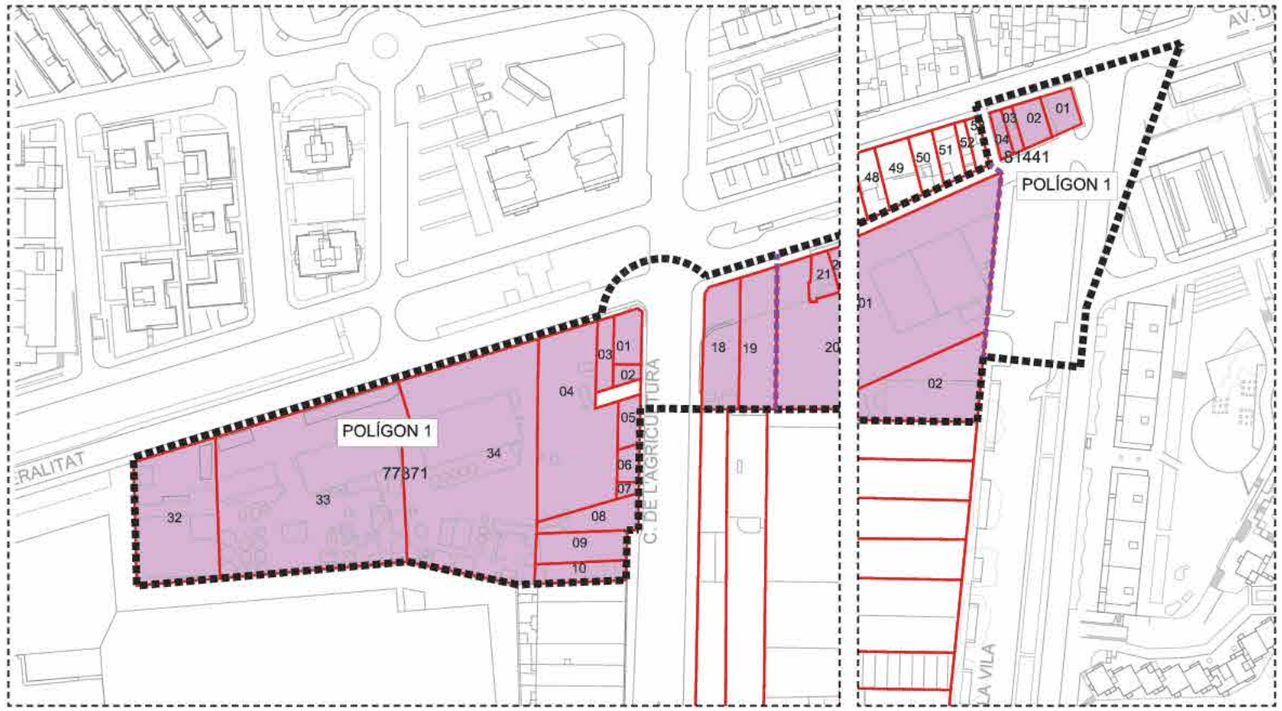
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició Transitòria

Les activitats actualment instal·lades es consideraran com a fora d'ordenació, d'acord amb el contingut de la MPGM, però podran seguir desenvolupant-se fins a la aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, amb les limitacions establertes per la normativa vigent. En tot cas qualsevol ampliació o millora de l'activitat haurà de venir precedida d'una renuncia formal del titular a reclamar l'increment de valor que, a efectes de reparcel·lació, pogués comportar l'ampliació o la millora. En l'aprovació del projecte de reparcel·lació, l'Ajuntament vetllarà pel ple respecte del dret de reallotjament de les persones que ostentin aquest dret, sent preferent l'assignació d'habitatges de tipologies similars a les que s'hagin de substituir, sense generar-los perjudicis econòmics.

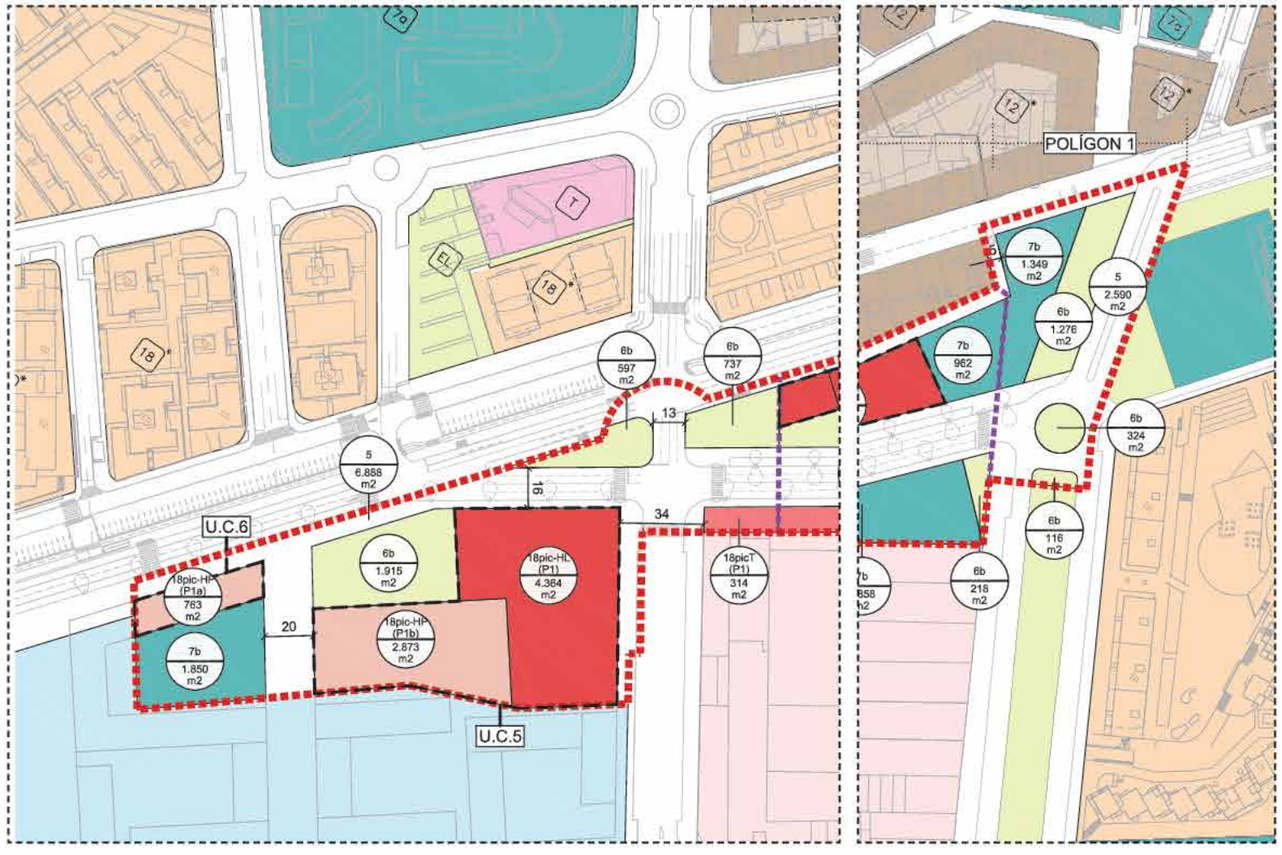
POLÍGON 1

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT E : 1/2.500



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	
REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7737101DF1773H0001TL	247 m2
7737102DF1773H0001FL	105 m2
7737103DF1773H0001ML	182 m2
7737104DF1773H0001OL	2.075 m2
7737105DF1773H0001KL	172 m2
7737106DF1773H0001RL	130 m2
7737107DF1773H0001DL	49 m2
7737108DF1773H0001XL	397 m2
7737109DF1773H0001IL	453 m2
7737110DF1773H0001DL	290 m2
7737132DF1773H0001LL	1.774 m2
7737133DF1773H0001TL	4.998 m2
7737134DF1773H0001FL	4.804 m2
7941118DF1774B0001TT	772 m2
7941119DF1774B0001FT	836 m2
8144101	413 m2
8144102DF1784C0001EK	210 m2
8144103DF1784C0001SK	83 m2
8144104DF1784C0001ZK	101 m2
TOTAL POLÍGON 1	**18.091 m2**

ZONIFICACIÓ PROPOSADA E : 1/2.500



ZONIFICACIÓ

			CLAU	SÒL
SISTEMES	EQUIPAMENTS		7b	3.199 m2
	ZONES VERDES		6b	4.965 m2
	VIALS		5	9.478 m2
	TOTAL			17.642 m2
ZONES	RESIDENCIAL	18pic-HPP(P1a)		763 m2
		18pic-HPP(P1b)		2.873 m2
		18pic-HL(P1)		4.364 m2
	TERCIARI	18picT-P1		314 m2
	TOTAL			8.314 m2
TOTAL PMU 3				25.956 m2

U.C.6 = 763 m2 sòl

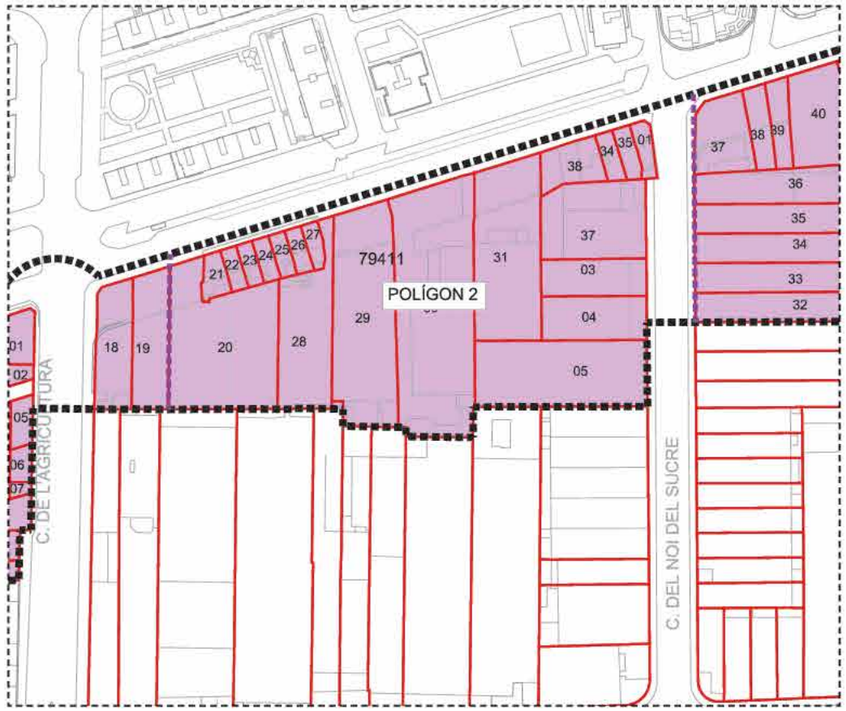
U.C.5 = 7.237 m2 sòl

SOSTRE

SUB-ZONA	sostre	U.C.6 sostre	nº d'habitatges	U.C.5 sostre	nº d'habitatges	**TOTAL sostre**	**nº d'habitatges**
18picHL-P1	-	-	-	9.523 m²st	106 hab.	9.523 m²st	106 hab.
18picHPP-P1a	-	3.679 m²st	41 hab.	-	-	3.679 m²st	41 hab.
18picHPP-P1b	-	-	-	5.844 m²st	65 hab.	5.844 m²st	65 hab.
18picHL-terciari	-	-	-	3.830 m²st	-	3.830 m²st	-
18picHPP-terciari	-	-	-	2.500 m²st	-	2.500 m²st	-
18picT-P1	500 m²st	-	-	-	-	500 m²st	-
TOTAL	**500 m²st**	**3.679 m²st**	**41 hab.**	**21.697 m²st**	**171 hab.**	**25.876 m²st**	**212 hab.**

POLÍGON 2

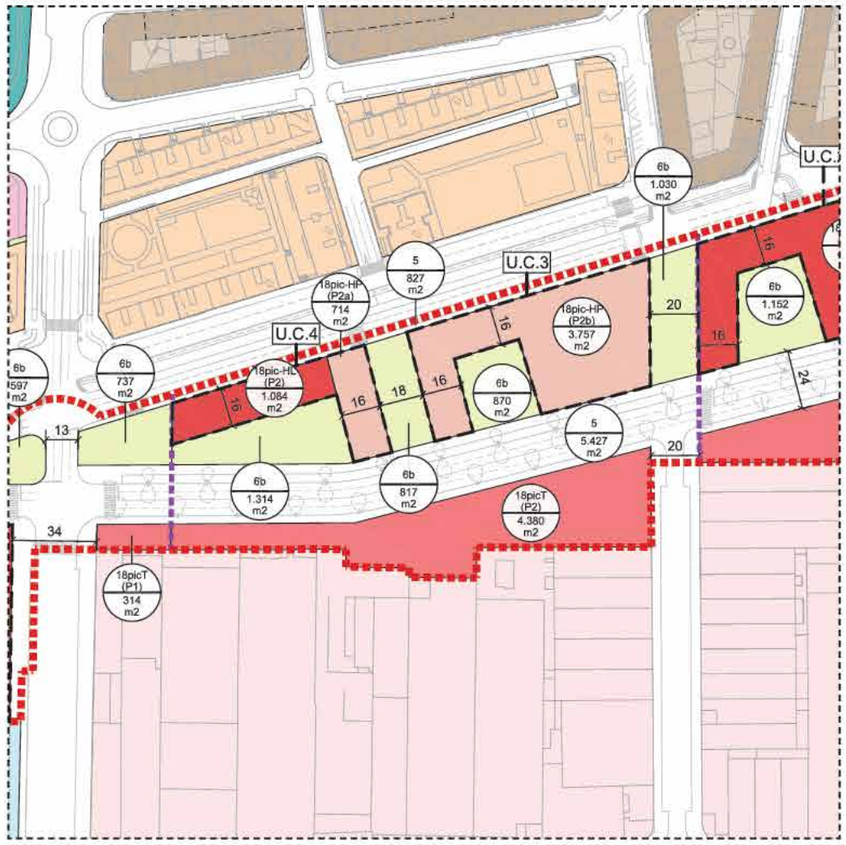
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT E : 1/2.500



REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7941101DF1774B0001JT	149 m2
7941103DF1774B0001ST	647 m2
7941104DF1774B0001ZT	756 m2
7941105DF1774B0001UT	1.933 m2
7941120DF1774B0001LT	2.302 m2
7941121DF1774B0001TT	168 m2
7941122DF1774B0001FT	118 m2
7941123DF1774B0001MT	123 m2
7941124DF1774B0001OT	116 m2
7941125DF1774B0001KT	124 m2
7941126DF1774B0001RT	130 m2
7941127DF1774B0001DT	119 m2
7941128DF1774B0001XT	1.375 m2
7941129DF1774B0001IT	2.068 m2
7941130DF1774B0001DT	3.387 m2
7941131DF1774B0001XT	2.005 m2
7941134DF1774B0001ET	156 m2
7941135DF1774B0001ST	153 m2

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7941137DF1774B0001UT	1.314 m2
7941137DF1774B0002IY	
7941137DF1774B0003OU	
7941137DF1774B0004PI	
7941138DF1774B0001HT	430 m2
TOTAL POLÍGON 2	**17.573 m2**

ZONIFICACIÓ PROPOSADA E : 1/2.500



ZONIFICACIÓ

			CLAU	SÒL
SISTEMES	EQUIPAMENTS		7b	0 m2
	ZONES VERDES		6b	4.031 m2
	VIALS		5	6.254 m2
	TOTAL			10.285 m2
ZONES	RESIDENCIAL	18pic-HPP(P2b)		3.757 m2
		18pic-HPP(P2a)		714 m2
		18pic-HL(P2)		1.084 m2
	TERCIARI	18picT-P2		4.380 m2
	TOTAL			9.935 m2
TOTAL PMU 3				20.220 m2

U.C.3 = 3.757 m2 sòl

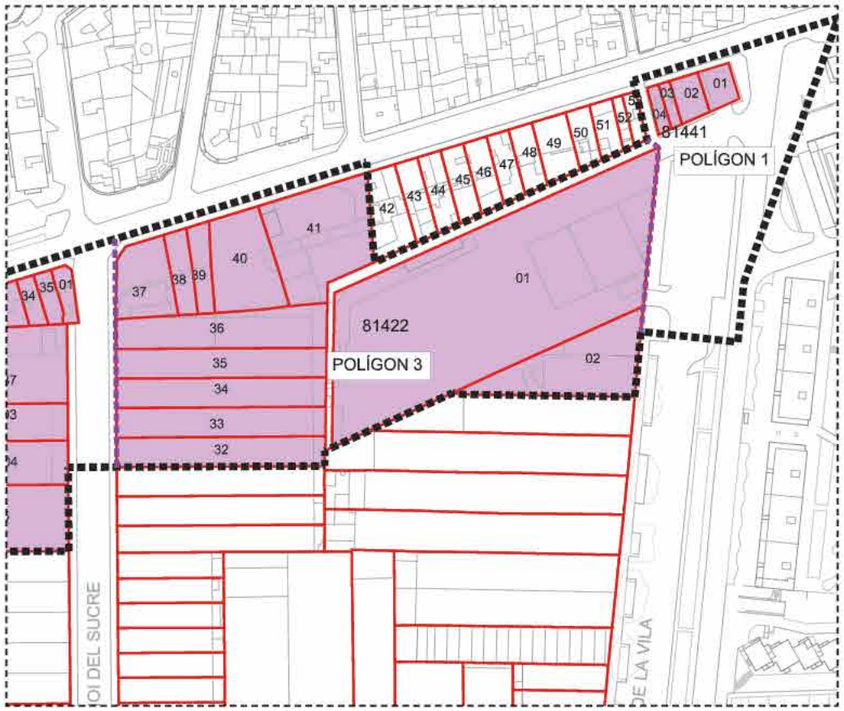
U.C.4 = 1.798 m2 sòl

SOSTRE

SUB-ZONA	sostre	U.C.3 sostre	U.C.3 nº d'habitatges	U.C.4 sostre	U.C.4 nº d'habitatges	**TOTAL sostre**	**TOTAL nº d'habitatges**
18picHL-P2	-	-	-	5.627 m²st	62 hab.	5.627 m²st	62 hab.
18picHPP-P2a	-	-	-	3.645 m²st	40 hab.	3.645 m²st	40 hab.
18picHPP-P2b	-	15.361 m²st	171 hab.	-	-	15.361 m²st	171 hab.
18picHL-terciari	-	-	-	850 m²st	-	850 m²st	-
18picHPP-terciari	-	2.200 m²st	-	300 m²st	-	2.500 m²st	-
18picT-P2	5.913 m²st	-	-	-	-	5.913 m²st	-
TOTAL	**5.913 m²st**	**17.561 m²st**	**171 hab.**	**10.422 m²st**	**102 hab.**	**33.896 m²st**	**273 hab.**

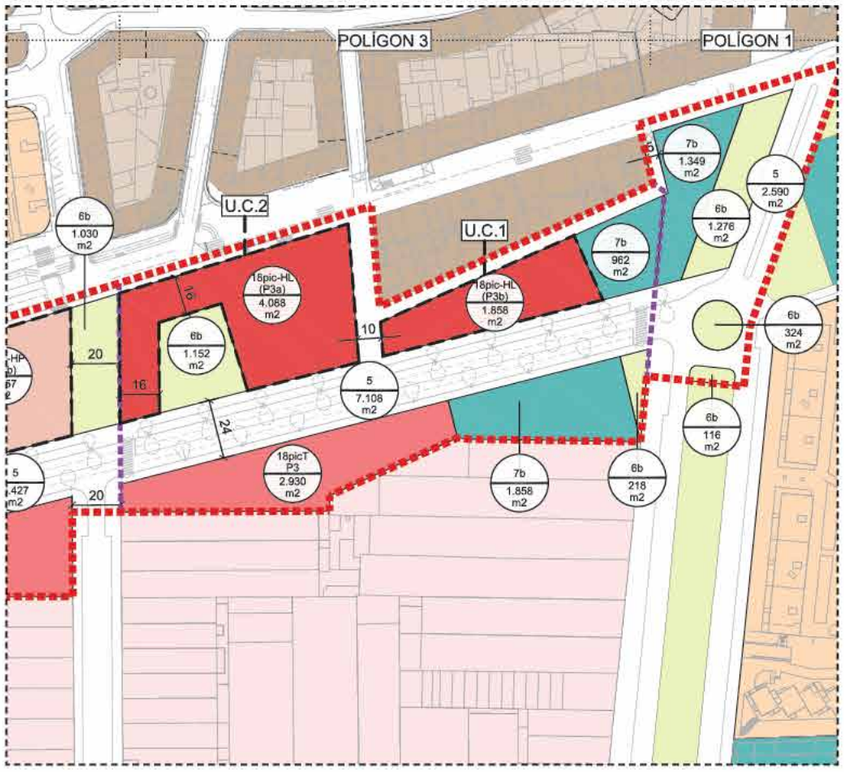
POLÍGON 3

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT E : 1/2.500



REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
8142201DF1784C0001AK	7.823 m2
8142202DF1784C0001BK	1.361 m2
8142232DF1784A0001WM	1.010 m2
8142233DF1784A0001AM	1.026 m2
8142234DF1784A0001BM	1.019 m2
8142235DF1784A0001YM	1.027 m2
8142236DF1784A0001GM	1.285 m2
8142237DF1774B0001QT	687 m2
8142238DF1774B0001PT	300 m2
8142239DF1774B0001LT	339 m2
8142240DF1774D0001QM	984 m2
8142241DF1784C0001PK	1.665 m2
TOTAL POLÍGON 3	**18.526 m2**

ZONIFICACIÓ PROPOSADA E : 1/2.500



ZONIFICACIÓ

		CLAU	SÒL
SISTEMES	EQUIPAMENTS	7b	2.820 m2
	ZONES VERDES	6b	1.370 m2
	VIALS	5	7.108 m2
	TOTAL		11.298 m2
ZONES	RESIDENCIAL	18pic-HL(P3a)	4.088 m2
		18pic-HL(P3b)	1.858 m2
	TERCIARI	18picT-P3	2.930 m2
	TOTAL		8.876 m2
TOTAL PMU 3			20.174 m2

U.C.2 = 4.088 m2 sòl

U.C.1 = 1.858 m2 sòl

SOSTRE

SUB-ZONA	sostre	U.C.2 sostre	U.C.2 nº d'habitatges	U.C.1 sostre	U.C.1 nº d'habitatges	**TOTAL sostre**	**TOTAL nº d'habitatges**
18picHL-P3a	-	10.816 m²st	120 hab.	-	-	10.816 m²st	120 hab.
18picHL-P3b	-	-	-	2.563 m²st	29 hab.	2.563 m²st	29 hab.
18picHL-terciari	-	2.700 m²st	-	1.230 m²st	-	3.930 m²st	-
18picT-P3	4.431 m²st	-	-	-	-	4.431 m²st	-
TOTAL	**4.431 m²st**	**13.516 m²st**	**120 hab.**	**3.793 m²st**	**29 hab.**	**21.740 m²st**	**149 hab.**

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Informació

- I-1 Situació àrea metropolitana de Barcelona
- I-2 Fotoplà
- I-3 Fotoplà proper
- I-4 Estructura de la propietat
- I-5 Elements d’interès patrimonial
- I-6.1 Planejament vigent. Classificació i qualificació del sòl
- I-6.2 Planejament vigent. Ordenació MPPGM Polígon Centre
- I-6.3 Planejament vigent. Fitxa d’ordenació del PMU 3
- I-7.1 Servituds aeronàutiques d’aeròdrom i instal·lacions radioelèctriques
- I-7.2 Servituds aeronàutiques. Acústiques
- I-7.3 Servituds aeronàutiques. Operacions

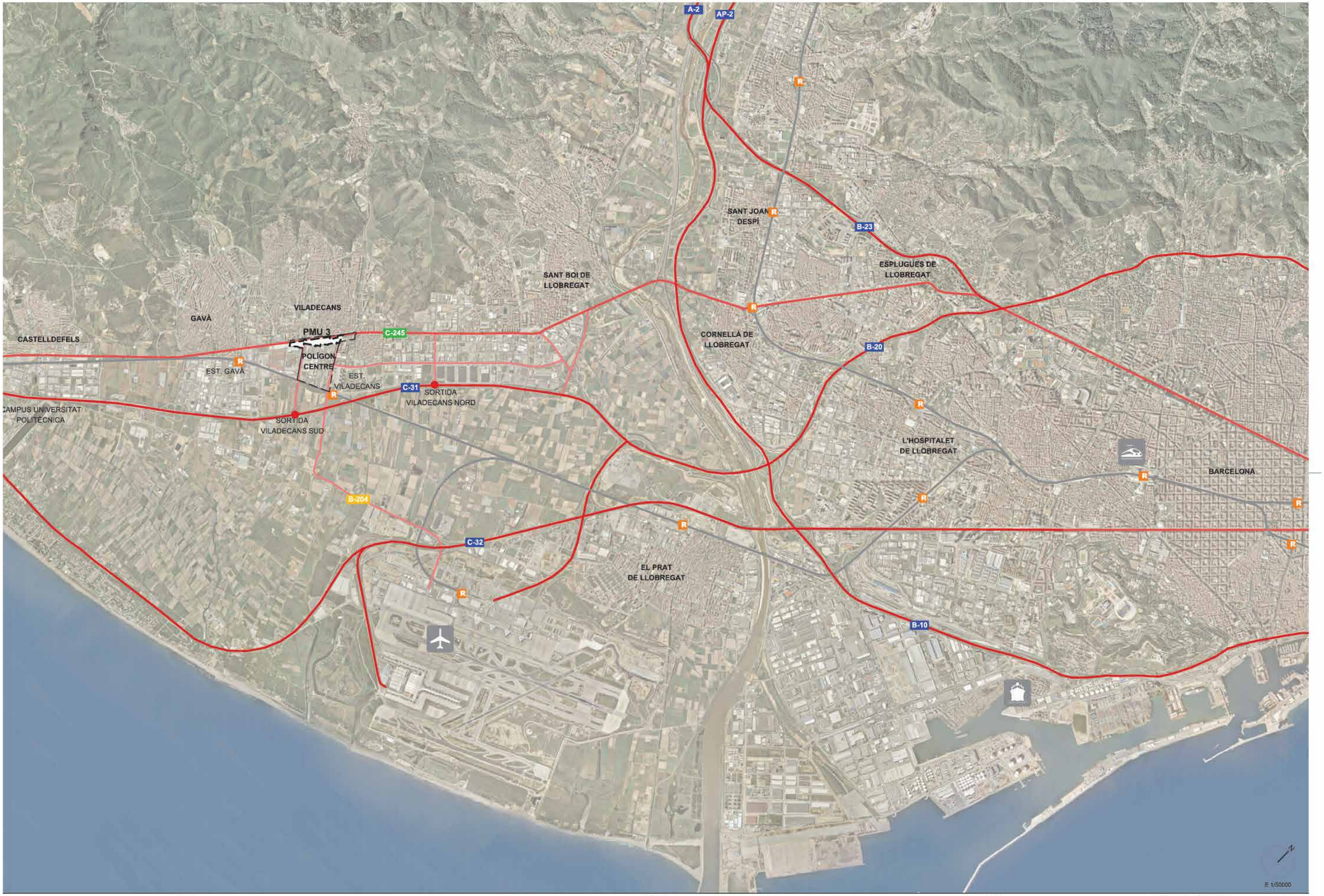
Ordenació

- O-1 Divisió poligonal
- O-2 Plànols d’ordenació. Zonificació proposada
- O-3 Plànols d’ordenació. Ordenació de l’edificació
- O-4 Estructura de la propietat proposada
- O-5 Imatge de la proposta (Plànol orientatiu, no normatiu)
- O-6 Proposta d’ampliació de la Trama Urbana Consolidada
- O-7 Estudi d’assolellament

Avantprojecte d’edificació

- A.V.1a Avantprojecte.Polígon 1. Encaix i tipologies d’habitatge
- A.V.1b Avantprojecte.Polígon 1. Previsió aparcament
- A.V.2a Avantprojecte.Polígon 2. Encaix i tipologies d’habitatge
- A.V.2b Avantprojecte.Polígon 2. Previsió aparcament
- A.V.3a Avantprojecte.Polígon 3. Encaix i tipologies d’habitatge
- A.V.3b Avantprojecte.Polígon 3. Previsió aparcament
- A.V.4 Avantprojecte.

1. PLÀNOLS D’INFORMACIÓ



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SITUACIÓ
ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

DESEMBRE 2020

A3 E:1/50000

0 500 1000 m

I-1

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-01_situacio_metropolitana.dwg

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

FRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACT\US\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-02_fotopla.dwg

TÍTOL

FOTOPLÀ

DESEMBRE 2020

A3 E:1/5000

0 50 100 m

I-2

batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

FRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-03_fotopla_proper.dwg

TÍTOL
FOTOPLÀ PROPER

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

I-3

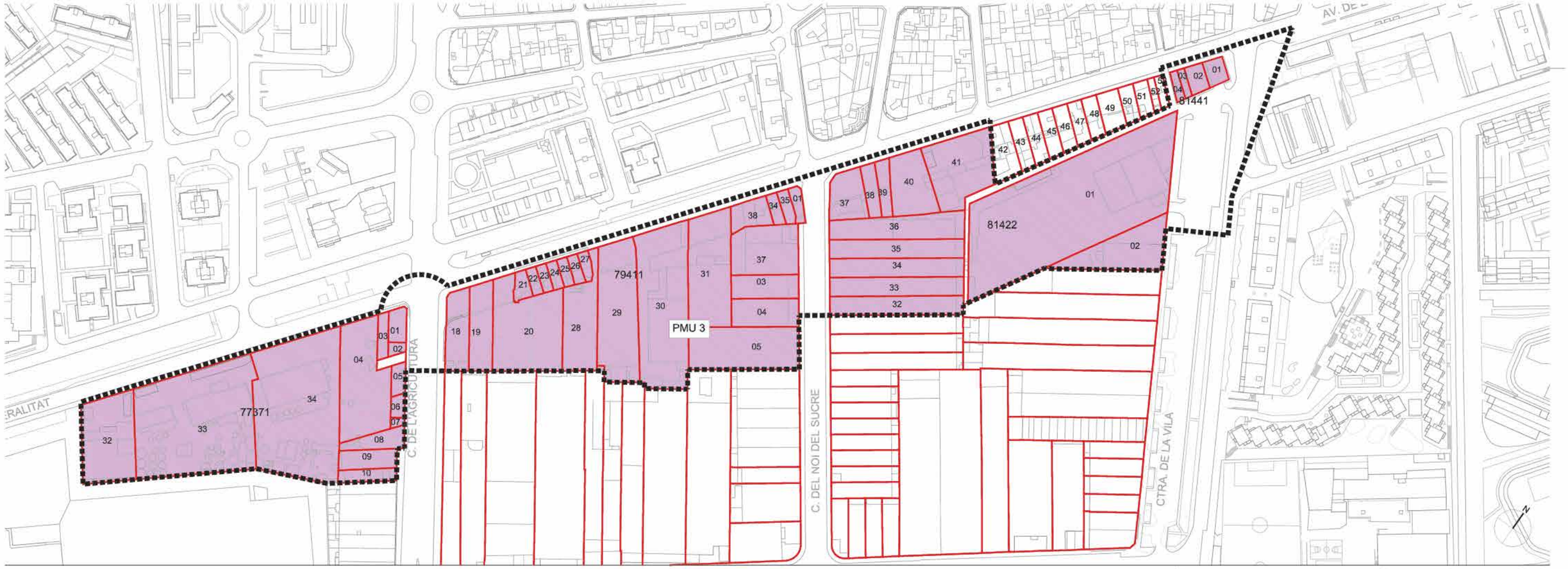
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

SÒL PRIVAT ACTUAL

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7737101DF1773H0001TL	247 m2
7737102DF1773H0001FL	105 m2
7737103DF1773H0001ML	182 m2
7737104DF1773H0001OL	2.075 m2
7737105DF1773H0001KL	172 m2
7737106DF1773H0001RL	130 m2
7737107DF1773H0001DL	49 m2
7737108DF1773H0001XL	397 m2
7737109DF1773H0001IL	453 m2
7737110DF1773H0001DL	290 m2
7737132DF1773H0001LL	1.774 m2
7737133DF1773H0001TL	4.998 m2
7737134DF1773H0001FL	4.804 m2
7941118DF1774B0001TT	772 m2
7941119DF1774B0001FT	836 m2
8144101	413 m2
8144102DF1784C0001EK	210 m2
8144103DF1784C0001SK	83 m2

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
8144104DF1784C0001ZK	101 m2
7941101DF1774B0001JT	149 m2
7941103DF1774B0001ST	647 m2
7941104DF1774B0001ZT	756 m2
7941105DF1774B0001UT	1.933 m2
7941120DF1774B0001LT	2.302 m2
7941121DF1774B0001TT	168 m2
7941122DF1774B0001FT	118 m2
7941123DF1774B0001MT	123 m2
7941124DF1774B0001OT	116 m2
7941125DF1774B0001KT	124 m2
7941126DF1774B0001RT	130 m2
7941127DF1774B0001DT	119 m2
7941128DF1774B0001XT	1.375 m2
7941129DF1774B0001IT	2.068 m2
7941130DF1774B0001DT	3.387 m2
7941131DF1774B0001XT	2.005 m2
7941134DF1774B0001ET	156 m2

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7941135DF1774B0001ST	153 m2
7941137DF1774B0001UT	1.314 m2
7941137DF1774B0002IY	
7941137DF1774B0003OU	
7941137DF1774B0004PI	
7941138DF1774B0001HT	430 m2
8142201DF1784C0001AK	7.823 m2
8142202DF1784C0001BK	1.361 m2
8142232DF1784A0001WM	1.010 m2
8142233DF1784A0001AM	1.026 m2
8142234DF1784A0001BM	1.019 m2
8142235DF1784A0001YM	1.027 m2
8142236DF1784A0001GM	1.285 m2
8142237DF1774B0001QT	687 m2
8142238DF1774B0001PT	300 m2
8142239DF1774B0001LT	339 m2
8142240DF1774D0001QM	984 m2
8142241DF1784C0001PK	1.665 m2
TOTAL SÒL PRIVAT	**54.190 m2**



batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

DESEMBRE 2020

I-4

A3 E:1/2500

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-04_propietats_pmu.dwg

ELEMENTS D'INTERÈS PATRIMONIAL

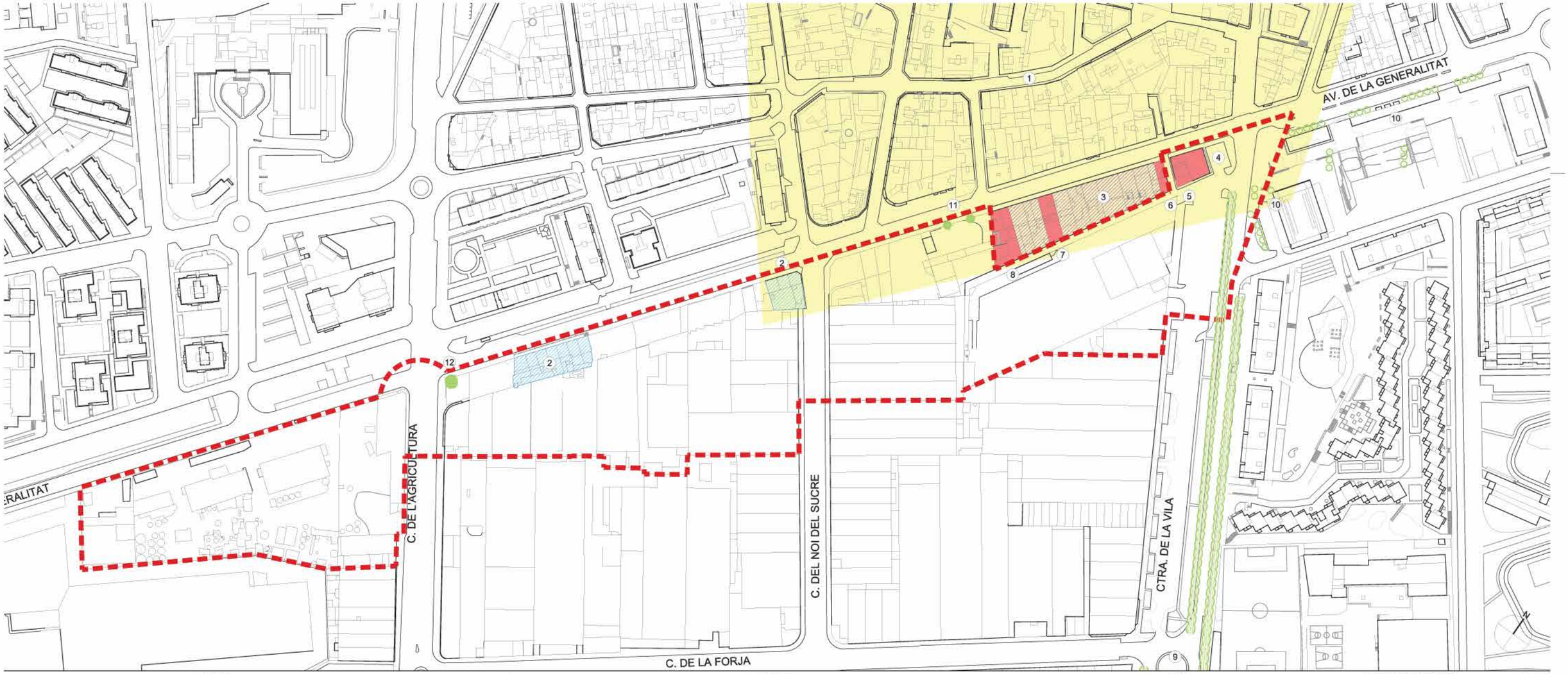
ZONA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA
1. BARRI ANTIC

CONJUNT ARQUITECTÒNIC
2. AVDA. GENERALITAT, 93-97 I 129-141

CONJUNTS URBANS
3. AVDA. GENERALITAT, 35-63

EDIFICACIONS
4. AVDA. GENERALITAT, 27 - CINEMA MODERN
5. AVDA. GENERALITAT, 29 - CAL GUINARD - CAL MAGRET
6. AVDA. GENERALITAT, 31 - CA N'ALABALL - CA L'IDRAC
7. AVDA. GENERALITAT, 51
8. AVDA. GENERALITAT, 61-63 - CA L'ANGLADA

PATRIMONI NATURAL
9. DOBLE ALINEACIÓ DE MÈLIES, CRTA VILA
10. CONJUNT DE XIPRERS I MORERES, PLAÇA EUROPA I MERCAT
11. IUQUES EN L'AV. GENERALITAT, 65
12. BELLAOMBRA AV. GENERALITAT 143-145



batlleiroig GARRIGUES
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
ELEMENTS D'INTERÈS PATRIMONIAL

