

Text refós-MODIFICACIÓ POUM-01
Març 2019

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 01 DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS

0. JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS

1. DADES PRELIMINARS

- 1.1 Objecte de la modificació puntual.
- 1.2 Marc legal de referència

2. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

- 2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació
- 2.2 Innecessarietat de l'Informe ambiental
- 2.3 Innecessarietat de la Memòria social
- 2.4 Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

- 3.1 Correcció d'errades.
- 3.2 Correcció de disfuncions normatives
- 3.3 Correccions d'ordenació.
- 3.4 Ajustos de sistemes

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

5. ANNEXES NORMATIUS

6. INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

7. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

8. QUADRES

9. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

11. PLÀNOLS

12. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES ZONES VERDES.

0. JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS

Vist l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona respecte a la present modificació en sessió celebrada en data 6 de febrer de 2019, es redacta el Text Refós que s'estableix recollint les prescripcions següents:

- *Donar compliment a l'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, justificant al sector de ca n'Oliver, passatge de la Virreina i carrer de les Fonts, el manteniment de la funcionalitat de les reserves de zones verdes afectades i aportar inscripció registral de les parcel·les privades afectades i justificant, respecte les previsions del POUM, el manteniment de la superfície global al municipi de zones verdes.*

S'aporten les notes registrals corresponents per justificar el retorn a les condicions prèvies a la redacció del POUM i s'especifica a la justificació de la modificació que es manté la funcionalitat de les zones verdes afectades així com la superfície global d'espais lliures al municipi.

- *Al sector PMU-04 Molí cal conservar el percentatge del 15% per a espais lliures que s'estableix a la fitxa normativa, sens perjudici que es busquin altres alternatives per fer viable el desenvolupament del sector d'acord amb les objectius i precisions del POUM tal i com s'apunta a la part valorativa del present informe.*

La superfície d'espais lliures no es modificarà i es reduirà la vialitat finalment al 10% de manera que garantim igualment la viabilitat de l'aprofitament determinat i les possibilitats de materialització dels aspectes que determinen els paràmetres del sector.

- *Cal que la doble clau previst a la plaça Major identifiqui clarament que l'ús d'equipament només s'admet en soterrani.*

S'especifica al document que l'article 71.1 de la normativa del POUM, ja indica que la doble clau amb barra suposa el primer ús en planta baixa i el segon el planta soterrani.

- *Per als terrenys inclosos al sector industrial can Bages cal discernir si, d'acord amb la definició del TRLU, tenen consideració de sòl urbà o de sòl urbanitzable.*
-En el primer cas, cal refondre el planejament derivat que el regula al planejament general incorporant les modificacions que correspongui.
-En el segon cas, la modificació proposada s'haurà de fer mitjançant la modificació puntual del planejament derivat.

S'ha optat per refondre el planejament derivat que el regula al planejament general i incorporar la modificació efectuada donat que la urbanització està realitzada a l'espera de concretar la solució definitiva pel sanejament i que les claus del planejament derivat ja estan refoses al POUM des d'un inici.

- *Cal aportar els plànols de qualificació 4-c1 i 4-b4 modificats. Per a les actuacions que comporten modificació de l'ordenació, es recomana incloure a la memòria descriptiva una imatge comparativa entre el POUM i al proposta de modificació.*

S'han inclòs els plànols indicats i a la memòria la comparativa dels canvis proposats.

- *Cal esmenar les errades materials detectades al document i descrites a l'apartat valoratiu pel present acord.*

S'han introduït als document totes les esmenes indicades.

Les modificacions introduïdes en el text refós per donar compliment a l'acord de la CTUB per incorporar les prescripcions indicades en l'acord no suposen una modificació substancial del text aprovat provisionalment per acord del ple de l'ajuntament de data 23/10/2018 d'acord perquè, de conformitat amb el que determina l'article 112.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, les esmenes introduïdes no comporten nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori ni nous criteris respecte a la classificació del sòl, i en conseqüència no s'ha de sotmetre el text refós a informació pública.

1. DADES PRELIMINARS

1.1. Objecte de la modificació puntual

El present document es redacta per iniciativa municipal, i té com a objectiu corregir errades materials i actualitzar o millorar paràmetres i alguns ajustos a sistemes del vigent POUM, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió del 24 de maig de 2016, verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

Es tracten diversos punts, corresponents a la correcció d'errades, disfuncions normatives, correccions d'ordenació i ajustos de sistemes del POUM aprovat. Són les següents:

- Esmena d'errada al plànol ord-c1, c2, c4 i de qualif.-b1,b2, on enlloc de Ta ha de figurar T.
- Esmena d'errades al plànol 3a4, 3b4, 6, ord-d10, on enlloc de codi 15 ha de figurar codi 17.
- Esmena d'errada al plànol ord-d5 i de qualif.-c2, a les condicions edificatòries de la parcel·la de la Rda del Turuguet, 68-88.
- Esmena d'errada a l'art. 160, on enlloc de 1695 m2 de sostre i 11 habitatges al PAD-08, ha de posar 1472m2 de sostre i 10 habitatges d'acord amb la fitxa corresponent dels Annexes normatius. I esmena d'errada al plànol corresponent ord-e2, d'acord amb la volumetria grafiada a la fitxa del PAD corresponent.
- Esmena d'errada a la fitxa del PMU-04 on s'indica un 50% de sòl d'aprofitament privat mentre que a les normes urbanístiques s'indica 55%.
- Esmena d'errada a l'art. 138 i a l'article 197 de les Normes Urbanístiques.
- Esmena d'errades a la memòria d'ordenació i agenda econòmica

- Modificació a la disposició final segona afegint com a derogat el Pla Especial de Can Barba.
- Modificar el llistat de construccions en sòl no urbanitzable per introduir la Torre Turull.
- Modificació dels plànols ord-d5 i qualif-c2 on enlloc de Vpu ha de figurar 5a a les parcel·les de la Rda. Ponent, 6-8.
- Incloure regulació dels cossos sortints a pati d'illa pel codi 4b.
- Modificació del codi de zona a la finca del c/ Prat de la Riba, 3 de codi 4b a 3.
- Delimitació de sector a l'àmbit de les parcel·les amb clau 6d1 de la urbanització Airesol A-B.
- Delimitació de sector a l'àmbit de les parcel·les del carrer camamilla de la urbanització Airesol C.
- Ajust dels límits de vial de l'accés a la urbanització de Can Font a l'Avinguda Can Font.
- Ajust de límits de la zona verda del Pla parcial de Can Bages al polígon .
- Ajust del límits de la parcel·la del passatge de la Virreina, 24-26.
- Ajust del límit de vial i cessió al Passatge de Coll Monner.

1.2 Marc legal de referència

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present modificació del POUM de Castellar del Vallès està format per la legislació següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer. Articles 57 a 59 i 73 a 100.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Articles 22, 23, 64 a 76 i 99 a 118.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Article 6.1.d
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. Article 7.
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat. Disposició Addicional 8ª, apartat 6è.
- Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el dia 20 d'abril de 2010.
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès. Article 12 de les NNUU.

2 FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

D'acord amb l'article 96 del TRLUC la tramitació urbanística de la modificació puntual del POUM ha de seguir les mateixes determinacions que regeixen la seva aprovació; així

mateix i pel que fa el contingut documental, també queda subjecte a les determinacions d'aquest precepte.

L'article 117 del RLUC preceptua que en cas de modificació no són obligatòries, com a actuacions preparatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament. El tràmit d'audiència als ajuntaments limítrofs només s'ha de concedir respecte dels ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

Les NNUU del POUM al seu article 12 fixen que en el cas que la modificació proposada comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, s'estarà al procediment previst en l'article 99 del TRLUC. L'esmentat no és aplicable a la modificació que ens ocupa ja que en cap cas s'alteren els paràmetres urbanístics esmentats.

Per altra banda, si que serien d'aplicació els articles 96 i 98 del TRLUC, quan estableixen un procediment específic per a les modificacions de sistemes urbanístics d'espais lliures i zones verdes, o equipaments esportius, atès que la present modificació fa uns ajustos o correccions en sòl qualificat de zona verda.

D'altra part, d'acord amb l'article 59.3 del TRLUC el POUM ha d'integrar, entre d'altres, l'informe de sostenibilitat econòmica, que contindrà la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.

La present modificació no varia aquests aspectes, per tant, no té cap repercussió en les finances públiques de l'administració de Castellar del Vallès, més enllà de les que el planejament vigent ja determina.

Per tant, d'acord amb tot l'esmentat, la modificació puntual que ens ocupa conté la documentació següent:

- 1. DADES PRELIMINARS**
- 2. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DE POUM**
- 3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**
- 4. NORMATIVA URBANÍSTICA**
- 5. ANNEXES NORMATIUS**
- 6. INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**
- 7. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**
- 8. QUADRES**
- 9. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**
- 10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**
- 11. PLÀNOLS**

2.2 Innecessarietat de l'Informe ambiental

La Disposició final 11ª de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, és normativa que en molts aspectes constitueix legislació bàsica i fixa que les comunitats

autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental hauran d'adaptar-la a allò disposat a la Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor.

En aquest sentit la Disposició Addicional 8ª de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa determina que seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions de planejament que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Seràn objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada, les modificacions de plans urbanístics que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla, que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Ho seràn també les modificacions de plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

L'apartat cinquè de l'esmentada disposició fixa que en relació a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor de la modificació d'un pla subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. En aquest cas, si l'òrgan ambiental constata que la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que la modificació del pla no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.

La MPPOUM llevat de petits ajustos i correccions d'errades, no altera els paràmetres urbanístics de conjunt, ni la classificació ni la qualificació urbanística del sòl no urbanitzable, i tampoc implica un canvi en els usos de les tipologies del sòl, no modificant finalment les estratègies, directrius i propostes del POUM.

Conseqüentment tenint en compte la naturalesa i finalitat d'aquesta modificació puntual, i atès que no es dona cap dels supòsits previstos en la normativa relacionada, s'estima innecessari que la modificació es sotmeti al tràmit d'avaluació ambiental.

2.3 Innecessarietat de la Memòria social

La memòria social fa referència als objectius de producció d'habitatge de protecció pública de diverses modalitats, i a les reserves d'habitatge dotacional previstes al planejament.

La present modificació no modifica les condicions del planejament vigent al municipi en nombre d'habitatges; conseqüentment, s'estima innecessària la inclusió d'una memòria social al document.

2.4 Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació del sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures

existents per absorbir-los, amb l'objectiu de definir les mesures i actuacions necessàries tendint a afavorir els mitjans de transport més sostenibles.

L'article 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina que l'estudi s'haurà d'elaborar quan la modificació d'un pla general fixi una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable.

