



En relació a les condicions urbanístiques de la finca registral 4.125 de Viladecans, situada a Avinguda Riera de Sant Llorenç-Avinguda de Gavà, parcialment inclosa a la parcel·la cadastral 7137114DF1773E,

S' I N F O R M A :

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

- Classificació del sòl :..... **Sòl Urbà no consolidat**
- Qualificació urbanística : 18.- Zona d'ordenació en volumetria específica
 - 7b – Equipaments comunitaris i dotacions
 - 5 – Xarxa viària bàsica
 - 5b – Vies cíviques
 - 6b – Parcs i jardins urbans
- Planejament.....**Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'illa delimitada per les Avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Mil·lenari (abans Lluís Moré) i Doctor Fleming, sector Ponent, àmbit de millora de Barris de Viladecans.**
aprovació definitiva resolució Conseller TIS GC 27/01/2025
Publicació DOGC 17/04/2025
- Planejament derivat :.....**Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés, de Viladecans.**
aprovació definitiva CTUAMB 19/07/2021 – 24/01/2022
Publicació DOGC 11/04/2022
- Àmbit de gestió.....Polígon d'actuació PA01 Can Sellarés
- Sistema d'actuació.....Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

2.- La **Modificació puntual del PGM** delimita dos sectors de planejament derivat, essent un d'ells el Pla de Millora Urbana (PMU-1 Can Sellarés), -on es troba ubicada la finca 4125- i el Pla de Millora Urbana (PMU-2 Sector Central); així com 9 polígons d'actuació urbanística (PAU) a executar.

3.- El **Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarés** delimita un únic polígon d'actuació urbanística el qual coincideix amb l'àmbit del sector de planejament derivat, d'acord amb el que disposen els articles 10.2 i 11 de la seva normativa urbanística, a desenvolupar pel **sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació**, segons es determina als articles 10.1 i 12.d) de les NNUU del Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarés.

3.1.- Àmbit.-

L'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística PA01 que coincideix amb l'àmbit del sector del PMU, segons regula l'article 12.a) de les NNUU del PMU-01 Can Sellarés és el següent:

Comprèn la totalitat dels terrenys inclosos en el present Pla de Millora Urbana.



El Polígon d'actuació PA 01 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquest PMU i té una superfície de 35.281 m2. (...)

La superfície del polígon segons recent medició es de 35.138 m2.
Àmbit PMU i polígon d'actuació PA01





3.2.- Zonificació (segons dades PMU):

Superfície total polígon	35.281 m ²	
SÒL PÚBLIC TOTAL	29.306 m²	83,06%
Sistema d'espais lliures, codi 6	5.171 m ²	14,65%
Sistema d'equipaments comunitaris, codi 7	17.392 m ²	49,30%
Sistema viari, codi 5	6.743 m ²	19,11%
SÒL PRIVAT TOTAL	5.975 m²	16,94
Zona subjecta a volumetria específica. Nova edificació codi 18N		



 Finca registral 4125

Qualificació urbanística ..

- 18 - Ordenació en volumetria específica
- 7b - Equipaments comunitaris i dotacions
- 6b - Parcs i jardins urbans
- 5 - Xarxa viària bàsica
- 5b - Vies cíviques



Superfície finca 4.125 segons amidament topogràfic 29.024,15 m²

La superfície total de la finca segons consta al Registre de la Propietat de Viladecans és de 33.375,50 m², no obstant això, segons aixecament topogràfic la superfície és de 29.024,15 m², dels quals 28.841,65 m² a l'àmbit del PMU i 182,50 m² fora d'àmbit.

3.3.- Altres determinacions principals del polígon d'actuació PA01 del PMU-01 Can Sellarés son les següents:

L'article 12 de les normes urbanístiques del PMU-01 Can Sellarés regula les condicions del polígon, entre d'altres les següents:

Dades edificabilitat i habitatges Polígon d'actuació PA 01

Edificabilitat màxima	22.580 m² st
Edificabilitat no residencial	3.528 m ² st
Edificabilitat residencial	19.052 m ² st
Edificabilitat HPO règim especial	953 m ² st
Edificabilitat HPO règim general	2.858 m ² st
Edificabilitat HPO règim concertat	6.668 m ² st
Edificabilitat habitatge lliure	8.573 m ² st

Nombre habitatges total 238 Ut

nombre HPO règim especial	12 Ut
nombre HPO règim general	36 Ut
nombre HPO règim concertat	83 Ut
nombre habitatge lliure	107 Ut

El percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant d'aquest sector, serà del 15%.