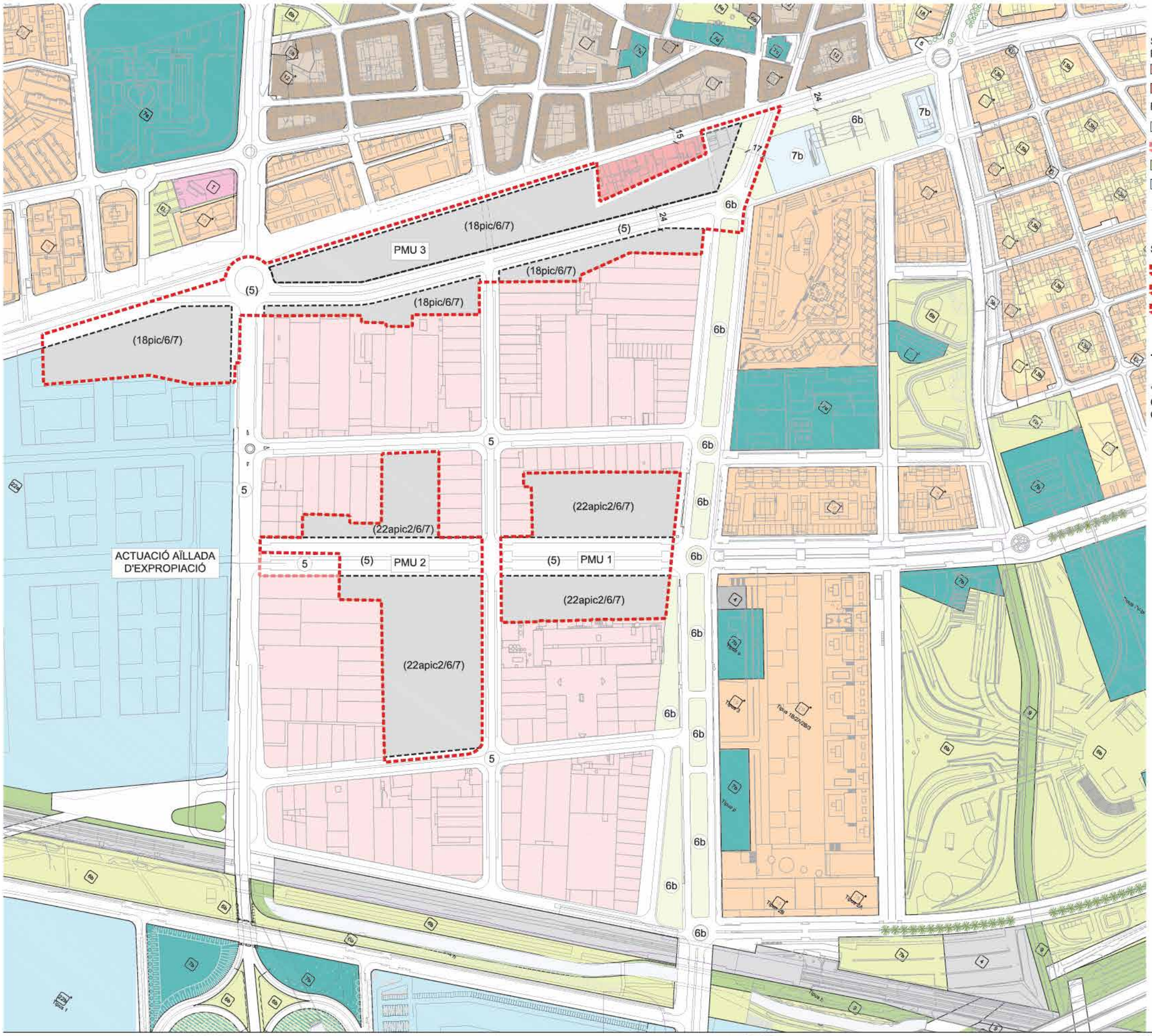
DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

0 10 50 m

I-5

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-05_elements_interes_patrimonial.dwg



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 ACT. AÏLL. EXPRO.	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**

* DINTRE DELS ÀMBITS DE PMU, EL PLANEJAMENT DERIVAT CONCRETARÀ LES QUALIFICACIONS D'ACORD AMB LES FITXES CORRESPONENTS.

batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLANEJAMENT VIGENT
CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

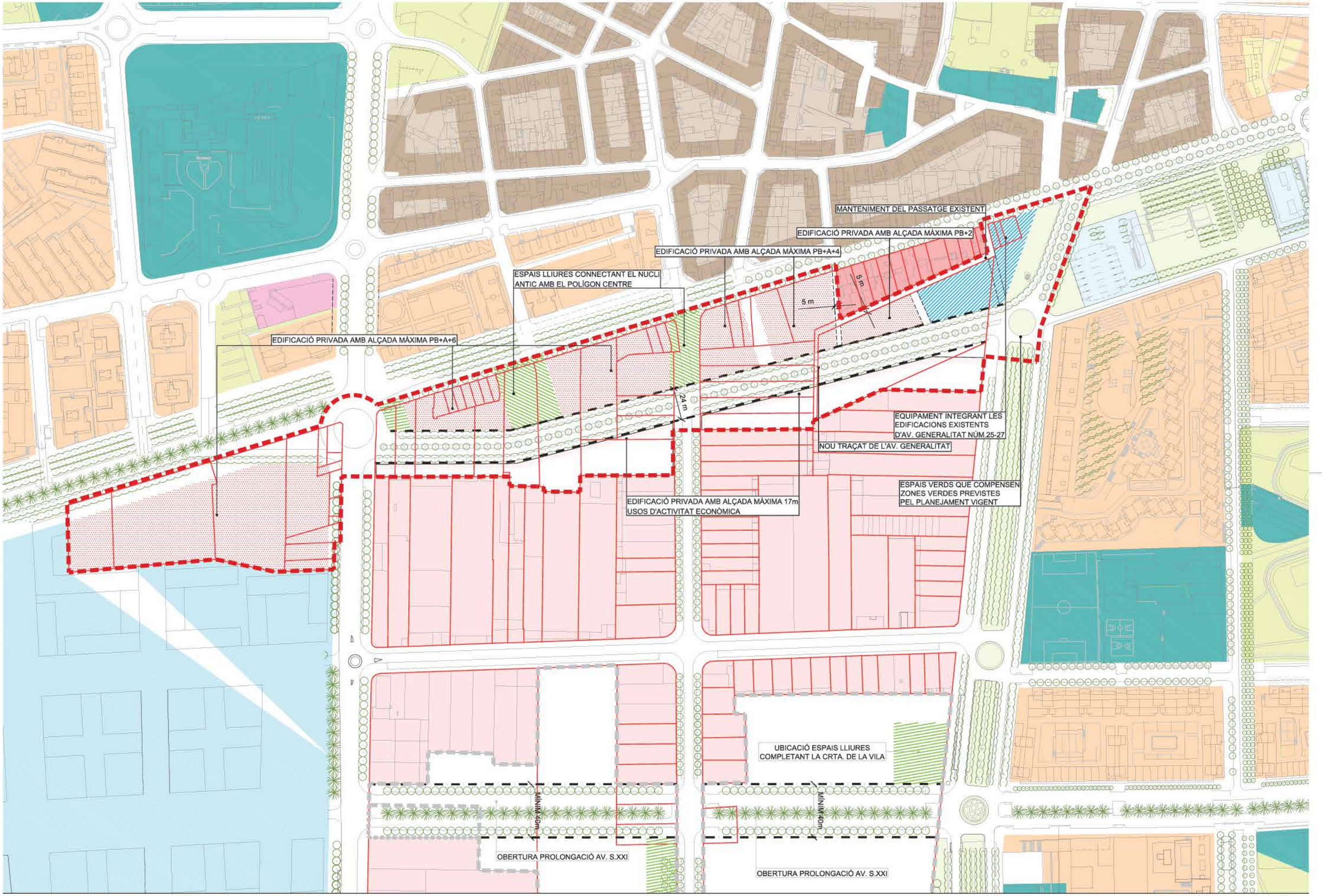
DESEMBRE 2020

A3 E:1/4000

0 50 100 m

I-06.1

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-06_1_planejament_vigent.dwg



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PLANEJAMENT VIGENT
ORDENACIÓ MPPGM POLÍGON CENTRE

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

I-06.2

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-06_2_planejament_vigent.dwg

ESTAT ACTUAL

ÀMBIT PMU 3	66.318 m²
SÒL PRIVAT	54.341 m²
SÒL PÚBLIC	11.977 m²

EDIFICABILITAT

Sòl computable: **54.341 m²**

Edificabilitat : 54.341 m² x **1,5 m²st/m²sl** = 81.512 m²

Sostre d'**habitatge**:	**57.058 m²**	(70%)
Sostre d'**altres usos**:	**24.454 m²**	(30%)
Aprofitament final **total**:	**81.512 m²**	(100%)

Sostre d'habitatge:

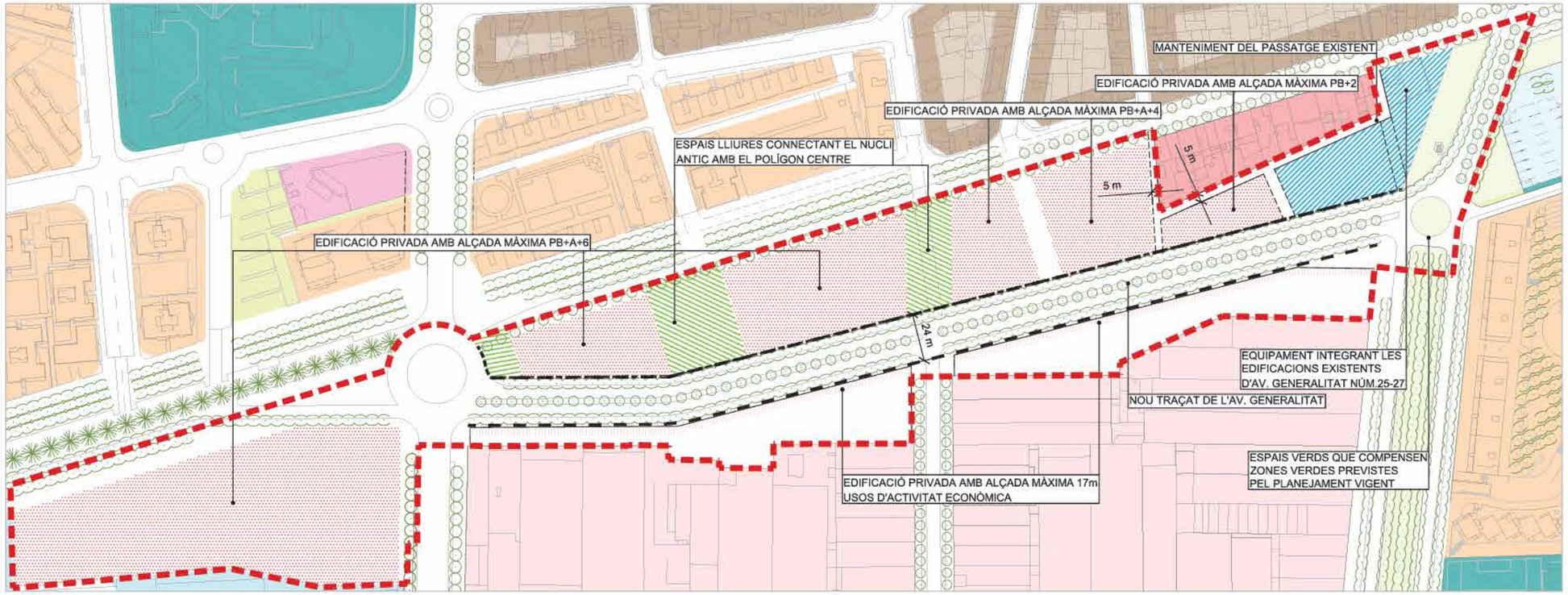
Lliure:	**28.529 m²**	(50%)
HPO:	**11.412 m²**	(20%)
HPC:	**7.117 m²**	(30%)
Total habitatge:	**57.058 m²**	(100%)

CESSIONS DE SÒL

Espais lliures:
Mín. llei:
15 m² / 100 m² x 57.058 m² sostre d'habitatge = 8.559 m²

Espais lliures i/o equipaments
Mín. llei:
7,5 m² / 100 m² x 57.058 m² st. d'habitatge = 4.279 m²
Mín. llei:
7,5 m² / 100 m² x 24.454 m² st. d'altres usos = 1.834 m²
Total 6.113 m²

PROPOSTA



ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

Total espais lliures i equipaments: 14.672 m²

A més dels espais lliures calculats, s'afegeixen 1.713 m2 a la Ctra. de la Vila que compensen zones verdes perdudes en aquest mateix àmbit.
Total incloent zones verdes de la Ctra. de la Vila :16.385 m²

VIALITAT

Per tal d'obrir els carrers determinats per la fitxa serà necessari una superfície mínima de vials de **22.840 m²**.

CESSIONS D'APROFITAMENT

Un 10% de l'aprofitament global.

ÀMBIT DE PMU

N

batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLANEJAMENT VIGENT
FITXA D'ORDENACIÓ DEL PMU3

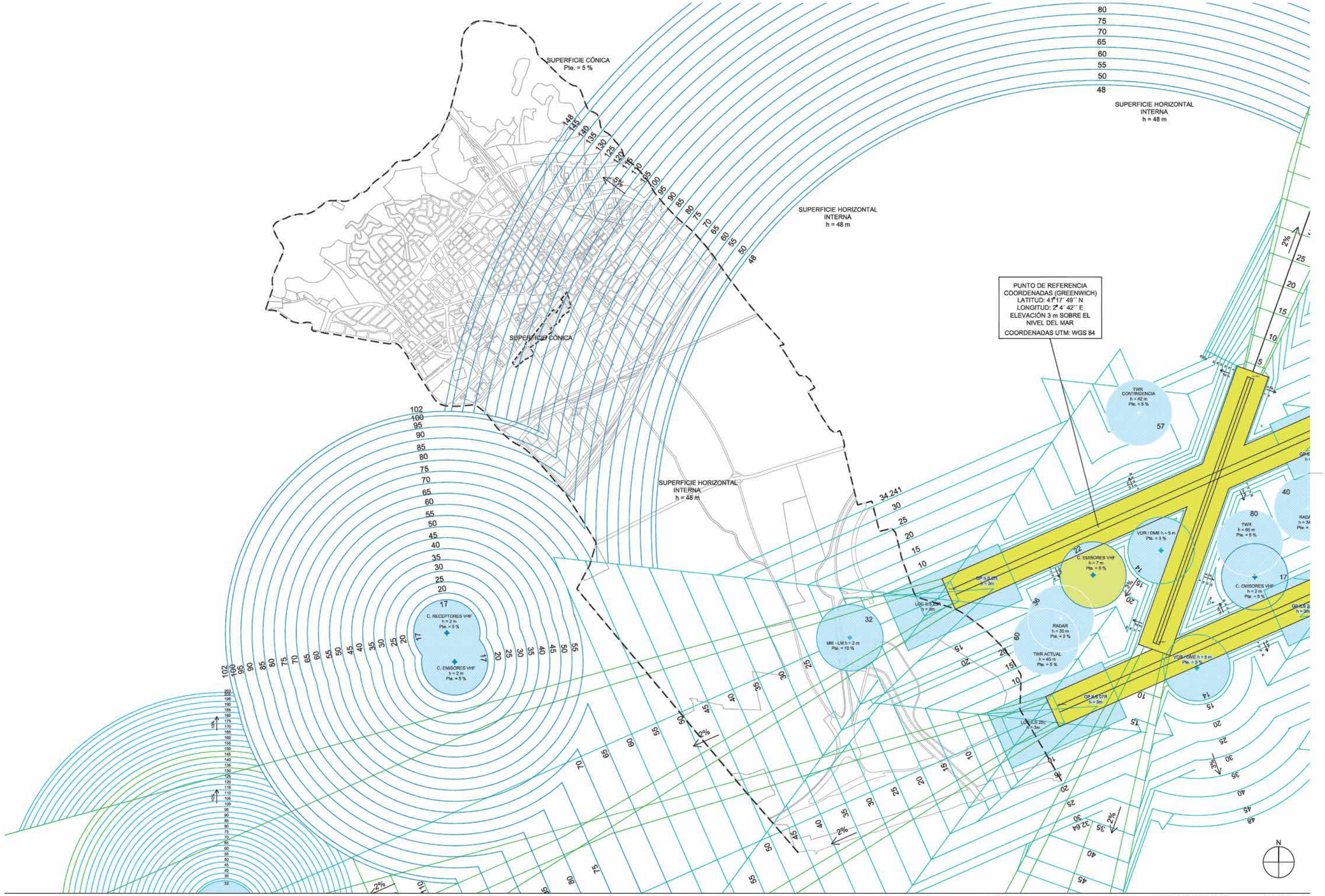
DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

I-06.3

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-06_3_planejament_vigent_fitxa.dwg



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVITUDS AERONÀUTIQUES D'AERÒDROM I INSTAL·LACIONS RADIOELÈCTRIQUES

DESEMBRE 2020

A3 E:1/30000

I-7.1

0 100 500 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-07-1_servituds_aeronautiques_radar.dwg

SERVITUDS AERONÀUTIQUES ACÚSTIQUES

- AREES DE DELIMITACIÓ DE LA ZONA DE SERVITUD ACÚSTICA
- ENVOLUPANT Ld60 TRES ESCENARIS
- ENVOLUPANT Le60 TRES ESCENARIS
- ENVOLUPANT Ln50 TRES ESCENARIS

batlleiroig GARRIGUES

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVITUDS AERONÀUTIQUES ACÚSTIQUES

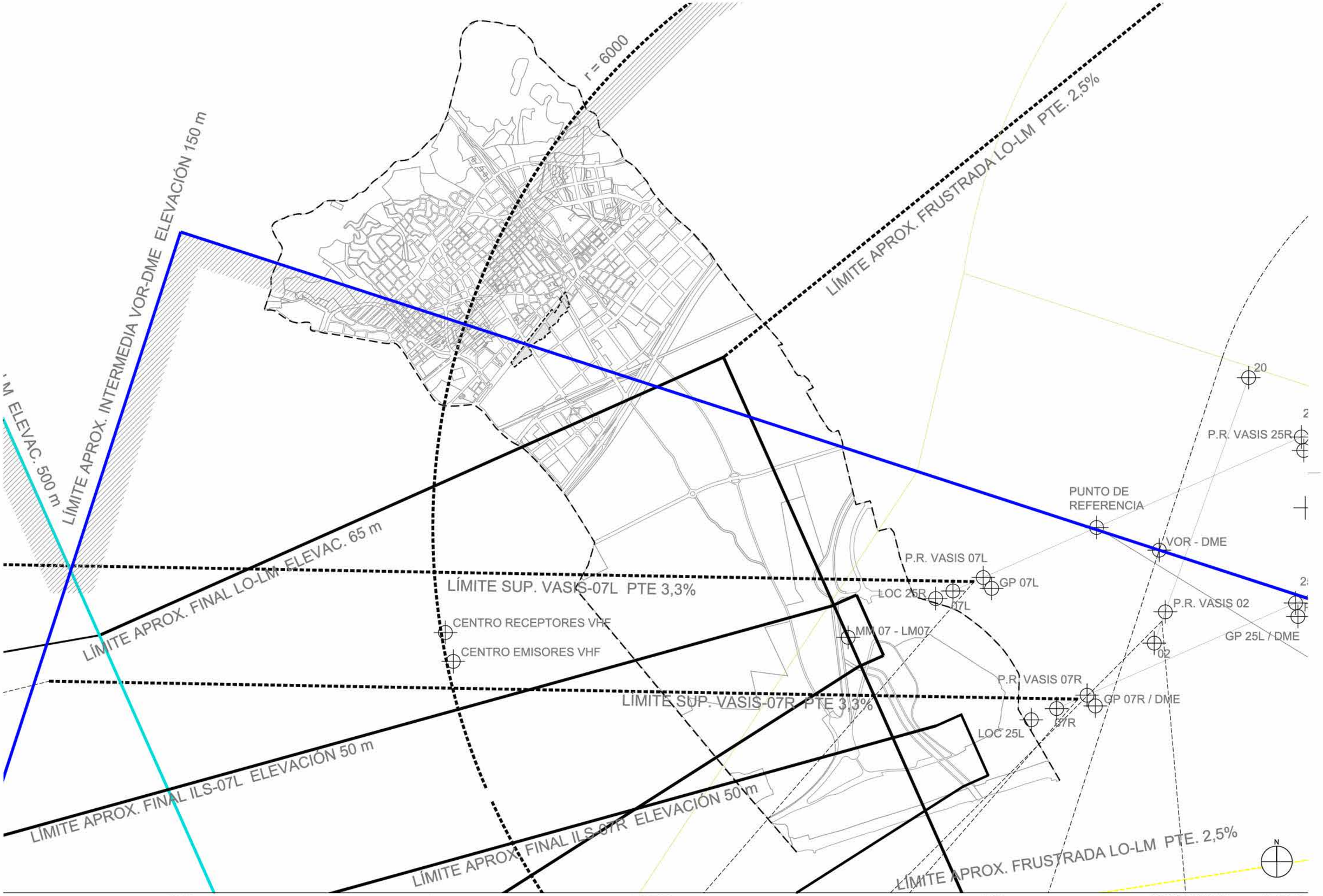
DESEMBRE 2020

A3 E:1/30000

0 100 500 m

I-7.2

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\483_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-07-2_servituds_aeronautiques_acustiques.dwg



AUTORS

batlleiroig

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVITUDS AERONÀUTIQUES
OPERACIONS

DESEMBRE 2020

A3 E:1/30000

I-7.3

0 100 500 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\I-07-3_servituds_aeronautiques_operacions.dwg

2. PLÀNOLS D’ORDENACIÓ

POLÍGON 1

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7737101DF1773H0001TL	247 m2
7737102DF1773H0001FL	105 m2
7737103DF1773H0001ML	182 m2
7737104DF1773H0001OL	2.075 m2
7737105DF1773H0001KL	172 m2
7737106DF1773H0001RL	130 m2
7737107DF1773H0001DL	49 m2
7737108DF1773H0001XL	397 m2
7737109DF1773H0001IL	453 m2
7737110DF1773H0001DL	290 m2
7737132DF1773H0001LL	1.774 m2
7737133DF1773H0001TL	4.998 m2
7737134DF1773H0001FL	4.804 m2
7941118DF1774B0001TT	772 m2
7941119DF1774B0001FT	836 m2
8144101	413 m2
8144102DF1784C0001EK	210 m2
8144103DF1784C0001SK	83 m2
8144104DF1784C0001ZK	101 m2
TOTAL POLÍGON 1	**18.091 m2**

POLÍGON 2

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7941101DF1774B0001JT	149 m2
7941103DF1774B0001ST	647 m2
7941104DF1774B0001ZT	756 m2
7941105DF1774B0001UT	1.933 m2
7941120DF1774B0001LT	2.302 m2
7941121DF1774B0001TT	168 m2
7941122DF1774B0001FT	118 m2
7941123DF1774B0001MT	123 m2
7941124DF1774B0001OT	116 m2
7941125DF1774B0001KT	124 m2
7941126DF1774B0001RT	130 m2
7941127DF1774B0001DT	119 m2
7941128DF1774B0001XT	1.375 m2
7941129DF1774B0001IT	2.068 m2
7941130DF1774B0001DT	3.387 m2
7941131DF1774B0001XT	2.005 m2
7941134DF1774B0001ET	156 m2
7941135DF1774B0001ST	153 m2

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
7941137DF1774B0001UT	1.314 m2
7941137DF1774B0002IY	
7941137DF1774B0003OU	
7941137DF1774B0004PI	
7941138DF1774B0001HT	430 m2
TOTAL POLÍGON 2	**17.573 m2**

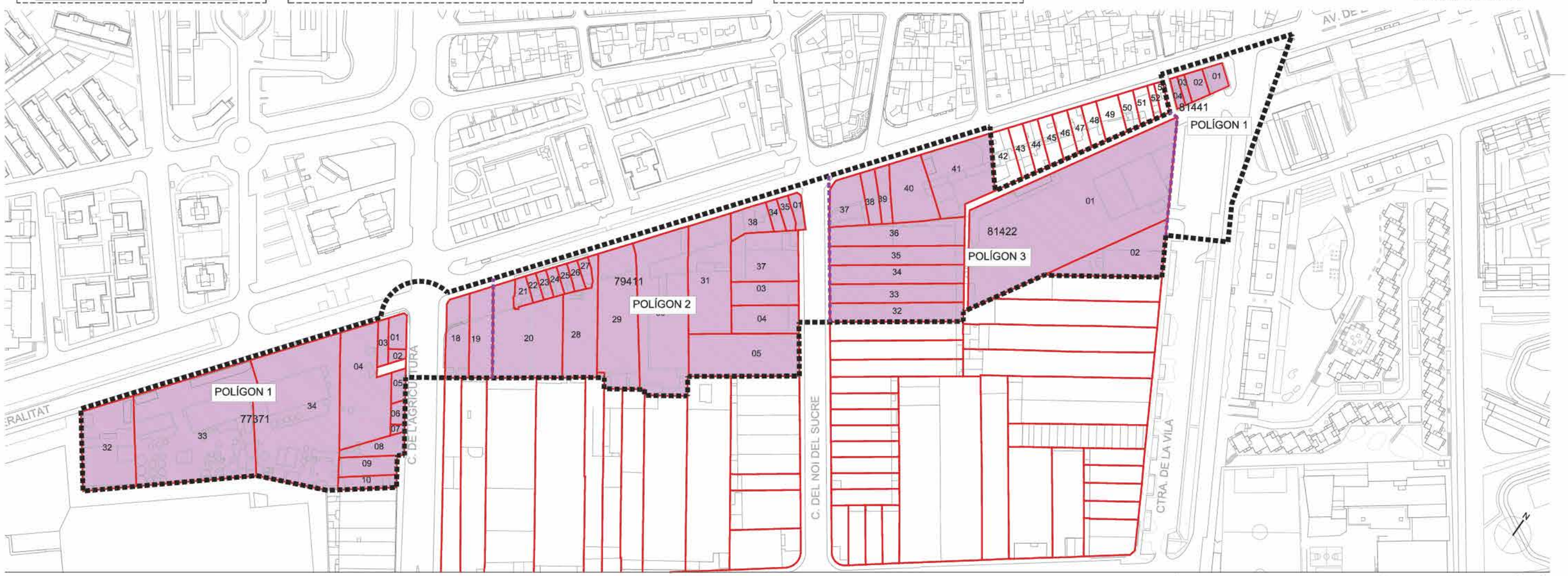
POLÍGON 3

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE SÒL
8142201DF1784C0001AK	7.823 m2
8142202DF1784C0001BK	1.361 m2
8142232DF1784A0001WM	1.010 m2
8142233DF1784A0001AM	1.026 m2
8142234DF1784A0001BM	1.019 m2
8142235DF1784A0001YM	1.027 m2
8142236DF1784A0001GM	1.285 m2
8142237DF1774B0001QT	687 m2
8142238DF1774B0001PT	300 m2
8142239DF1774B0001LT	339 m2
8142240DF1774D0001QM	984 m2
8142241DF1784C0001PK	1.665 m2
TOTAL POLÍGON 3	**18.526 m2**

DIVISIÓ POLIGONAL

SÒL PRIVAT ACTUAL (COMPUTABLE PER AL CÀLCUL DEL NOU APROFITAMENT)



batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
DIVISIÓ POLIGONAL

DESEMBRE 2020

O-1

A3 E:1/2500

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CADIO-01_divisio_poligonal.dwg

		CLAU	POLÍGON 1	POLÍGON 2	POLÍGON 3	TOTAL
SISTEMES	EQUIPAMENTS	7b	3.199 m2	0 m2	2.820 m2	6.019 m2
	ZONES VERDES	6b	4.965 m2	4.031 m2	1.370 m2	10.366 m2
	VIALS	5	9.478 m2	6.254 m2	7.108 m2	22.840 m2
	TOTAL		17.642 m2 (26,59%)	10.285 m2 (15,50%)	11.298 m2 (17,03%)	39.225 m2 (59,12%)
ZONES	RESIDENCIAL	18pic-HPP(P1a)	763 m2	0 m2	0 m2	8.107 m2
		18pic-HPP(P1b)	2.873 m2	0 m2	0 m2	
		18pic-HPP(P2a)	0 m2	714 m2	0 m2	
		18pic-HPP(P2b)	0 m2	3.757 m2	0 m2	
		18pic-HL(P1)	4.364 m2	0 m2	0 m2	11.394 m2
		18pic-HL(P2)	0 m2	1.084 m2	0 m2	
		18pic-HL(P3a)	0 m2	0 m2	4.088 m2	
		18pic-HL(P3b)	0 m2	0 m2	1.858 m2	
	TERCIARI	18picT	314 m2	4.380 m2	2.930 m2	7.624 m2
	TOTAL		8.314 m2 (12,53%)	9.935 m2 (14,97%)	8.876 m2 (13,38%)	27.125 m2 (40,88%)
TOTAL PMU 3			25.956 m2 (39,12%)	20.220 m2 (30,47%)	20.174 m2 (30,41%)	66.350 m2 (100%)

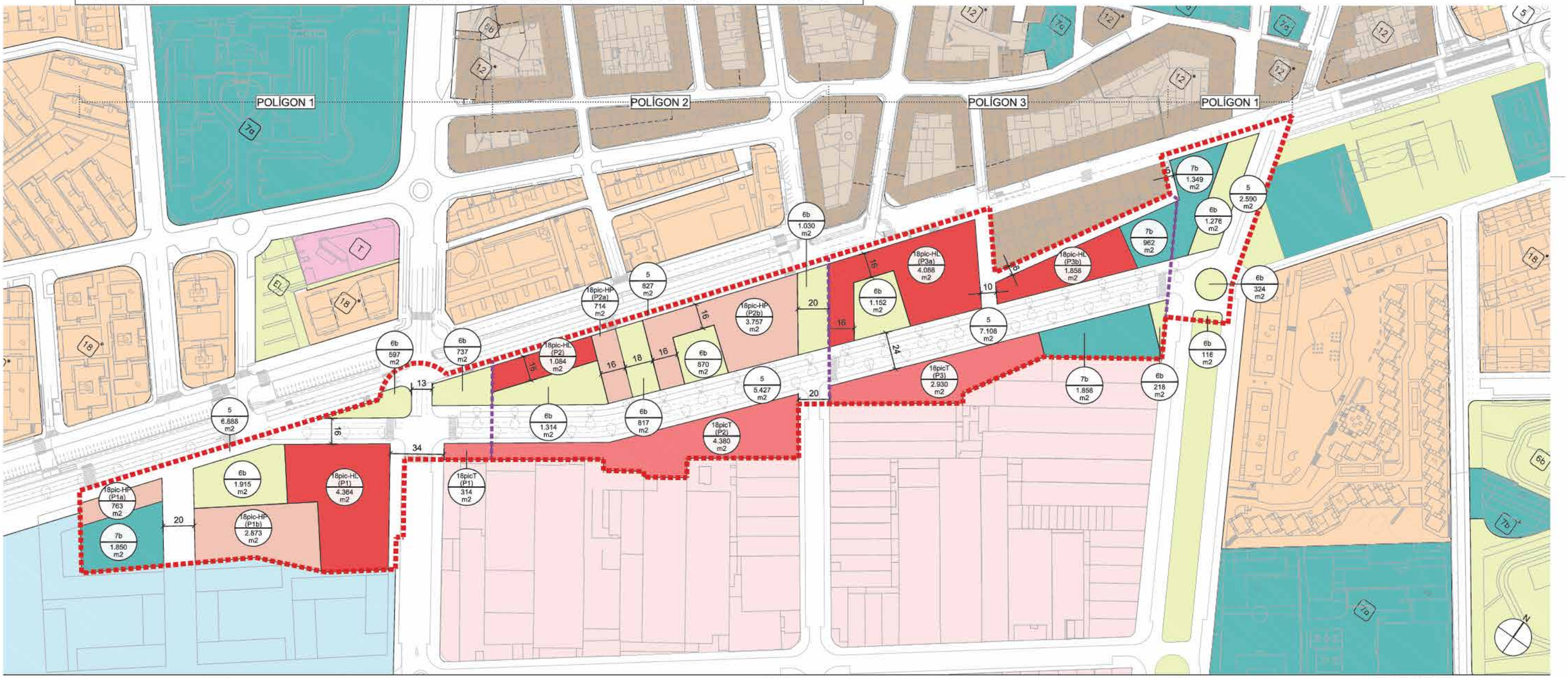
10.366 m2 > 10.272 m2 cessió mínima

16.385 m2 = 16.385 m2 cessions mínimes MPPGM

22.840 m2 = 22.840 m2 mínims MPPGM

ÀMBIT PMU

DIVISIÓ POLIGONAL



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ZONIFICACIÓ PROPOSADA

DESEMBRE 2020

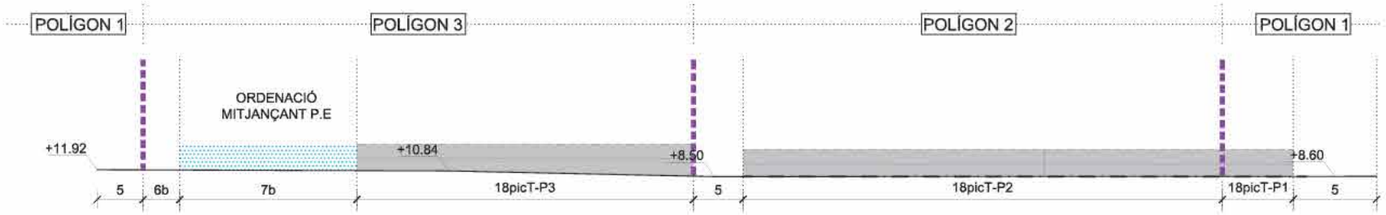
O-2

A3 E:1/2.500

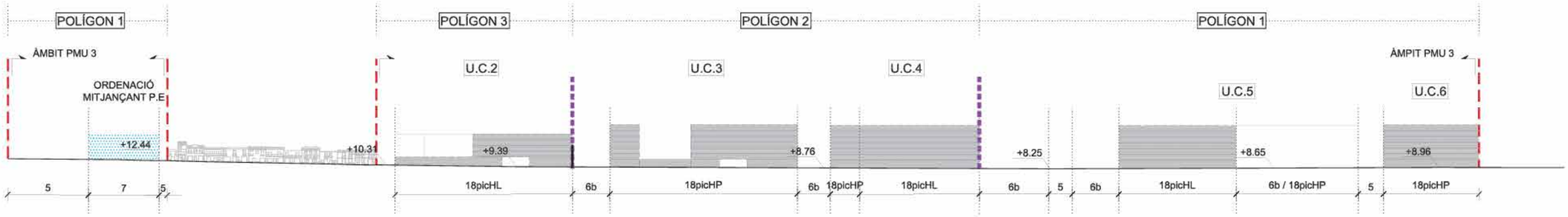
0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-02_proposta_zonificacio.dwg

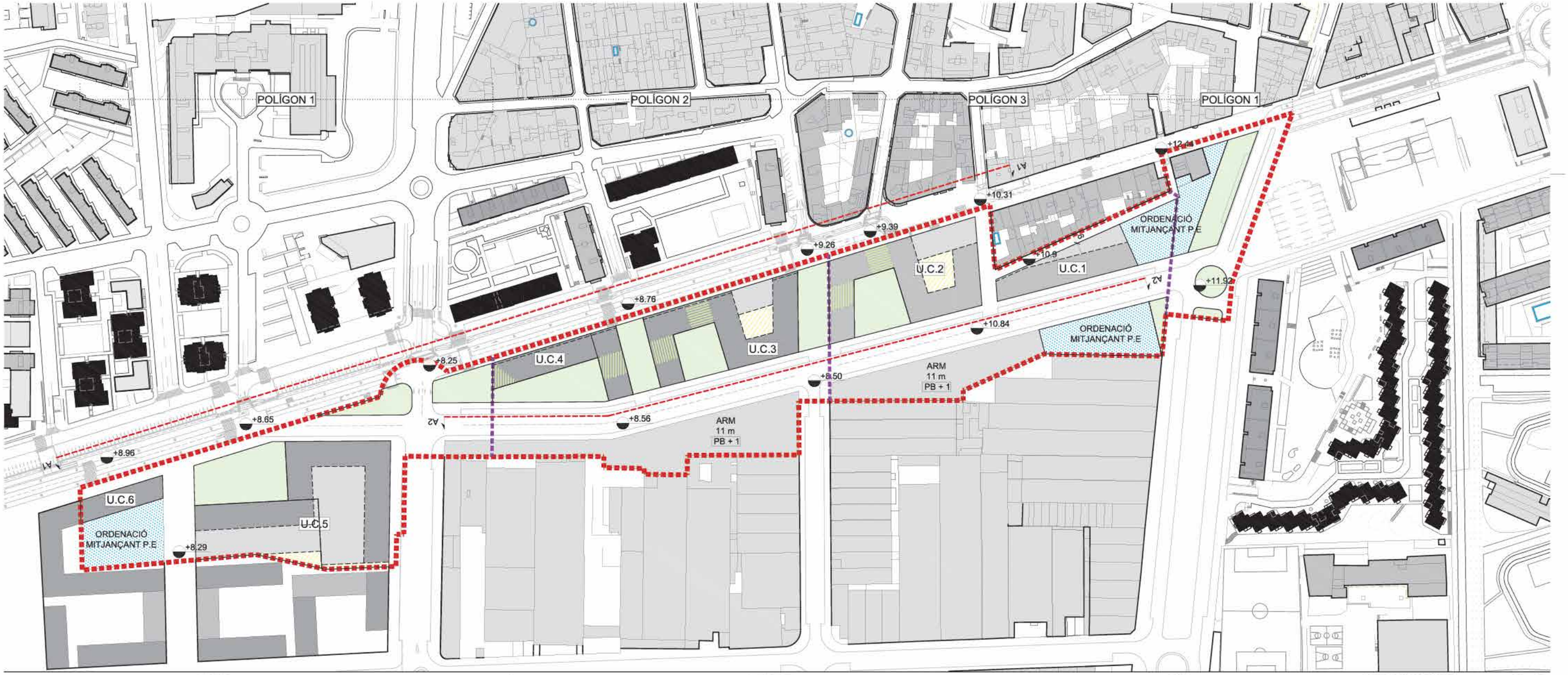
LÍMIT DE ZONA
FONDÀRIA MÀXIMA
SERVITUD DE PAS
ALÇADA LLIURE MÍNIMA 6m
ESPAI LLIURE PRIVAT
EQUIPAMENT. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL
+8.50 COTA TOPOGRÀFICA DE REFERÈNCIA
U.C.1 UNITAT DE COHERÈNCIA COMPOSITIVA