La modificació que ens ocupa no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per la qual cosa s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

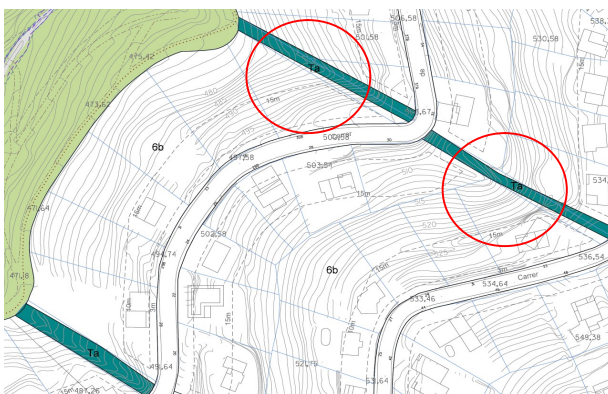
La I Modificació del POUM de Castellar del Vallès consta d'un seguit de modificacions de caràcter menor dirigides a corregir les disfuncions i errades detectades en el POUM aprovat definitivament. Per altra banda hi ha la necessitat de delimitar alguns sectors per facilitar-ne la seva gestió, finalitzar-ne la urbanització i ajustar alguns sistemes d'acord amb les propietats existents.

3.1 Correcció d'errades

Es consideren errades aquells errors gràfics dels plànols o errors tipogràfics de la normativa, que s'han detectat a partir de la utilització dels documents del POUM. L'objectiu de corregir aquestes errades és millorar la interpretació del POUM i evitar contradiccions en els diferents documents.

3.1.1 Esmena d'errada al plànol ord-c1, c2, c4 i de qualif.-b1, b2, on enlloc de Ta ha de figurar T.

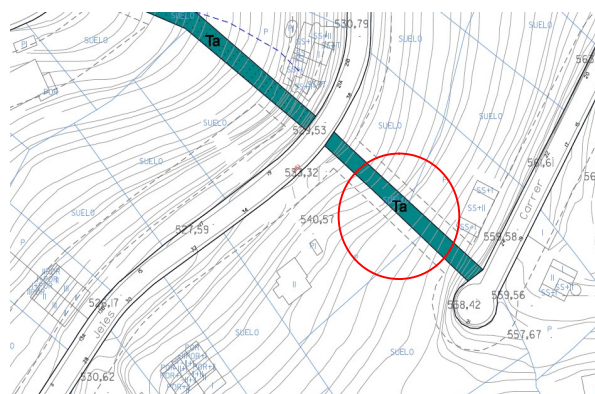
Es proposa corregir l'errada material als plànols indicats referent a la qualificació del sistema de Serveis Tècnics, on figura una nomenclatura errònia Ta quan hauria de posar T.



Plànol ord-c1



TR Mod.I Plànol ord-c2

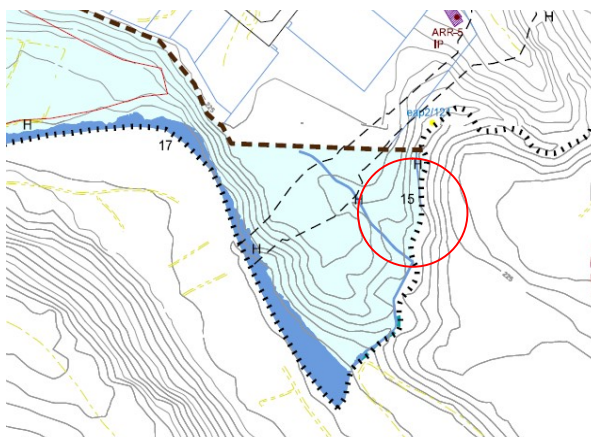


Plànol ord-c2

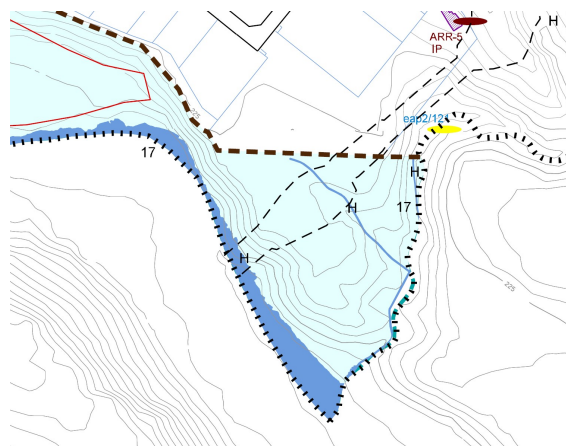
TR Mod.I Plànol ord-c2

3.1.2 Esmena d'errades al plànol 3a4, 3b4, 6, ord-d10, on enlloc de codi 15 ha de figurar codi 17.

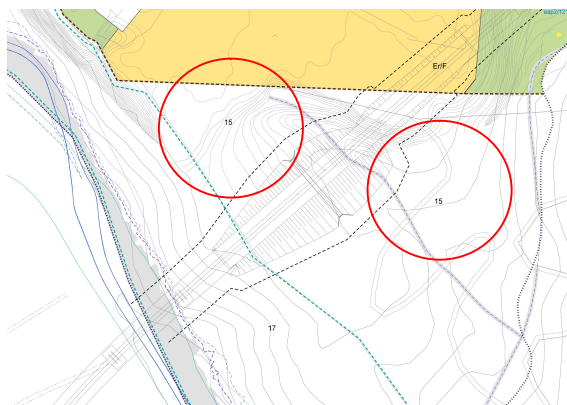
Es proposa corregir les errades materials als plànols indicats referent a la qualificació del sòl no urbanitzable, on figura una nomenclatura 15 hauria d'indicar 17, atès que el terreny està en l'àmbit corresponent al pla especial del Riu Ripoll, d'acord amb l'àmbit assenyalat als plànols 4 de qualificació i a l'àmbit delimitat al PE del Ripoll en redacció actualment.



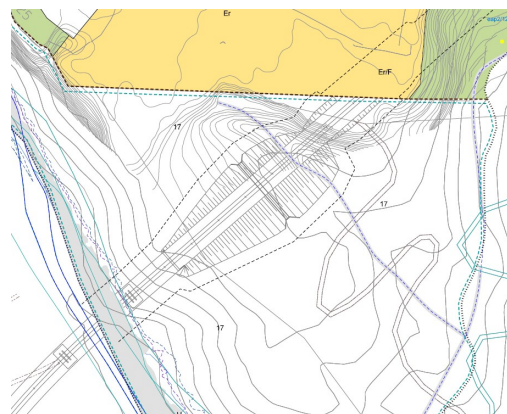
Plànol 3a4



TR Mod.I plànol 3a4



Plànol ord-d10

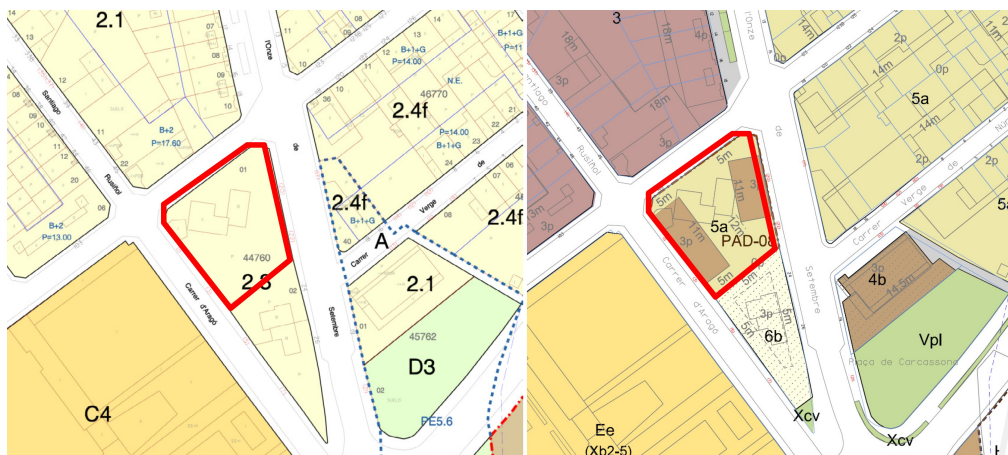


TR Mod.I plànol ord-d10

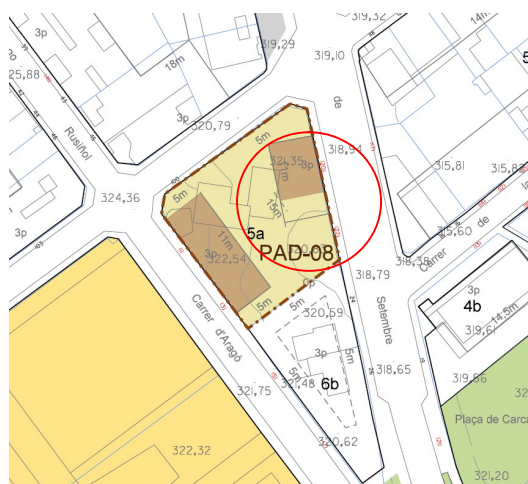
3.1.3 Esmena d'errada a l'art. 160, on enlloc de 1695 m2 de sostre i 11 habitatges al PAD-08, ha de posar 1472m2 de sostre i 10 habitatges d'acord amb la fitxa corresponent dels Annexes normatius. I esmena d'errada al plànol ord-e2, d'acord amb la volumetria grafiada a la fitxa del PAD corresponent.

Es proposa corregir l'errada material de la normativa urbanística a l'article. 160 on s'indica que el sostre màxim del polígon d'actuació urbanística de dotació 08-Onze de setembre (PAD-08) és de 1695m2 i 11 habitatges, per tal de corregir-ho amb la dada correcta que apareix a la fitxa corresponent d'aquest PAD que figura als Annexes Normatius, i que estableix un sostre de 1472 m2 (10 habitatges), sostre que prové de

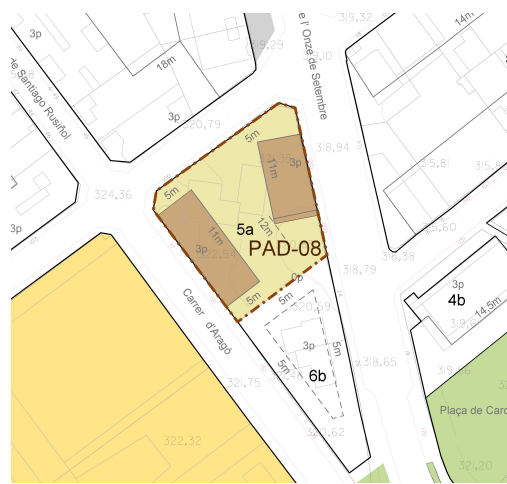
l'anterior planejament i que no es vol augmentar sinó densificar per adaptar a la tipologia edificatòria de l'entorn d'habitatges unifamiliars en filera. Cal corregir també el plànol d'ordenació e2 donat que indica un volum edificatori erroni i cal adaptar-lo al que estableix la fitxa dels annexes normatius corresponent al PAD-08. També caldrà corregir la memòria de l'ordenació i l'agenda econòmica.