Sistema d'actuació: El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

L'aprofitament urbanístic corresponent a la finca 4.125 es materialitzarà mitjançant l'instrument de gestió urbanística corresponent, projecte de reparcel·lació.

Determinacions per elements existents d'interès patrimonial:

L'àmbit del PMU inclou diversos elements d'interès patrimonials els quals consten identificats a l'article 9 de la normativa. Qualsevol intervenció que afecti els Elements d'Interès Patrimonial inclosos en l'àmbit haurà de comptar amb l'informe previ dels tècnics del departament de Patrimoni Cultural, a més dels informes dels tècnics del departament d'Urbanisme o d'Espai Públic respecte els element de patrimoni arquitectònic i de patrimoni natural, respectivament.



4.- La Regulació del sistema d'equipaments públics es regula pels articles 29-32 del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés, de Viladecans:

Article 29. Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou 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 socioeconòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7b.

Article 30. Titularitat

1. Els sòls que el present Pla de Millora Urbana qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la seva gestió privada mitjançant concessió administrativa o altra fórmula equivalent prevista en dret, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i dels objectius d'aquest Pla.

Article 31. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, els preceptes generals establerts en el Pla General Metropolità i la legislació sectorial vigent.

Article 32. Condicions d'ús, d'ordenació i edificació

1. Els usos d'aquesta peça de sòl seran majoritàriament esportius, admetent-se complementàriament altres usos (equipament social, cívic, cultural...), que facin d'aquesta peça d'equipaments un viver d'activitat cívica del barri.
2. Pel que fa a les condicions d'ús, ordenació i edificació del sistema d'equipaments comunitaris s'adequarà al programa d'usos esportius del Mapa d'Instal·lacions Esportives (MIE) de Viladecans que sigui vigent.
3. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació dels equipaments hauran d'ajustar-se al que estableixen aquestes Normes, i supletòriament al que preveu l'article 217.2 de les NNUU del PGM.

a. Equipament 7b-1

Superfície: 4.202 m²

Tipus d'ordenació: volumetria específica amb ordenació flexible. S'inclou la masia de Can Sellarés, que serà conservada i rehabilitada

Altura màxima: 12 m. (18 m si el programa així ho justifica)

Ocupació: 80%

Edificabilitat: 2,00 m² st/ m² sòl

Separació mínima a carrer: -

Separació mínima a altres lindars: -



b. Equipament 7b-2

Superfície: 13.190 m²

Tipus d'ordenació: volumetria específica amb ordenació flexible

Altura màxima: 12 m. (18 m si el programa així ho justifica)

Ocupació: 40%

Edificabilitat: 1,00 m² st/ m² sòl

Separació mínima a carrer: 2 m

Separació mínima a altres llandars:

4. Les determinacions físiques contingudes al present PMU que fan referència a la implantació i ordenació dels equipaments podran ser modificades mitjançant la tramitació de Plans Especials.

5.- Estructura de la propietat

L'estructura de propietat del PMU 01 Can Sellarés, d'acord a aixecament topogràfic, és la següent:

FINCA REGISTRAL	PROPIETAT	total m ²	total %
4125	Ajuntament de Viladecans (50%)	28.841,65	82,08%
	Ajuntament de Gavà (50%)		
23622	Ajuntament de Viladecans (50%)	3.602,00	10,25%
	Ajuntament de Gavà (50%)		
41546	Ajuntament de Viladecans	2.520,00	7,17%
10638-1	Comunitat propietaris Vivendes del Congrés	175,00	0,50%
		35.138,00	100,00%

6.- Altres condicions són ampliades per les normes urbanístiques del planejament de referència i la legislació urbanística vigent.

Viladecans en data de la signatura electrònica