ALÇAT LONGITUDINAL 2



ALÇAT AV. GENERALITAT



batlleiroig

AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

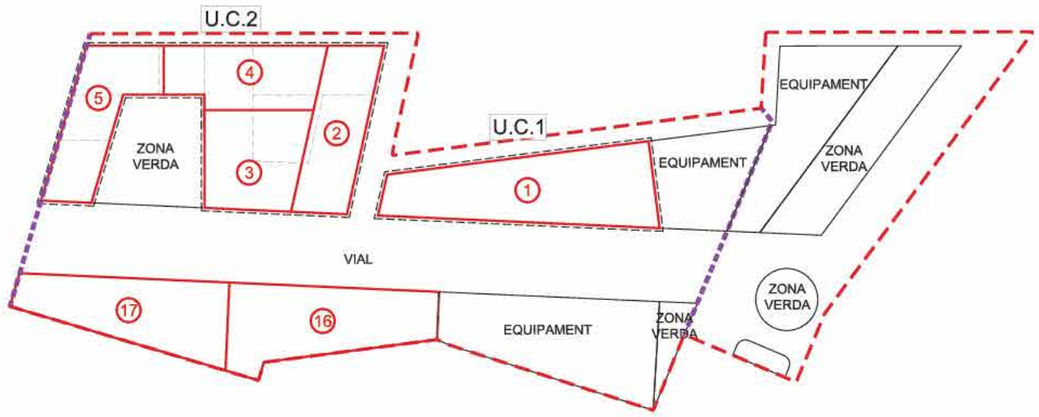
0 10 50 m

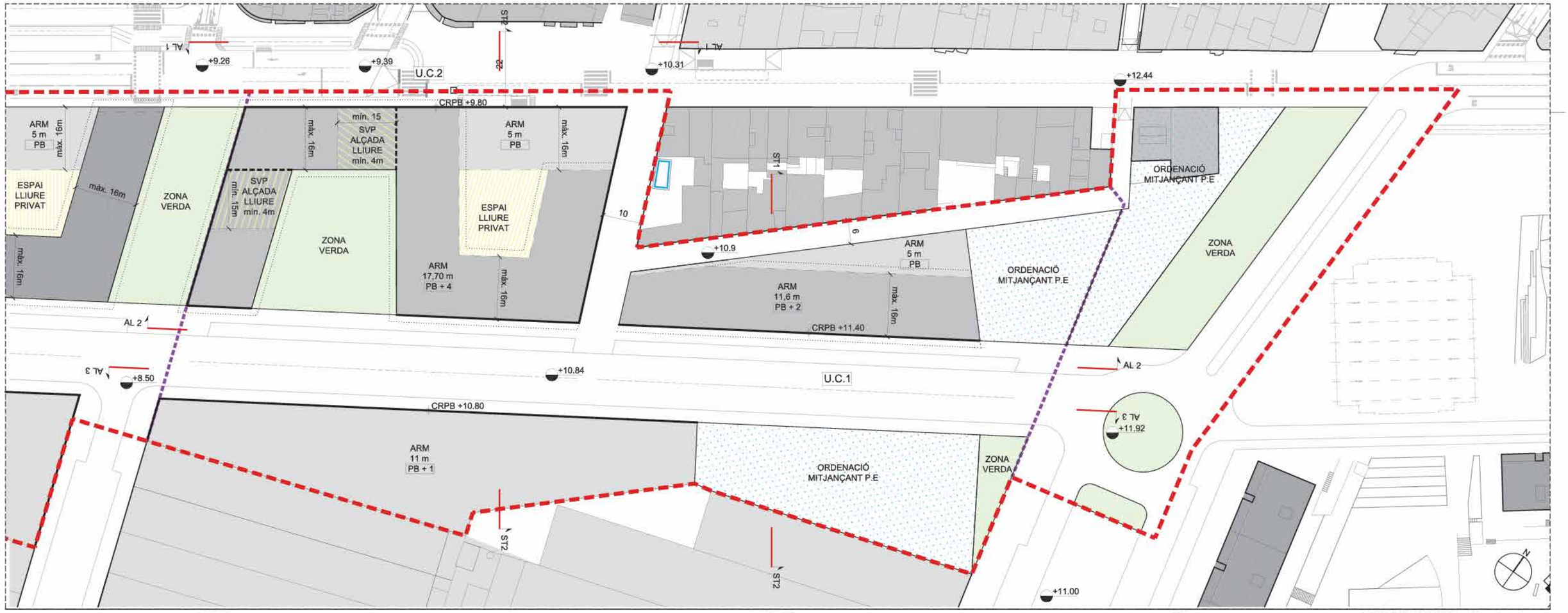
O-3

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-03_proposta_ordenacio.dwg

LÍMIT DE ZONA
FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE
SERVITUD DE PAS
ALÇADA LLIURE MÍNIMA 4m
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA SERVITUD DE PAS
ESPAI LLIURE PRIVAT
EQUIPAMENT. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL
+8.50 COTA TOPOGRÀFICA DE REFERÈNCIA
U.E.1 UNITAT DE PROJECTE D'EDIFICACIÓ
ARM 16,5 m PB + 4 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES
CRPB +9.80 COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA
PERFIL REGULADOR
VOL MÀXIM 1,80m
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA ZONA

ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA PROPOSADA
E : 1/2000





batlleiroig GARRIGUES

AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
POLÍGON 1 I 3

DESEMBRE 2020

O-3.1.a

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-03_1_proposta_ordenacio.dwg

LÍMIT DE ZONA

FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE

SERVITUD DE PAS
ALÇADA LLIURE MÍNIMA 4m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA SERVITUD DE PAS

ESPAI LLIURE PRIVAT

EQUIPAMENT. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL

+8.50 COTA TOPOGRÀFICA DE REFERÈNCIA

U.C.1 UNITAT DE PROJECTE D'EDIFICACIÓ

ARM 16,5 m / PB + 4 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

CRPB +9.80 COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA

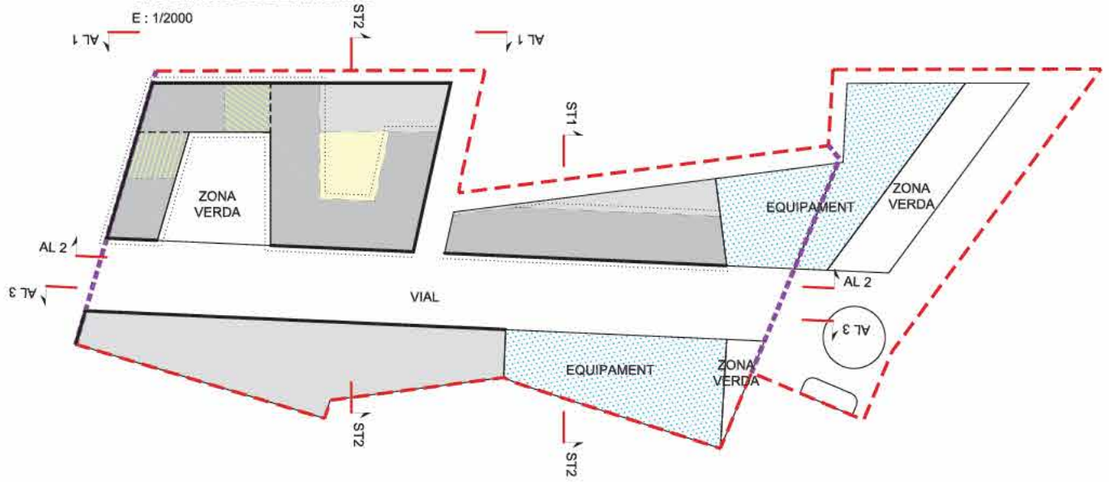
PERFIL REGULADOR

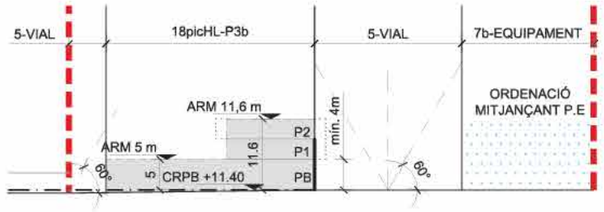
VOL MÀXIM 1,80m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA ZONA

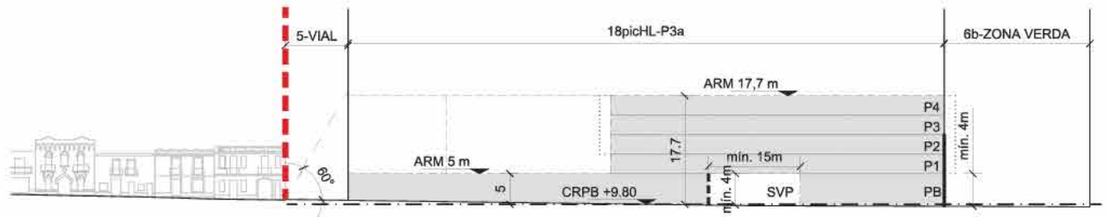
PROJECCIÓ 60º
COMPROVACIÓ ARTICLE 264.3 DEL PGM

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
E : 1/2000

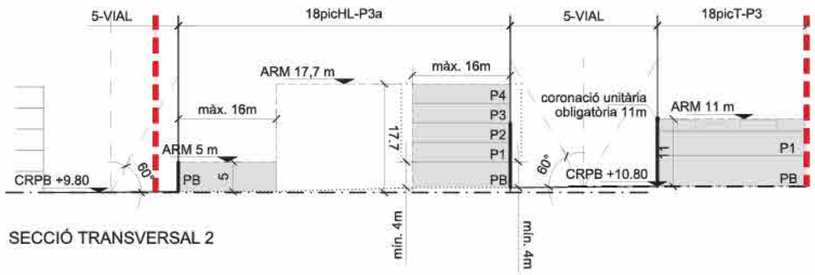




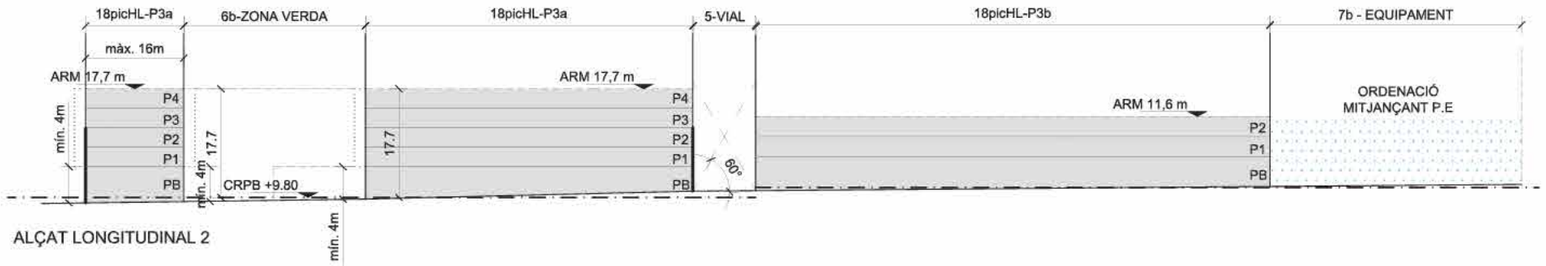
SECCIÓ TRANSVERSAL 1



ALÇAT LONGITUDINAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 2



ALÇAT LONGITUDINAL 2

ALÇAT LONGITUDINAL 3

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
POLÍGON 1 I 3

DESEMBRE 2020

O-3.1.b

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-03_1_proposta_ordenacio.dwg

LÍMIT DE ZONA

FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE

SERVITUD DE PAS
ALÇADA LLIURE MÍNIMA 4m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA SERVITUD DE PAS

ESPAI LLIURE PRIVAT

EQUIPAMENT. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL

+8.50 COTA TOPOGRÀFICA DE REFERÈNCIA

U.C.1 UNITAT DE COHERÈNCIA COMPOSITIVA

ARM 16,5 m PB + 4 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

CRPB +9.80 COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA

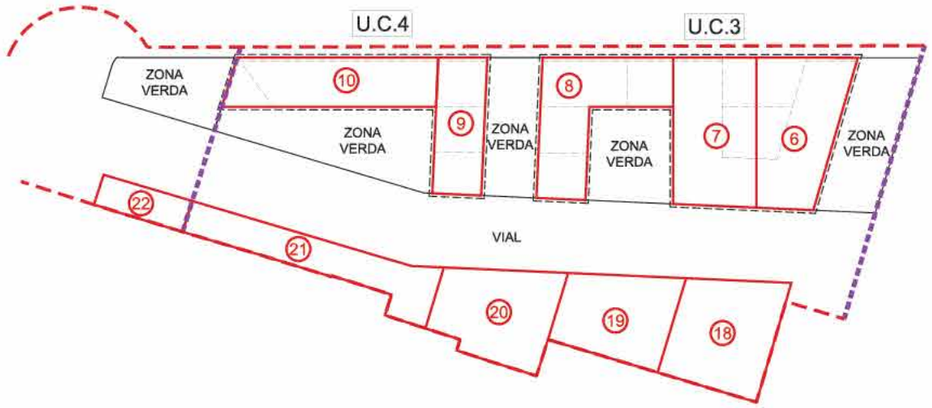
PERFIL REGULADOR

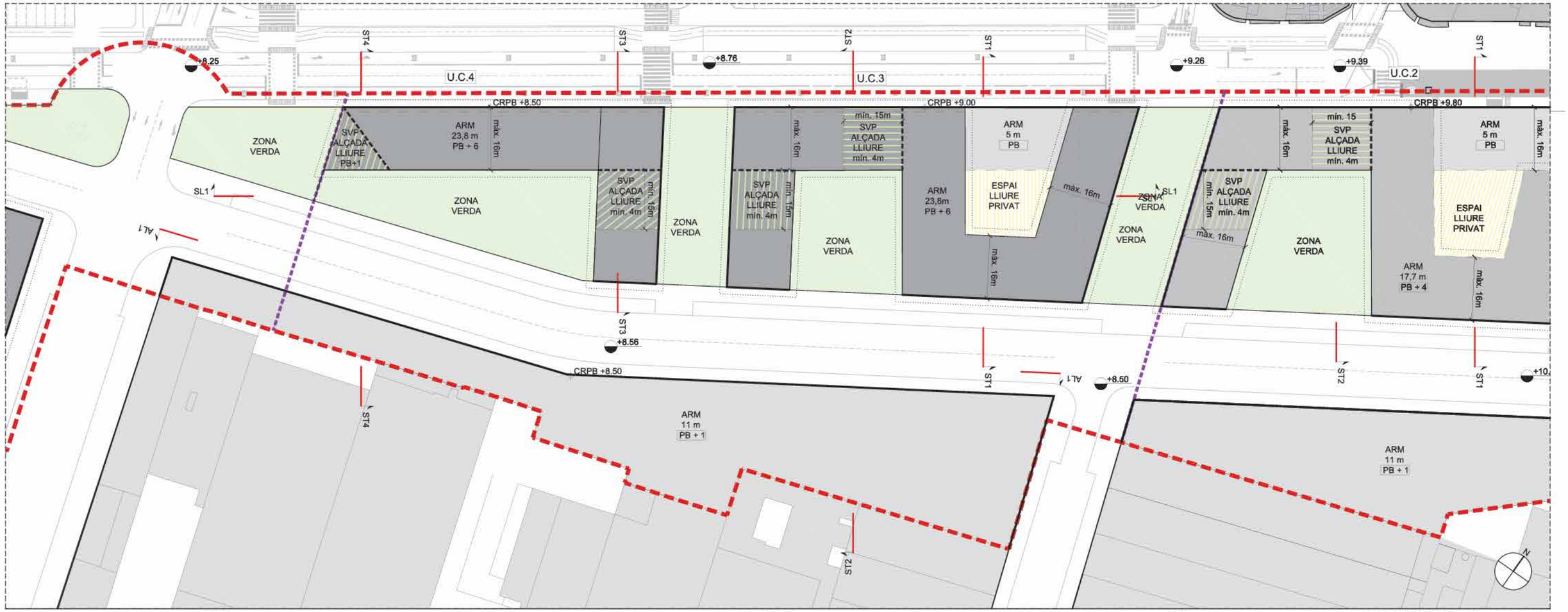
VOL MÀXIM 1,80m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA

ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA PROPOSADA

E : 1/2000





AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

batlleiroig GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
POLÍGON 2

DESEMBRE 2020

O-3.2.a

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-03_2_proposta_ordenacio.dwg

LÍMIT DE ZONA

FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE

SERVITUD DE PAS
ALÇADA LLIURE MÍNIMA 4m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA SERVITUD DE PAS

ESPAI LLIURE PRIVAT

EQUIPAMENT. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL

+8.50 COTA TOPOGRÀFICA DE REFERÈNCIA

U.C.1 UNITAT DE COHERÈNCIA COMPOSITIVA

ARM 16,5 m / PB + 4 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

CRPB +9.80 COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA

PERFIL REGULADOR

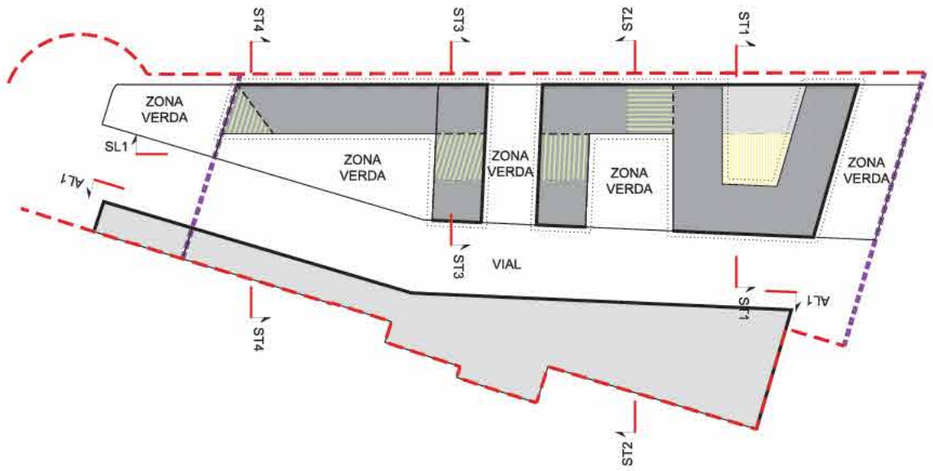
VOL MÀXIM 1,80m

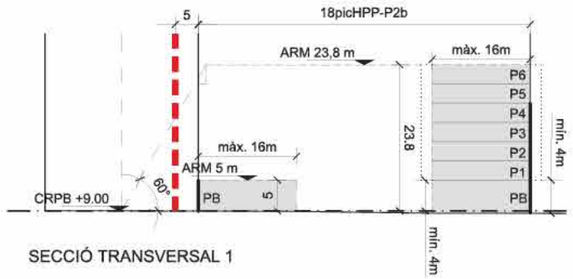
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA

PROJECCIÓ 60º
COMPROVACIÓ ARTICLE 264.3 DEL PGM

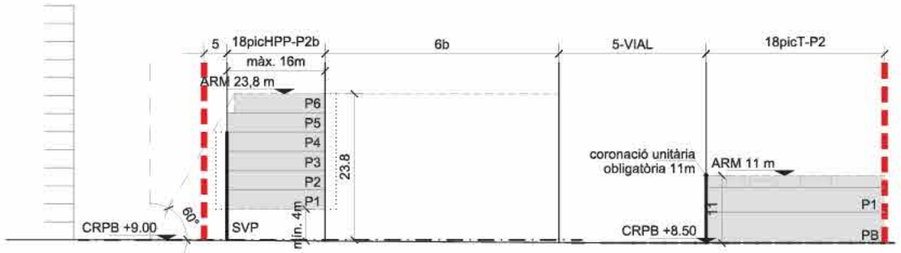
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

E : 1/2000

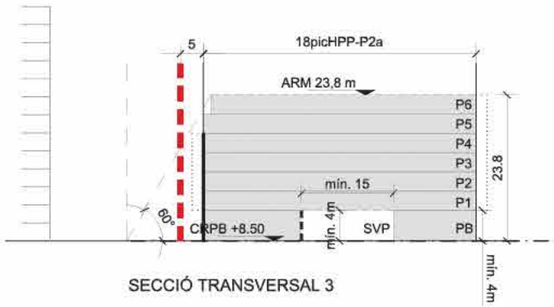




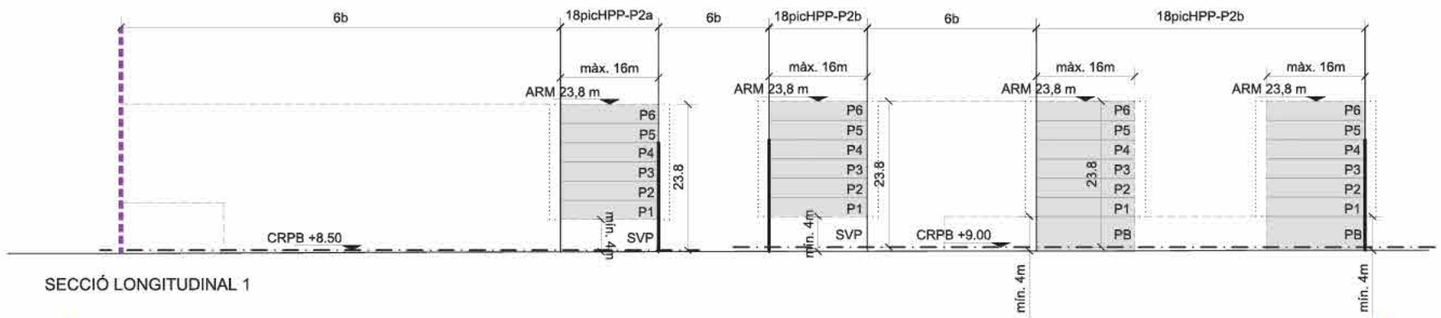
SECCIÓ TRANSVERSAL 1



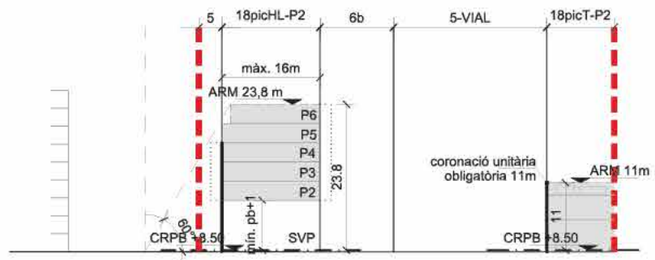
SECCIÓ TRANSVERSAL 2



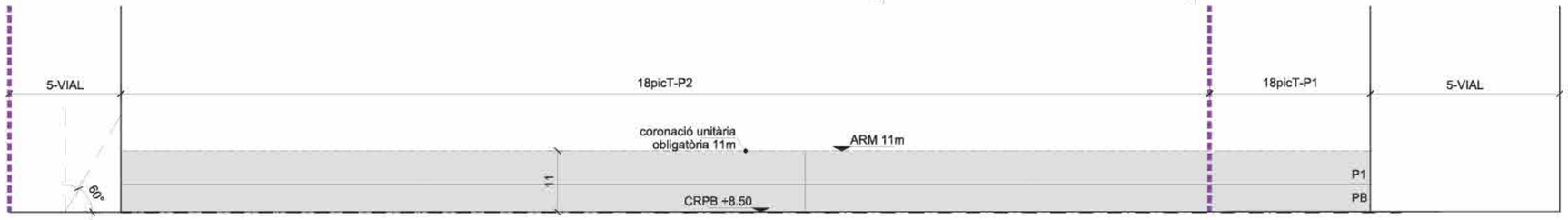
SECCIÓ TRANSVERSAL 3



SECCIÓ LONGITUDINAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 4



ALÇAT LONGITUDINAL 1

batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
POLÍGON 2

DESEMBRE 2020

O-3.2.b

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-03_2_proposta_ordenacio.dwg

LÍMIT DE ZONA

FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE

SERVITUD DE PAS
ALÇADA LLIURE MÍNIMA 4m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA SERVITUD DE PAS

ESPAI LLIURE PRIVAT

EQUIPAMENT. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL

+8.50 COTA TOPOGRÀFICA DE REFERÈNCIA

U.C.1 UNITAT DE COHERÈNCIA COMPOSITIVA

ARM 16,5 m PB + 4 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

CRPB +9.80 COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA

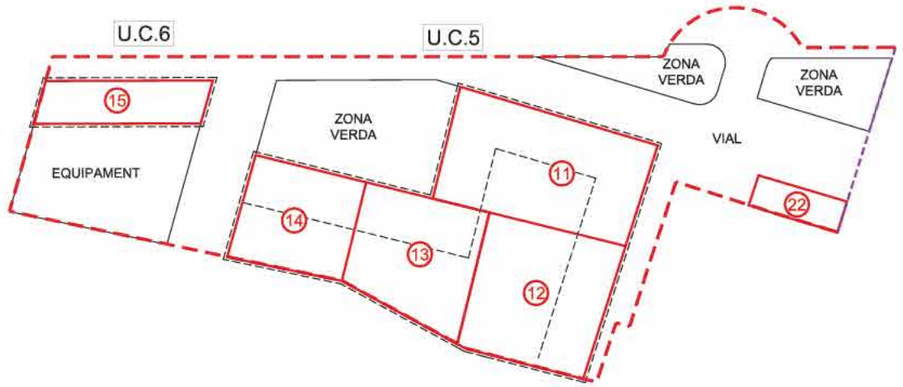
PERFIL REGULADOR

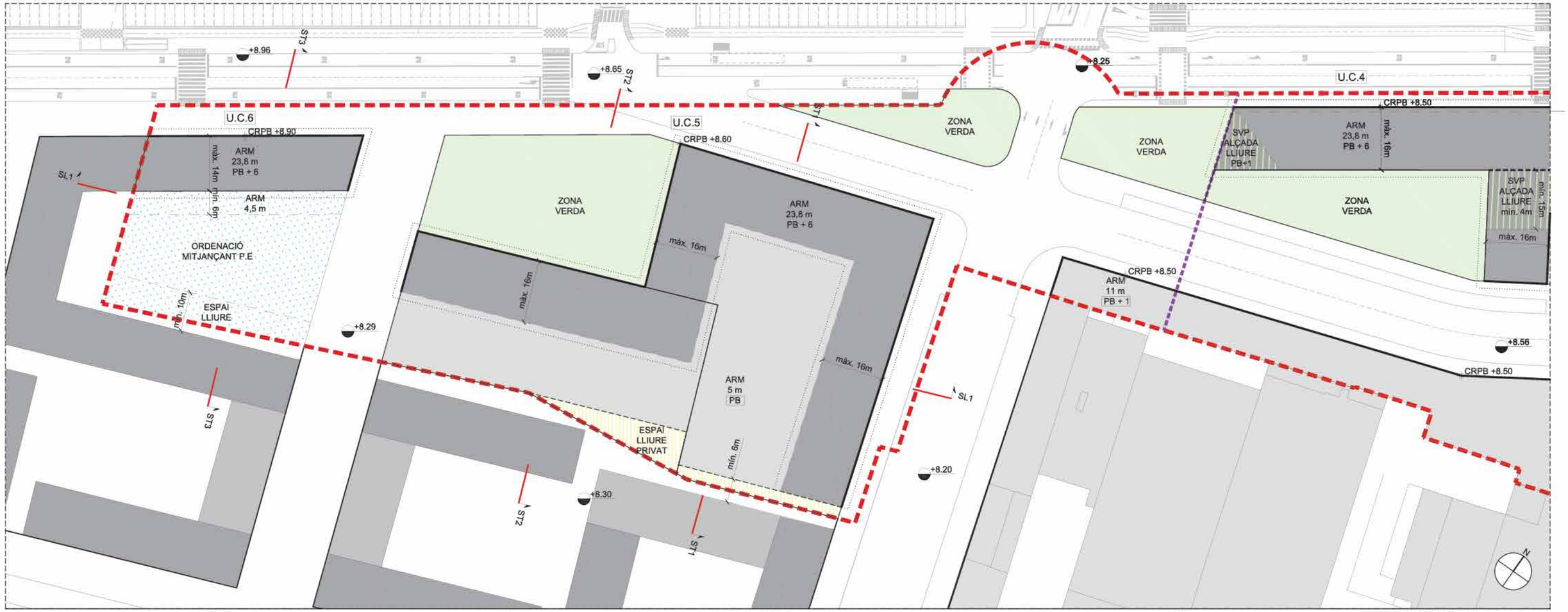
VOL MÀXIM 1,80m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA ZONA 18picT

ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA PROPOSADA

E : 1/2000





batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
POLÍGON 1

DESEMBRE 2020

O-3.3.a

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-03_3_proposta_ordenacio.dwg

LÍMIT DE ZONA

FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE

SERVITUD DE PAS
ALÇADA LLIURE MÍNIMA 4m

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA SERVITUD DE PAS

ESPAI LLIURE PRIVAT

EQUIPAMENT. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL

+8.50 COTA TOPOGRÀFICA DE REFERÈNCIA

U.C.1 UNITAT DE COHERÈNCIA COMPOSITIVA

ARM 16,5 m PB + 4 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

CRPB +9.80 COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA

PERFIL REGULADOR

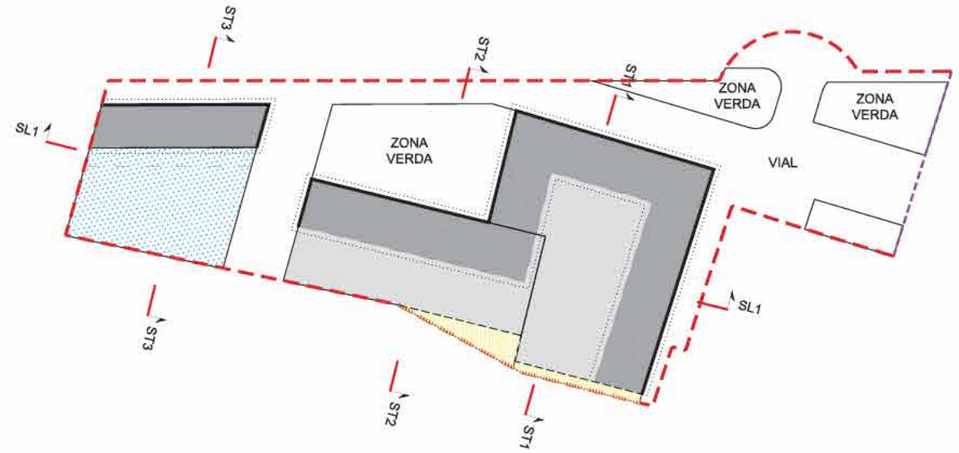
VOL MÀXIM 1,80m

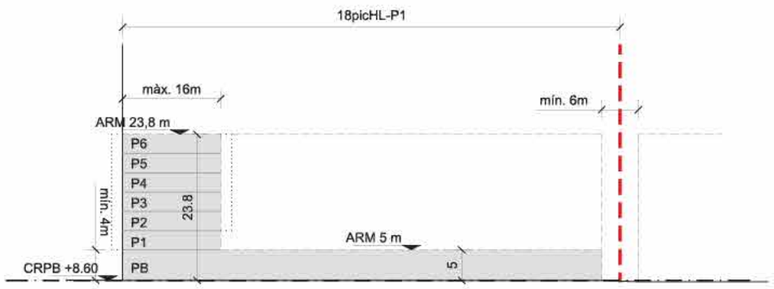
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA ZONA 18picT

PROJECCIÓ 60º
COMPROVACIÓ ARTICLE 264.3 DEL PGM

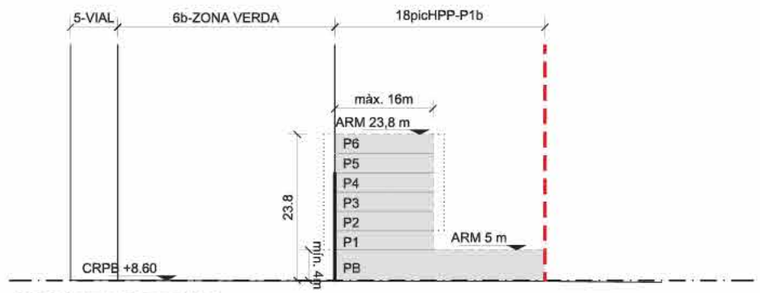
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

E : 1/2000

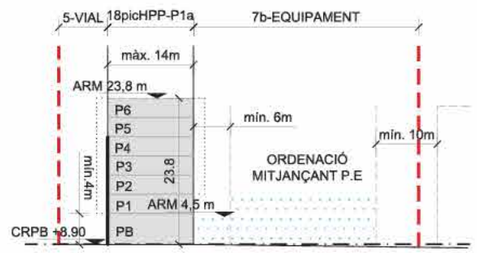




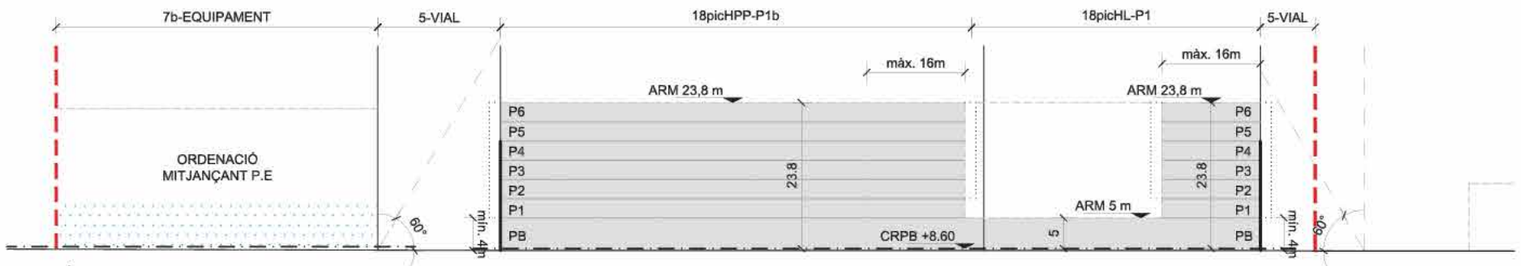
SECCIÓ TRANSVERSAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 2



SECCIÓ TRANSVERSAL 3



SECCIÓ LONGITUDINAL 1

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
POLÍGON 1

DESEMBRE 2020

O-3.3.b

A3 E:1/1.000

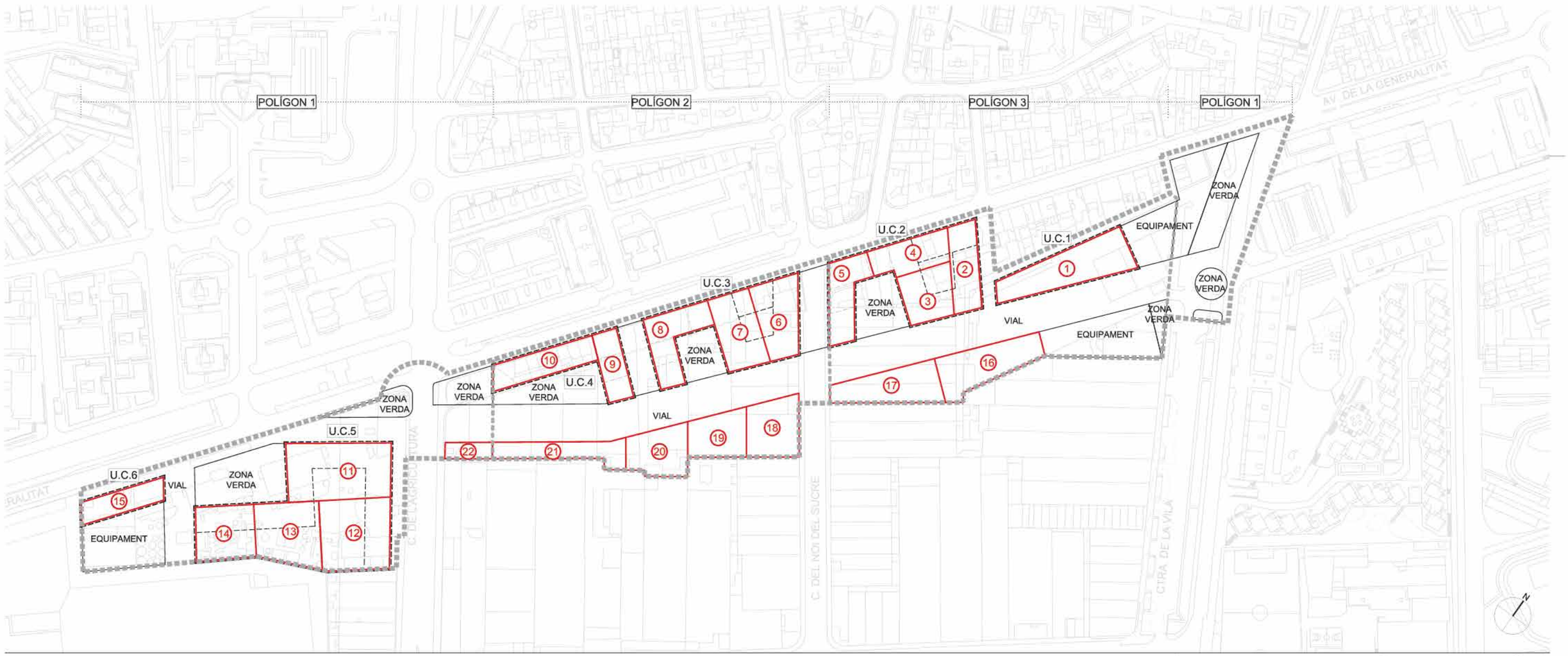
0 10 20 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-03_3_proposta_ordenacio.dwg

RESIDENCIAL - 18picHL/HP		CLAU	U.E	POLÍGON	SÒL	TOTAL UC	TOTAL POLÍGON
PARCEL·LA	1	18picHL-P3b	1	3	1.858 m2	1.858 m2	5.946 m2
	2	18picHL-P3a	2	3	1.007 m2	4.088 m2	
	3	18picHL-P3a	2	3	1.046 m2		
	4	18picHL-P3a	2	3	1.011 m2		
	5	18picHL-P3a	2	3	1.024 m2		
	6	18picHPP-P2b	3	2	1.275 m2	3.757 m2	5.555 m2
	7	18picHPP-P2b	3	2	1.313 m2		
	8	18picHPP-P2b	3	2	1.169 m2		
	9	18picHPP-P2a	4	2	714 m2	1.798 m2	
	10	18picHL-P2	4	2	1.084 m2		
	11	18picHL-P1	5	1	2.372 m2	7.237 m2	8.000 m2
	12	18picHL-P1	5	1	1.992 m2		
	13	18picHPP-P1b	5	1	1.601 m2		
	14	18picHPP-P1b	5	1	1.272 m2		
	15	18picHPP-P1a	6	1	763 m2	763 m2	
TOTAL RESIDENCIAL							19.051 m2

TERCIARI - 18picT		CLAU	POLÍGON	SÒL	TOTAL POLÍGON
PARCEL·LA	16	18picT-P3	3	1.527 m2	2.930 m2
	17	18picT-P3	3	1.403 m2	
	18	18picT-P2	2	1.216 m2	4.380 m2
	19	18picT-P2	2	1.022 m2	
	20	18picT-P2	2	1.127 m2	
	21	18picT-P2	2	1.015 m2	
	22	18picT-P1	1	314 m2	314 m2
TOTAL TERCIARI					7.624 m2