Documentació gràfica del PAD-08 dels Annexes normatius



Plànol ord-e2 a modificar



TR Mod.I plànol ord-e2

3.1.4 Esmena d'errada a l'annex normatiu, on als paràmetres d'ordenació s'estableix un 50% d'aprofitament privat i un 15% de zona verda, mentre que a l'art. 164 de les NNUU s'especifica un 55% d'aprofitament privat i un 10% de zona verda.

Es proposa corregir l'errada de l'annex i de la normativa donat que amb un 50% d'aprofitament privat, resulta una superfície que no permet crear dues parcel·les tal i com s'indica a la proposta d'ordenació dels plànols on el vial i la posició de la zona verda són vinculants. El sòl d'aprofitament resulta 37.847m² i la parcel·la mínima segons el planejament per aquesta clau seria de 20.000m², per tant, resulta impossible materialitzar la ordenació proposada amb dues parcel·les a banda i banda de vial.

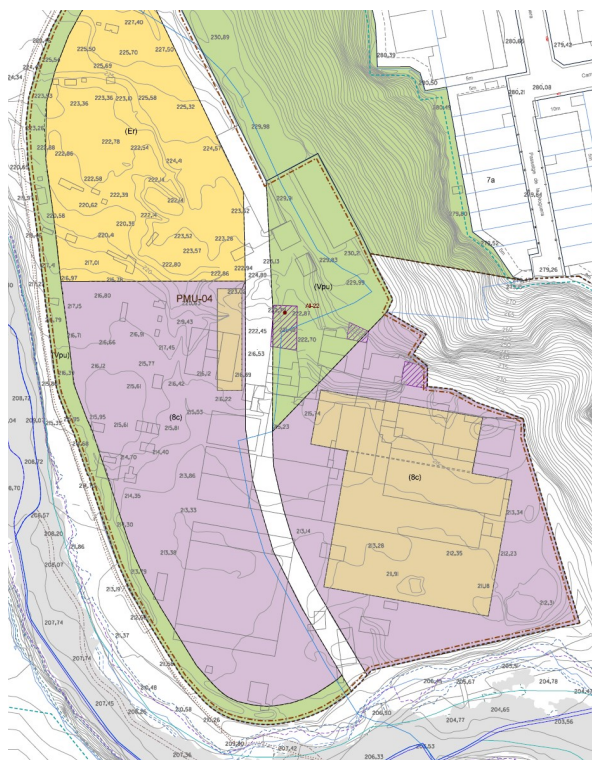
Per altra banda també indica que es tractarà d'una sola parcel·la i aquest fet serà impossible amb la zonificació indicada, per tant caldrà limitar a dues parcel·les.

Per altra banda també s'aclareix el percentatge de usos dominants i complementaris i la possibilitat d'implantar diferents establiments vinculats a un activitat principal a la normativa de la clau 8c.

S'estableix que els paràmetres d'ordenació definitius seran 55% d'aprofitament privat, 15% de zona verda i 10% de vials.

Cal corregir doncs la fitxa dels annexes normatius corresponent al PMU-04 i l'article 164 de les NNUU.

També caldrà corregir l'article 155.4 de les Normes Urbanístiques, la memòria de l'ordenació i l'agenda econòmica.



Plànol ord-d7

3.1.5 Esmena d'errada a l'art. 138, on apareix la clau de subzona residencial en cases aïllades, (airesol A-B), codi 6b1 enlloc de la clau de subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (1200), codi 6d1.

Es proposa eliminar la clau ficada per un sector delimitat a l'Airesol A-B en el document de l'aprovació inicial i provisional, però que va ser eliminat pel document aprovat definitivament, generant una nova clau per aquestes parcel·les; fet que no s'eliminà en tots els documents afectats. Cal esmenar la normativa en aquest sentit per corregir l'errada, i per tant cal modificar el llistat de subzones de la clau 6 a l'article 138.

3.1.6 Esmena d'errada a l'art. 197, on hi ha un error indicant un condicionament erroni

Es proposa corregir en el quadre e) d'altres activitats, a l'apartat on s'indiquen els condicionants a les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme situats a les zones amb codi 17, donat que hi apareix un condicionant (5) que no existeix a la descripció posterior que arriba fins a 4. Li correspondria un (3) com a la resta de zones.

3.1.7 Esmena d'errades a la memòria d'ordenació i agenda econòmica

Es proposa corregir el document complert en aquells punts on es fa referència a sectors que durant la tramitació del document entre la aprovació inicial i definitiva s'han eliminat: PMU can carner nord, PMU 10 c/ del cim-st. Roc, PAD-02 ca n'oliver, PAD-03 Airesol A-B, els que s'han modificat : PMU-07 ARE Turuguet, i els que s'han introduït amb la present modificació: PAU-09 Camamilla i PAU-10 Airesol a-b.

També caldrà modificar el canvi efectuat en el Pla Parcial de Can Bages, donat que ha passat a refundre's al POUM i tenir condició de PAU amb urbanització pendent per de finalitzar.

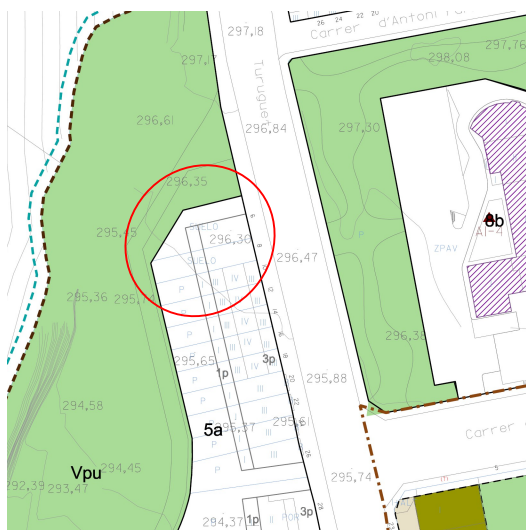
3.1.8 Modificació de la disposició final segona afegint com a derogat el Pla Especial de Can Barba i el Pla Parcial de Can Bages.

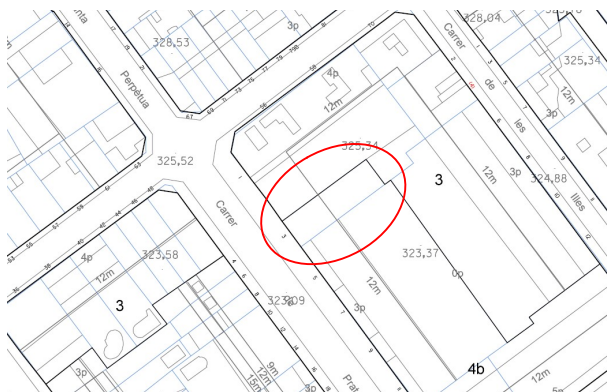
Es proposa corregir la disposició final segona per incloure el Pla Especial de Can Barba, que cal deixar sense efecte amb la delimitació feta del PMU-09 Can Barba, així com la inclusió també del Pla Parcial de Can Bages, que cal deixar sense efecte amb la delimitació del PAU-11 Can Bages 2 (es justifica al punt 3.4.4 de la memòria).

3.1.9 Esmena d'errada a l'art. 208, i a l'Inventari de Construccions en sòl no urbanitzable, per tal d'incloure-hi la Torre Turull

Es proposa corregir l'article per tal d'incloure la Torre Turull, donat que entre l'aprovació provisional i la definitiva la finca passà de sòl urbà a no urbanitzable i no s'actualitzà aquest fet al Inventari de construccions en sòl no urbanitzable.

3.1.10 Modificació dels plànols ord- d5 i qualif.- c2, on enlloc de Vpu ha de figurar 5a a les parcel·les de la Ronda Ponent 6 i 8.





Plànol ord-e2 a modificar



Mod. I POUM. Plànol ord-e2

3.3.2 Ajust d'ordenació al plànol ord-d5, a les condicions edificatòries de la parcel·la de la Ronda del Turuquet, 68-88.



plànol ord-d5



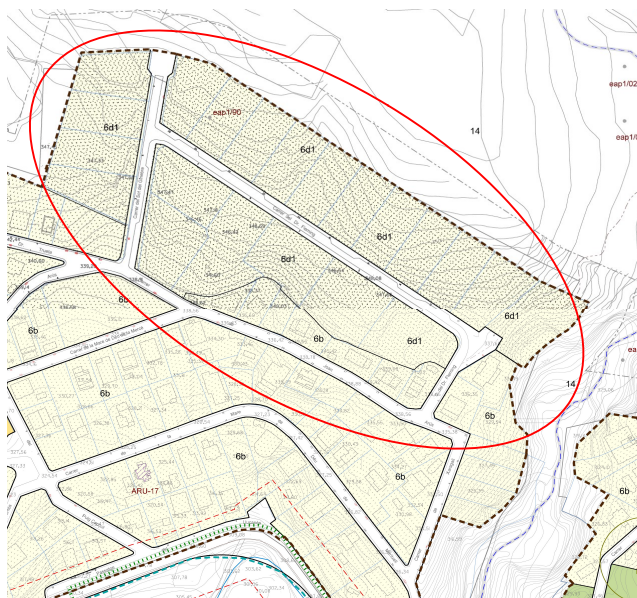
Mod. I POUM. Plànol ord-d5

Es proposa concretar al plànol indicat referent a les profunditats edificables del front de la Ronda Turuquet del números 68 al 88 , on no figura la concreció volumètrica que vetlla pel manteniment de la volumetria establerta a la zona totalment consolidada i amb una volumetria específica en tot el conjunt, provinent del Pla Parcial que la va desenvolupar. Manca la línia de profunditat edificable que determina que només es pot edificar 2p en els 3 primers metres a partir del vial, per donar continuïtat als fronts ja edificats dels num.32 al 44 i dels num.46 al 66. Cal indicar que aquesta correcció no suposa cap increment de sostre, sinó just el contrari, se'n redueix una part.