- ÀMBIT PMU
- DIVISIÓ POLIGONAL
- 22 PARCEL·LES PROPOSADES
- U.C.2 UNITATS DE COHERÈNCIA COMPOSITIVA
- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PROPOSADA

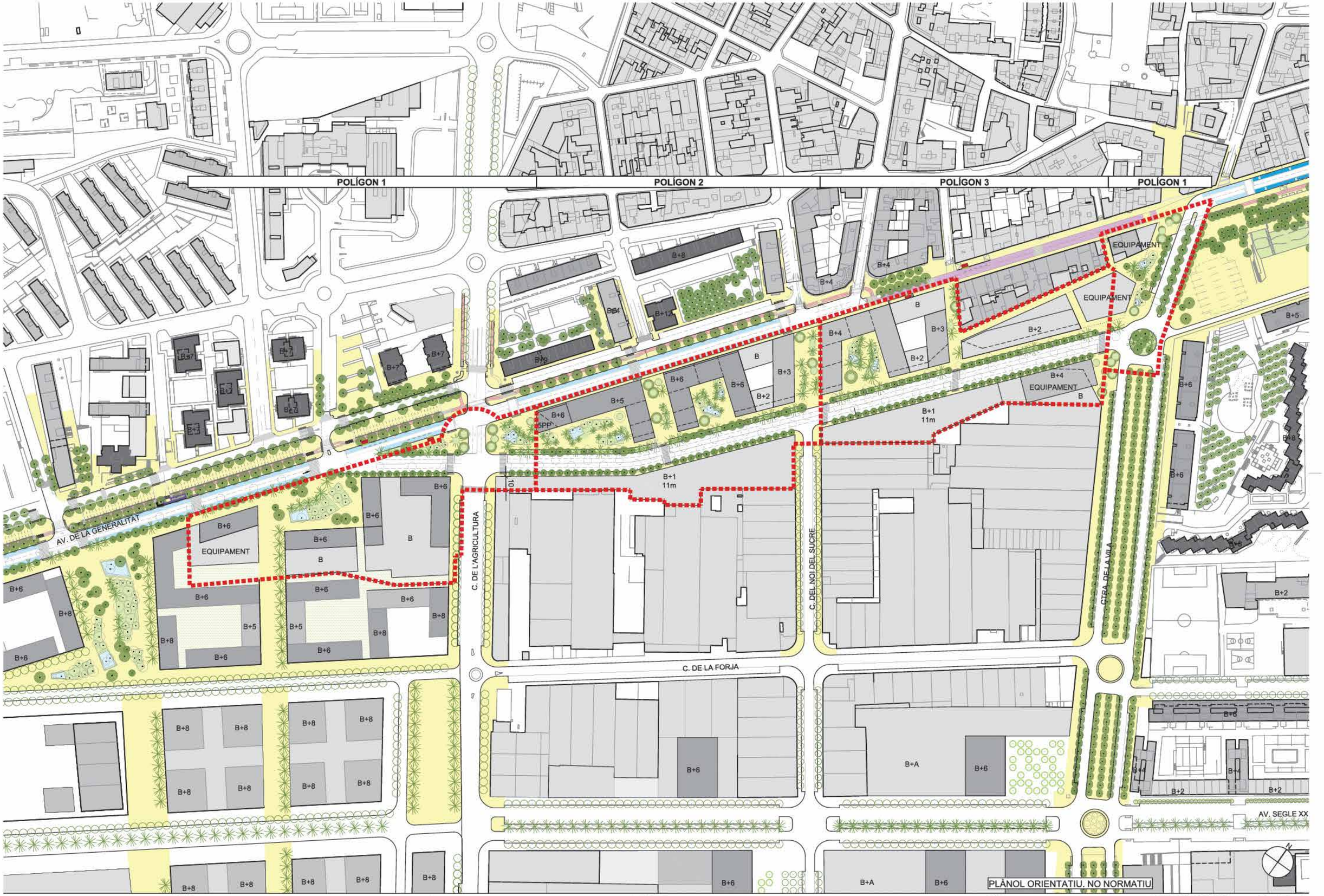
DESEMBRE 2020

O-4

A3 E:1/2500

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CADO-04_estructura_propietat_proposada.dwg



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

IMATGE DE LA PROPOSTA

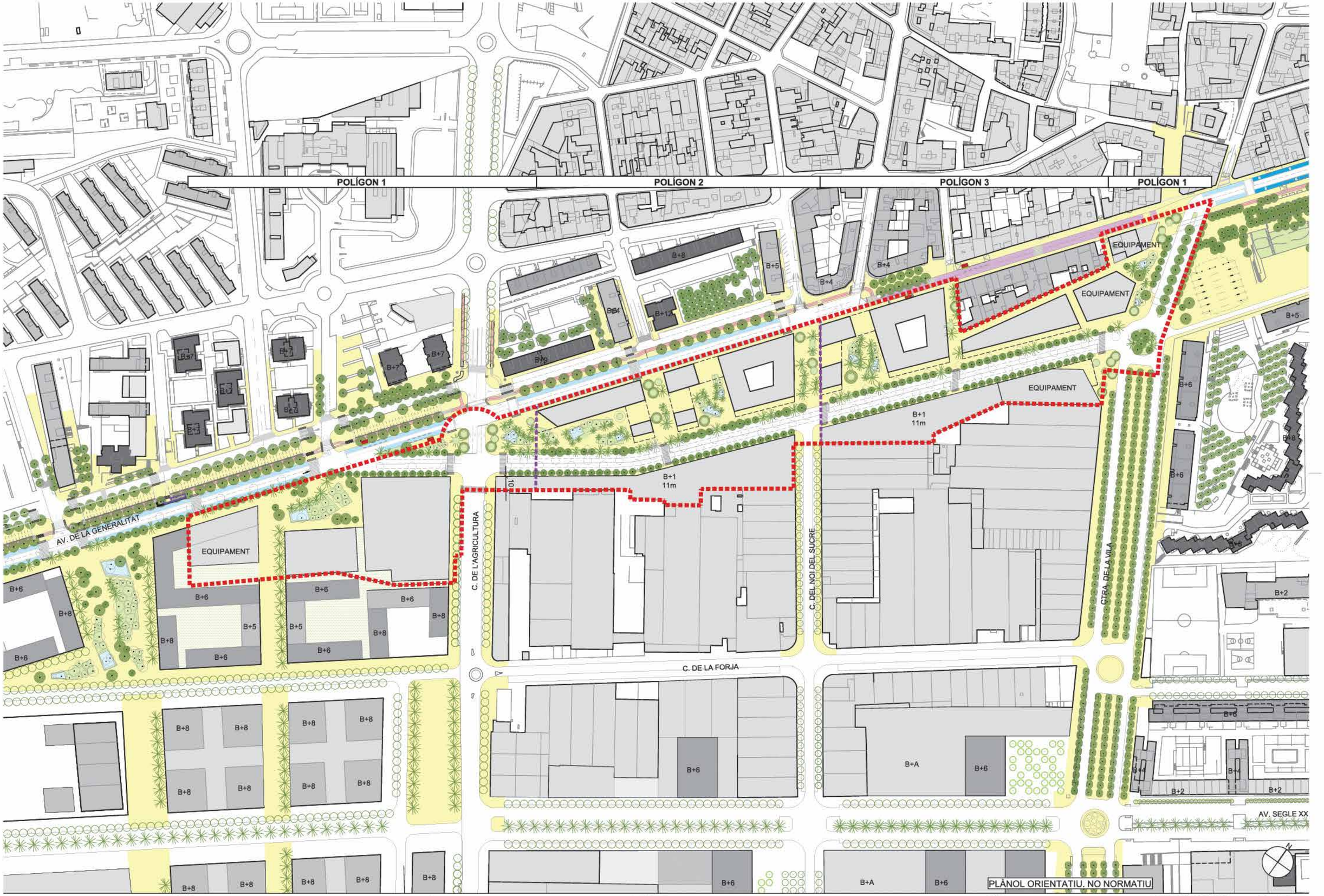
DESEMBRE 2020

O-5.1

A3 E:1/2500

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CADIO-05_imatge_proposta.dwg



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

IMATGE DE LA PROPOSTA
PLANTA BAIXA

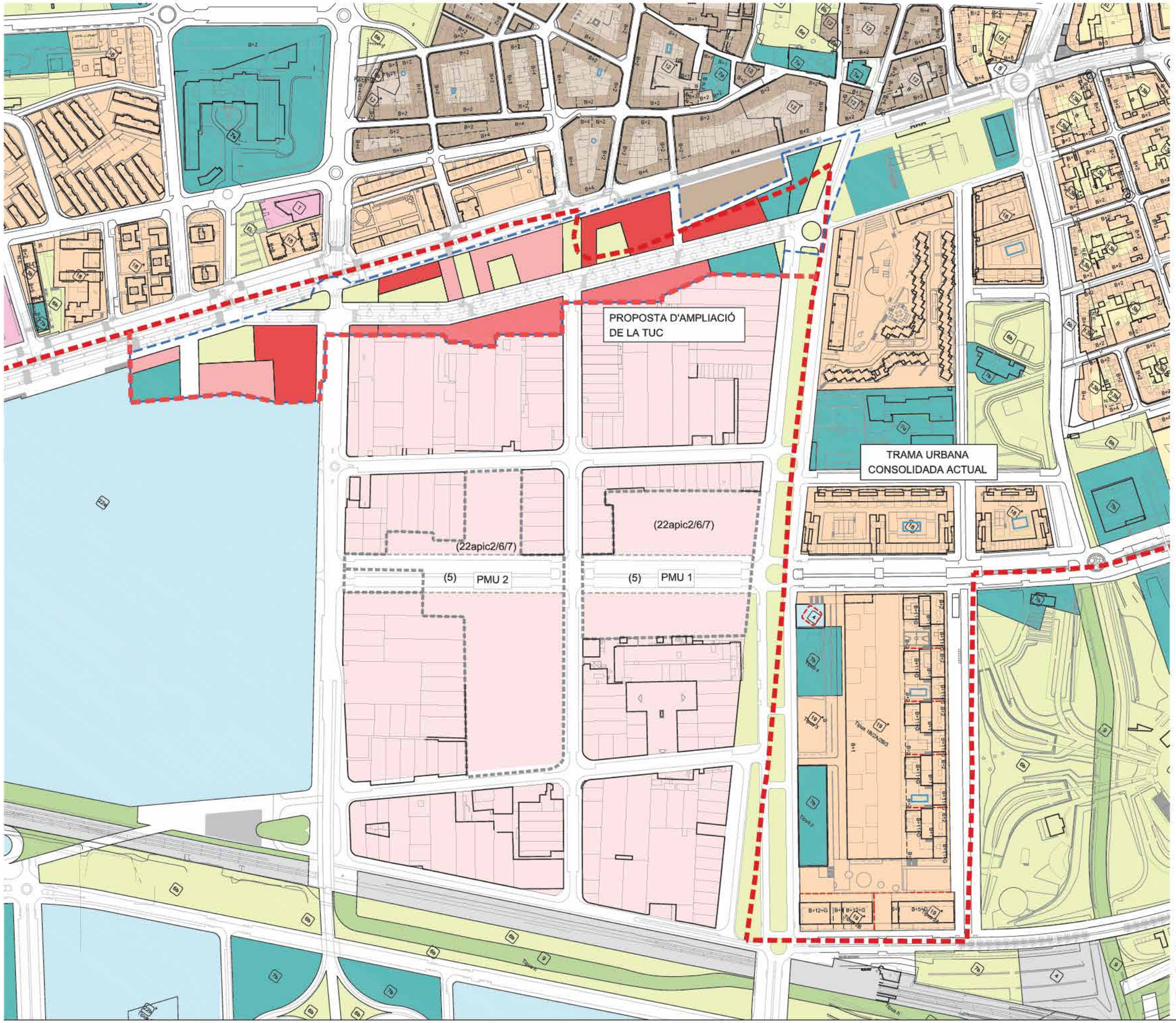
DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

0 10 50 m

O-5.2

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-05_imatge_proposta_pb.dwg



ÀMBIT PMU3

LÍMIT TRAMA URBANA CONSOLIDADA ACTUAL

LÍMIT TRAMA URBANA CONSOLIDADA PROPOSADA

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PROPOSTA D'AMPLIACIÓ DE LA TUC

DESEMBRE 2020

O-6

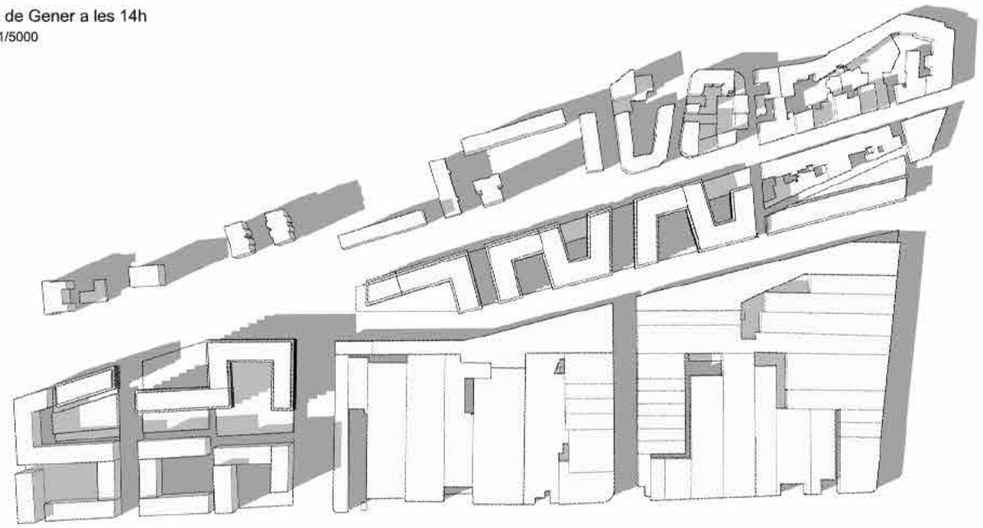
A3 E:1/4000

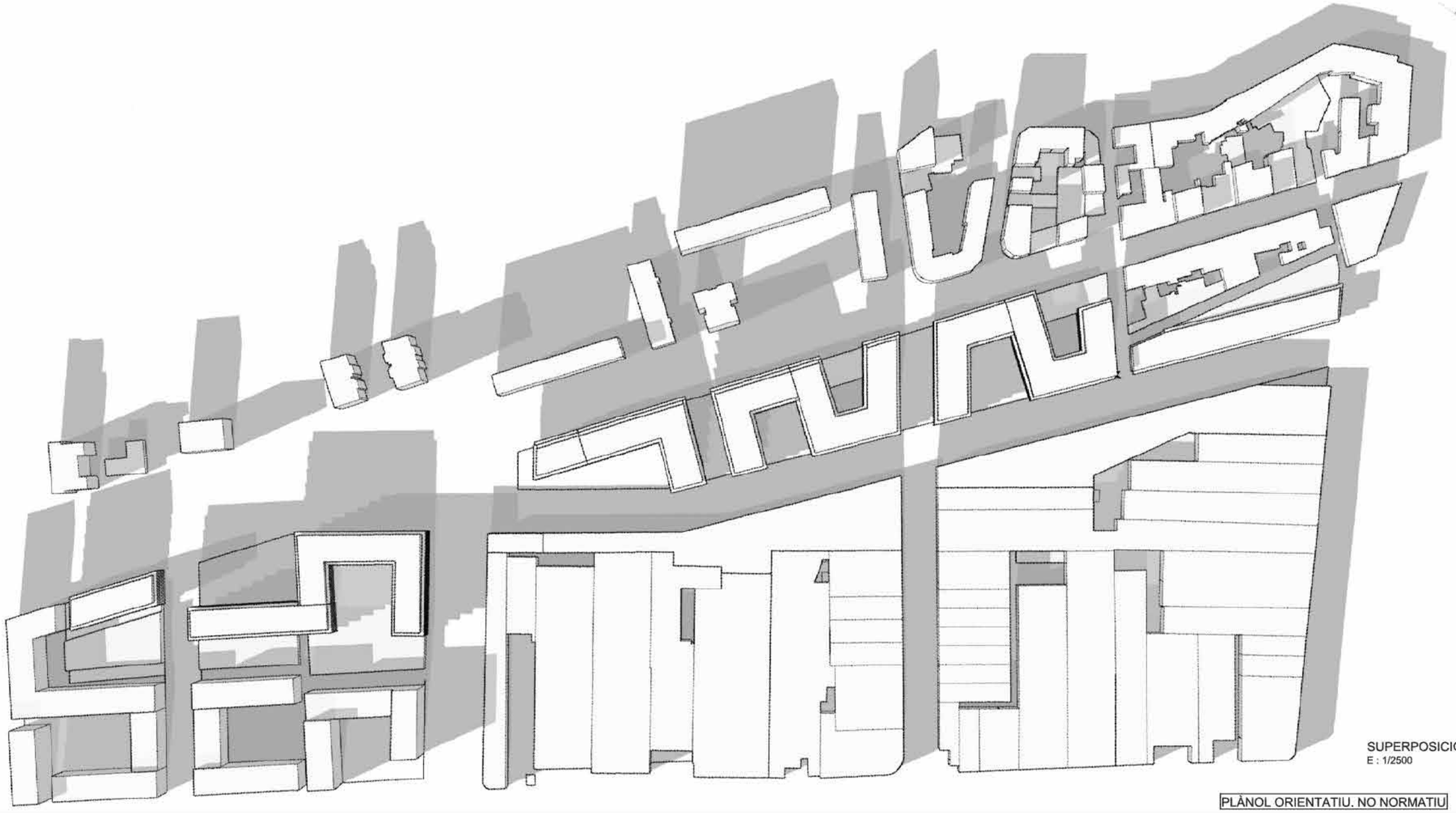
0 50 100 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-06_ampliacio_TUC.dwg

21 de Gener a les 10h
E: 1/5000

21 de Gener a les 14h
E: 1/5000





SUPERPOSICIÓ OMBRES 21 DE GENER
E : 1/2500

PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU

batlleiroig GARRIGUES

AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ASSOLELLAMENT
PLANTA

DESEMBRE 2020

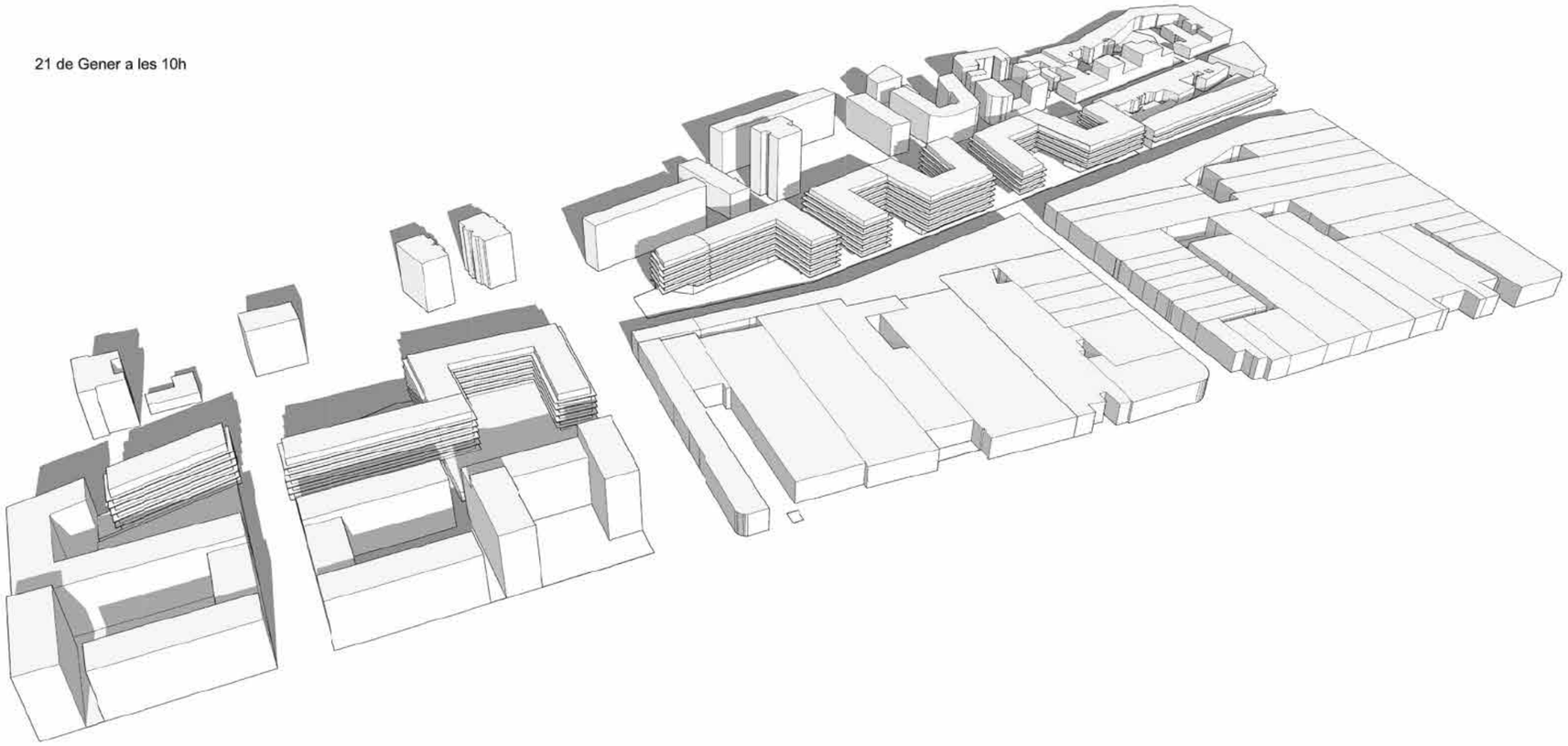
A3 E:1/2500
A3 E:1/5000

O.7.1

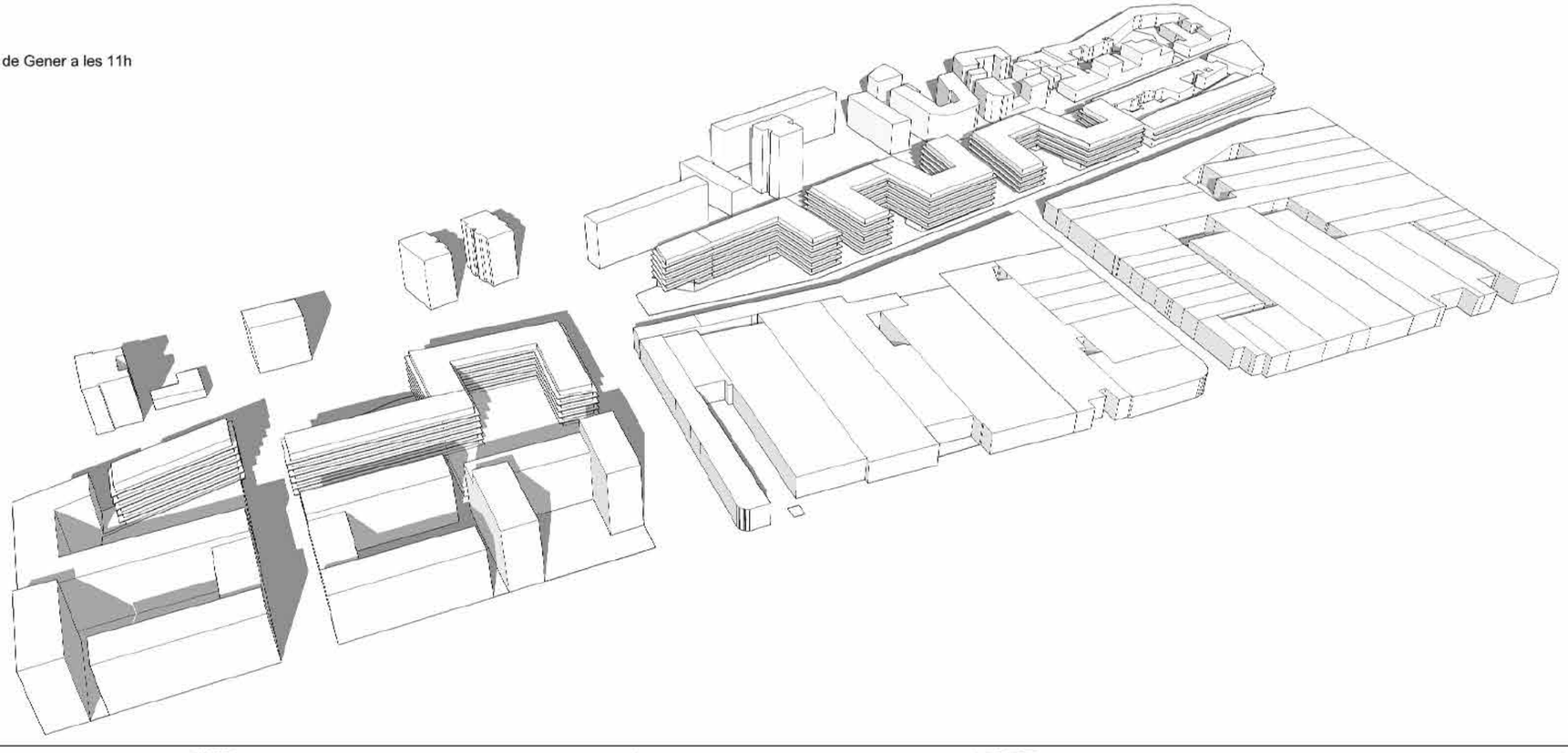
0 10 50 m
0 50 100 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-7_estudi_assolellament.dwg

21 de Gener a les 10h



21 de Gener a les 11h



PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL

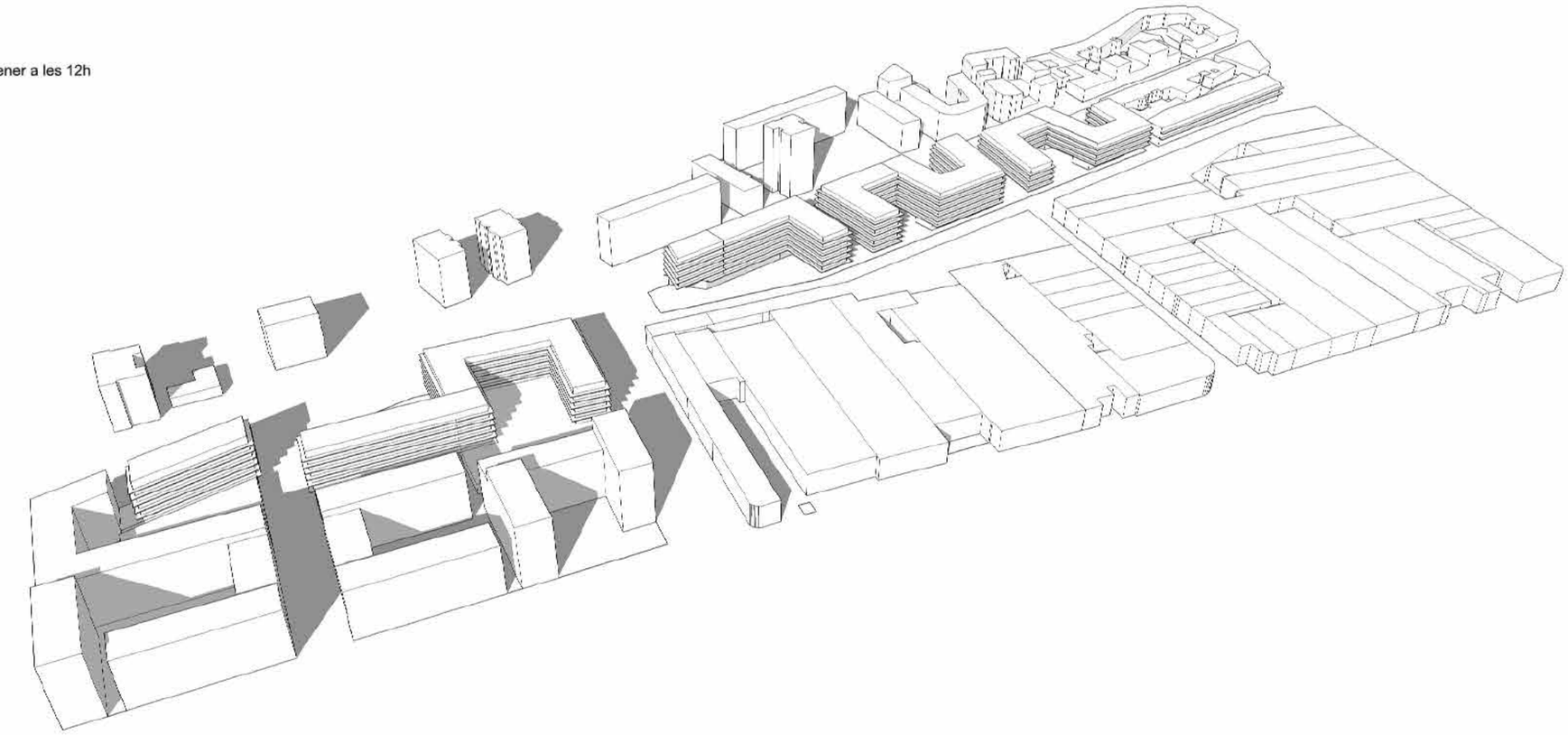
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ASSOLELLAMENT
AXONOMETRIA

DESEMBRE 2020

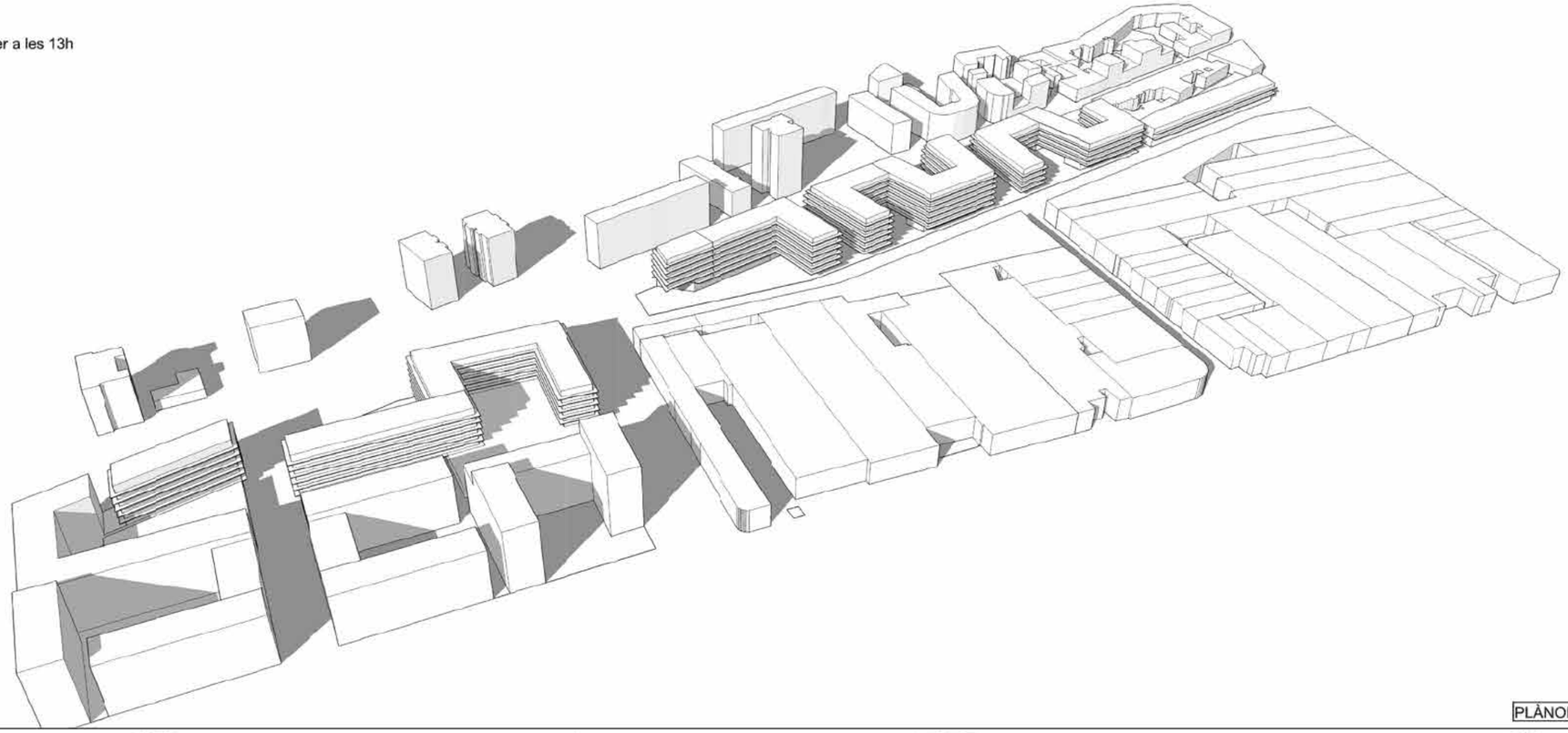
O.7.2

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-7_estudi_assolellament.dwg

21 de Gener a les 12h



21 de Gener a les 13h



PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL

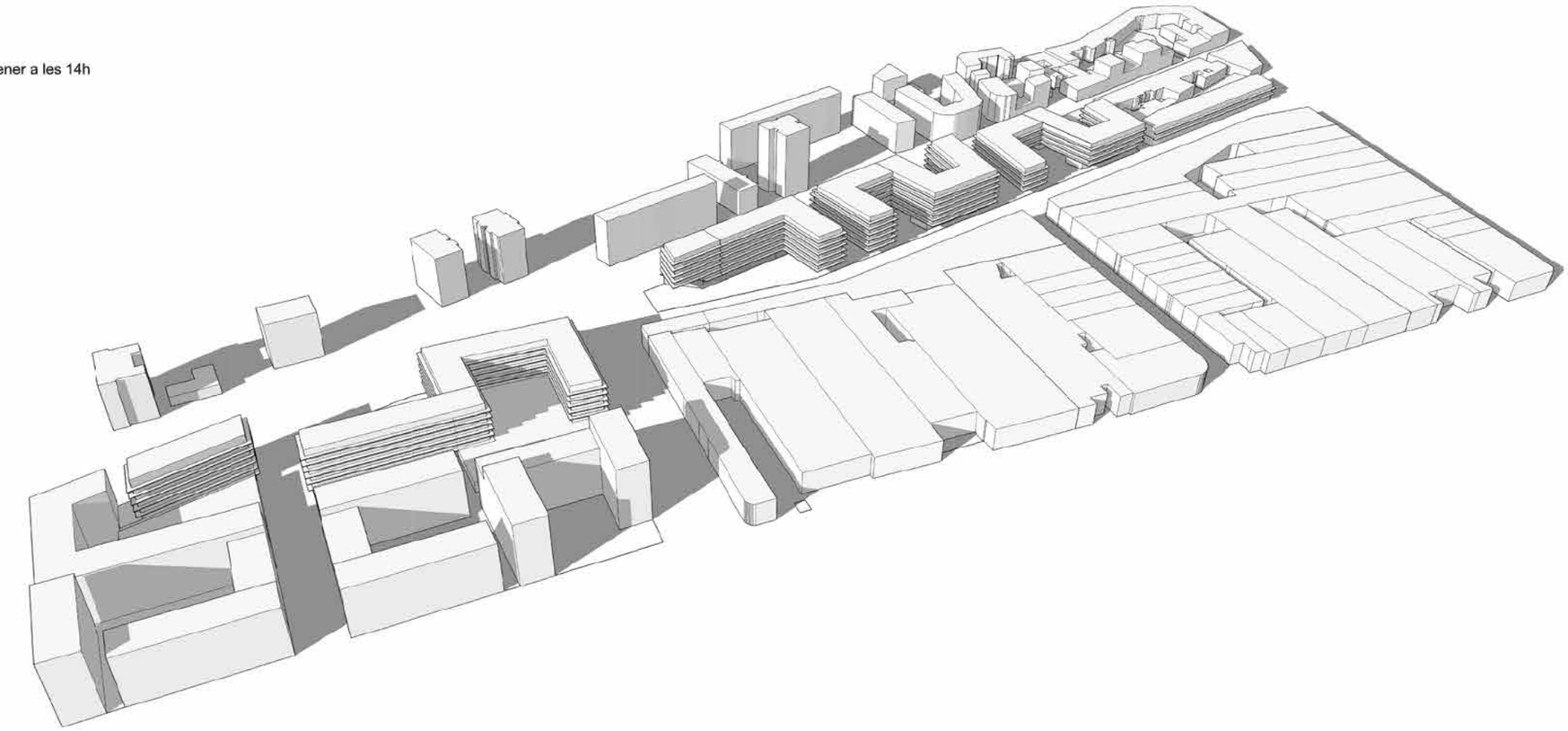
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ASSOLELLAMENT
AXONOMETRIA

DESEMBRE 2020

O.7.3

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-7_estudi_assolellament.dwg

21 de Gener a les 14h



PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ASSOLELLAMENT
AXONOMETRIA

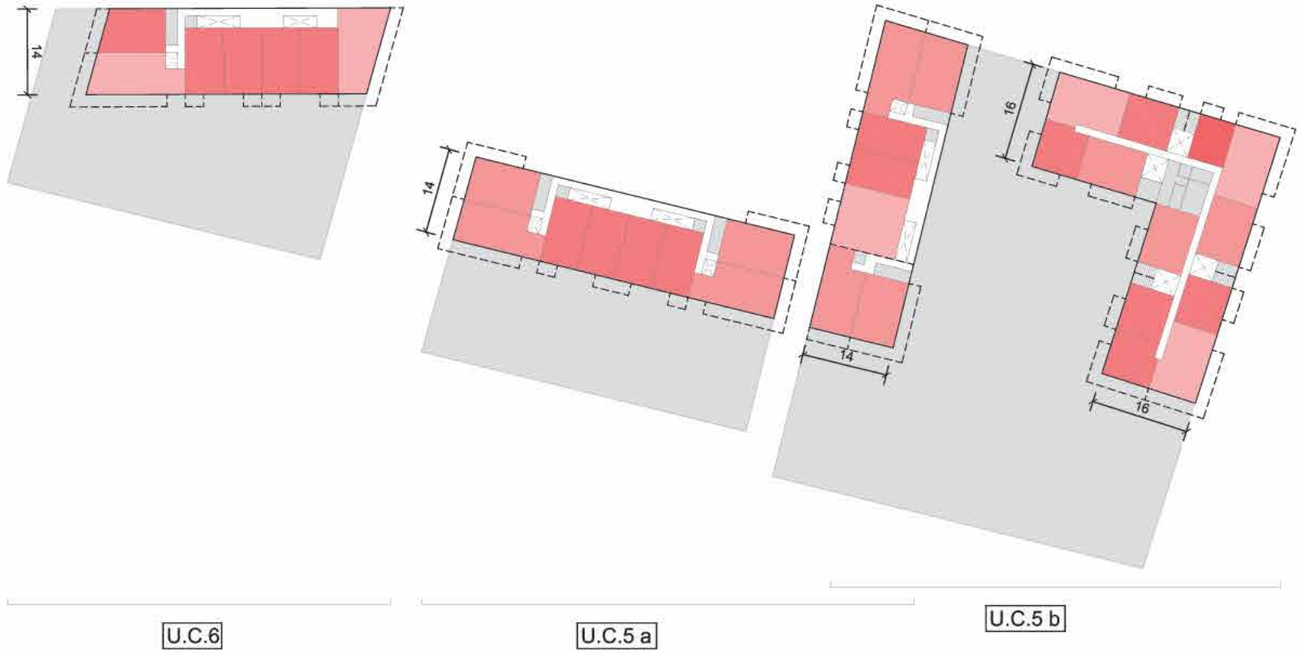
DESEMBRE 2020

O.7.4

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\O-7_estudi_assolellament.dwg

3. AVANTPROJECTE

POLÍGON 1



TIPOLOGIES D'HABITATGE

- 4 HABITACIONS
- 3 HABITACIONS
- 2 HABITACIONS
- 1 HABITACIÓ

PLANTA TIPUS

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\AV-1a_tipologies.dwg

TÍTOL

AVANTPROJECTE
POLÍGON 1
ENCAIX I TIPOLOGIES D'HABITATE

DESEMBRE 2020

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

AV.1a

Normativa:	art. 298 NNUU PGM
HABITATGE	1 pl / hab >130 m²st 1 pl / 2 hab 80-130 m²st 1 pl / 4 hab <80 m²st
COMERCIAL	1 pl / 80 m²st

Es parteix d'un cas hipotètic més desfavorable que la Normativa, en què es volgués preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge lliure:

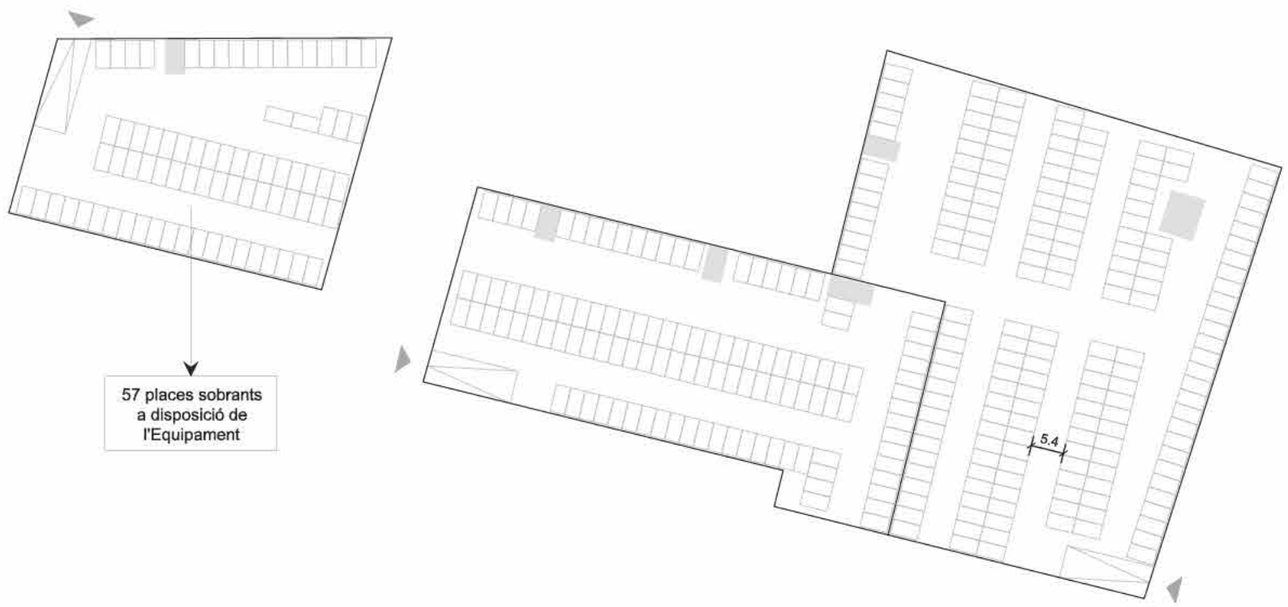
	previsió	U.C.6 sostre previst	U.C.6 places teòriques	U.C.5 a sostre previst	U.C.5 a places teòriques	U.C.5 b sostre previst	U.C.5 b places teòriques	TOTAL sostre previst	TOTAL places teòriques
HAB. LLIURE	1 pl / 1 hab	-	-	-	-	9.523 m²st HL (106 hab)	**106 places**	9.523 m²st HL (106 hab)	106 places
HAB. PROTEGIT	1 pl / 2 hab	3.679 m²st HP (41 hab)	**20 places**	5.844 m²st HP (65 hab)	**33 places**	-	-	9.523 m²st HP (106 hab.)	53 places
COMERCIAL	1 pl / 80 m²st	-	-	2.500 m²st COM	**31 places**	3.830 m²st COM	**48 places**	6.330 m²st	79 places
TOTAL			**20 places**		**63 places**		**154 places**	**25.376 m²st**	**237 places**

U.C.6
77 places
(+57)

U.C.5 a
115 places
(+52)

U.C.5 b
180 places
(+26)

TOTAL: 372 places (+135)

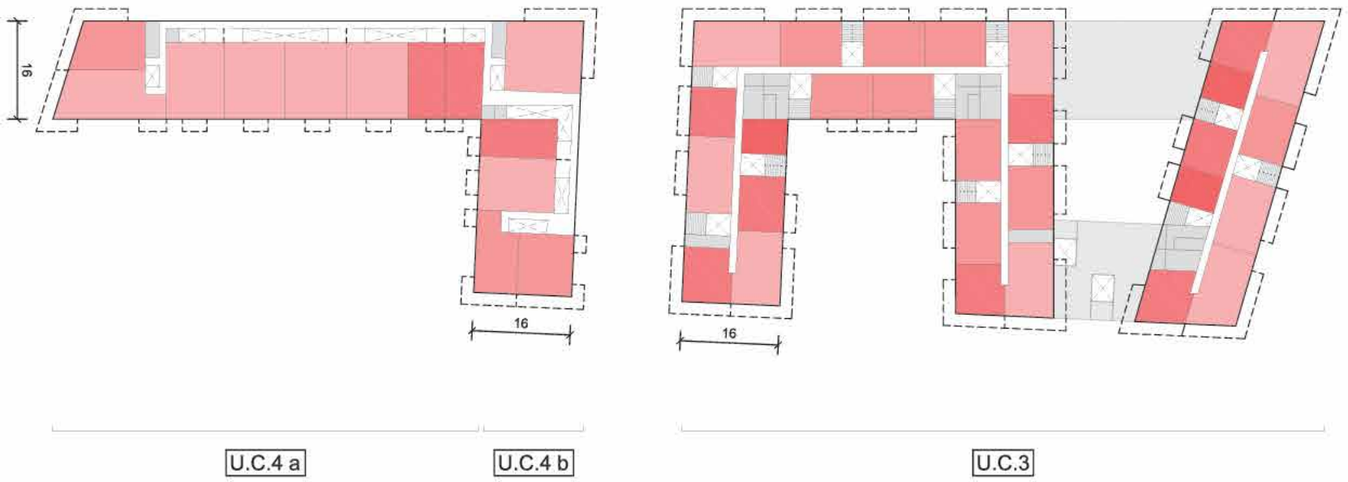


57 places sobrants a disposició de l'Equipament

Les unitats U.C.6, U.C.5 a i U.C.5 b són totes elles autosuficients, i en una sola planta soterrani es poden encabir les places necessàries.

Conclusió:

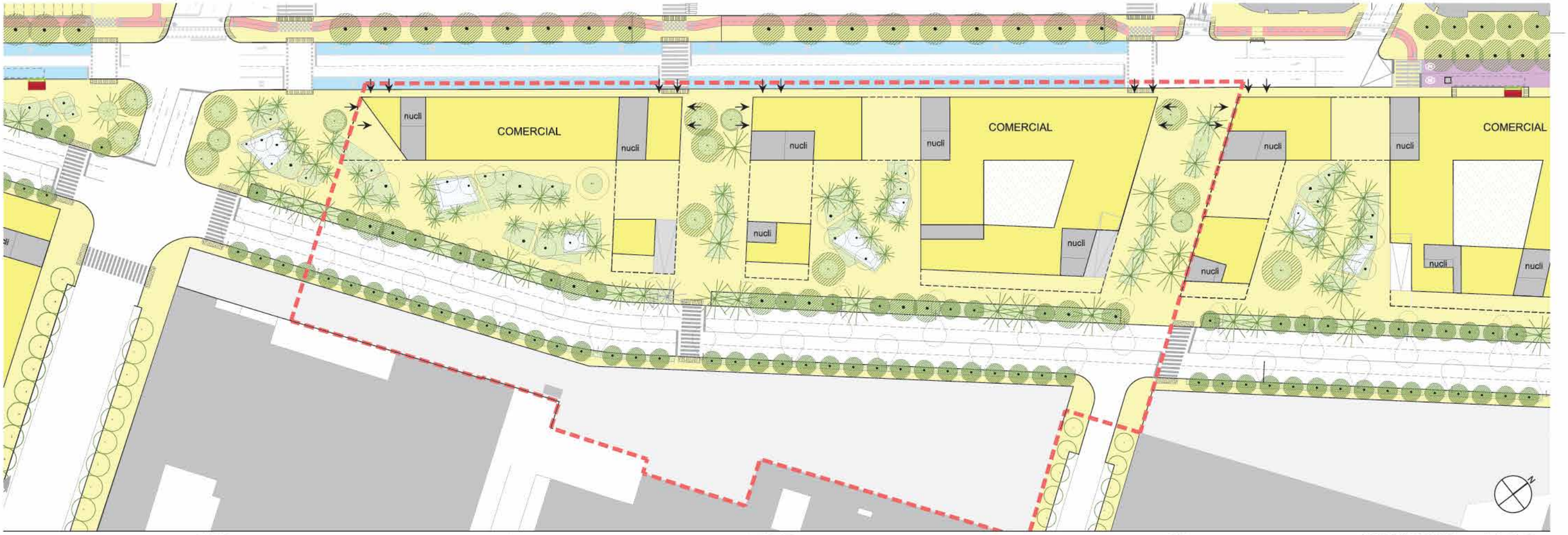
L'ocupació de les parcel.les privades en una única planta soterrani seria suficient per encabir-hi les places d'aparcament previstes en Normativa.



TIPOLOGIES D'HABITATGE

- 4 HABITACIONS
- 3 HABITACIONS
- 2 HABITACIONS
- 1 HABITACIÓ

PLANTA TIPUS



batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\057_PMU_3\EDITABLE\CAD\AV_2a_tipologies.dwg

TÍTOL
AVANTPROJECTE
POLÍGON 2
ENCAIX I TIPOLOGIES D'HABITATE

DESEMBRE 2020

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

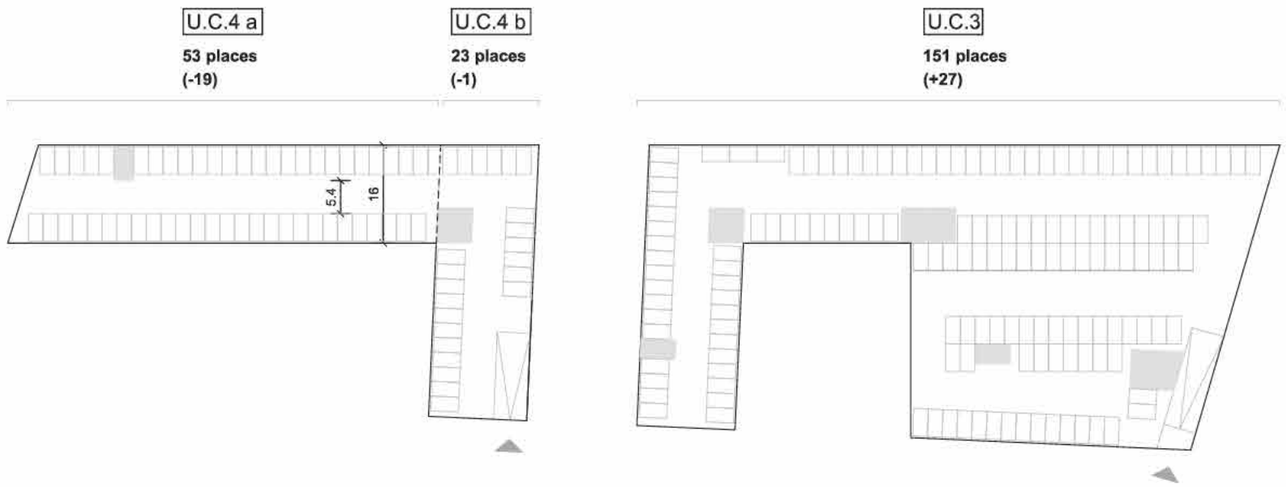
AV.2a

Normativa:	art. 298 NNUU PGM
HABITATGE	1 pl / hab >130 m²st 1 pl / 2 hab 80-130 m²st 1 pl / 4 hab <80 m²st
COMERCIAL	1 pl / 80 m²st

Es parteix d'un cas hipotètic més desfavorable que la Normativa, en què es volgués preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge lliure:

	previsió	U.C.4 a sostre previst	U.C.4 a places teòriques	U.C.4 b sostre previst	U.C.4 b places teòriques	U.C.3 sostre previst	U.C.3 places teòriques	TOTAL sostre previst	TOTAL places teòriques
HAB. LLIURE	1 pl / 1 hab	5.627 m²st HP (62 hab)	**62 places**	-	-	-	-	5.627 m²st HL (62 hab)	62 places
HAB. PROTEGIT	1 pl / 2 hab	-	-	3.645 m²st HP (40 hab)	**20 places**	15.361 m²st HP (171 hab)	**86 places**	19.006 m²st HP (211 hab.)	106 places
COMERCIAL	1 pl / 80 m²st	850 m²st COM	**10 places**	300 m²st COM	**4 places**	2.200 m²st COM	**28 places**	3.350 m²st	42 places
TOTAL			**72 places**		**24 places**		**114 places**	**27.983 m²st**	**210 places**

TOTAL: 227 places (+17)



Segons aquesta hipòtesi,
la unitat U.C.4 tindria un dèficit places (-30)

**La unitat U.C.3 és autosuficient,
i en una sola planta soterrani es poden encabir
les places necessàries.**

- Tot i així, es comprova que en aplicació de la Normativa un únic soterrani seria suficient per ubicar-hi les places estrictament necessàries:

	previsió
HAB. LLIURE	1 pl / 2 hab
HAB. PROTEGIT	1 pl / 2 hab
COMERCIAL	1 pl / 80 m²st

U.C.4 sostre previst	U.C.4 places teòriques
5.627 m²st HL (62 hab)	**31 places**
2.910 m²st HL (32 hab)	**16 places**
1.150 m²st COM	**14 places**
	61 places

< 75 places previstes en P-1

- En cas que el projecte volgués completar-se amb més places es podria fer una segona planta soterrani

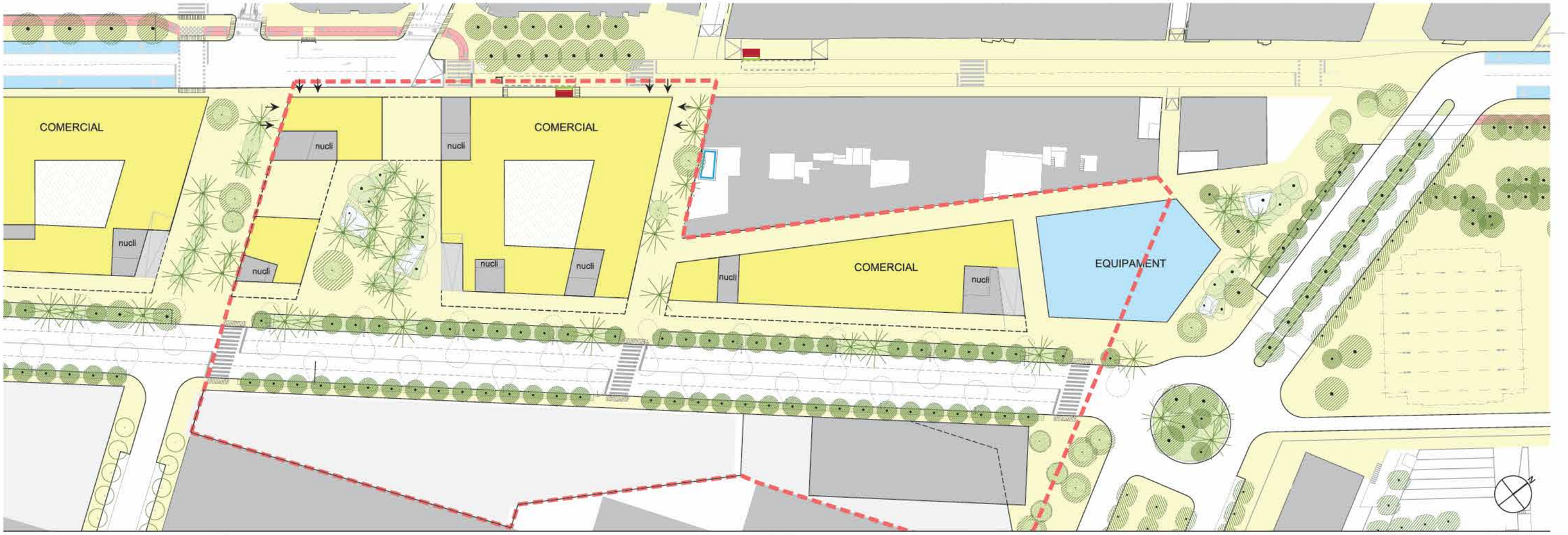
Conclusió:

L'ocupació de les parcel.les privades en una única planta soterrani seria suficient per encabir-hi les places d'aparcament previstes en Normativa.

TIPOLOGIES D'HABITATGE

- 4 HABITACIONS
- 3 HABITACIONS
- 2 HABITACIONS
- 1 HABITACIÓ

PLANTA TIPUS



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\AV_3a_tipologies.dwg

TÍTOL

AVANTPROJECTE
POLÍGON 3
ENCAIX I TIPOLOGIES D'HABITATE

DESEMBRE 2020

A3 E:1/1.000

AV.3a

0 10 20 m

Normativa:	art. 298 NNUU PGM
HABITATGE	1 pl / hab >130 m²st 1 pl / 2 hab 80-130 m²st 1 pl / 4 hab <80 m²st
COMERCIAL	1 pl / 80 m²st

Es parteix d'un cas hipotètic més desfavorable que la Normativa, en què es volgués preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge lliure:

	previsió	U.C.2 sostre previst	U.C.2 places teòriques	U.C.1 sostre previst	U.C.1 places teòriques	TOTAL sostre previst	TOTAL places teòriques
HAB. LLIURE	1 pl / 1 hab	10.816 m²st HP (120 hab)	**120 places**	2.563 m²st HP (29 hab)	**29 places**	13.379 m²st HL (149 hab)	149 places
HAB. PROTEGIT	1 pl / 2 hab	-	-	-	-	-	-
COMERCIAL	1 pl / 80 m²st	2.700 m²st COM	**34 places**	1.230 m²st COM	**15 places**	3.930 m²st	49 places
TOTAL			**154 places**		**44 places**	**17.559 m²st**	**198 places**

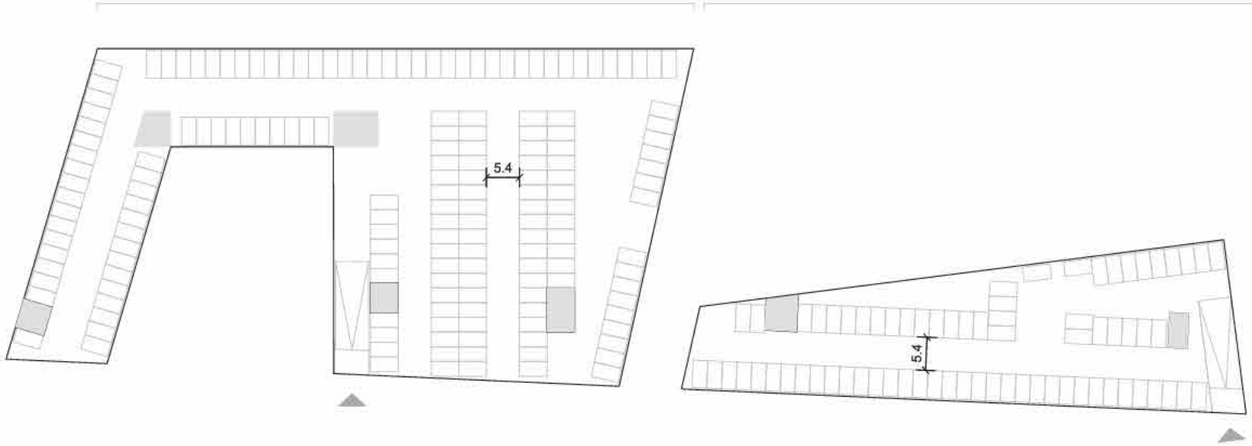
U.C.2

169 places
(+15)

U.C.1

72 places
(+28)

TOTAL: 241 places
(+43)

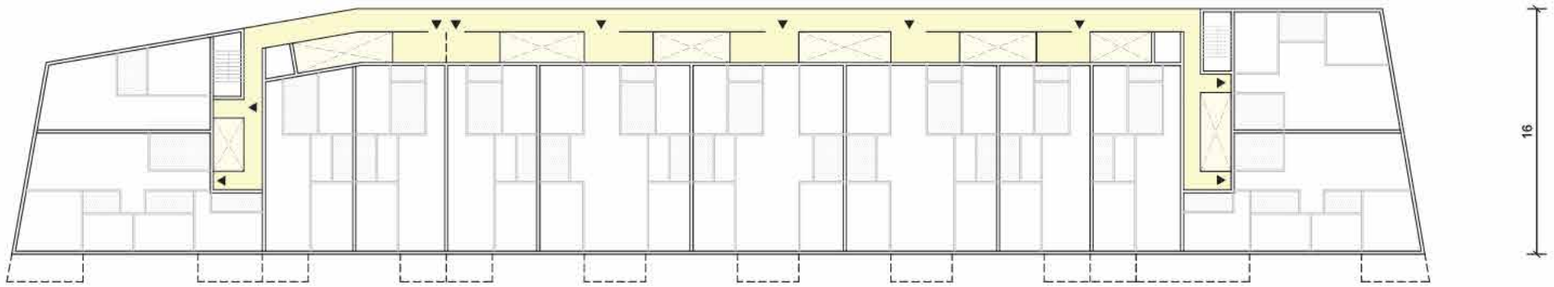


Les unitats U.C.1 i U.C.2 són autosuficients, i en una sola planta soterrani es poden encabir les places necessàries.

Conclusió:

L'ocupació de les parcel.les privades en una única planta soterrani seria suficient per encabir-hi les places d'aparcament previstes en Normativa.

UC 1. TIPOLOGIA D'HABITATGES AMB ACCÉS PER PASSERA



UC 2. TIPOLOGIA D'HABITATGES AMB PATIS A FAÇANA

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

AVANTPROJECTE
TIPOLOGIES

DESEMBRE 2020

A.V.4

A3 E:1/400

0 5 10 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D57_PMU_3\EDITABLE\CAD\AV_4_tipologia_patis_façana.dwg

batlleiroig

GARRIGUES

AJUNTAMENT DE
VILADECANS

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

DESEMBRE 2020

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTE DEL PRESENT DOCUMENT
3. CONTINGUT
4. ÀMBIT D'APLICACIÓ
5. TOPOGRAFIA I CARTOGRAFIA
6. DESCRIPCIÓ DE LES SOLUCIONS ADOPTADES
   a. Aspectes mediambientals.
   b. Descripció general de la proposta
   c. Espais bioclimàtics / reducció de l'illa de calor
   d. Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDs)
   e. Amplificació de la infraestructura verda
   f. Balanç de carboni neutre
7. SERVEIS EXISTENTS. SERVEIS AFECTATS. NOUS SUBMINISTRES. INSTAL·LACIONS DE SERVEIS.
   a. Xarxa de sanejament
   b. Xarxa de Mitja i Baixa Tensió
   c. Xarxa de Telecomunicacions
   d. Xarxa de subministrament d'aigua
   e. Xarxa d'aigua no potable
   f. Xarxa d'enllumenat públic
   g. Xarxa de gas
   h. Xarxa de semaforització
8. AVALUACIÓ ECONÒMICA
9. EQUIP REDACTOR DE L'ESTUDI

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

CODI	NOM PLÀNOL	ESCALA
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ		
I.1	EMPLAÇAMENT	A3 - E:1/50.000
I.2	SITUACIÓ I ÀMBITS	A3 - E:1/5.000
I.3	PLANEJAMENT VIGENT. PLANTA	A3 – E:1/4.000
I.4	ESTAT ACTUAL.ORTOFOTO	A3 - E:1/2.500
I.5.1	SERVEIS EXISTENTS. XARXA CLAVEGUERAM	A3 - E:1/2.500
I.5.2	SERVEIS EXISTENTS. XARXA MT/BT	A3 - E:1/2.500
I.5.3	SERVEIS EXISTENTS. XARXA TELECOMUNICACIONS	A3 - E:1/2.500
I.5.4	SERVEIS EXISTENTS. XARXA SUBMINISTRAMENT AIGUA	A3 - E:1/2.500
I.5.5	SERVEIS EXISTENTS. XARXA D'AIGUA NO POTABLE	A3 - E:1/2.500
I.5.6	SERVEIS EXISTENTS. XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC	A3 - E:1/2.500
I.5.7	SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE GAS	A3 - E:1/2.500
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ		
O.1	ÀMBITS I SUPERFÍCIES D'ACTUACIONS VIAL	A3 - E:1/2.500
O.2	QUALIFICACIÓ DEL SÒL PMU	A3 - E:1/2.500
O.3	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. PLANTA	A3 - E:1/2.500
O.4	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. PLANTA TIPUS	A3 - E:1/750
O.5	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. SECCIONS	A3 - E:1/100
O.6.1	ALTIMETRIA. RASANTS	A3 - E:1/3.000
O.7.1	SERVEIS PROPOSATS. XARXA CLAVEGUERAM	A3 - E:1/2.500
O.7.2	SERVEIS PROPOSATS. XARXA MT/BT	A3 - E:1/2.500
O.7.3	SERVEIS PROPOSATS. XARXA TELECOMUNICACIONS	A3 - E:1/2.500
O.7.4	SERVEIS PROPOSATS. XARXA SUBMINISTRAMENT AIGUA	A3 - E:1/2.500
O.7.5	SERVEIS PROPOSATS. XARXA D'AIGUA NO POTABLE	A3 - E:1/2.500
O.7.6	SERVEIS PROPOSATS. XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC	A3 - E:1/2.500
O.7.7	SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE GAS	A3 - E:1/2.500

MEMÒRIA

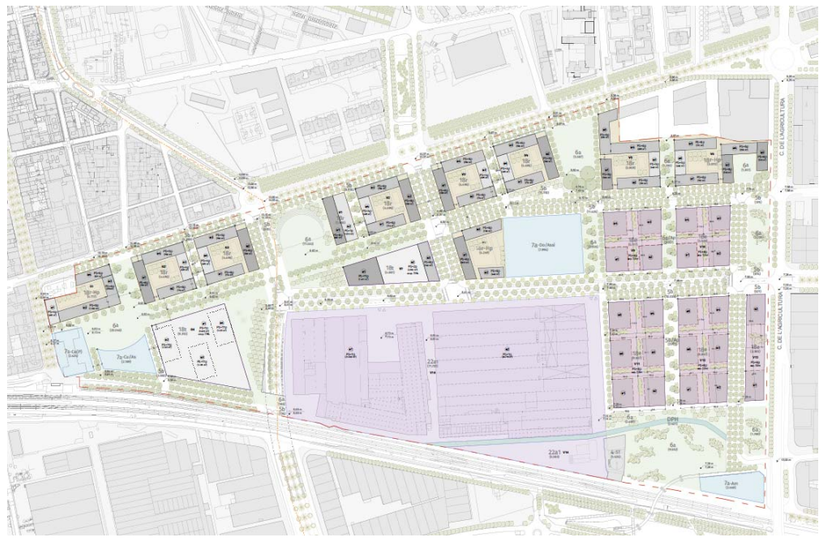
1. ANTECEDENTS

L'àmbit d'estudi es troba en un indret amb una excel·lent accessibilitat metropolitana i total centralitat dins de Viladecans. L'avinguda de la Generalitat, antiga C-245, és la via de comunicació històrica dels municipis del Delta del Llobregat: Cornellà, Sant Boi, Viladecans, Gavà i Castelldefels, i tradicionalment va ser un dels eixos de creixement del municipi. Actualment és una via que es troba força obsoleta: el seu trànsit de pas s'ha desviat per la C-32, i ha passat a ser una via de trànsit intern d'accés als municipis, però conserva un caràcter de carretera interurbana que caldria adaptar a la seva funció actual. En aquest sentit, s'està duent a terme el projecte per a la seva transformació mitjançant la incorporació d'una plataforma reservada per a autobusos i nous espais per a bicicletes i vianants. En el tram entre el carrer Noi del Sucre i la carretera de la Vila, la transformació es fa mitjançant plataforma única.

A més, en el tram que ens ocupa, la façana sud és una barreja de cases de principis de segle XX i edificacions industrials, amb diferents alineacions fruit de la reculada prevista pel PGM, que li confereixen un aspecte desordenat i que no ajuda al seu desenvolupament com a eix urbà.

El PGM preveia un eixamplament notable de la via (en el punt més estret passava dels 15 als 32 m), mitjançant una reculada de la façana sud que mai es va fer del tot efectiva. Posteriorment, la Modificació Puntual de Pla General Metropolità del Polígon Centre, aprovada definitivament durant l'any 2019, va preveure la conservació de les cases històriques en la zona que toca al barri antic i el desviament del trànsit rodat per un nou traçat situat més al sud, que faria de nova frontera entre el polígon industrial i les àrees amb predomini d'habitatge. Així, es preveu la implantació de nova edificació per a habitatge entre ambdues vies, i l'obertura d'un nou vial, més al sud, com a prolongació de l'avinguda Segle XXI, que permet una diversificació dels recorreguts de pas per Viladecans.

Així mateix, cal tenir en compte el planejament en tràmit que preveu convertir el recinte Roca en un nou pol d'activitat i introduir-hi nous usos d'habitatge.



2. OBJECTE DEL PRESENT DOCUMENT

L'objecte del present document és analitzar l'estat actual i les actuacions necessàries per a dur a terme la urbanització dels espais lliures i vials del present sector.

3. CONTINGUT

El present estudi detalla, de manera general per al àmbits del PMU, polígon 1, polígon 2 i polígon 3.

- L'estat actual de les xarxes de serveis
- El traçat indicatiu de les noves xarxes de serveis
- La definició geomètrica de la proposta d'ordenació dels espais lliures i vials.

Finalment, el present document defineix a títol indicatiu la urbanització i elements que la composaran, realitzant una estimació del cost de les obres d0urbanització diferenciant el cons associat a cada un dels àmbits; polígon 1, polígon 2 i polígon 3.

4. ÀMBIT D'APLICACIÓ

L'àmbit d'estudi del present document abasta d'una banda, els sòls de sistemes a urbanitzar per garantir el desviament de l'Avinguda de la Generalitat així com l'estimació de les superfícies de sòl qualificades com a espais lliures.

5. TOPOGRAFIA I CARTOGRAFIA

Per a la redacció del present estudi s'ha utilitzat la base cartogràfica municipal, 1/1000, on s'han actualitzat els següents projectes limítrofs previs:

- Projecte constructiu del nou carril bus i via ciclista a la carretera c-245 entre Castelldefels i Cornellà de Llobregat.

6. DESCRIPCIÓ DE LES SOLUCIONS ADOPTADES

a. Aspectes mediambientals.

La proposta fomenta una identitat compromesa amb el medi ambient, fusionant ciutat i natura al centre de Viladecans.

- **GENERACIÓ D'ESPAIS BIOCLIMÀTICS**: maximitzant la cobertura verda i l'ombra dels espais públics per a absorvir la radiació solar i contribuir a l'evapotranspiració
- **SISTEMES URBANS DE DRENATGE SOSTENIBLE (SUDs):** maximitzar la permeabilitat del sòl, la infitració i la retenció de l'aigua de pluja a l'espai públic
- **AMPLIFICACIÓ DE LA INFRAESTRUCTURA VERDA**: potenciant la biodiversitat al centre de Viladecans amb una xarxa ambiental i social que serà la columna vertebral de la ciutat
- **BALANÇ DE CARBONI NEUTRE**: promovent materials de proximitat, reciclables, amb consums mínims de CO2 de fabricació i emissió. Amb un cicle de vida tancat dels recursos.

La proposta atorga molta importància a la selecció adequada dels materials i la vegetació, pensats conjuntament per tal de conferir una millora significativa en el **desenvolupament sostenible** de la ciutat**.** Té també com a objectiu satisfer les necessitat actuals sense comprometre l'ús dels futurs usuaris, tot preservant i potenciant la biodiversitat i els ecosistemes de l'entorn proper. Els acabats proposats en el projecte d'urbanització responen a cinc premisses:

- Utilitzar materials i sistemes de construcció en sec amb baix requeriment energètic.
- Emprar materials de qualitat que ajudin a urbanitzar el sector de manera sostenible.
- Reutilitzar materials de rebuig local i fixar contaminants volàtils.
- Integrar paisatgísticament tots els elements de la urbanització en l'entorn proper.
- Minimitzar els requeriments de manteniment dels espais públics urbans generats.
- Potenciar els sistemes lents de mobilitat dins del barri.
- Plantar vegetació d'espècies autòctones amb baix requeriment hídric.
- Implantar solucions paisatgístiques que potenciïn una gestió de l'aigua intel·ligent.

Aquests elements combinats conformaran el caràcter de l'ordenació. Una imatge de conjunt unitària molt potent, que incorporarà nous materials en aquells espais més significatius. A continuació es defineixen cadascun dels elements constructius de la urbanització:

- Sub-bases de paviments: Millora de l'esplanada natural amb calç o cendres residuals, utilització de tot-u artificial incorporant àrids marginals provinents del enderroc i runes locals reduint els consums de recursos naturals i les emissions de gasos contaminants de producció.
- Recorreguts principals i carrils bici: Potenciar els sistemes lents de mobilitat, millorant la qualitat de vida dels residents i reduint el soroll del trànsit rodat i la pol·lució generada. Ús de peces de paviment que incorporin materials de reciclatge (15%) en la seva composició així com una capa superficial catalitzadora que ajudi a descontaminar l'aire i un acabat amb la capacitat de degradar les substancies orgàniques en superfície.
- Biòtops: potenciar la infiltració d'aigua i evitar el sobreescalfament dels espais pavimentats.
- Parterres: Àrees drenants amb especies autòctones i característiques de la zona generant petits biòtops potenciadors de la biodiversitat i encaminades a millorar l'ambient.
- Arbrat: Utilització d'espècies autòctones promovent especies compartides que actuen d'amortidor entre un espai i els següent i que afavoreixen el pas de fauna.
- Mobiliari: Implantar mobiliari amb certificat PEFC per la fusta amb llarga durabilitat, baix manteniment, i alta reciclabilitat dels seus components d'acer galvanitzat, vidre laminat, i cautxú natural.
- Enllumenat públic: Distribució optimitzada, amb sistemes de baix consum (LED), i control de presència.

D'aquesta manera s'han considerat acomplerts els principals objectius de sostenibilitat:

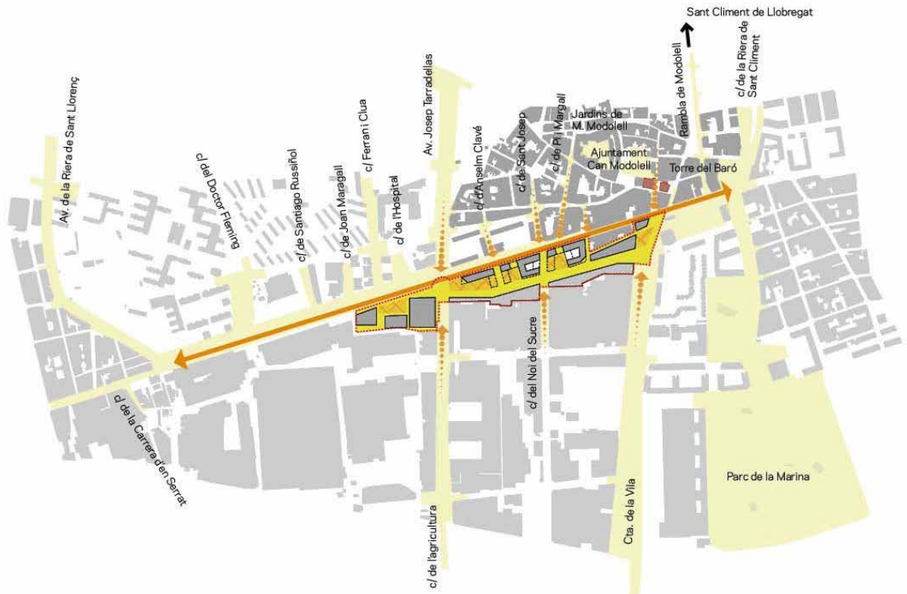
- La integració en el medi natural, rural, i urbà.
- L'estalvi de recursos energètics i materials.
- La qualitat de vida en termes de salut, benestar social, i confort

b. Descripció general de la proposta

En el marc de la transformació de l'antiga traça de la carretera i la nova avinguda, els espais lliures i els equipaments proposats es disposen com a espais complementaris d'aquests nous llocs de trobada, i han de servir per comunicar el barri antic amb el polígon Centre i amb el nou desenvolupament del recinte Roca. L'avantprojecte d'urbanització reforça la configuració de les noves places com a complement de l'espai públic del nou traçat de l'avinguda Generalitat.

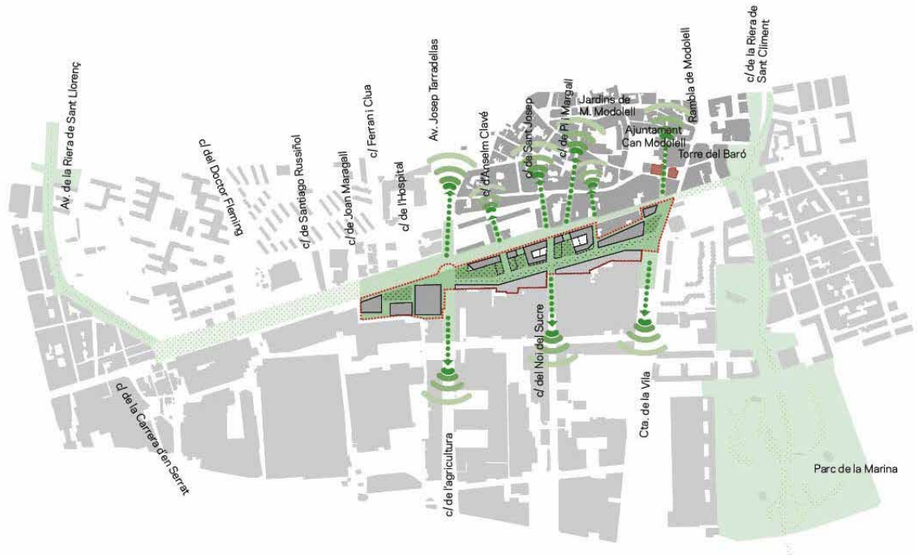
<u>Connectivitat social</u>

- **Passeig**: promoure la connexió entre la Riera de Sant Climent i Sant Llorenç a través de l'eix de la c-245.
- **Social points**: nous nodes d'activitat com a culminació dels carrers del nucli antic.