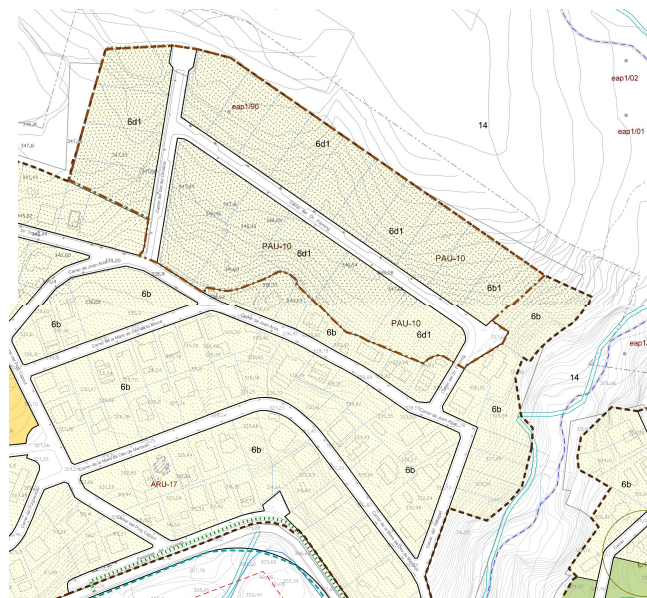
3.4 Ajustos de sistemes

3.4.1 Delimitació de sector a l'àmbit de les parcel·les amb clau 6d1 de la urbanització Airesol A-B.

Les parcel·les proposades formen part d'un projecte d'urbanització executat parcialment i pendent de recepció, per tant les parcel·les no tenen la condició de solar, i per assolir-la caldrà executar les obres que queden pendents. Això quedava resolt amb el sector delimitat en el document d'aprovació inicial i provisional (PAD-03 Airesol A-B), però la seva eliminació en l'aprovació definitiva del POUM, feta per no incrementar la densitat del sector, deixa sense solucionar el problema de la urbanització, fet que no es va tenir en compte en el moment i que genera problemes de gestió.



Plànol Qual-b2 i b3 .Text Refós

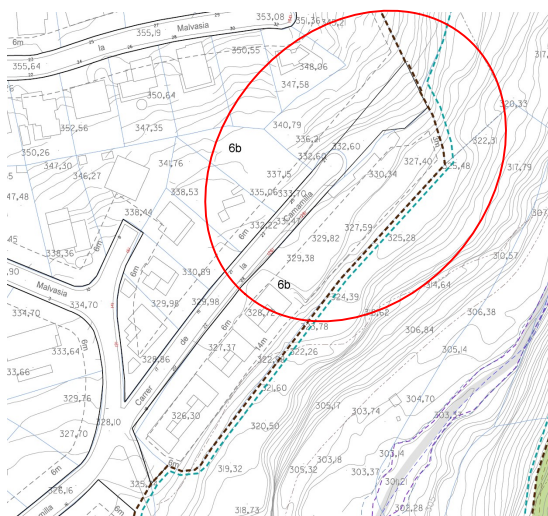


Mod. I POUM. Plànol Qual-b2 i b3.

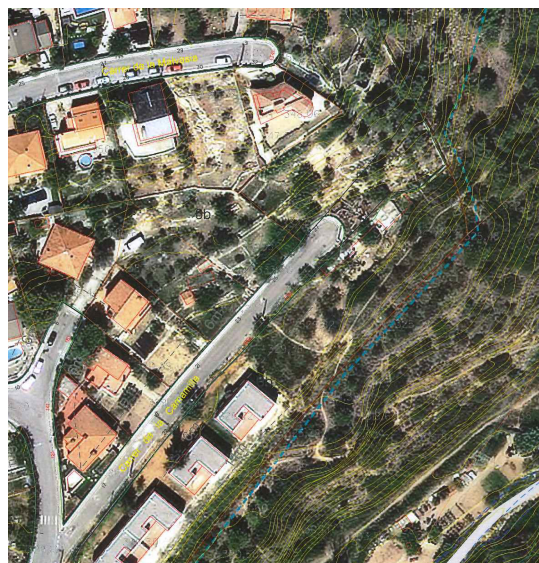
Cal **modificar doncs el plànol d'ordenació c4, d1, d2 i el de qualificació b2 i b3**, per tal d'indicar el sector en qüestió, els **articles 159 i 160** de la normativa urbanística i la memòria de l'ordenació, l'agenda econòmica i l'informe de sostenibilitat.

3.4.2 Delimitació de sector a l'àmbit de les parcel·les del carrer Camamilla de la urbanització Airesol C.

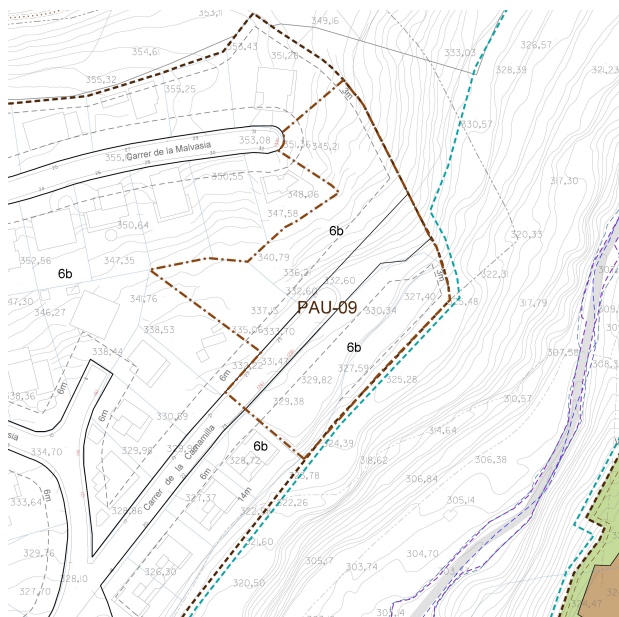
Es proposa delimitar un sector per aquestes parcel·les atès que formen part d'un final de vial no urbanitzat, i per tant les parcel·les no tenen la condició de solar. Per assolir-la caldrà executar les obres d'urbanització pendents.



Plànol ord-d2 .Text Refós



Cal **modificar doncs el plànol d'ordenació d2 i el de qualificació b3**, per tal d'indicar el sector en qüestió, els **articles 159 i 160** de la normativa urbanística i la memòria de l'ordenació, l'agenda econòmica i l'informe de sostenibilitat.

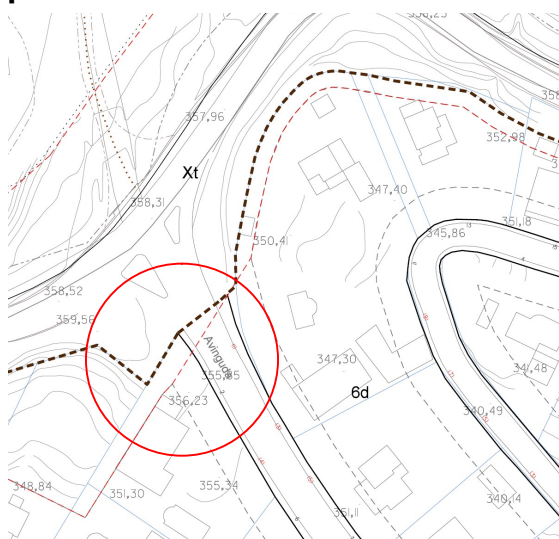


Mod. I POUM. Plànol ord-d2

3.4.3 Ajust dels límits de la vialitat de l'accés a la urbanització de Can Font a l'Avinguda Can Font.

Es proposa l'ajust dels límits de la vialitat, atès que analitzant les propietats municipals s'ha observat una divergència en el plànol parcel·lari cadastral que s'utilitzava de base pel planejament, la nota simple i la ortofoto de la zona.

La zona qualificada de vial (Xt) té una forma real, d'acord amb l'escriptura de propietat, que no és la que s'indica a la cartografia del POUM tal i com es justifica a la imatge; per tant cal **modificar gràficament aquesta zona als plànols corresponents ord- b4 i qualif.- a4**.



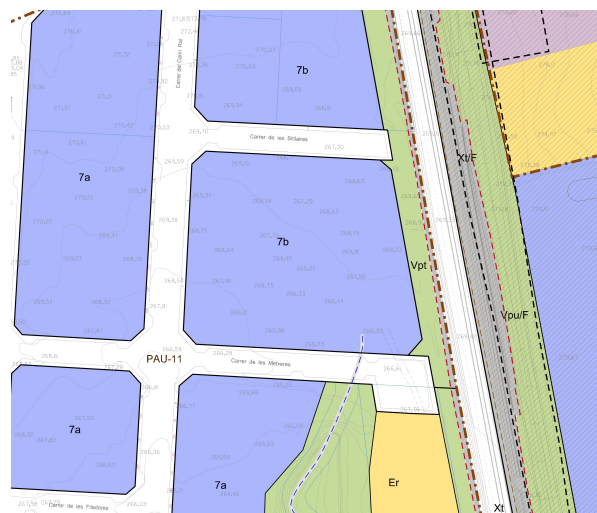
Plànol ord-b4.



Ortofoto

3.4.4 Refosa del Pla parcial de Can Bages al POUM, canvi de classificació del sector a sòl urbà i ajust dels límits de la zona verda provinent del Pla Parcial de Can Bages al polígon 1

18



Mod. I POUM. Plànol qualif-c4.

Aquest ajust suposa un augment de la superfície total de zona verda de 1354m² que s'afegiria a la superfície global d'espais lliures del municipi, ampliant-ne la proporció.

Cal **modificar doncs el plànol de classificació del sòl 1, el d'ordenació- d8 i el de qualificació-c4**, així com l'article 169 de la normativa urbanística, els Annexes normatius, la memòria de la ordenació i l'informe de sostenibilitat.

I **derogar el Pla Parcial de Can Bages**, aprovat definitivament en data 17/11/2004 i la seva posterior modificació aprovada definitivament en data 14/10/2014.

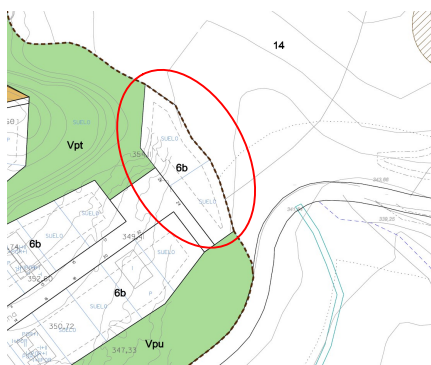
3.4.5 Ajust dels límits de la parcel·la del passatge de la Virreina, 24-26.

Es proposa l'ajust dels límits de les parcel·les atès que durant la tramitació es va produir un error en la geometria de les mateixes; en l'aprovació inicial es va traslladar la delimitació del pla parcial i del parcel·lari municipal, i en la provisional es va generar una errada modificant la trama de la zona verda, en el límit nord-oest modificant doncs la geometria de la parcel·la i deixant el perímetre edificable en una situació gràfica errònia. Es va intentar corregir en el document aprovat definitivament cometent un altre error, i enlloc de corregir els límits de la parcel·la es va modificar el perímetre màxim edificable. Posteriorment durant la codificació de cadascuna de les parcel·les i sobreposant l'ortofoto s'observa l'error en la situació de la parcel·la i el límit del sòl urbà que es situa damunt d'una zona d'horta fora de l'àmbit original del pla parcial.