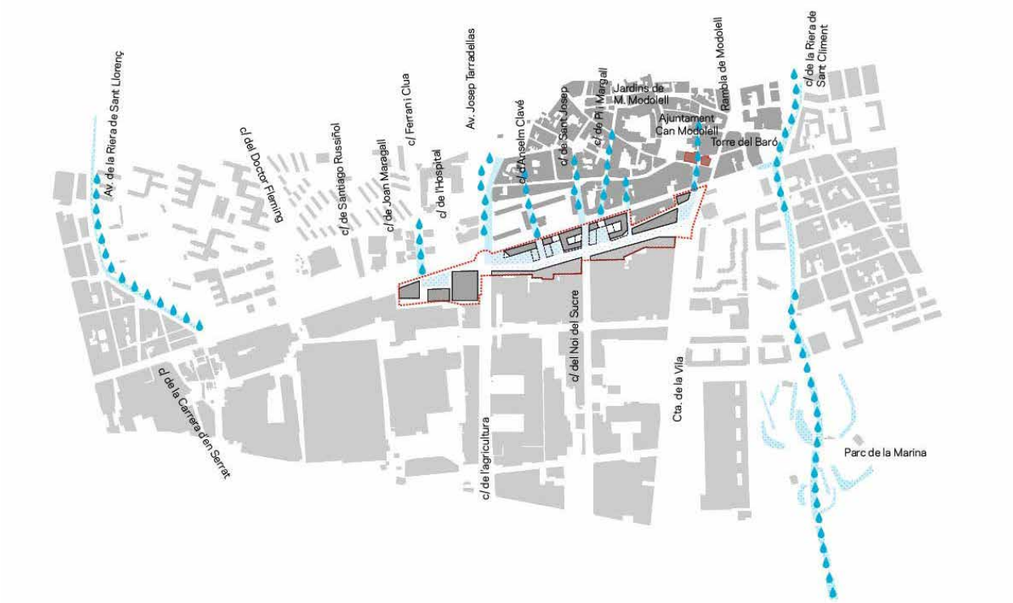
<u>Biodiversitat</u>

- Nova **infraestructura verda** compromesa amb el benestar de la ciutat
- **Green stepping stones** que promouen jardins amplificadors de la biodiversitat.



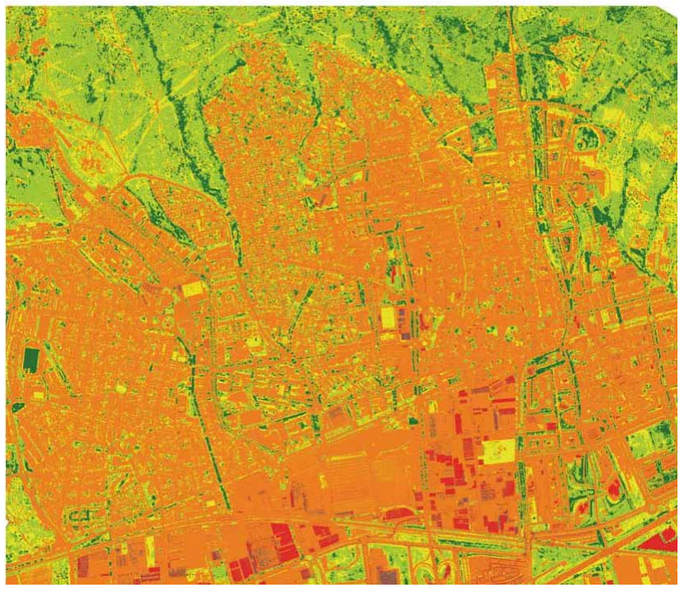
Aigua

- Nou **biòtop** al llarg del carrer per retenir i infiltrar l'aigua de pluja
- Promoure jardins laminadors i retenedors d'aigua: **Water reservoir**.



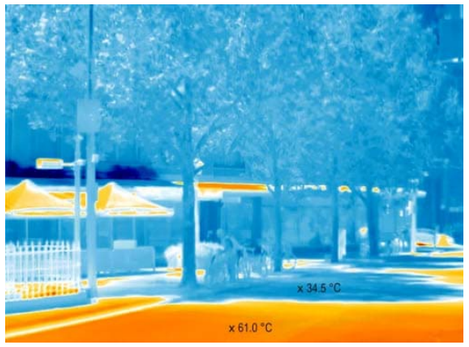
c. Espais bioclimàtics / reducció de l'illa de calor

El nou desenvolupament incorporarà zones verdes que esdevindran espais bioclimàtics per a reduir l'efecte de l'illa de calor del barri antic i el polígon industrial.

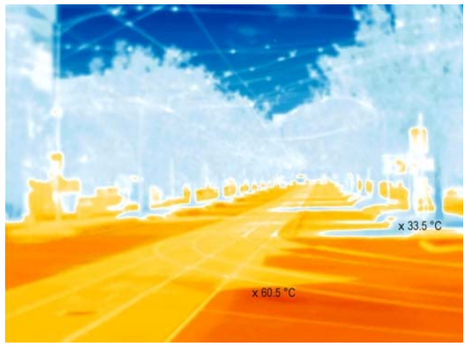


Plànol NDVI (Normalized Difference Vegetation Index). Font: ICGC

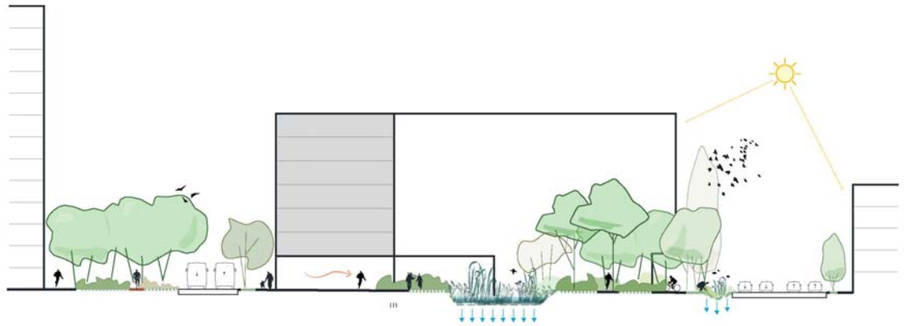
La utilització de l'arbrat per a la creació d'ombra permet minimitzar l'absorció de calor dels paviments i les façanes.



Carrer de Montreal amb arbrat frondós



Carrer de Montreal amb poc arbrat



Esquema del carrer i les places amb gran presència de vegetació i espais de retenció i infiltració d'aigua per fomentar la biodiversitat de la nova ordenació.

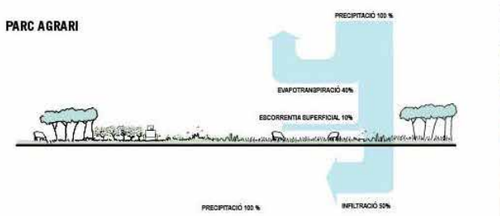
Utilització de materials permeables que fomentin l'evaporació de l'aigua refrescant l'ambient.

Utilització de materials amb mínima absorció de calor. Albedo: proporció entre la radiació que incideix en una superfície i la que reflexa. Un albedo alt refreda el planeta, mentre que un albedo baix el calenta, ja que la major part de la radiació és absorbida.

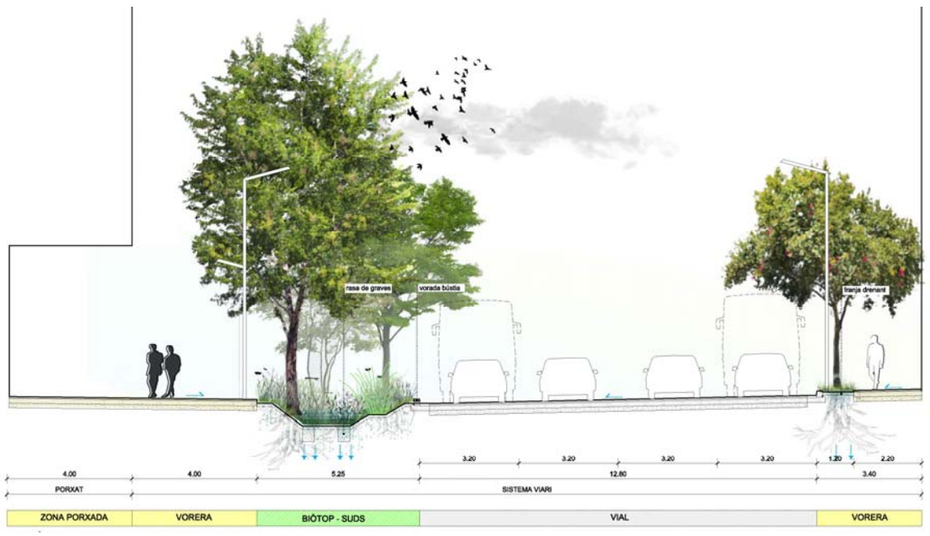
Superficies naturales	Albedo (%)	Superficies artificiales	Albedo (%)
Nieve reciente	80-90	Cal, yeso, Aluminio pulido	80-90
Arena brillante y fina	35-40	Pintura blanca	70-80
Arena clara o gruesa	30-35	Pintura colores claros	60-70
Suelo desértico	25-30	Mármol, Acero inoxidable	50-60
Suelo agrícola seco	20-25	Pintura colores medios y grises	40-50
Suelo agrícola cultivado	15-20	Hormigón claro, Acero galvanizado	30-40
Bosque frondoso	10-15	Ladrillo rojo, Hormigón medio	20-30
Suelo volcánico (picón)	5-10	Pinturas oscuras	10-20
Agua profunda	5-10	Asfalto	5-15

d. Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDs)

Maximitzar la permeabilitat del sòl, la infitració i la retenció de l'aigua de pluja a l'espai públic permet reduir el cabal màxim en episodis de pluja intensos



Els paviments drenants i els Sistemes de drenatge sostenible permeten la recàrrega del freàtic i la regeneració de les aigües subterrànies degradades per la urbanització tradicional.
Imatge: SUDs a The Style Outlets de Viladecans



Secció avinguda c-245

Biòtops de laminació i retenció

Cunetes de laminació

e. Amplificació de la infraestructura verda

Potenciant la biodiversitat al centre de Viladecans amb una xarxa ambiental i social que serà la columna vertebral de la ciutat amb espècies autòctones i de baixos requeriments hídrics.

f. Balanç de carboni neutre

Promovent materials de proximitat, reciclables, amb consums mínims de CO2 de fabricació i emissió. Amb un cicle de vida tancat dels recursos.

- Utilització de materials reciclats per a les bases i per als paviments
- Materials de proximitat redueixen la petjada de carboni
- Construcció en sec, sòl permeable, fàcil reciclatge
- Reducció de les feines de manteniment per a una ciutat més biodiversa, amb l'ajuda d'insectes pol·linitzadors

7. SERVEIS EXISTENTS. SERVEIS AFECTATS. NOUS SUBMINISTRES. INSTAL·LACIONS DE SERVEIS.

Per a la definició de l'estudi s'han tingut en compte els serveis existents proporcionats per l'Ajuntament de Viladecans del projecte constructiu del nou carril bus i via ciclista a la carretera c-245 entre Castelldefels i Cornellà de Llobregat.

Les afeccions que es realitzin d'aquests serveis es consensuaran amb les diferents companyies i es garantirà el servei a l'usuari en tot moment.

Les xarxes que travessen l'àmbit són les següents:

- Sanejament
- Mitja i Baixa Tensió
- Telecomunicacions
- Subminitrament d'aigua
- Enllumenat
- Gas

La proposta d'ordenació consisteix en la desviació del traçat de l'avinguda de la Generalitat, obrint un nou carrer paral·lel més cap al sud. Aquest nou carrer disposarà de tots els serveis necessaris per a la implantació de les noves edificacions. Així mateix, es completaran les xarxes existents per abastir les diferents parcel·les del sector.

a. Xarxa de sanejament

Es proposa una xarxa de drenatges sostenibles (SUDs) per a la recollida de les aigües d'escorrentia superficial dels carrers, passatges i places. Hi haurà cunetes de drenatge al llarg del traçat de la nova avinguda que afavorirà la infiltració de l'aigua mitjançant rases de drenatge, així com una sèrie de pous sobreeixidors que entraran en servei en cas de pluges abundants i extraordinàries. A les places i passatges, que tenen més superfície de captació es disposaran biòtops de retenció i infiltració de l'aigua. També disposaran de pous sobreeixidors igual que la resta de carrers.

Finalment, una nova xarxa de sanejament d'aigües pluvials i residuals al llarg del traçat de la nova avinguda completarà la xarxa existent.

b. Xarxa de Mitja i Baixa Tensió

Dins el sector hi ha tres CT existents, el LL04361, LL04109 i LL05513. Aquests quadres són incompatibles amb la ordenació proposada i hauran de re col·locar-se durant el desenvolupament de les obres de les edificacions corresponents.

També es disposarà d'una xarxa de MT i BT al llarg del nou traçant de l'avinguda.

c. Xarxa de Telecomunicacions

Actualment discorre una xarxa de fiba òptica al llarg de l'avinguda de la Generalitat.

Es preveu l'extensió de la xarxa al llarg del nou traçat de l'avinguda a ambdues voreres , interceptant la xarxa existent a les càmeres de registre de l'avinguda c-245.

d. Xarxa de subministrament d'aigua

S'eliminaran les escomeses que alimenten a les finques existents del sector.

La nova extensió de la xarxa per alimentar el sector es definirà i valorarà econòmicament per AGBAR (Aigües de Barcelona) tenint en compte les previsions de cabal necessaris per a l'abastament de les noves edificacions. No obstant això, es preveu l'extensió per ambdues façanes del carrer.

S'ha previst també la col·locació d'hidrants per a la protecció contra incendis, cobrint una distància inferior o igual a 100m de la façana, segons indica el DB SI4 (Seguretat en cas d'incendi del CTE).

e. Xarxa d'aigua no potable

Actualment hi ha una xarxa d'aigües freàtiques a l'Avinguda de la Generalitat. Es perllongarà la xarxa (ANP) al costat muntanya del nou traçat de l'avinguda i realitzant un pas a la calçada a l'alçada del carrer de l'Agricultura.

<u>Xarxa de reg:</u>

La nova xarxa de reg es connectarà a la xarxa d'aigua no potable.

Per al disseny de la nova xarxa s'hauran de seguir les indicacions descrites al document de 'PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER AL DISSENY I L'EXECUCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DE REG ALS MUNICIPIS DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

f. Xarxa d'enllumenat públic

L'àmbit del projecte preveu la instal·lació d'un nou quadre d'enllumenat del qual penjaran les noves línies d'enllumenat.

Es col·locarà una doble alineació de columnes al llarg de l'avinguda que il·luminaran tant la calçada com la vorera amb els nivells lumínics determinats per l'Ajuntament. Es passatges s'il·luminaran amb unes columnes de màxim 4,5m d'alçada. Les places estaran il·luminades per punts singulars mitjançant columnes amb múltiples llumeneres.

Els criteris generals de l'enllumenat seran definits al document de 'criteris d'enllumenat de l'Ajuntament de Viladecans'

g. Xarxa de gas

Tant les afectacions com les noves actuacions seran definides per NEDGIA. No obstant això, el present estudi no preveu la modificació de la xarxa existent.

S'ha previst l'extensió de la xarxa al llarg de la nova avinguda i els creuaments necessaris pel bon funcionament de la xarxa.

h. Xarxa de semaforització

Per a la regulació del trànsit de la nova avinguda es construirà una xarxa de semaforització. Els semàfors disposaran d'un quadre de control independent al de l'enllumenat públic seguint els criteris municipals.

8. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Les despeses totals de cadascun del polígon serien les següents:

Pel que fa al **polígon 1**, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	4.965 m² x 180 €/m²	893.700 €
Vial	9.478 m² x 250 €/m²	2.369.500 €
Total		**3.263.200 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	2.234.400 €
Construccions	1.966.361 €
Enderrocs	628.150 €
Total	**4.828.911 €**

Total despeses d'urbanització	**8.092.111 €**

Pel que fa al **polígon 2**, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	4.031 m² x 180 €/m²	725.580 €
Vial	6.254 m² x 250 €/m²	1.563.500 €
Total		**2.289.080 €**

Altres despeses d'urbanització	
Activitats	4.109.000 €
Construccions	3.098.825 €
Enderrocs	667.000 €
Total	**7.874.825 €**

Total despeses d'urbanització	**10.163.905 €**

Pel que fa al polígon 3, les càrregues d'urbanització són les següents:

Costos d'obres d'urbanització		
Zones verdes	1.370 m² x 180 €/m²	246.600 €
Vial	7.108 m² x 250 €/m²	1.777.000 €
Total		**2.023.600 €**

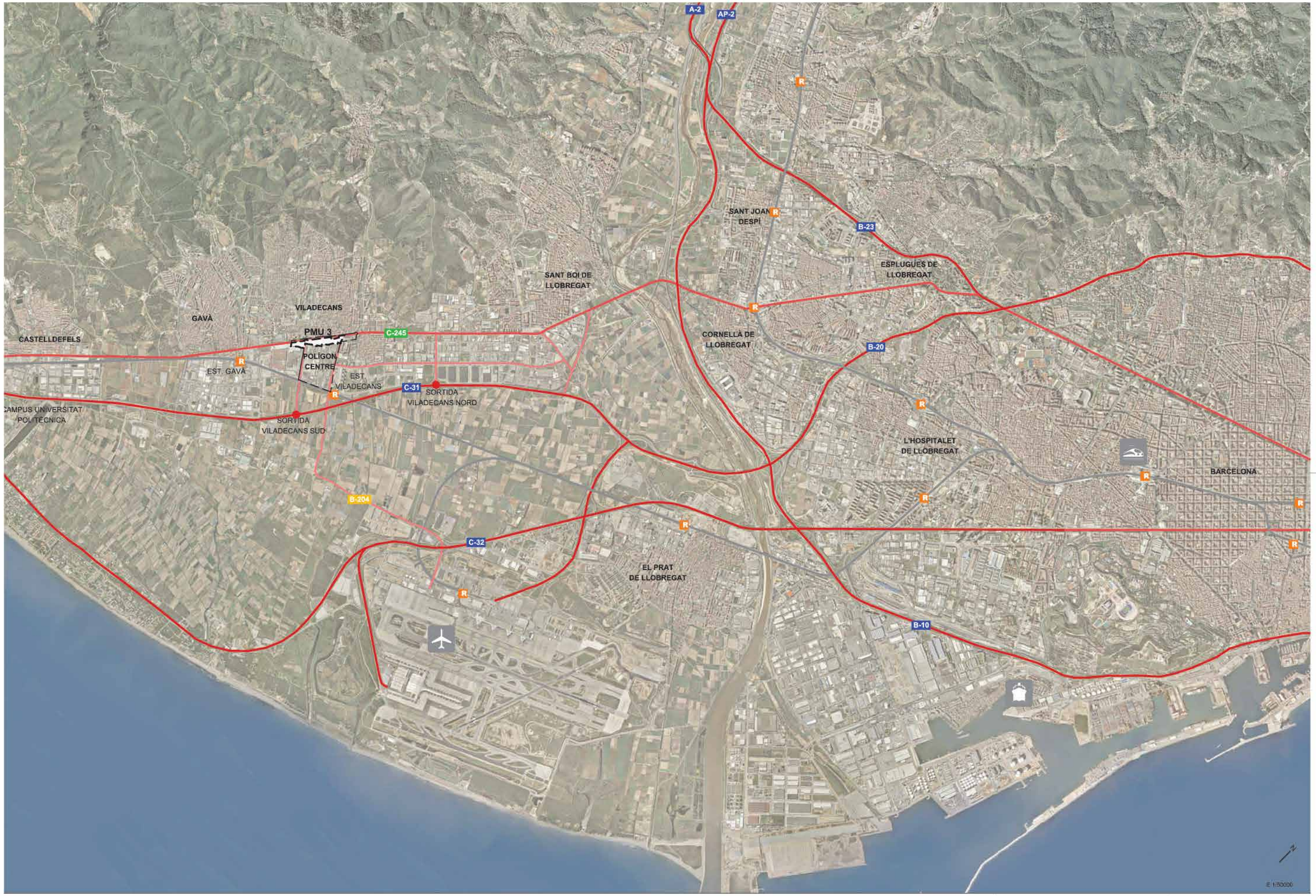
Altres despeses d'urbanització	
Activitats	4.476.400 €
Construccions	2.690.764 €
Enderrocs	711.850 €
Total	**7.879.014 €**

Total despeses d'urbanització	**9.902.614 €**

9. EQUIP REDACTOR DE L'ESTUDI

BATLLE i ROIG Arquitectura, SLP

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
EMPLAÇAMENT

DESEMBRE 2020

A3 E:1/50.000

I.1

0 500 1000 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\I.1_emplaçament.dwg

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D' NFORMACIÓ
SITUACIÓ

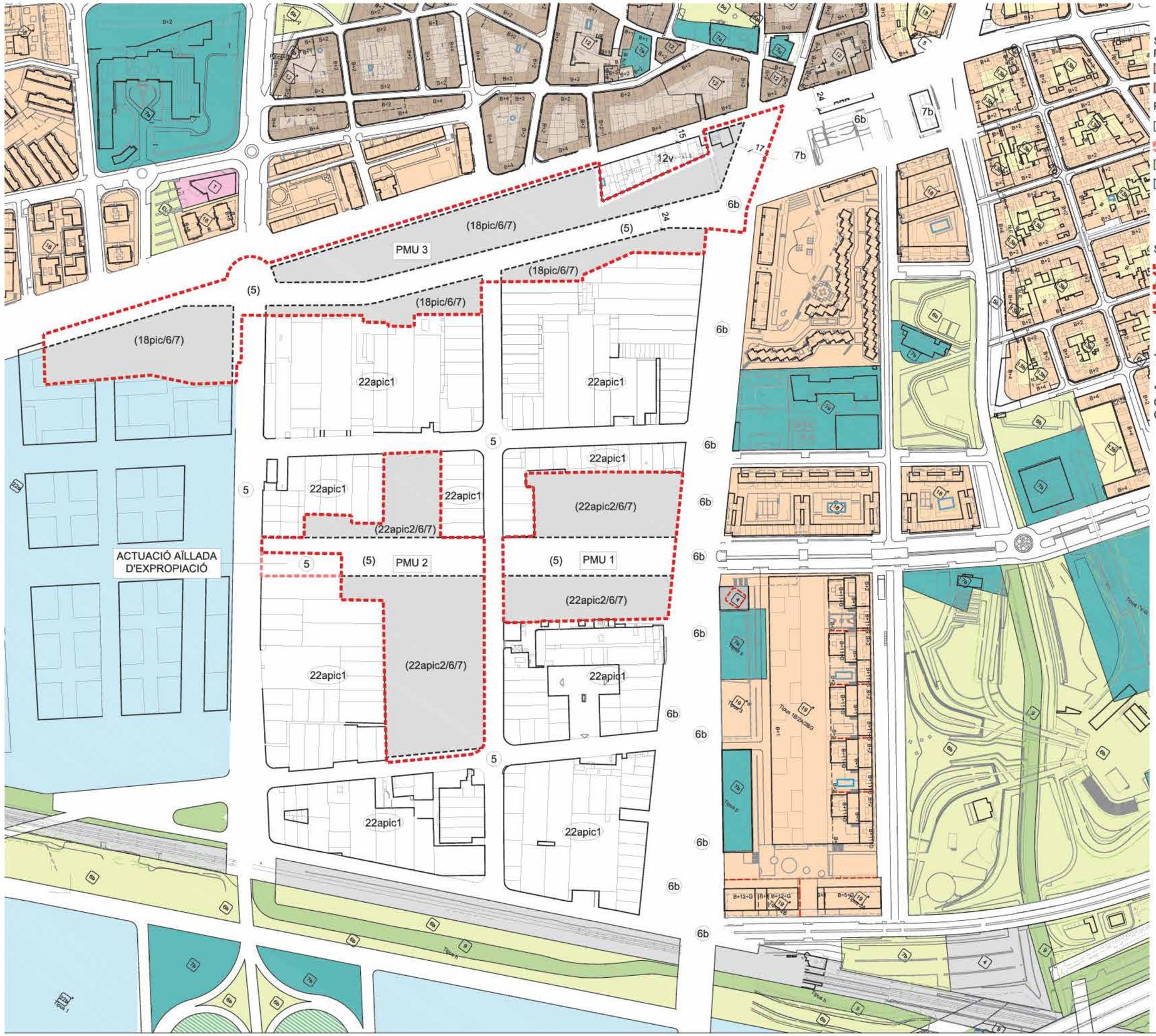
DESEMBRE 2020

A3 E:1/5.000

I.2

0 50 100 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\I.2_situacio.dwg



ZONIFICACIÓ PROPOSADA

SÒL URBÀ CONSOLIDAT		
PRIVAT		
22a pic1	167.612 m²	171.266 m²
12v	3.654 m²	
PÚBLIC		
5 VIALS	95.157 m²	
VIALS EN ACT. AÏLL. EXPRO.	1.985 m²	128.988 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**

* DINTRE DELS ÀMBITS DE PMU, EL PLANEJAMENT DERIVAT CONCRETARÀ LES QUALIFICACIONS D'ACORD AMB LES FITXES CORRESPONENTS.

batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT

DESEMBRE 2020

A3 E:1/4.000

I.3

0 50 100 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\I.3_planejament_vigent.dwg

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ESTAT ACTUAL. FOTOPLÀNOL

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

I.4

0 10 50 m

TRAÇÀ 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\I.4_estat_actual_fotoplanol.dwg

XARXA EXISTENT

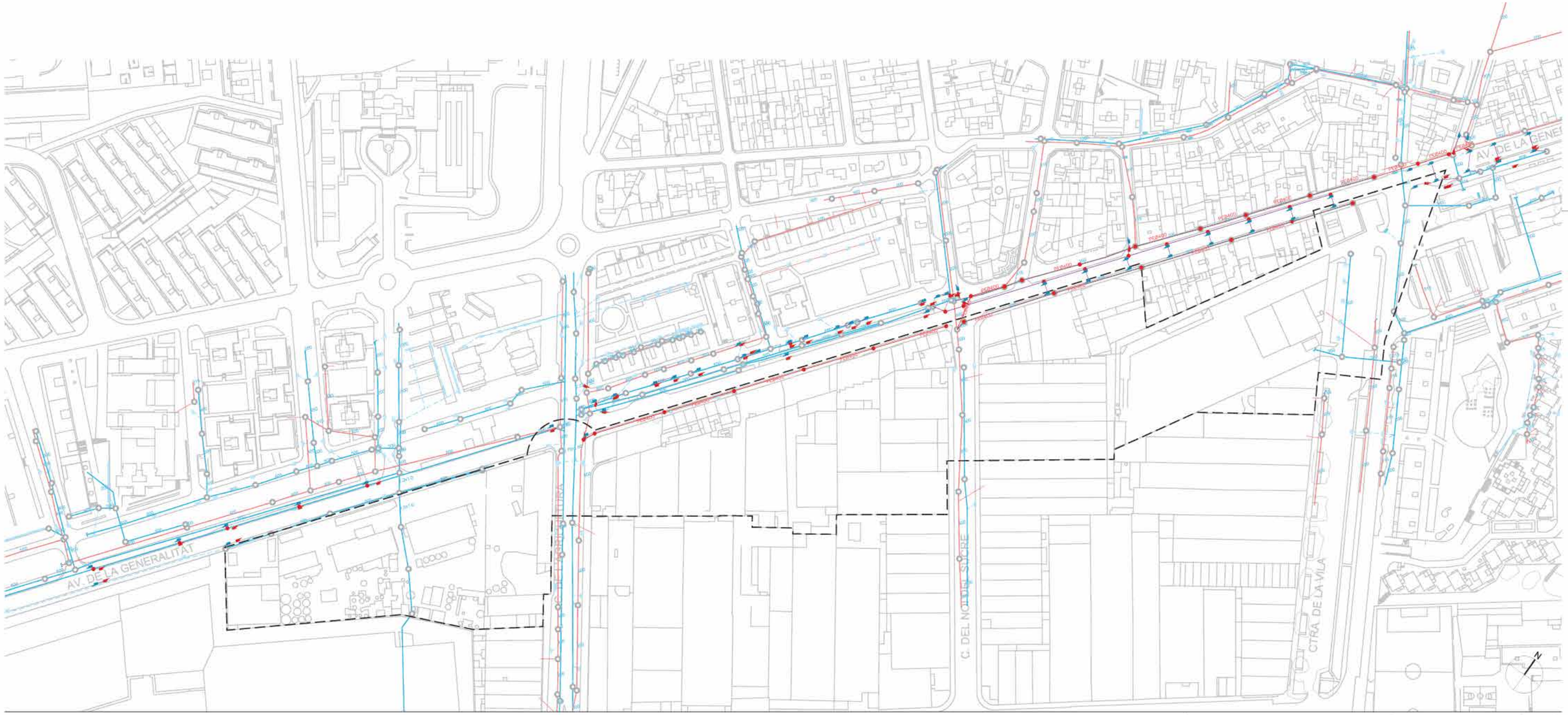
- COL.LECTOR UNITARI
- COL.LECTOR PLUVIAL
- COL.LECTOR RESIDUAL
- CANAL DE LA INFANTA (T.M. DE CORNELLÀ)
- CLAVEGUERÓ PLUVIAL
- CLAVEGUERÓ FECAL
- CUNETA EN TERRES
- POU DE REGISTRE
- ARQUETA CEGA
- EMBORNAL
- REIXA
- INICI DE CLAVEGUERA

XARXA AFECTADA PEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE LA C-245

- COL.LECTOR A ANUL.LAR
- POU DE REGISTRE A ANUL.LAR
- DEMOLICIÓ D'EMBORNAL

XARXA A EXECUTAR

- CUNETA DE PEU DE TERRAPLÈ/CORONACIÓ CG1
- COL.LECTOR PLUVIALS PEØ315 O L'INDICAT
- COL.LECTOR RESIDUALS PEØ INDICAT
- POU DE REGISTRE
- EMBORNAL
- POU GRAVES 2,0x2,0x3,0m
- BROC
- DIRECCIÓ DE L'AIGUA



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE CLAVEGUERAM

DESEMBRE 2020

I5.1

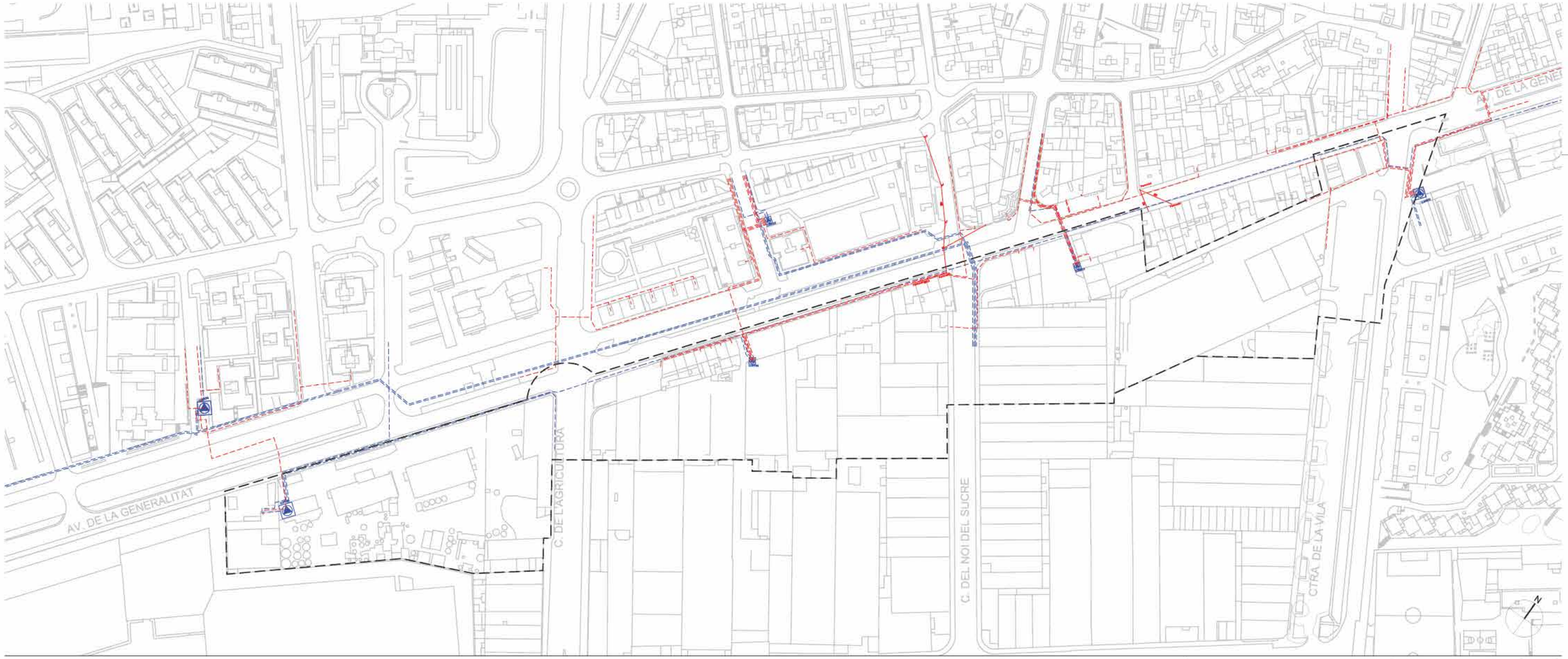
A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAÇÀ 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\I5.1_serveis_existents_clavegueram.dwg

XARXA EXISTENT:

- Línia elèctrica aèria (mitja i alta tensió)
- Línia elèctrica subterrània (mitja i alta tensió)
- Línia elèctrica aèria (baixa tensió 380V)
- Línia elèctrica subterrània (baixa tensió 380V)



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE MT-BT

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

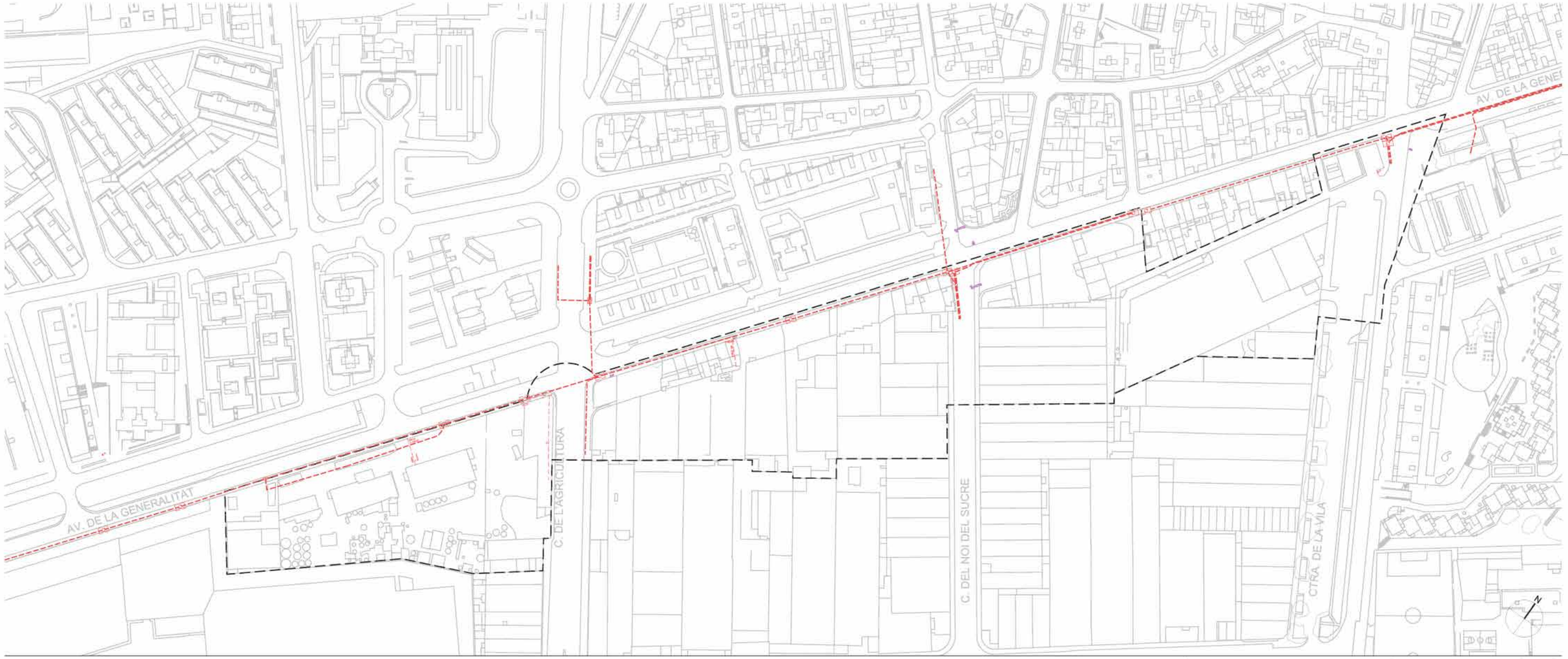
0 10 50 m

I5.2

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\I5.2_serveis_existents_MT-BT.dwg

XARXA EXISTENT:

- Línia elèctica aèria
- Cable telefònic enterrat (coaxial)
- Canalització telefònica subterrània
- Canalització telecomunicació (F.O.)
- Càmera de registre
- Arqueta de registre