Per tant, en base a les notes registrals de les parcel·les i de la zona verda del pla parcial, l'ortofoto i els límits físics de les parcel·les, s'ajusten les parcel·les i el límit del sòl urbà amb la proposta presentada, ajustant les superfícies registrals i els plànols cadastrals amb la cartografia del planejament per tal d'eliminar tots els errors generats.

Cal **modificar els plànols ord-f1 i qualif.-c1**.

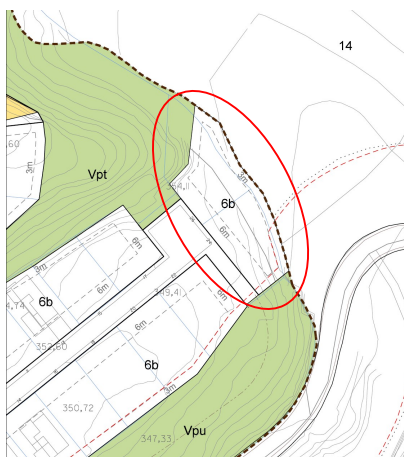
Aquest ajust no suposa cap disminució de la superfície total de zona verda.



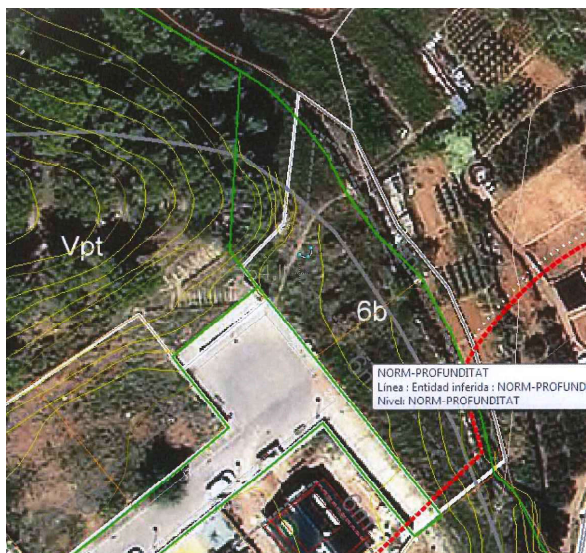
Plànol ord-f1. Aprov. Inicial



Plànol ord-f1. Aprov. provisional



Plànol ord-f1. Text Refós



Ortofoto



Mod.I POUM-Plànol ord-f1

3.4.6 Ajust dels límits de la zona verda que limita amb la parcel·la del c/ les Fonts, 16.

Es proposa un ajust dels límits de la zona verda, atès que analitzant alguna de les propietats privades que hi limiten s'ha observat una divergència en el plànol parcel·lari cadastral que s'utilitzava de base pel planejament, la nota simple i la ortofoto de la zona. Segons la nota registral de la finca del C/ Les Fonts, 16, aquesta té una superfície de 1462m², mentre que segons el plànol del planejament té una superfície de 872m².

La zona verda amb la que limita té una superfície de 59.152m² i l'ajust suposa una modificació inferior al 1%, fet que no suposa un canvi de funcionalitat o de configuració de la mateixa.

La parcel·la urbana té una forma real, d'acord amb l'escriptura de propietat, que no és la que s'indica a la cartografia del POUM tal i com es justifica a la imatge; per tant caldria **modificar gràficament aquest límit als plànols corresponents ord- c6 i qualif.- b4.**

Per altra banda, cal indicar que també s'ha pogut comprovar que la parcel·la de la zona verda, disposa segons el planejament d'una superfície de 59.152m², major a la que consta a la nota registral que és de 51.161m² i que és la que s'utilitza pel càlcul dels estàndards de zones verdes.

Per tant, aquest ajust no suposa cap disminució de la superfície total de zona verda del municipi.



Plànol Ord-c6 Aprov. Inicial



Plànol Ord-c6 . Text Refós



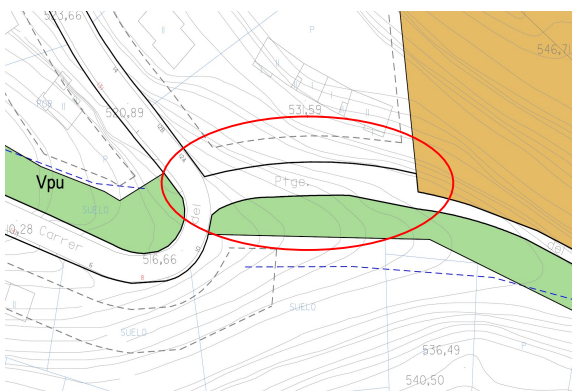
Ortofoto



Mod. I POUM. Plànol ord-c6

3.4.7 Ajust dels límits del vial del Passatge de Coll Monner

Es proposa la correcció dels límits del vial, atès que durant la tramitació del POUM es va modificar sense tenir en compte la cessió de vial efectuada per la parcel·la del c/ Coll Monner 12A i 12B (avui dia ja propietat municipal), d'acord amb els plànols de l'anterior PGO.



Plànol ord-c1. Aprov. inicial



Plànol ord-c1. Text Refós

Cal **modificar** doncs el plànol ord- c1 i el qualif-b1.

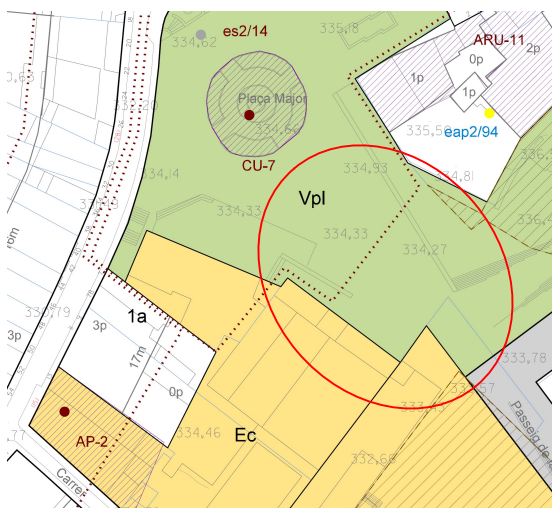


Mod. I POUM-Plànol ord-c1

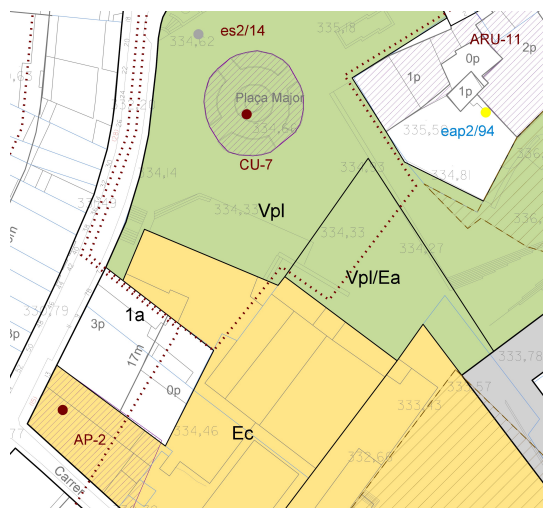
3.4.8 **Modificació de la clau de part de la zona verda de la Plaça Major**

Es proposa la correcció de la clau prevista per donar doble clau Vpl/Ea a una part concreta de la plaça major, tal i com permet l'art. 35 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 71.1 de la normativa del POUM, atès que cap al final de la tramitació del POUM es va sol·licitar si era possible l'ampliació de la planta soterrani de l'actual mercat ubicat en part a sota de la plaça i sense la doble clau a aquesta part de la zona verda no seria possible construir-hi en soterrani i això podria dificultar la viabilitat econòmica de l'equipament actual de propietat municipal.

La superfície de zona verda no es veu modificada perquè la doble clau introduïda possibilita només el nou l'ús en soterrani, mantenint les qualitats de la zona verda a nivell exterior.



Plànol ord-d3. Text Refós



Mod. I POUM- Plànol ord-d3

Cal **modificar** doncs el plànol ord- d3.

4. NORMATIVA

Els articles de la normativa del POUM modificats per la I Modificació puntual són els següents:

- Article 128. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta, codi 4a.
- Article 129. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta amb espais lliures, codi 4b.
- Article 138. Definició i subzones (codi 6)
- Article 144. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, (airesol a-b), codi 6d1.
- Article 155. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c.
- Article 159. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística.
- Article 160. Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM.
- Article 164. Plans de millora urbana d'aquest POUM.
- Article 169. Sectors del Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.
- Article 197. Usos admesos en el sòl no urbanitzable.
- Article 208. Inventari de les construccions en sòl no urbanitzable.
- Disposició final segona

4.1. **Article 128. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta, codi 4a**

Text modificat:

1. La subzona regula els blocs residencials plurifamiliars alineats a vial sense espais lliures.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 4a.
3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.
4. Les edificacions d'aquesta subzona li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 12m.
- Parcel·la mínima: 200m².

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data

d'aprovació del PGO Comarcal de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

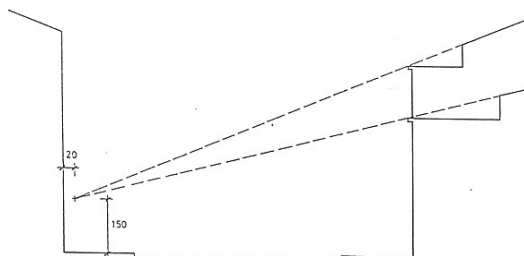
- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: Façana principal paral·lela i coincident amb alineada del vial. Definides en els plànols d'ordenació. Malgrat això, s'admeten les reculades amb les condicions següents:

Sols es permeten reculades de l'última planta quan aquesta no sigui perceptible des de la via pública. En general, el volum endarrerit ha d'estar per sota d'un pla inclinat fictici que parteix d'una alçada d'1,50m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20m de la línia de façana oposada i tangent a l'aresta externa superior del ràfec o coronament del pla de façana que coincideix amb l'alineació del vial. En el supòsit de no compliment, caldrà obrar una falsa façana o similar.



Es permeten les variants de regulació que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums, com són la variant de porxo, la variant de reculada a les plantes pis i la variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes, segons art. P23 dels paràmetres urbanístics d'ordenació.

- Fondària edificable màxima: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: No es permeten les construccions auxiliars.
- Façanes de l'edifici: La regulació de les condicions del tractament de les part externes de l'edificació té com a objectiu garantir la qualitat en l'aspecte formal de les construccions.

El projecte d'edificació de les façanes haurà de ser unitari per aquelles parcel·les que conformin un mateix volum edificatori.