AUTORS

batlleiroig

Enric Batlle, Arquitecte

Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE TELECOMUNICACIONS

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

I5.3

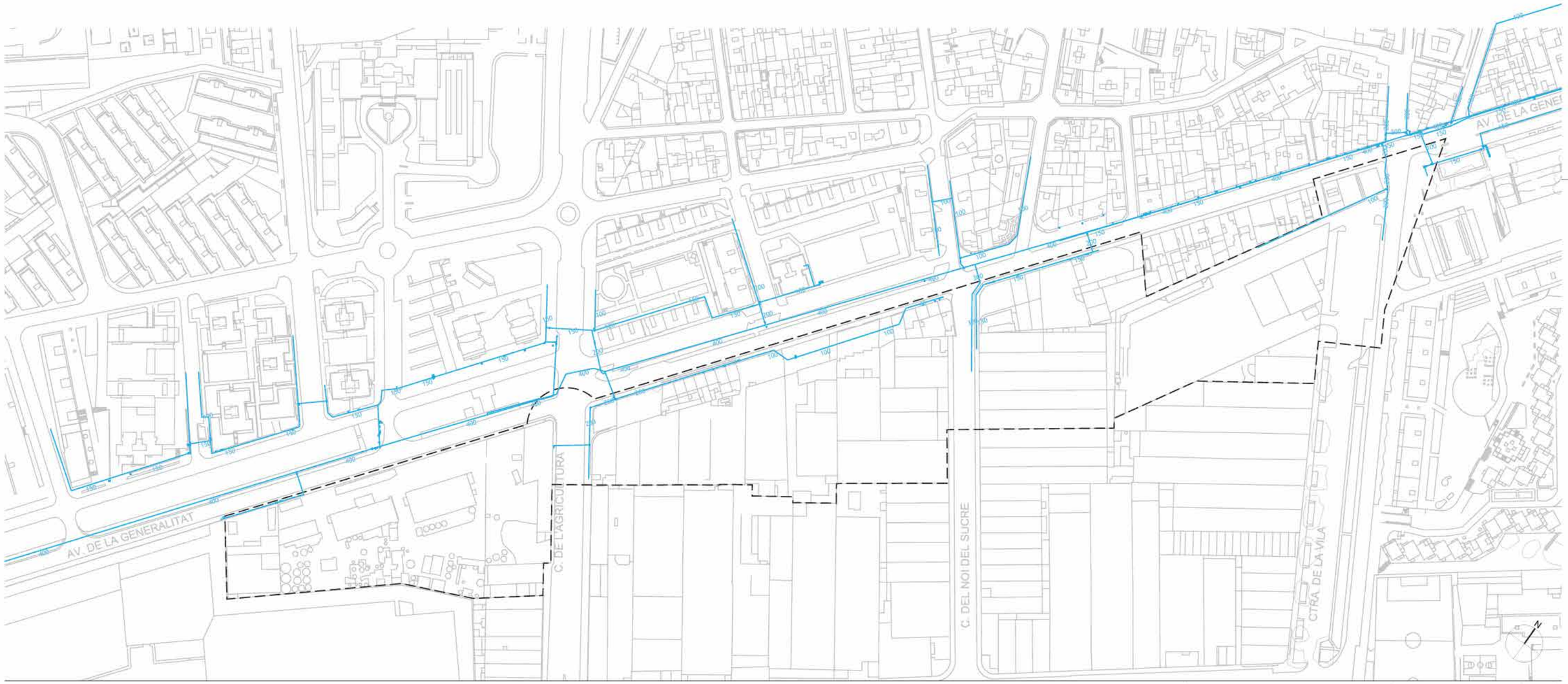
0 10 50 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D5B_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\I5.3_serveis_existents_telecomunicacions.dwg

XARXA SUBMINISTRAMENT D'AIGUA EXISTENT:

CANONADA D'AIGUA POTABLE

= Registre aigua



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

DESEMBRE 2020

I5.4

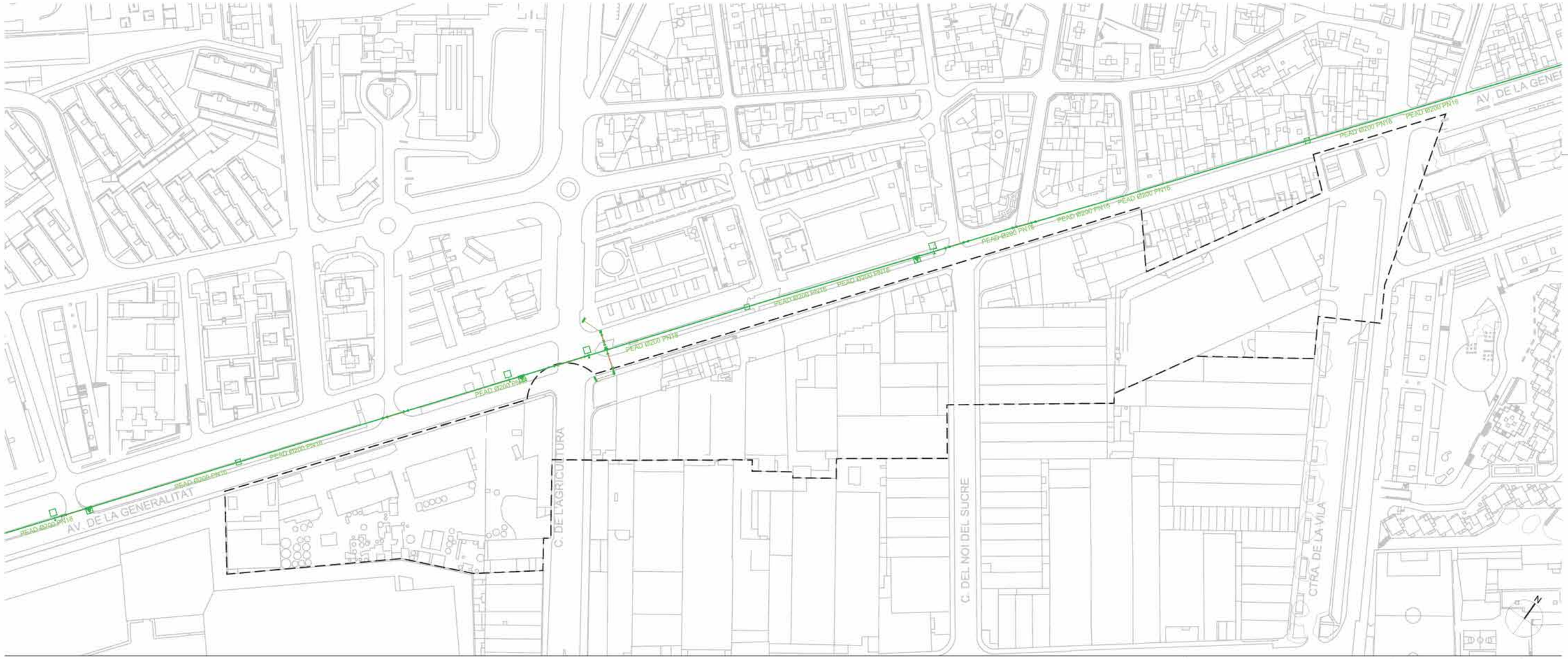
A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D5ß_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\I5.4_serveis_existents_subministrament_aigua.dwg

XARXA D'AIGUA NO POTABLE EXISTENT:

- CANONADA PEAD Ø200 PN16
- CANONADA PEAD Ø50 PN16
- XARXA FREÀTICA EXISTENT
- PROTECCIÓ CALÇADA TUB DOBLE DN PVC-U
- PERICÓ DE REGISTRE
- VÀLVULA COMPORTA
- VENTOSA
- DESCÀRREGA
- EXTREM XARXA
- DERIVACIÓ
- COLZE



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS EXISTENTS
XARXA D'AIGUA NO POTABLE

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

I5.5

0 10 50 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\I5.5_serveis_existents_xarxa_freatica.dwg

ENLLUMENAT EXISTENT

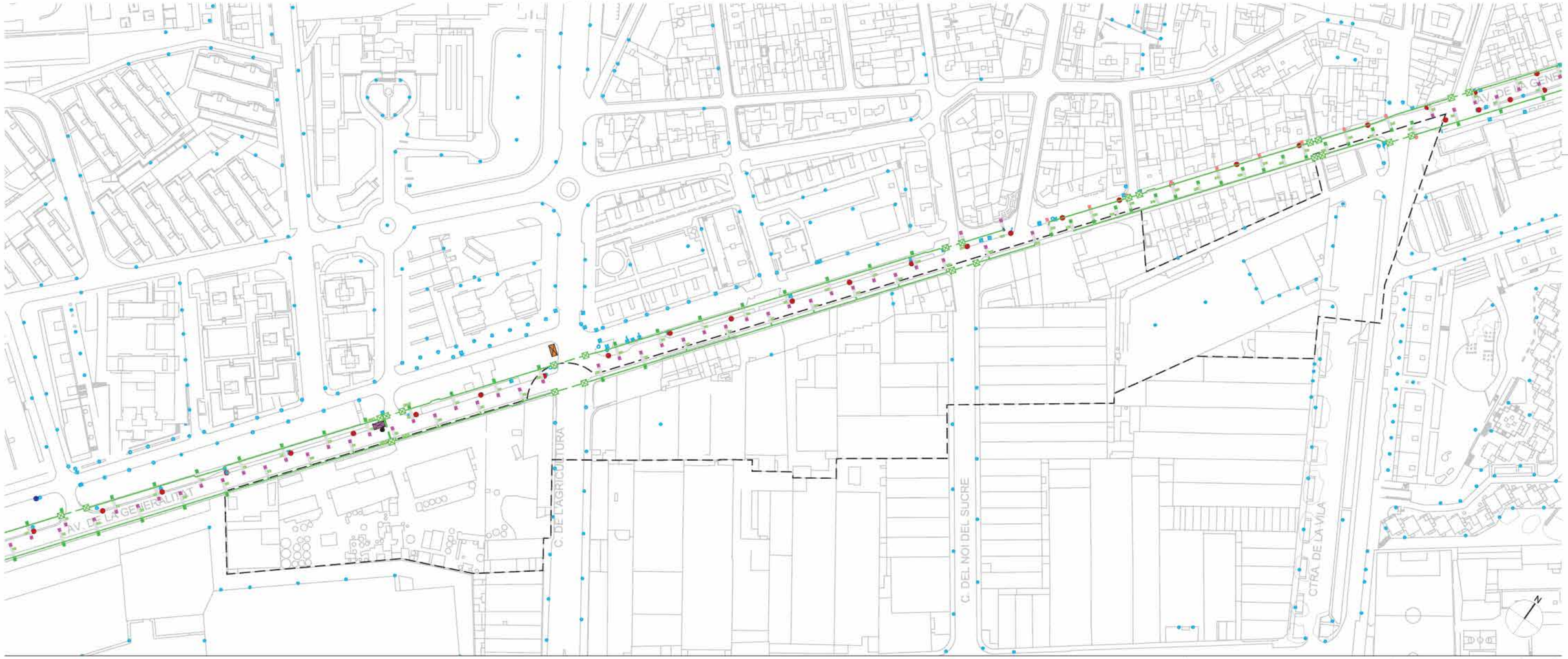
- ø F Fanal gran
- Bàcul

TM = Torre metàl.lica; • pf = Pal de fusta; ▭pf = Suport formigó.

NOTA: La reposició està representada amb el mateix grafisme en un traç més gruixut.

ENLLUMENAT PROPOSAT AL PROJECTE DE TRANSFORMACIÓ DE LA C-245

- CANALITZACIÓ EN ZONES SENSE PAS DE VEHICLES AMB DOS TUBS Ø90mm PE DE DOBLE CAPA AMB CABLE ARMAT TIPUS 0,6/1KV RVFV I COURE NU 1x35mm² CONNECTAT A LES PLAQUES DE TERRA
- CANALITZACIÓ EN ZONES AMB PAS DE VEHICLES AMB QUATRE TUBS Ø110mm PE DE DOBLE CAPA FORMIGONATS AMB CABLE ARMAT TIPUS 0,6/1KV RVFV I COURE NU 1x35mm² CONNECTAT A LES PLAQUES DE TERRA
- ARQUETA DE 60x60cm DE PAS DE CALÇADA I REGISTRE
- QUADRE D'ENLLUMENAT DE NOVA IMPLANTACIÓ
- QUADRE D'ENLLUMENAT EXISTENT A REGALITZAR
- QUADRE D'ENLLUMENAT EXISTENT A MANTENIR
- PUNT DE LLUM A TRASLLADAR I RELEGALITZAR
- PUNT DE LLUM A RETIRAR
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 70W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 59W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 49W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 45W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 40W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 35W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 33W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 32W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 20W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 13W
- LLUMINÀRIA LEDME AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 27W
- APLIC LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 50W
- PUNT DE LLUM TIPUS LONGLINE DE ROURA O SIMILAR, DE 7,2m D'ALÇADA
- PUNT DE LLUM TIPUS LONGLINE DE ROURA O SIMILAR, AMB DOBLE BRAÇ AMB ALÇADES DE 7,2m I 5,5m



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS EXISTENTS
XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

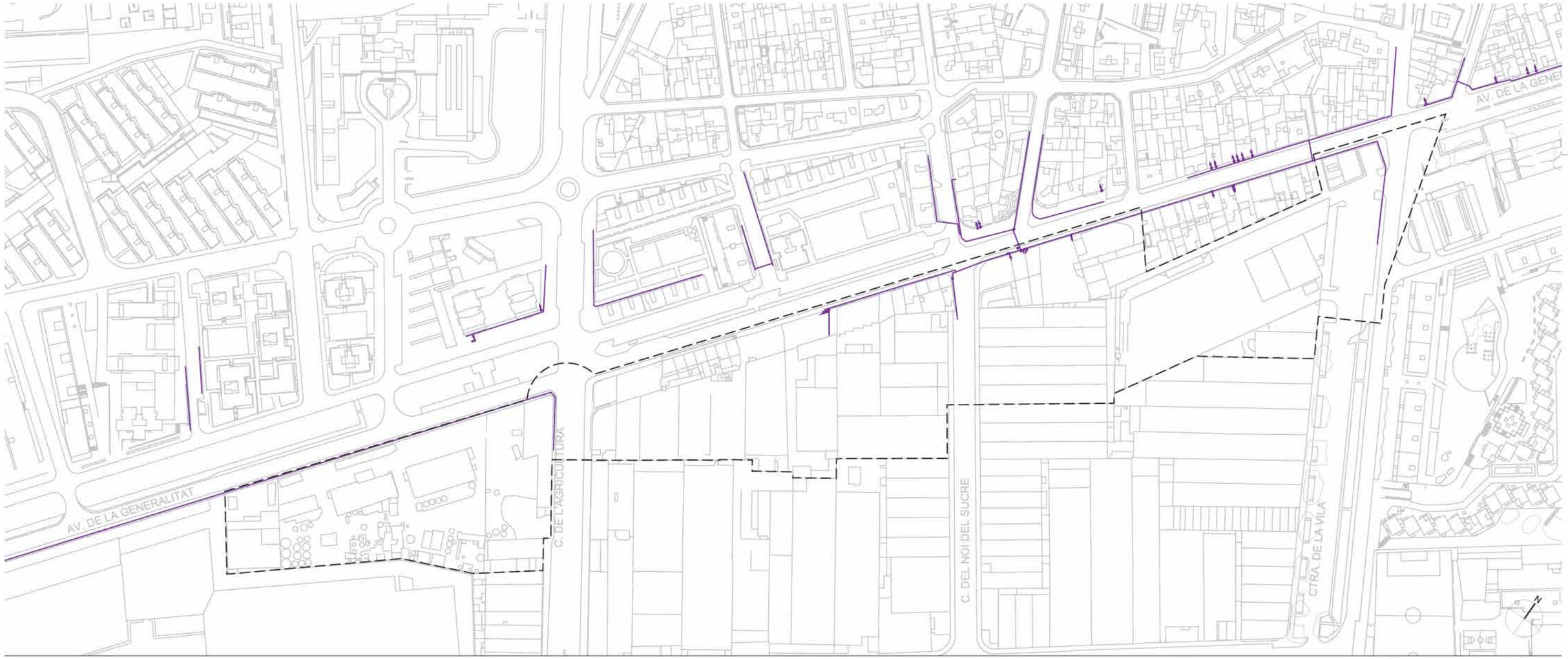
I5.6

0 10 50 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\I5.6_serveis_existents_enllumenat.dwg

XARXA EXISTENT:

CANONADA SUBTERRÀNIA DE GAS



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE GAS

DESEMBRE 2020

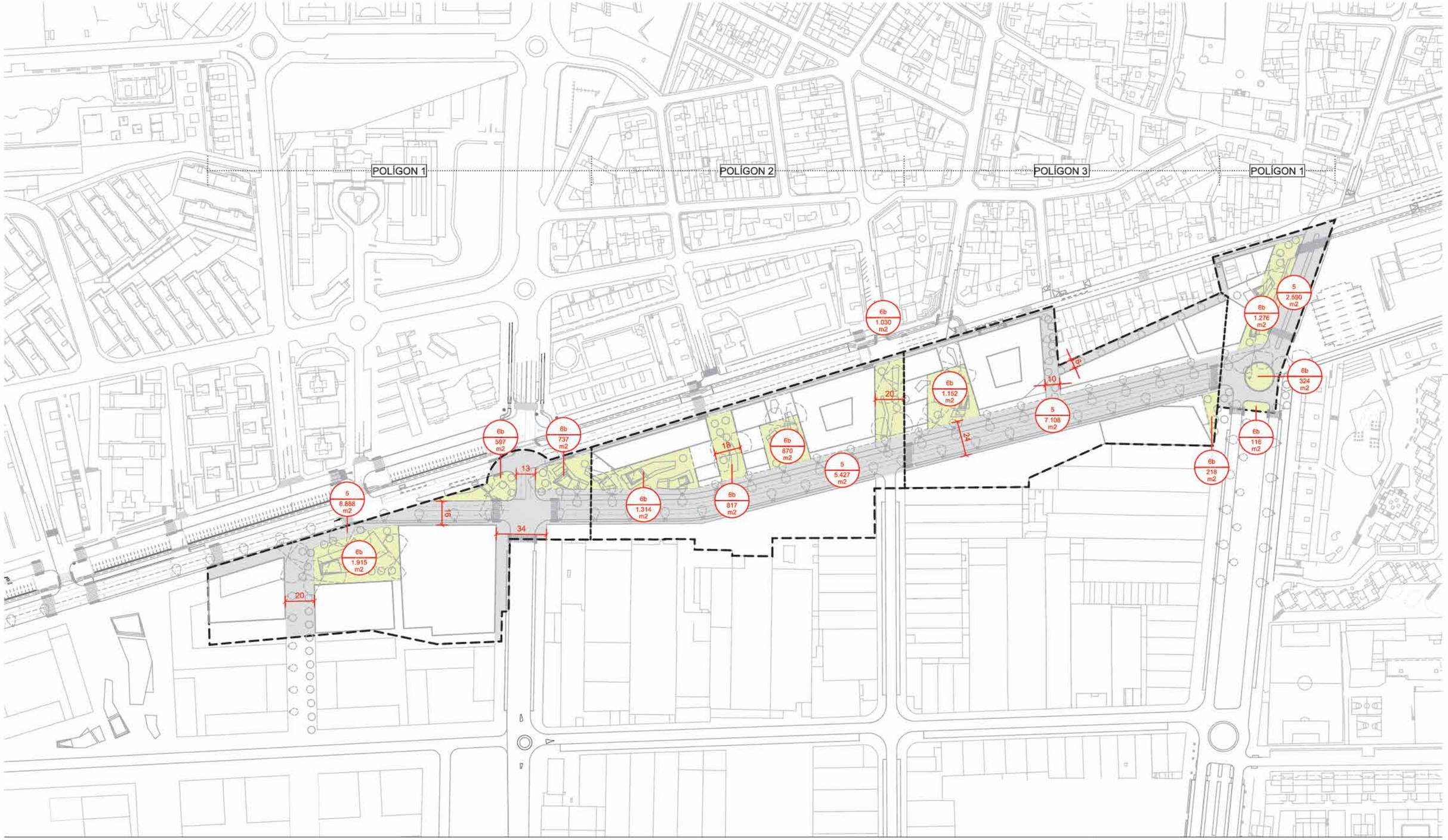
A3 E:1/2.500

I5.7

0 10 50 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D5ß_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\I5.7_serveis_existents_gas.dwg

	CLAU	POLÍGON 1	POLÍGON 2	POLÍGON 3	TOTAL
SISTEMES					
ZONES VERDES	6b	4.965 m2	4.031 m2	1.370 m2	10.366 m2
VIALS	5	9.478 m2	6.254 m2	7.108 m2	22.840 m2



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\483_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\O.1._àmbits_actuacions.dwg

TÍTOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
ÀMBITS I SUPERFÍCIES D'ACTUACIÓ

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

O.1

		CLAU	POLÍGON 1	POLÍGON 2	POLÍGON 3	TOTAL
SISTEMES	EQUIPAMENTS	7b	3.199 m2	0 m2	2.820 m2	6.019 m2
	ZONES VERDES	6b	4.965 m2	4.031 m2	1.370 m2	10.366 m2
	VIALS	5	9.478 m2	6.254 m2	7.108 m2	22.840 m2
	TOTAL		17.642 m2 (26,59%)	10.285 m2 (15,50%)	11.298 m2 (17,03%)	39.225 m2 (59,12%)
ZONES	RESIDENCIAL	18pic-HPP(P1a)	763 m2	0 m2	0 m2	8.107 m2
		18pic-HPP(P1b)	2.873 m2	0 m2	0 m2	
		18pic-HPP(P2a)	0 m2	714 m2	0 m2	
		18pic-HPP(P2b)	0 m2	3.757 m2	0 m2	
		18pic-HL(P1)	4.364 m2	0 m2	0 m2	11.394 m2
		18pic-HL(P2)	0 m2	1.084 m2	0 m2	
		18pic-HL(P3a)	0 m2	0 m2	4.088 m2	
		18pic-HL(P3b)	0 m2	0 m2	1.858 m2	
	TERCIARI	18picT	314 m2	4.380 m2	2.930 m2	7.624 m2
	TOTAL		8.314 m2 (12,53%)	9.935 m2 (14,97%)	8.876 m2 (13,38%)	27.125 m2 (40,88%)
TOTAL PMU 3			25.956 m2 (39,12%)	20.220 m2 (30,47%)	20.174 m2 (30,41%)	66.350 m2 (100%)

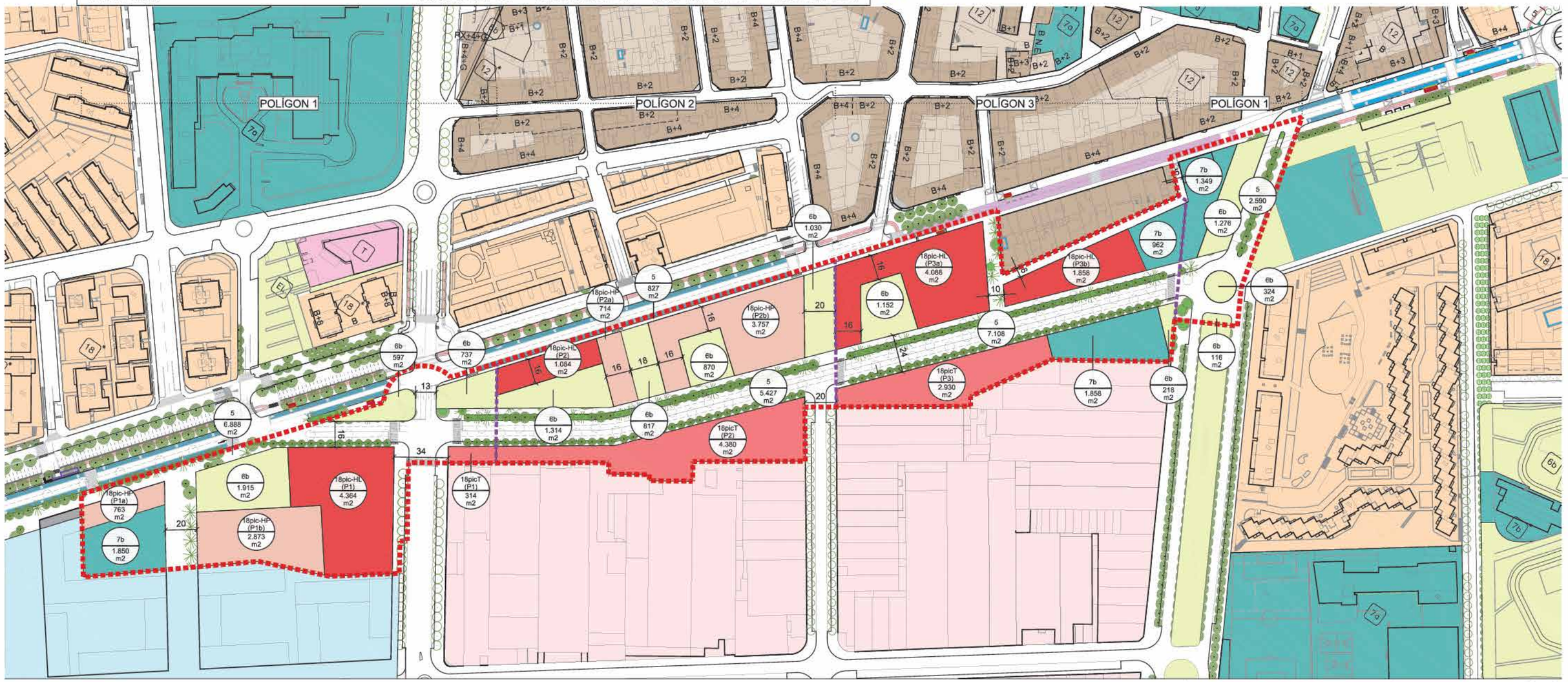
10.366 m2 > 10.272 m2 cessió mínima

16.385 m2 = 16.385 m2 cessions mínimes MPPGM

22.840 m2 = 22.840 m2 mínims MPPGM

ÀMBIT PMU

DIVISIÓ POLIGONAL



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

QUALIFICACIÓ DEL SÒL PMU

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

O.2

0 10 50 m

TRAÇÀ 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\483_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.2_qualificacio_PMU.dwg

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE.
VILADECANS

TÍTOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
GENERAL

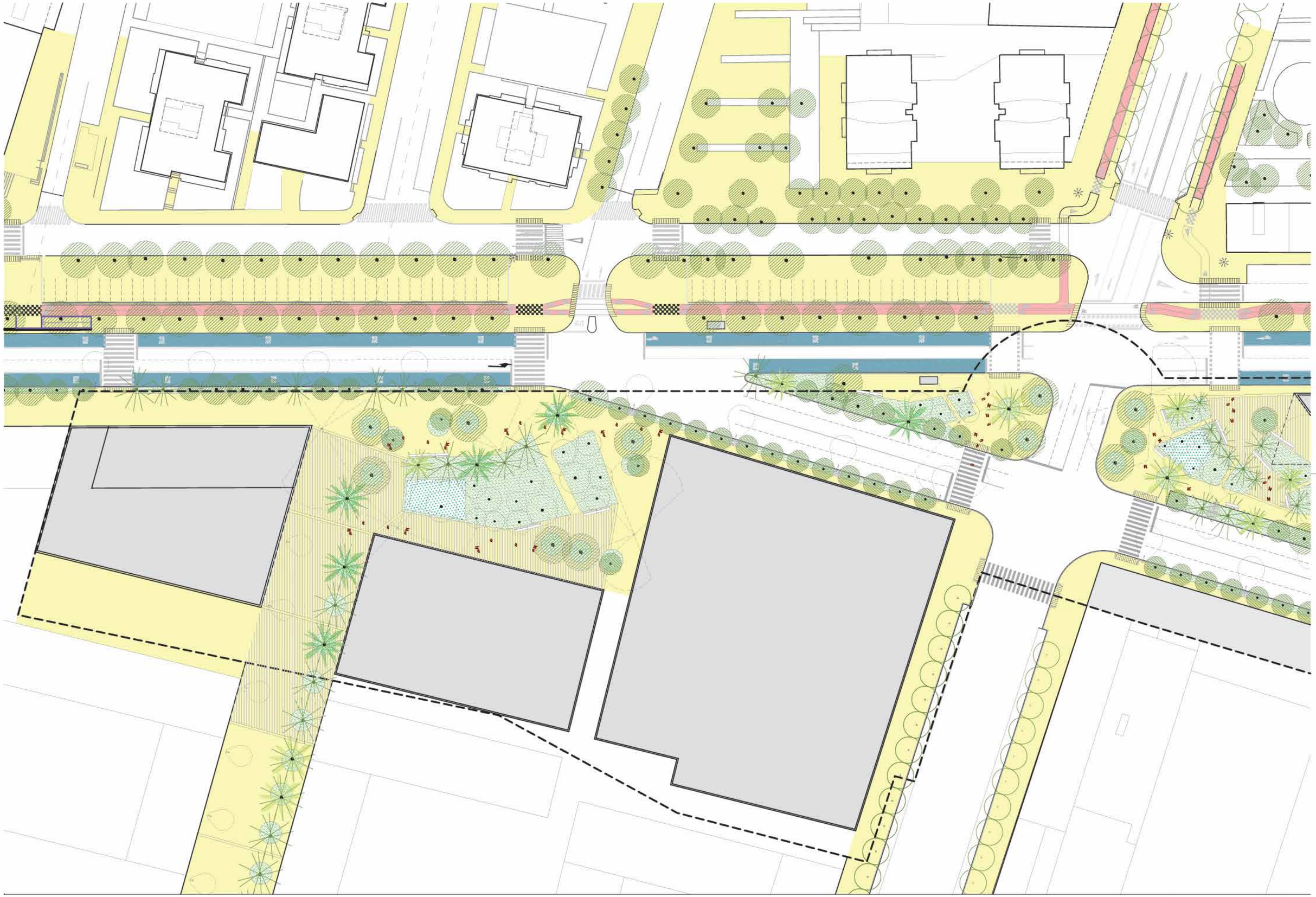
DESEMBRE 2020

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

O.3

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\O.3_planta_proposta_general.dwg



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Full 1

DESEMBRE 2020

A3 E:1/750

O.4.1

0 5 10 15 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.4_planta_proposta.dwg

batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
Full 2

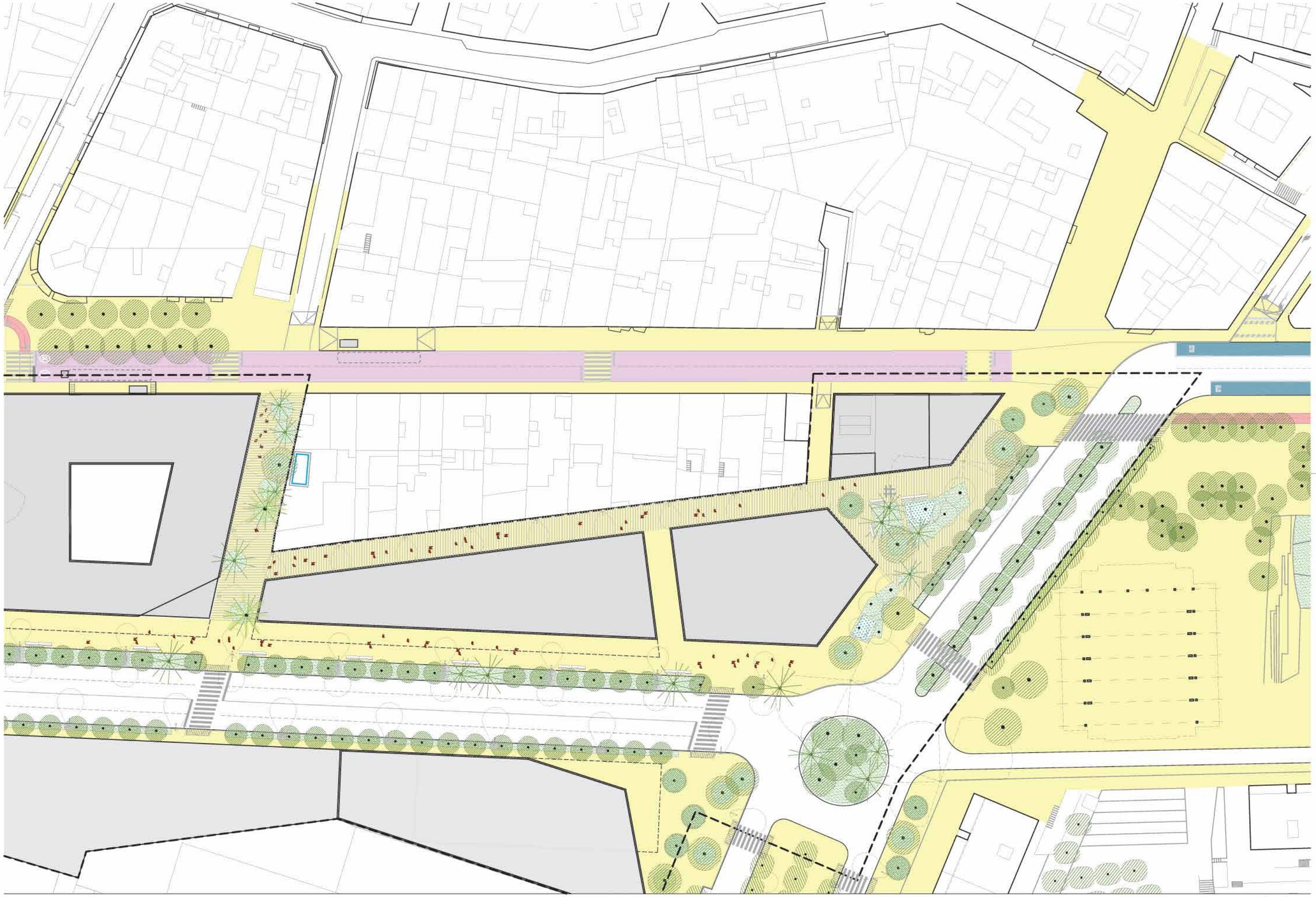
DESEMBRE 2020

A3 E:1/750

O.4.2

0 5 10 15 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\483_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.4_planta_proposta.dwg



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
Full 3

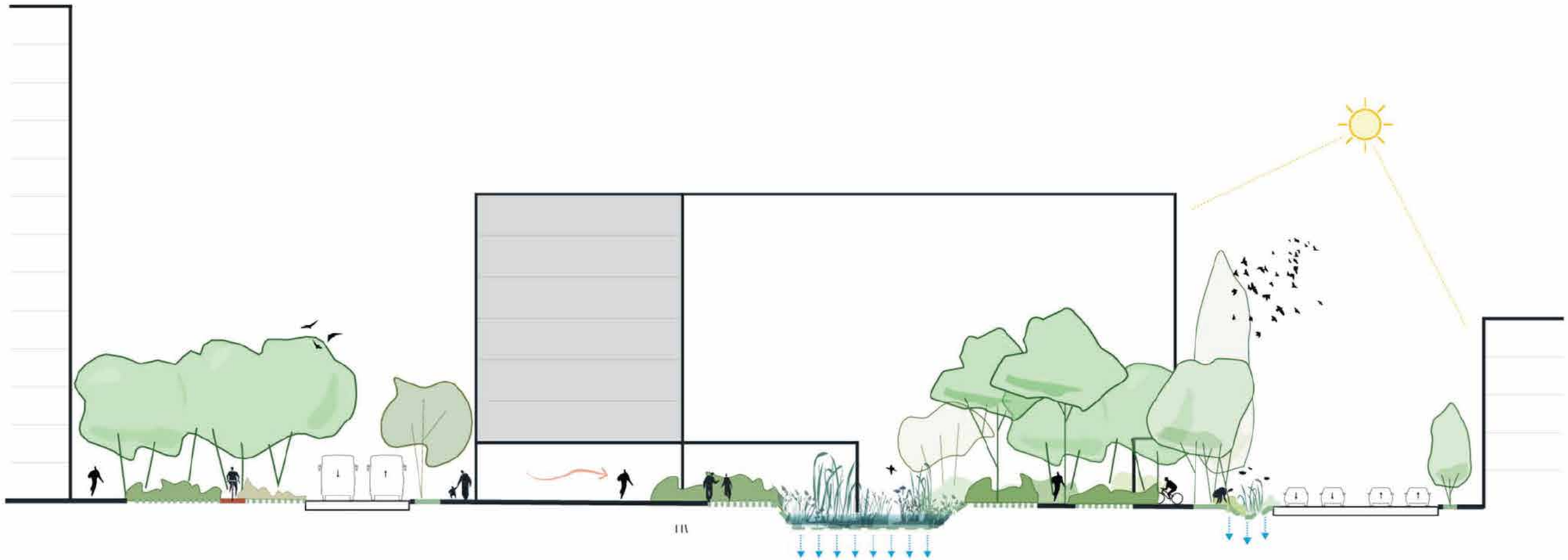
DESEMBRE 2020

A3 E:1/750

O.4.3

0 5 10 15 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.4_planta_proposta.dwg



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.5_seccions.dwg

TÍTOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
SECCIÓ AVINGUDA GENERALITAT I PLACES

DESEMBRE 2020

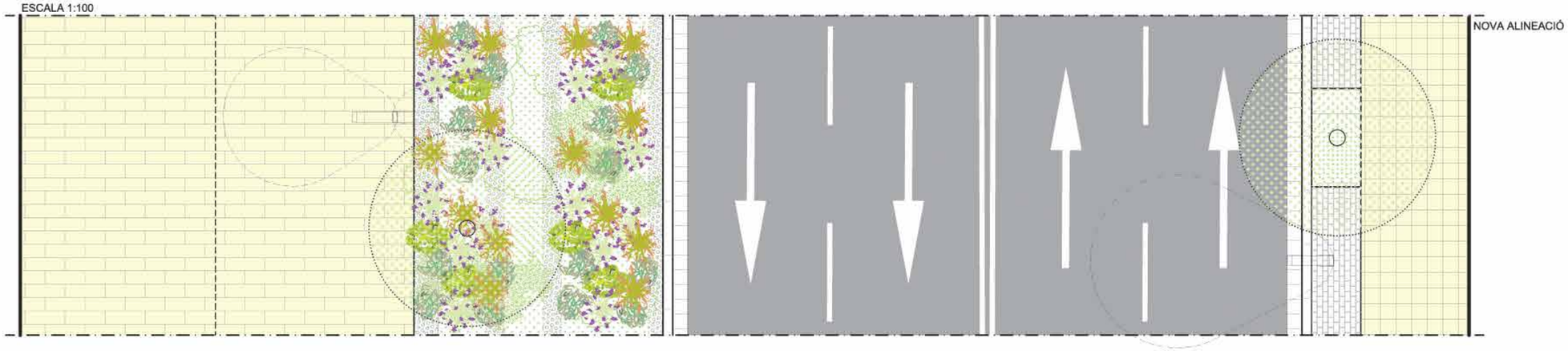
A3 E:1/5100

O.5.1

0 1 2 m

SECCIÓ TIPUS NOU VIAL

ESCALA 1:100



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\483_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\O.5_seccions.dwg