En els edificis plurifamiliars, d'oficines, o mixtos de nova construcció s'haurà d'habilitar un espai, preferentment a la coberta o a terrasses interiors i protegit de les vistes des de la via pública, per instal·lar els aparells d'aire condicionat tant dels locals com dels habitatges particulars.

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (3p/4p/5p/6p)

- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Alçada màxima en funció del nombre màxim de plantes:

Nombre de plantes	Alçada màxima
3p	10,50m
4p	13,60m
5p	16,70m
6p	19,80m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- Planta Baixa: La planta baixa es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a altres usos.

- Planta soterrani:

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2'50 m.

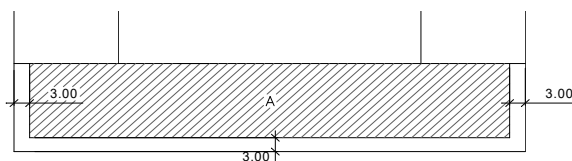
L'ocupació de la planta soterrani serà del 100% de la parcel·la.

- Planta altell: A la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa.

L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de 2,50m, i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.

L'altell es separarà un mínim de 3m de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà de 3m des de l'interior de la porxada.



- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.

- Alçada construïda d'una planta: L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a l'ús de local.

L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.

- *Planta sotacoberta: El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.*
- *Coberta: Es permet la coberta plana o inclinada. La coberta inclinada no superarà un pendent màxim del 30%.*
- *Cossos sortints: El vol màxim, mesurat perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les següents limitacions:*

- *Amplada de carrer fins a 12 m es permet un vol màxim d'1m.*

- *Amplada de carrer més de 12 m es permet un vol màxim d'1,50m, excepte a la zona de la plaça major i plaça del mirador on aquest vol màxim serà de 2m.*

Si l'edificació té façana a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o el tram de via a què recau. Si la façana dóna a zona verda o a vial amb zona verda a continuació, es considerarà l'amplada pel càlcul del vol la distància fins al front edificable més proper.

Els xamfrans es beneficiaran de la volada que correspongui al carrer de major amplada. No es podran compensar els vols dels cossos sortints corresponents a façanes diferents. Dins una mateixa façana es podrà dissenyar l'acumulació puntual del vol.

La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la següent relació:

- *Superfície de vol = $\frac{\text{Longitud de la façana}}{2} \times \text{vol màx. que li correspongui}$*

2

- *Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, semitancat o tancat.*

- *En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat per les condicions expressades en els articles anteriors.*

La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per cadascuna aquesta ordenança.

No és admissible la instal·lació del safareig o la rentadora en els cossos sortints oberts.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús		Subzones	4a
Residencial	Habitatge	Plurihabitatge	Dominant
		Bifamiliar	Compatible
		Unihabitatge	

		<i>Dotacional</i>	
		<i>Ús turístic</i>	
	<i>Residencial col·lectiu</i>		<i>Compatible</i>
<i>Terciari i Serveis</i>	<i>Oficines i serveis</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Comercial</i>	<i>Petit establiment (PEC)</i>	<i>Compatible</i>
		<i>Mitjà establiment (MEC)</i>	
		<i>Gran establiment (GEC)</i>	
	<i>Allotjament turístic</i>	<i>Establiment hotel·ler</i>	<i>Compatible</i>
		<i>Establiment apartament turístic</i>	
	<i>Espectacle recreatiu</i>	<i>Espectacle</i>	<i>Compatible</i>
		<i>Recreatiu</i>	
		<i>Restauració</i>	
<i>Industrial, magatzem logístic, tecnològic</i>	<i>Industrial</i>	<i>Tipus A</i>	<i>Compatible</i>
		<i>Tipus B</i>	
	<i>Magatzem</i>		<i>Compatible</i>
<i>Dotacions públiques</i>	<i>Sanitari i Assistencial</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Docent</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Esportiu</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Sociocultural</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Administratiu i serveis</i>		<i>Compatible</i>
<i>Mobilitat</i>	<i>Aparcament</i>		<i>Compatible</i>

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

4.2. Article 129. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta amb espais lliures, codi 4b

1. La subzona regula els blocs aïllats residencials plurifamiliars amb espais lliures privats entre blocs o fent de transició entre l'edifici i la via pública.

2. S'identifica en el plànol d'ordenació amb el codi 4b.

3. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el POUM estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica bàsica que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

4. Les edificacions d'aquesta zona li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Front mínim de parcel·la: 12m.
- Parcel·la mínima: 200m².

Per sota de les dimensions mínimes per a l'ús d'habitatge, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que tinguin una façana mínima de 4m i 75m² de superfície de parcel·la i que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarcal de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Sostre edificable màxim de parcel·la: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació detallada.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es calcularà dividint el sostre edificable màxim de la parcel·la pels m²st, segons el tipus d'habitatges, determinat en l'art. P14 dels paràmetres urbanístics d'ordenació, arrodonint a la baixa si el decimal és inferior a 0,25 i a l'alça en cas contrari.
- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Espais lliure comunitari definit en els plànols d'ordenació detallada.

Als espais dels solars enjardinats, tan públics com privats, es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1 m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.

- Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

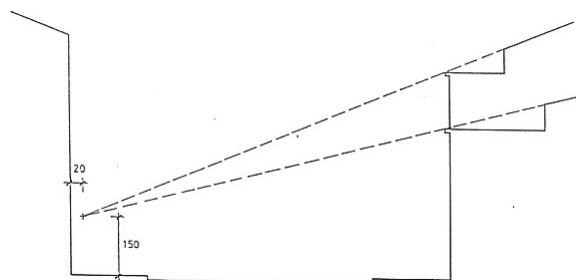
PARÀMETRES REFERITS AL CARRER, articles del P20 al P29 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:

- Alineació de l'edificació respecte del carrer: La façana principal es col·locarà paral·lela i coincident amb l'alineada del vial o reculada respecte el vial segons definit en els plànols d'ordenació.

Respecte les façanes paral·leles i coincidents amb l'alineació del vial s'admeten les reculades amb les condicions següents:

Sols es permeten reculades de la darrera planta quan aquesta no sigui perceptible des de la via pública, a excepció que el planejament sectorial indiqui alguna solució arquitectònica determinada. En general, el volum endarrerit ha d'estar per sota d'un pla inclinat fictici que parteix d'una alçada d'1,50m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20m de la línia de façana oposada i tangent a l'aresta externa superior del ràfec o coronament del pla de façana que coincideix amb l'alineació del vial. En el supòsit de no compliment, caldrà obrar una falsa façana o similar.



Es permeten les variants de regulació que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums, com són la variant de porxo, la variant de reculada a les plantes pis i la variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes, segons art. P23 dels paràmetres urbanístics d'ordenació.

- Fondària edificable màxima: Definit al plànol d'ordenació detallada.
- Pati d'illa: Definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Pati davanter i pati posterior de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: En general no es permeten les construccions auxiliars. A excepció de les pèrgoles sempre i quan estiguin adossades a l'edificació principal, segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal, amb una profunditat màxima de 3m sempre que es respectin 6m lliure fins al límit de parcel·la.

En aquelles illes que continguin altres qualificacions, s'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de 4m, situat a una distància mínima de 6m de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de 2'50m a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge. La coberta no serà accessible.

- Façanes de l'edifici: La regulació de les condicions del tractament de les part externes de l'edificació té com a objectiu garantir la qualitat en l'aspecte formal de les construccions.

El projecte d'edificació de les façanes haurà de ser unitari per aquelles parcel·les que conformin un mateix volum edificatori.

En els edificis plurifamiliars, d'oficines, o mixtos de nova construcció s'haurà d'habilitar un espai, preferentment a la coberta o a terrasses interiors i protegit de les vistes des de la via pública, per instal·lar els aparells d'aire condicionat tant dels locals com dels habitatges particulars.

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada. (3p/4p/5p/6p)

- Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: Alçada màxima en funció del nombre màxim de plantes.

Nombre de plantes	Alçada màxima
3p	10,50m
4p	13,60m
5p	16,70m
6p	19,80m

L'alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en

carrers de forts pendents, o per una norma en relació amb la cota del pati d'illa segons l'art. P35 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

- Planta Baixa: La planta baixa es determina en relació al carrer, a través d'una norma general respecte al carrer, una norma específica en carrers de forts pendents, segons l'art. P36 dels Paràmetres Urbanístics d'Ordenació d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50m per a l'ús residencial i de 3,00m per a l'ús de local.

- Planta soterrani:

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2'50 m.

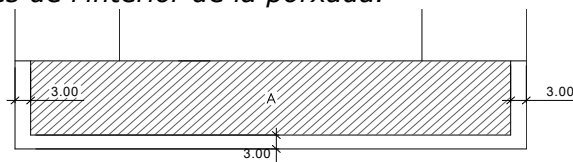
L'ocupació de la planta soterrani serà del 100% de la parcel·la.

- Planta altell: En planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa.

L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.

L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de 2,50m, i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.

L'altell es separarà un mínim de 3 m de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà de 3 m des de l'interior de la porxada.



- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 2,50m.
 - Planta sotacoberta: El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1m per sobre la cota superior del darrer forjat admès.
 - Coberta: Es permet la coberta plana o inclinada. La coberta inclinada no superarà un pendent màxim del 30%.
 - Alçada construïda d'una planta: L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 2,70m per a l'ús residencial i de 3,50m per a altres usos.
- L'alçada construïda mínima de la planta pis serà de 2,70m.*
- Cossos sortints: El vol màxim, mesurat perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les següents limitacions:

- Amplada de carrer fins a 12 m es permet un vol màxim d'1m.

- Amplada de carrer més de 12 m es permet un vol màxim d'1,50m.

Si l'edificació té façana a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o el tram de via a què recau. Els xamfrans es beneficiaran de la volada que correspongui al carrer de major amplada.

L'alineació exterior dels balcons, les baranes i els tractaments verticals dels cossos sortints caldrà que sigui paral·lela al pla de façana o bé que la volada sigui simètrica respecte de l'eix central.

La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la següent relació:

$$\text{- Superfície de vol} = \frac{\text{Longitud de la façana}}{2} \times \text{vol màx. que li correspongui}$$

2

- Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, semitancat o tancat.

- En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat per les condicions expressades en els articles anteriors.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per cadascuna aquesta ordenança.

El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior no pot excedir d'1/20 del màxim diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure davant de cada front; amb una volada màxima, en qualsevol cas, d'1,20 m.

A l'espai lliure interior no es permeten cossos sortints tancat i semitancats que ultrapassin la profunditat edificable. En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat pels requeriments expressats en articles anteriors.

No es consideraran tancaments laterals les separacions realitzades en voladissos oberts coneguts que delimitin diferents habitatges dins un conjunt plurifamiliar. Aquestes separacions hauran d'ésser amb material lleuger, calat o translúcid.