TÍTOL

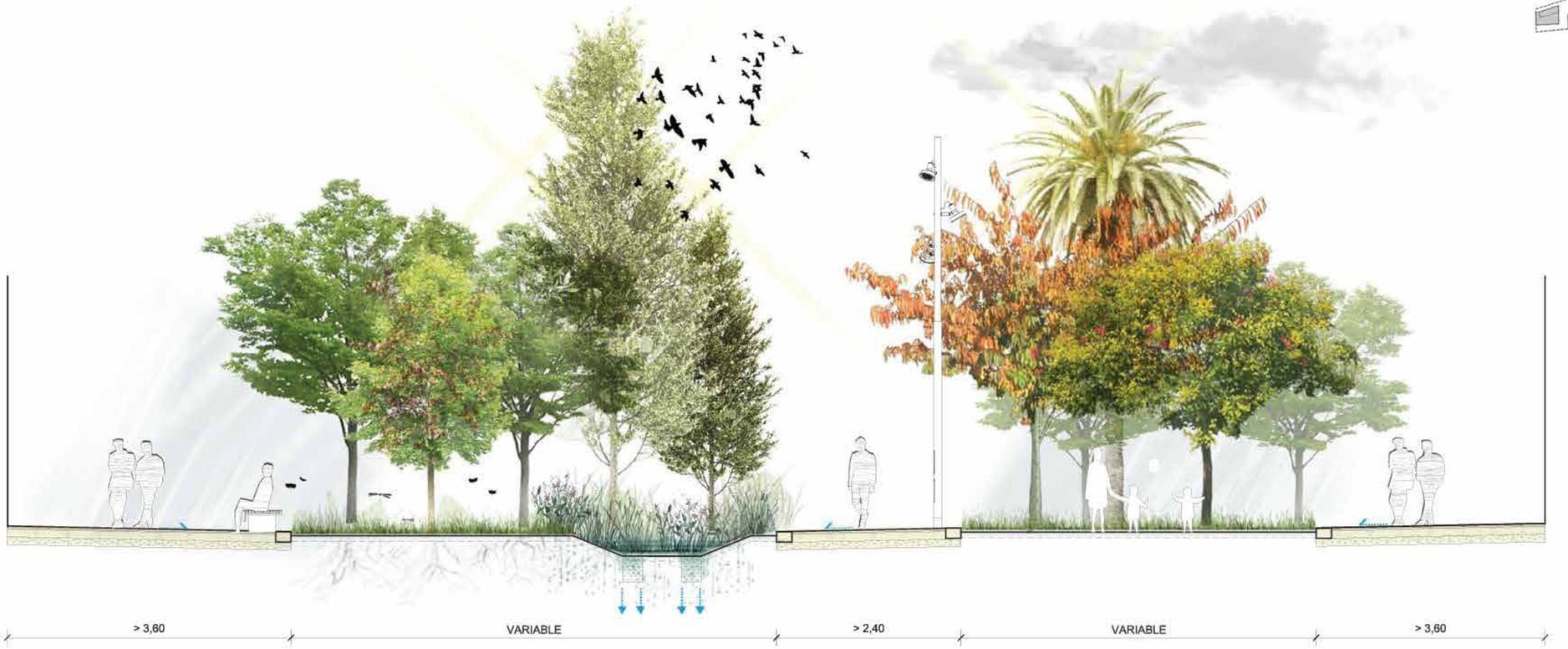
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
SECCIÓ TIPUS NOU VIAL

DESEMBRE 2020

A3 E:1/5100

O.5.2

0 1 2 m



SECCIÓ TIPUS NOVES PLACES
ESCALA 1:100

AUTORS
batlleiroig
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
SECCIÓ TIPUS NOVES PLACES

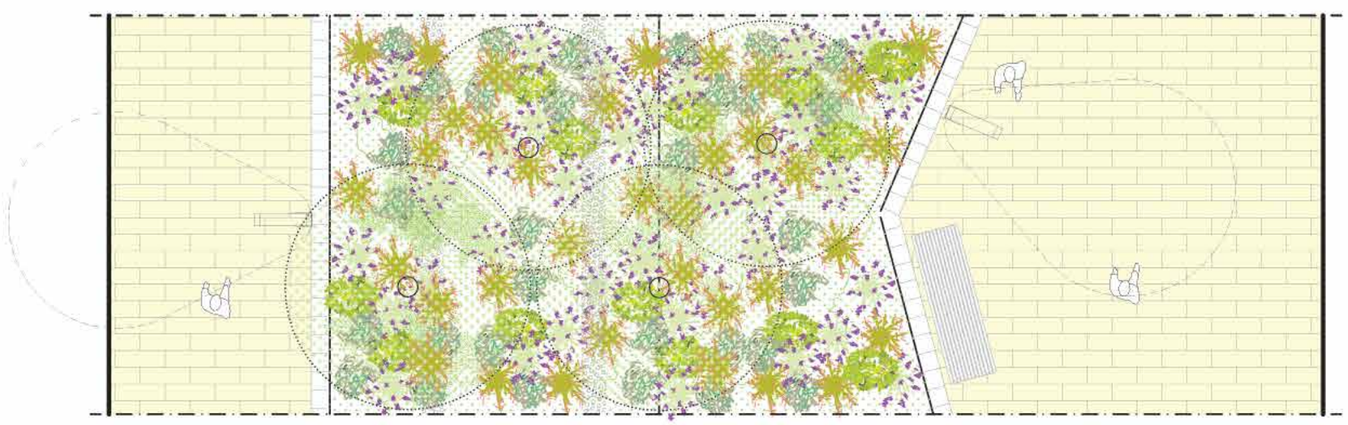
DESEMBRE 2020
A3 E:1/5100

O.5.3

0 1 2 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\483_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\O.5_seccions.dwg

SECCIÓ TIPUS NOUS PASSATGES PEATONALS
ESCALA 1:100



batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

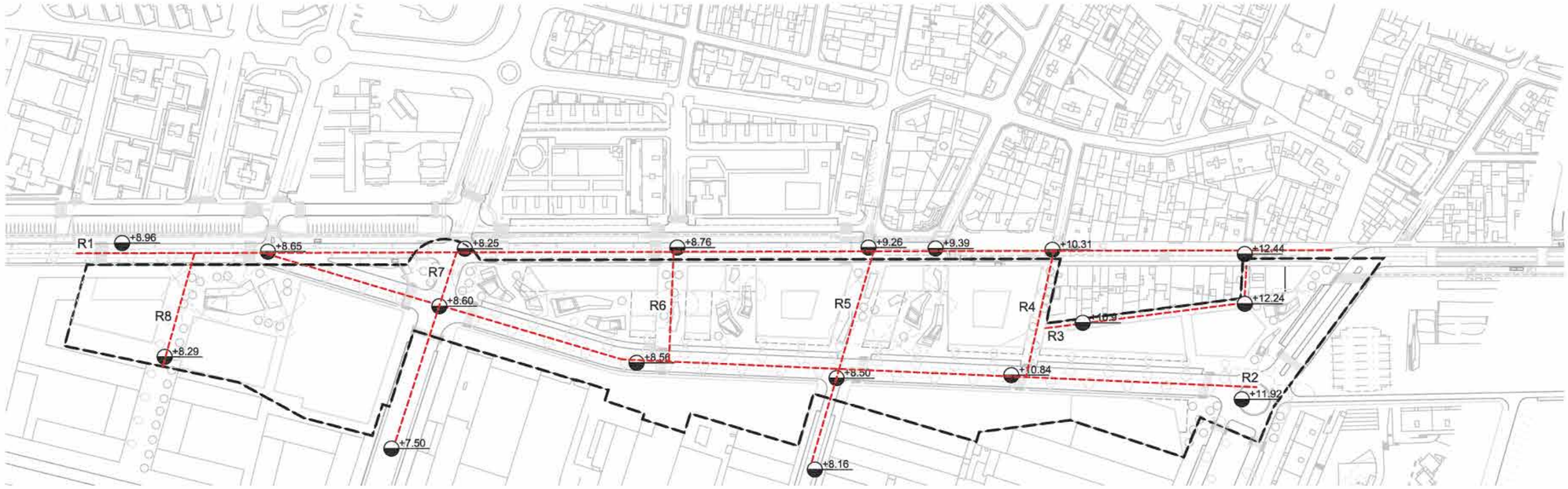
TÍTOL
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
SECCIÓ TIPUS NOUS PASSATGES

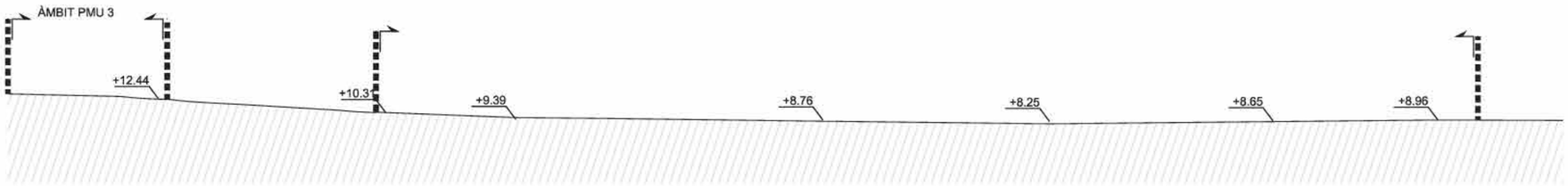
DESEMBRE 2020
A3 E:1/5100

O.5.4

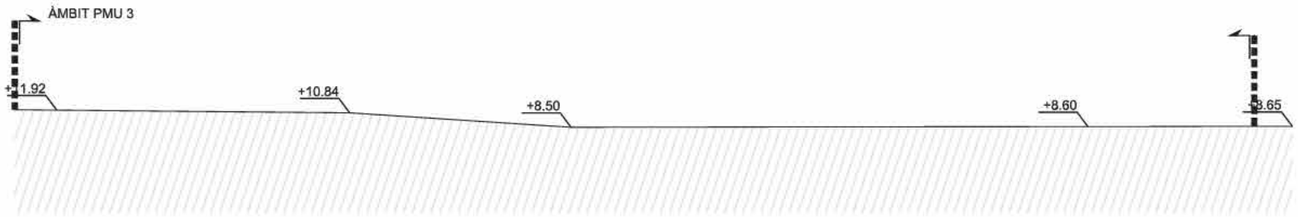
0 1 2 m

TRAÇÀ 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanització\EDITABLE\CAD\O.5_seccions.dwg

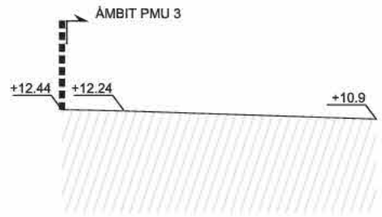




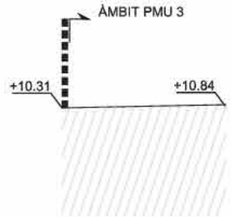
SECCIÓ R1
X=1 Y=3



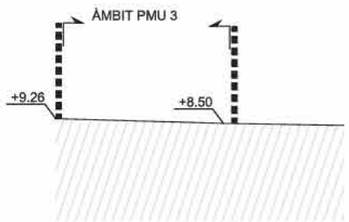
SECCIÓ R2
X=1 Y=3



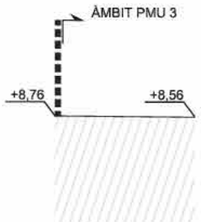
SECCIÓ R3
X=1 Y=3



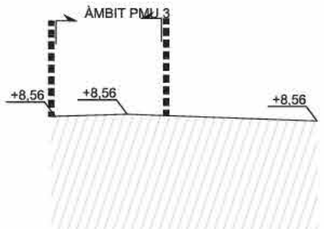
SECCIÓ R4
X=1 Y=3



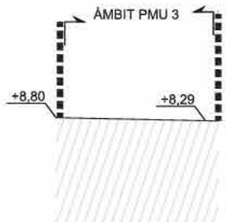
SECCIÓ R5
X=1 Y=3



SECCIÓ R6
X=1 Y=3



SECCIÓ R7
X=1 Y=3



SECCIÓ R8
X=1 Y=3

AQUEST PLÀNOL ÉS INDICATIU, NO NORMATIU. ESTABLEIX ELS CRITERIS D'URBANITZACIÓ DE LES SECCIONS DELS DIFERENTS TIPUS DE VIALS, QUE ES CONCRETARAN EN EL PROJECTE D'URBANITZACIÓ.

batlleiroig
AUTORS
Enric Batlle, Arquitecte
Joan Roig, Arquitecte
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP
GARRIGUES

PROJECTE
ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ALTIMETRIA. RASANTS

DESEMBRE 2020

A3 E:1/3.000

O.6

0 10 50 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O6_rasants_vials.dwg

XARXA EXISTENT

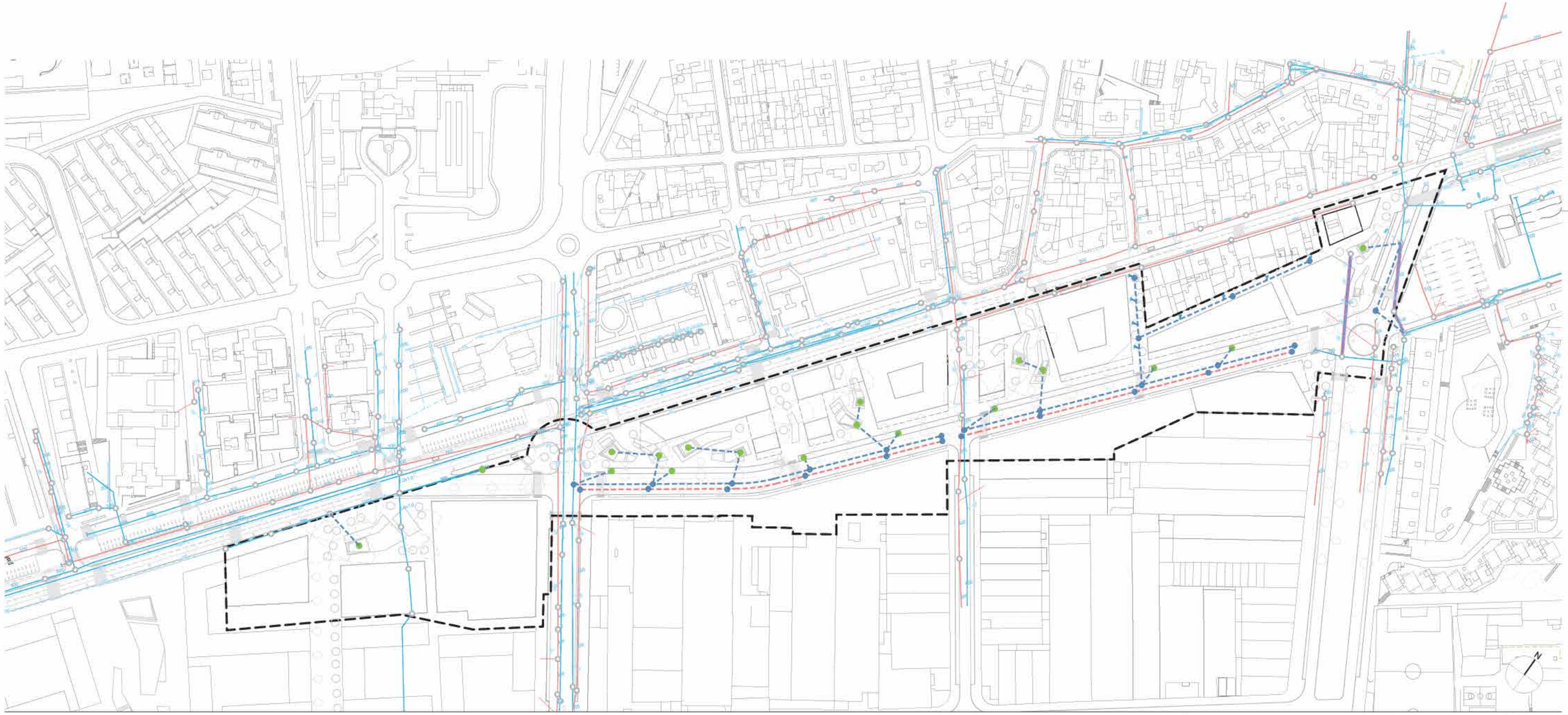
- COL.LECTOR UNITARI
- COL.LECTOR PLUVIAL
- COL.LECTOR RESIDUAL
- CANAL DE LA INFANTA (T.M. DE CORNELLÀ)
- CLAVEGUERÓ PLUVIAL
- CLAVEGUERÓ FECAL
- CUNETA EN TERRES
- POU DE REGISTRE
- ARQUETA CEGA
- EMBORNAL
- REIXA
- INICI DE CLAVEGUERA

XARXA MODIFICADA:

- Canalització a eliminar

XARXA NOVA:

- Tub PEAD DN 400mm
- NOU COL·LECTOR DE FECALS DN400mm
- POU SOBREEIXIDOR
- NOU POU DE REGISTRE cada 50m.
- NOU EMBORNAL



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS PROPOSATS
XARXA DE CLAVEGUERAM

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

O.7.1

0 10 50 m

TRAÇÀ 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.7.1_serveis_proposats_clavegueram.dwg

XARXA EXISTENT:

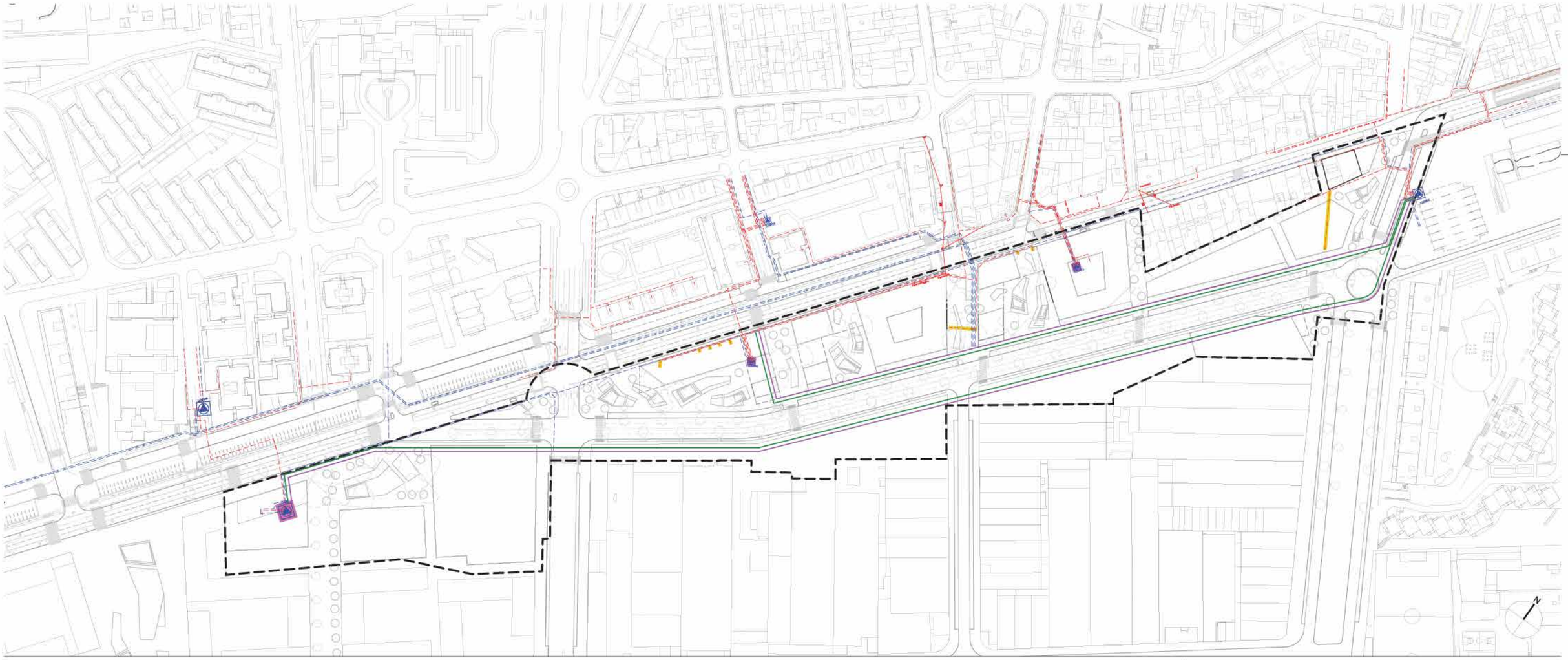
- Línia elèctrica aèria (mitja i alta tensió)
- Línia elèctrica subterrània (mitja i alta tensió)
- Línia elèctrica aèria (baixa tensió 380V)
- Línia elèctrica subterrània (baixa tensió 380V)
- Centre de distribució

XARXA MODIFICADA:

- Xarxa MT-BT a retirar i/o deixar fora de servei
- CT a retirar i incorporar a les noves edificacions

XARXA NOVA:

- Xarxa MT
- Xarxa BT



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON NDUSTRIAL CENTRE.
V LADECANS

TÍTOL

SERVEIS PROPOSATS
XARXA BT - MT

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

O.7.2

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.7.2_serveis_proposats_BT-MT.dwg

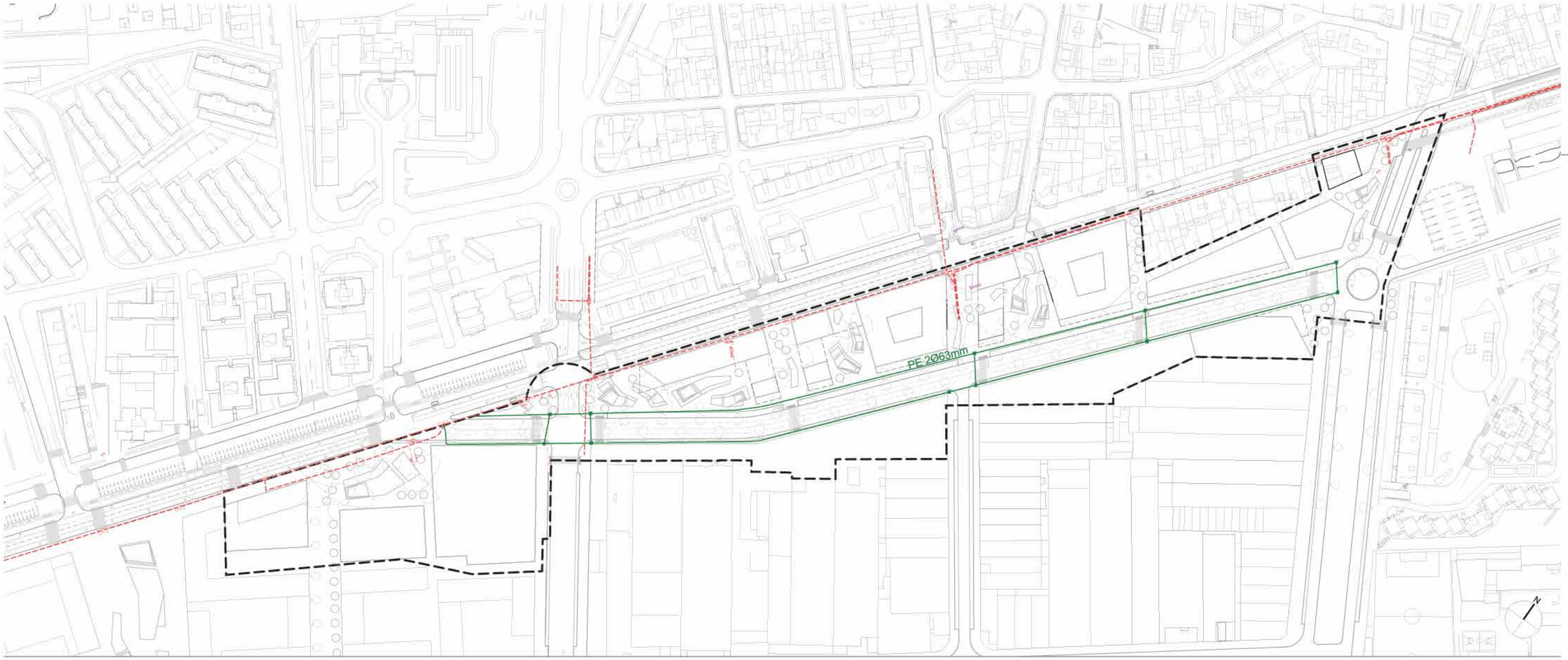
XARXA EXISTENT:

- Línia elèctica aèria
- Cable telefònic enterrat (coaxial)
- Canalització telefònica subterrània
- Canalització telecomunicació (F.O.)
- Càmera de registre
- Arqueta de registre

XARXA MODIFICADA:

XARXA NOVA:

- Previsió pas d'instal·lació 2Ø63mm
- Arqueta de registre



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON NDUSTRIAL CENTRE.
V LADECANS

TÍTOL

SERVEIS PROPOSATS
XARXA DE TELECOMUNICACIONS

DESEMBRE 2020

O.7.3

A3 E:1/2500

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.7.3_serveis_proposats_telecomunicacions.dwg

XARXA SUBMINISTRAMENT D'AIGUA EXISTENT:

CANONADA D'AIGUA POTABLE

= Registre aigua

XARXA MODIFICADA:

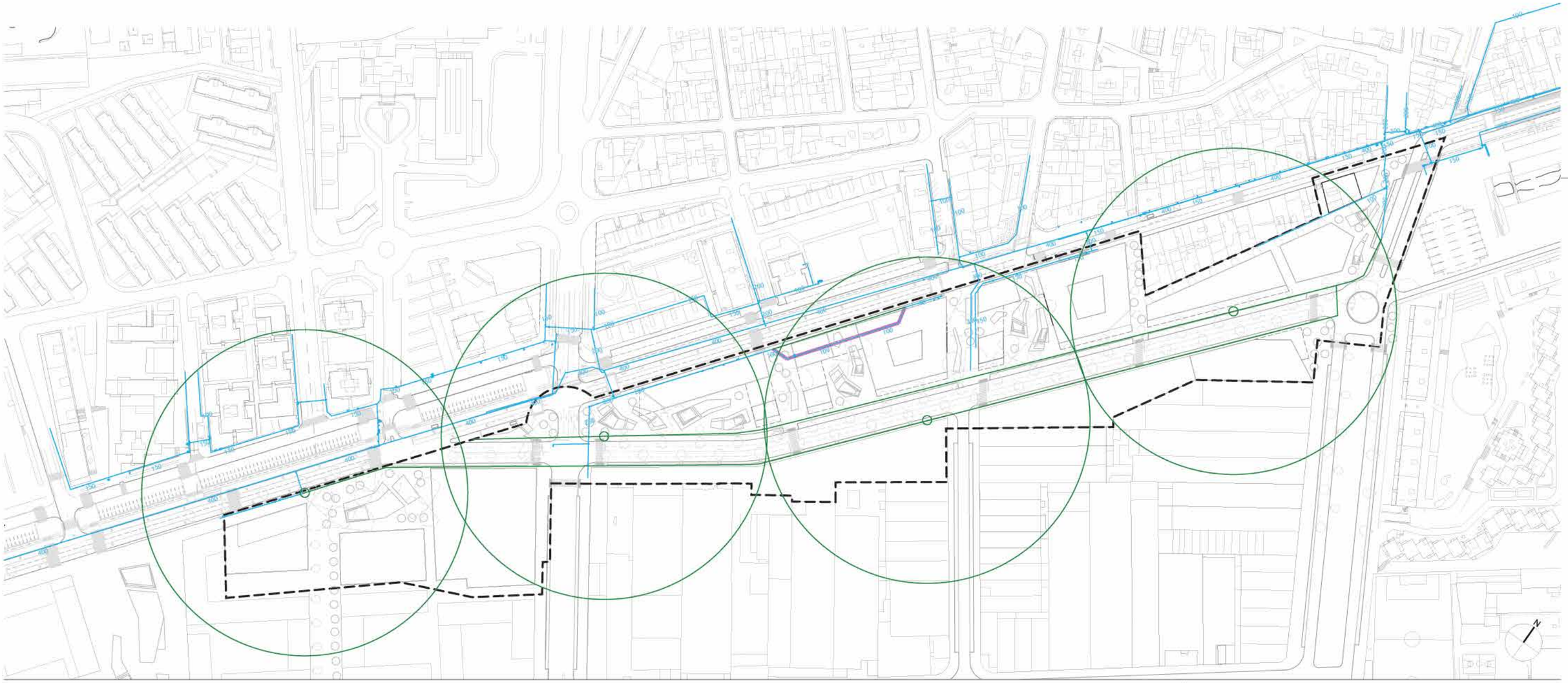
Canalització a eliminar

XARXA NOVA:

Nova canalització

Nou hidrant

Radi hidrant 100m



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte

Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON NDUSTRIAL CENTRE.
V LADECANS

TÍTOL

SERVEIS PROPOSATS
XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

O.7.4

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.7.4_serveis_proposats_subministrament_aigua.dwg

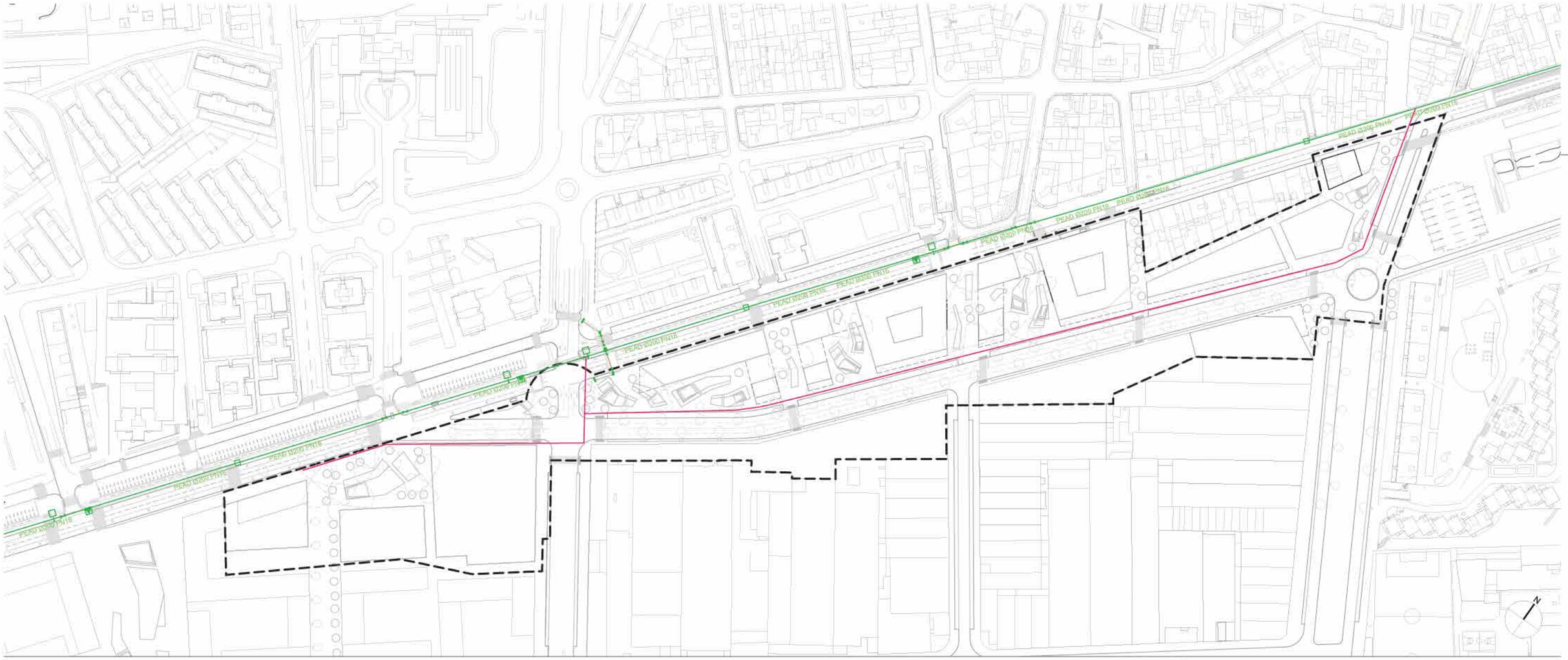
XARXA D'AIGUA NO POTABLE EXISTENT:

- CANONADA PEAD Ø200 PN16
- CANONADA PEAD Ø50 PN16
- XARXA FREÀTICA EXISTENT
- PROTECCIÓ CALÇADA TUB DOBLE DN PVC-U
- PERICÓ DE REGISTRE
- VÀLVULA COMPORTA
- VENTOSA
- DESCÀRREGA
- EXTREM XARXA
- DERIVACIÓ
- COLZE

XARXA MODIFICADA:

XARXA NOVA:

- Extensió de xarxa



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON NDUSTRIAL CENTRE. V LADECANS

TÍTOL

SERVEIS PROPOSATS
XARXA D'AIGUA NO POTABLE

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

O.7.5

0 10 50 m

TRAÇA 150724 / M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.7.5_serveis_proposats_freatica.dwg

ENLLUMENAT EXISTENT

- ø F Fanal gran
- Bàcul

TM = Torre metàl.lica; • pf = Pal de fusta; ▭pf = Suport formigó.

NOTA: La reposició està representada amb el mateix grafisme en un traç més gruixut.

ENLLUMENAT PROPOSAT AL PROJECTE DE TRANSFORMACIÓ DE LA C-245

- CANALITZACIÓ EN ZONES SENSE PAS DE VEHICLES AMB DOS TUBS Ø90mm PE DE DOBLE CAPA AMB CABLE ARMAT TIPUS 0,6/1KV RVFV I COURE NU 1x35mm² CONNECTAT A LES PLAQUES DE TERRA
- CANALITZACIÓ EN ZONES AMB PAS DE VEHICLES AMB QUATRE TUBS Ø110mm PE DE DOBLE CAPA FORMIGONATS AMB CABLE ARMAT TIPUS 0,6/1KV RVFV I COURE NU 1x35mm² CONNECTAT A LES PLAQUES DE TERRA
- ARQUETA DE 60x60cm DE PAS DE CALÇADA I REGISTRE
- QUADRE D'ENLLUMENAT DE NOVA IMPLANTACIÓ
- QUADRE D'ENLLUMENAT EXISTENT A REGALITZAR
- QUADRE D'ENLLUMENAT EXISTENT A MANTENIR
- PUNT DE LLUM A TRASLLADAR I RELEGALITZAR
- PUNT DE LLUM A RETIRAR
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 70W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 59W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 49W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 45W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 40W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 35W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 33W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 32W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 20W
- LLUMINÀRIA LONGLINE L LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 13W
- LLUMINÀRIA LEDME AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 27W
- APLIC LED AMB POTÈNCIA MÀXIMA DE 50W
- PUNT DE LLUM TIPUS LONGLINE DE ROURA O SIMILAR, DE 7,2m D'ALÇADA
- PUNT DE LLUM TIPUS LONGLINE DE ROURA O SIMILAR, AMB DOBLE BRAÇ AMB ALÇADES DE 7,2m I 5,5m

XARXA MODIFICADA:

- PUNT DE LLUM A ELIMINAR

XARXA NOVA:

- NOU QUADRE D'ENLLUMENAT
- NOVA XARXA D'ENLLUMENAT
- ARQUETA DE REGISTRE EN CREUAMENTS I A CADA BASE DE FANAL
- NOVES LLUMENERES
- NOVES LLUMENERES

AUTORS

batlleiroig

Enric Batlle, Arquitecte Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS PROPOSATS

Xarxa d'enllumenat

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

O.7.6

0 10 50 m

TRAÇÀ 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.7.6_serveis_proposats_enllumenat.dwg

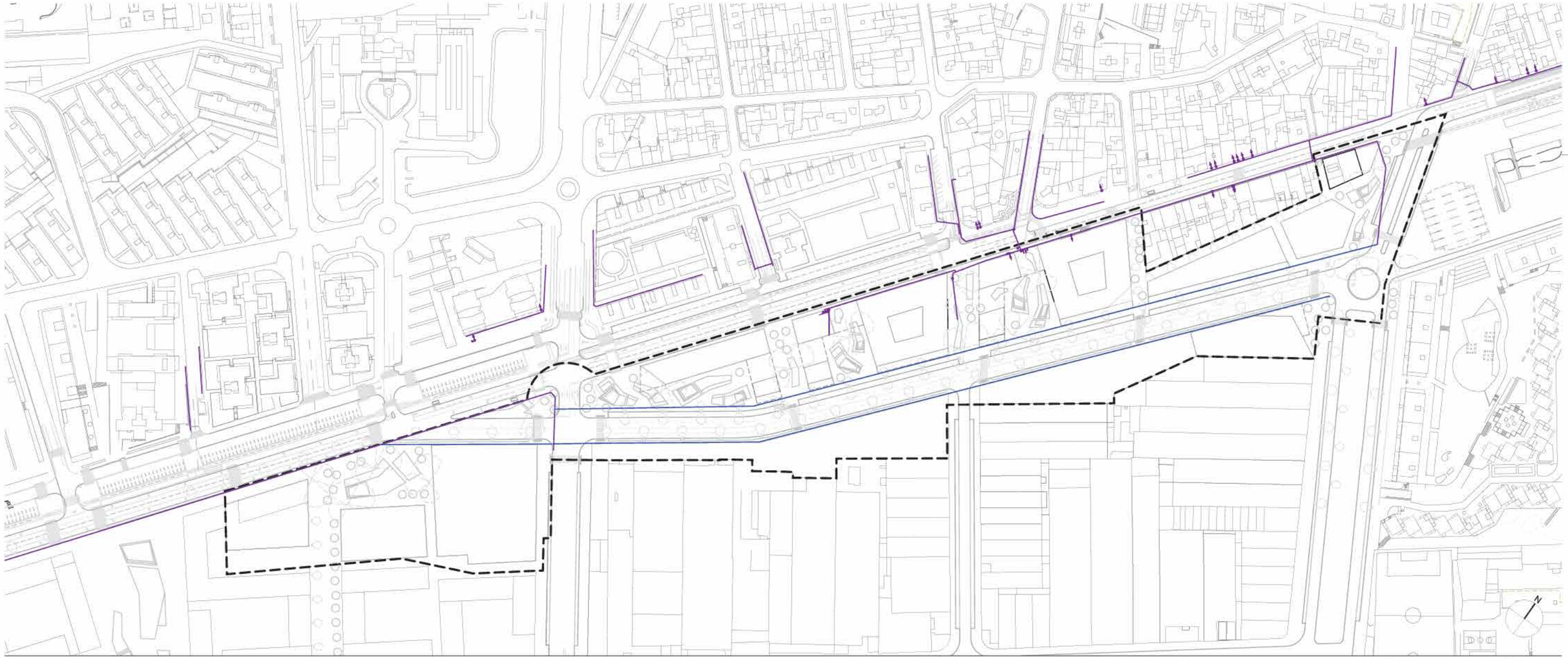
XARXA EXISTENT:

CANONADA SUBTERRÀNIA DE GAS

XARXA MODIFICADA:

XARXA NOVA:

CANONADA DE GAS. NOVA EXTENSIÓ



batlleiroig

AUTORS

Enric Batlle, Arquitecte — Joan Roig, Arquitecte

BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

GARRIGUES

PROJECTE

ESTUDI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES
A L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DEL POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE. VILADECANS

TÍTOL

SERVEIS PROPOSATS
XARXA DE GAS

DESEMBRE 2020

A3 E:1/2500

O.7.7

0 10 50 m

TRAÇA 150724 | M:\PROJECTES\PROJECTES_ACTIUS\463_AVINGUDA GENERALITAT\PROJECTE\D58_Avantprojecte_Urbanitzacio\EDITABLE\CAD\O.7.7_serveis_proposats_gas.dwg