No és admissible la instal·lació del safareig o la rentadora en els cossos sortints oberts.

PARÀMETRES D'ÚS

1. Els usos admesos són els indicats al quadre següent:

Ús		Subzones	4b
Residencial	Habitatge	Plurifamiliar	Dominant
		Bifamiliar	Compatible
		Unifamiliar	
		Dotacional	
		Ús turístic	
	Residencial col·lectiu		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	

	<i>Allotjament turístic</i>	<i>Establiment hotel·ler</i>	<i>Compatible</i>
		<i>Establiment apartament turístic</i>	
	<i>Espectacle recreatiu</i>	<i>Espectacle</i>	<i>Compatible</i>
		<i>Recreatiu</i>	
		<i>Restauració</i>	
	<i>Industrial, magatzem logístic, tecnològic</i>	<i>Tipus A</i>	<i>Compatible</i>
		<i>Tipus B</i>	
	<i>Magatzem</i>		<i>Compatible</i>
<i>Dotacions públiques</i>	<i>Sanitari i Assistencial</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Docent</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Esportiu</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Sociocultural</i>		<i>Compatible</i>
	<i>Administratiu i serveis</i>		<i>Compatible</i>
<i>Mobilitat</i>	<i>Aparcament</i>		<i>Compatible</i>

2. La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, segons cada subzona.

4.3. Article 138. Definició i subzones (codi 6)

Text modificat:

1. La zona residencial de cases aïllada regula els creixements de baixa densitat a les urbanitzacions realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de sòl lliure privat.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6.

3. S'estableixen les següents subzones, d'acord amb la dimensió i característiques de les parcel·les:

- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200)
codi 6a

- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400)
codi 6b

- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600)
codi 6c

- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800)
codi 6d

- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (1200)
codi 6b1

4.4. Article 144. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, (Airesol a-b), codi 6d1.

Text modificat:

*Article 144. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, **parcel·la gran (1200)**, codi 6d1.*

4.5. Article 155. Regulació de la subzona d'activitat econòmica , serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c.

Text modificat:

1. La zona de serveis terciaris i comercials singular inclou el sòl destinat a acollir específicament les activitats econòmiques situades a la llera del riu Ripoll, concretament a l'alçada del Molí d'en Busquets, amb unes característiques edificatòries i d'ús específiques i concretes degut a la seva ubicació aïllada i peculiar respecte la resta d'activitats econòmiques anteriors.

2. Es localitza en una gran parcel·la ubicada al Molí d'en Busquets a límit amb el riu Ripoll i del sòl no urbanitzable.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8c.

4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 8, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 20.000m²

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota de la unitat de parcel·la mínima

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima, dins de la qual s'hi desenvoluparà un ús dominant i possibles usos complementaris vinculats sempre a la principal.

- Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 10m

- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Edificació principal: S'admet varis accessos.

- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)

- Alçària reguladora màxima d'un edifici: 10m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

Ús (1 establiment / 1 activitat per parcel·la mínima amb usos vinculats)		Subzones	8c
Residencial	Residència col·lectiva		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
		Establiment apartaments turístics	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
		Restauració	
		Espectacle	
Agrari i recursos naturals	Agrícola		Compatible
	Ramader		
Dotacions públiques	Sanitari i Assitencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Dominant
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua		Compatible
	Residus		
	Energètic		
Lleure i ambiental	Lleure		Dominant
	Ambiental		
	Desenvolupament rural		
Mobilitat	Aparcament (Vinculat a l'ús dominant o compatible)		Condicionat

4.6. **Article 159. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística.**

Text modificat:

1. Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística, segons els objectius que pretenen:

a) En sòl urbà consolidat:

- Polígons d'actuació urbanística d'urbanització. El seu objectiu és la millora de la urbanització. Aquests tipus de polígons d'actuació urbanística només requereixen una reparcel·lació econòmica:

- PAU-01: Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials).

- PAU-07: Polígon d'actuació urbanística Can Bernabé (vials).

- PAU-09: Polígon d'actuació urbanística Camamilla

- PAU-10: Polígon d'actuació urbanística airesol a-b

- PAU-11: Polígon d'actuació urbanística Can Bages 2(vials-serveis).

b) En sòl urbà no consolidat:

- Polígons d'actuació urbanística de transformació urbana. El seu objectiu és possibilitar la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització de l'àmbit delimitat:
 - PAU-02: Polígon d'actuació urbanística Sot d'en Golerès.
 - PAU-03: Polígon d'actuació urbanística Cal Sagalés.
 - PAU-04: Polígon d'actuació urbanística Passeig.
 - PAU-05: Polígon d'actuació urbanística Pedrissos.
 - PAU-06: Polígon d'actuació urbanística Nou Eixample
 - PAU-08: Polígon d'actuació urbanística El Serrat
- Polígons d'actuació de dotació. El seu objectiu és completar el teixit urbà, possibilitant una millora puntual de l'àmbit, sense transformació del teixit urbà ni dels usos existents:
 - PAD-01: Polígon d'actuació de dotació Arbreda.
 - PAD-04: Polígon d'actuació de dotació Llagostes.
 - PAD-06: Polígon d'actuació de dotació Soleia.
 - PAD-07: Polígon d'actuació de dotació Ronda Tramuntana-Catalunya.
 - PAD-08: Polígon d'actuació de dotació Onze de Setembre.
 - PAD-09: Polígon d'actuació de dotació Ronda-c/Alguer.
 - PAD-10: Polígon d'actuació de dotació c/Ripollet.
 - PAD-11: Polígon d'actuació de dotació Pedrissos-Passeig.

2. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponent contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

4.7. Article 160. Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM.

Text modificat:

1. Aquest POUM delimita els polígons d'actuació urbanística següents:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipa ments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTAL
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
Polígons d'actuació urbanística	645.852	81.270	188.182	48.938	339.628	312.224	338.257	371
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170			6.170	24.195	24.200	
PAU-02 Sot d'en Goleres	2.600	359	1.007		1.366	1.234	1.485	12
PAU-03 Cal Sagalés	1.389		827		827	562	1.452	16
PAU-04 Passeig	1.483			459	459	1.024	1.260	13
PAU-05 Pedrissos	882					882	2.427	25
PAU-06 Nou Eixample	35.362	4.138	4.148	15.148	23.427	11.935	30.751	289
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	7.442			7.442	28.807	22.807	
PAU-08 El Serrat	9.213	2.192	526		2.718	6.495	4.064	16
PAU-09 Camamilla	4.846	834			834	4.012	2.607	9
PAU-10 airesol a-b	32.111	4.330			4.330	27.781	11.112	20
PAU-11 Can Bages (vials-serveis)	497.352	60.959	181.684	33.331	292.055	205.297	236.092	
Polígons d'actuació urbanística dotació	12.519	4.058			4.058	43.566	31.073	116
PAD-01 Arbreda	4.264					4.264	6.499	54
PAD-04 Llagostes	1.946					1.946	2.860	24
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206					2.206	1.098	3
PAD-07 Rda. Tramuntana - Catalunya	231					231	290	2
PAD-08 Onze de Setembre	1.472					1.472	1.472	10
PAD-09 Ronda- c/Alguer	287					287	347	2
PAD-10 c/Ripollet	1.696					1.696	1.372	9
PAD-11 Pedrissos / Passeig	417					417	1.364	11

2. La seva localització s'especifica en el plànol d'ordenació "6. Identificació dels sectors i àmbits del Pla", a escala 1:15.000 amb els codis corresponents.

4.8. Article 164. Plans de millora urbana d'aquest POUM.

Text modificat:

1. Aquest POUM delimita els plans de millora urbana següents:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipa ments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	c.ED/bruta	Dns.brut a
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²/m²	Hbtg/Ha
Plans de millora urbana	264.386	16,85%	7,73%	12,00%	36,58%	63,42%		
PMU-01 Ctra. Terrassa	3.311	25%	18%		43%	57%	0.50	50
PMU-02 Can Carner Sud	8.775	40%	10%		50%	50%	0.70	95
PMU-03 Escorxador-Pl.Toros	3.475	53%			53%	47%	0.57	59
PMU-04 Molí Busquets	75.695	10%	15%	20%	45%	55%	0.30	
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	35%			35%	65%	0.70	70
PMU-07a Can Turuguet Nord	24.310	45%	18%	8%	71%	29%	1.40	120
PMU-07b Can Turuguet Sud	3.983	27%	14%		41%	59%	1.75	170
PMU-09 Can Barba	53.465	20%	5%	2%	27%	73%	0.50	
PMU-11 Les Arenes	31.477	15%			15%	85%	0.20	7

PMU-12 Can Joan Coix	8.743	15%			15%	85%	0.25	8
PMU-13 Porta Castellar 1	41.125			30%	30%	70%	1.40	
PMU-14 Porta Castellar 2	4.135			30%	30%	70%	1.40	

2. La seva localització s'especifica en el plànol d'ordenació "6. Identificació dels sectors i àmbits del Pla", a escala 1:15.000 amb els codis corresponents.

4.9. Article 169. Sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.

Text modificat:

1. Aquest POUM incorpora els sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat definitivament següents:

SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equip.	Serveis tècnics i ambient als	SÒL PÚBLI C	SÒL PRIVA T	c.ED/br uta	Dns.b ruta
	m²	m²	m²	m²		m²	m²	m²/m²	Hbtg/ Ha
Plans Parciais planejament aprovat									
PP-01 Amp. Els Fruïters	81.316	13.96%	44.11%	4.25%	0.41%	65.89%	34.11%	0.30	10

2. La seva localització s'especifica en el plànol d'ordenació "6. Identificació de sectors i àmbits del POUM", a escala 1:15.000 amb els codis corresponents.

4.10. Art. 197. Usos admesos en el sòl no urbanitzable

Text modificat:

1. El règim d'ús del sòl no urbanitzable es regula a l'article 47 del TRLU i als articles 46 fins al 56 del RLU.

2. Els articles 2.6 i 2.9 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona regulen les actuacions que es poden autoritzar en el sòl de protecció especial i de protecció preventiva.

3. El present POUM regula, per cada zona de sòl no urbanitzable que defineix, el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos pel TRLU. Les sol·licituds d'autorització de les activitats que es consideren compatibles o condicionades hauran de seguir el procediment previst en els articles 46 fins al 70 del RPLU. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula que segueix a continuació:

a) Reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents (article 47.3 TRLU):

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Habitatge familiar	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)

<i>Establiment de turisme rural</i>	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)
<i>Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració</i>	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)
<i>Equipaments o serveis comunitaris</i>	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)	<i>condicionat</i> (1)

b) Actuacions específiques d'interès públic (article 47.4 TRLU):

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
<i>Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)
<i>Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)
<i>Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)
<i>Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)	<i>condicionat</i> (2)

c) Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
<i>Represa d'activitats rústiques</i>	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>
<i>Construccions -instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)
<i>Construccions -instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)
<i>Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)
<i>Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agorramadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>condicionat</i> (3) (4)
<i>Construccions destinades a l'emmagatzematge o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'art 48.1.d) RLU</i>	<i>compatible</i>	<i>incompatible</i>	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>
<i>Allotjaments de temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU)</i>	<i>compatible</i>	<i>incompatible</i>	<i>compatible</i>	<i>compatible</i>	<i>incompatible</i>
<i>Habitatges familiars rurals (d'acord</i>	<i>condicionat</i>	<i>condicionat</i>	<i>condicionat</i>	<i>condicionat</i>	<i>condicionat</i>

amb l'article 50.2.b RLU)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
---------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

d) Activitats d'explotació de recursos naturals:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)
Primer tractament - selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)

e) Altres activitats:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	incompatible
Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	incompatible
Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tendes (d'acord amb l'article 47.6.e LUC)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	incompatible
Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (d'acord amb l'article 47.6.f LUC)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)

Complementàriament del codi 14, es defineix una subzona 14* que haurà de complir, a part de la regulació dels usos del codi 14, les regulacions determinades en el Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, les regulacions del PEIN, de la XN2000 i de l'ENPE, s'aplicarà la regulació més restrictiva.

(1) Actuacions compatibles sempre i quan aquestes construccions existents hagin estat incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable definit a l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques i aquest ús estigui previst expressament per a dites edificacions en les fitxes del Catàleg o Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

(2) La implantació d'equipaments i instal·lacions d'interès públic que han de situar-se en el medi rural o que la llei permeti que s'hi situïn, com ara: depuradores, plantes de tractament de residus, parcs solars, parcs eòlics i d'altres equipaments assimilables, restarà condicionada a la justificació de la inexistència d'alternatives raonables de localització fora del sòl de protecció especial. Hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai on s'ubiquin i, en tot cas, sempre serà preferible la reutilització d'edificacions existents.

(3) És admissible la implantació d'actuacions que aporten valor al sòl no urbanitzable, pel fet d'estar associades a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural i d'altres assimilables. Hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

(4) La implantació d'actuacions que no aporten valor al sòl no urbanitzable, perquè no contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament recursos o un espai d'ubicació i, per tant, les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions agràries d'explotació intensiva o altres, no és admissible en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en altres sòls no protegits. No s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.

4.11. Article 208. Inventari de les construccions en sòl no urbanitzable

Text modificat:

1. D'acord amb el que estableix l'article 50.2 del text refós de la Llei d'urbanisme: "El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies, les cases rurals i altres construccions susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge."

2. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès incorpora un Inventari de construccions en sòl no urbanitzable. Per a l'elaboració de l'Inventari es fa servir de base les directrius marcades pel Departament de la Generalitat competent en la matèria. Aquestes directrius fixen l'any 1956 com a punt de partida. Aquest any es va aprovar la Llei estatal del sòl on quedaven legalitzades les construccions en sòl no urbanitzable construïdes amb anterioritat. D'acord amb el criteri anterior, seran catalogables les construccions rurals anteriors al 1956.

3. No hi ha antecedents en la catalogació de construccions en sòl no urbanitzable en el municipi de Castellar del Vallès, però si que es pot utilitzar com a punt de partida les incloses al Catàleg de béns d'interès a protegir del municipi, redactat per la Diputació de Barcelona a l'any 2010. La metodologia de treball, a apart de la consulta de diferents fonts documentals, consistirà en el treball de camp a partir del qual es construirà un inventari, en el que s'han identificat tots els elements existents en el sòl no urbanitzable anteriors al 1956 (cadastre 1955). La identificació s'ha realitzat a partir de la superposició dels cadastres actuals i el del 1955 per tal de situar i identificar les edificacions i comprovar els canvis en les delimitacions dels polígons, subdivisions de parcel·les. A partir d'aquesta informació, és diferenciaren les construccions destinades a usos residencials i les que tenien usos agrícoles restant, finalment, els elements susceptibles de ser catalogats.

4. El catàleg de construccions en sòl no urbanitzable a protegir a partir d'aquesta informació haurà de destriar quines d'aquestes construccions passaran a constituir l'esmentat catàleg atenent als següents criteris:

- Dimensions mínimes dels habitatges.
- Importància arquitectònica.

- *Importància històrica.*
- *Raons paisatgístiques i mediambientals.*
- *Raons socials.*

5. *Aquelles edificacions que compleixin algun d'aquests requisits passaran seran identificades mitjançant una fitxa individual que descrigui el volum original i les seves ampliacions.*

6. *Com que el pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic, per a la redacció del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, a nivell d'inventari fem un recull informatiu de totes les edificacions o assentaments en el medi rural, on es descriuen les seves característiques físiques i administratives actuals, que està convenientment desglossat a les fitxes annexes.*

LLISTAT INVENTARI D'EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE:

- *Habitatge i veïnat del Molí de Fonts calents.*
- *Vivendes del Forn de Calç de Can Sallent.*
- *Molí d'en Barata.*
- *Forn de Can Santpere.*
- *Ca n'Ametller; Mas de la Serra.*
- *Ca n'Oliver*
- *Can Borrell*
- *Can Cadafalch*
- *Can Casamada*
- *Can Juliana*
- *Can Messeguer; antiga casa de Sant Martí*
- *Can Pèlachs*
- *Can Quer; Mas Cuiàs*
- *Can Faixero*
- *Can Mariner*
- *Can Riera*
- *Can Sallent; antic Mas Gili*
- *Can Santpere (masia)*
- *Can Torrella; antic Mas Casanoves*
- *Can Jam*
- *Can Torrents*
- *El Brunet*
- *El Sabater Nou*
- *El Sabater Vell*
- *Mas Canyelles*
- *Mas Olivet, Mas Barata*

- *Cal Closes*
- *Cal Cargol*
- *Mas Pedro*
- *Mas Pinetó*
- *Cal Mañosa*
- *Cal Sellarès(cal Tico o cal Mesquita)*
- *Masia el Girbau*
- *Masia L'Illa*
- *Masia Puigverd*
- *Can Turell*
- *Can Carner de Turell*
- *Can Voltà*
- *El Ranxo*
- *Masoveria del conjunt monumental del Castell de Castellar o de Clasquerí*
- *Ermita de la Mare de Déu de les Arenes*
- *Església i fortalesa de Santa Maria del Puig de la Creu*
- *Ruïnes de la masia fortificada de Ribatallada (La Moreria).*
- *Can Carner*
- ***Torre Turull***

4.12. Disposició final segona

Text modificat:

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació del present POUM, que contradiguin, infringeixin el seu contingut o han estat refoses les seves determinacions queden derogats:

- *Pla Parcial Sector de la Bruguera Polígon I (3.1)*
- *Pla parcial Sector Polígon i Pla de la Bruguera, Sector 2 (8.1)*
- *Pla parcial Sector Ca N'oliver (8.2)*
- *Pla parcial Sector la Soleia del Cosidor (8.3)*
- *Pla parcial Sector Ronda Llevant (8.6)*
- *Pla parcial Sector Ampliació de la Virreina (8.6)*
- ***Pla parcial Can Bages.***
- *Pla especial Bruguera Centre (3.2)*
- *Pla especial Plaça Major (5.1)*
- *Pla especial Cal Calissó – La Rabassada (5.2)*
- *Pla especial Cal Sagalés (5.3)*
- *Pla especial Carrer Josep Anselm Clavé (5.4)*
- *Pla especial Carrer Puigvert – Carrer Santiago Rusiñol (5.5)*

- Pla especial Ronda Llevant – Onze de Setembre (5.6)
- Pla especial Els Pedrissos (Zona de transformació d'ús) (6.1)
- Pla especial Ca n'Avellaneda
- **Pla especial de Can Barba**

5. ANNEXES NORMATIUS

Els annexes normatius del POUM modificats per la I Modificació puntual són els següents:

- Annex 1. Fitxa Codi PPU-02 PP Can Bages.
- Annex 3. Fitxa Codi PAU-09 Camamilla.
- Annex 3. Fitxa Codi PAU-10 Airesol a-b.
- Annex 3. Fitxa Codi PAU-11 Can Bages 2 (vials i serveis)
- Annex 2. Fitxa Codi PMU-04 Molí Busquets.

5.1. **Annex 1. Fitxa Codi PPU-02 Pla Parcial urbanístic de Can Bages**

S'elimina per transformar-se en el Polígon d'actuació Urbanística PAU-11 Can Bages 2.

5.2. **Annex 3. Fitxa Codi PAU-09 Polígon d'actuació urbanística Camamilla(vials)**

Text modificat:

1. Àmbit:

- a) Inclou el sòl situat al nord-oest de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Camamilla. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 4.846 m².

2. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic:	834 m ²	20,00%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	834 m ²	20,00%
Sòl privat:	4.012 m ²	80,00%
Zona residencial en cases aïllades, parcel·la petita, codi 6b	4.012 m ²	80,00%

- b) Sostre edificable màxim: 2.607 m²st.

Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat no han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

- c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la petita, codi 6b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació i, donada la necessitat d'agilitzar la transformació de l'àmbit, per la modalitat de compensació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;

- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

5.3. Annex 3. Fitxa Codi PAU-10 Polígon d'actuació urbanística Airesol a-b(vials)

Text modificat:

1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats al nord-oest de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Sot del Ginebre i al carrer del Doctor Fleming. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 32.111 m².

2. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

<i>Sol públic:</i>	<i>4.330 m²</i>	<i>13,48%</i>
<i>Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu</i>	<i>4.330 m²</i>	<i>13,48%</i>
<i>Sòl privat:</i>	<i>27.781 m²</i>	<i>86,52%</i>
<i>Zona residencial en cases aïllades, (airesol a-b), codi 6d1</i>	<i>27.781 m²</i>	<i>86,52%</i>

b) Sostre edificable màxim: 11.112 m²st.

Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat no han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases aïllades, airesol a-b, codi 6d1.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació i, donada la necessitat d'agilitzar la transformació de l'àmbit, per la modalitat de compensació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;

- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

5.4. Annex 3. Fitxa Codi PAU-11 Polígon d'actuació urbanística Can Bages-2(vials i serveis)

1. Àmbit:

a) Comprèn els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el pla parcial de Can Bages, aprovat definitivament per la CTUB en data 17.11.2004 i publicat en el DOGC en data 22.02.2005. En data 16.07.2014 va ser aprovada definitivament per la CTUB la Modificació puntual del Pla parcial Can Bages, subsector II, illa sud i publicada en el DOGC en data 14.10.2014.

b) El polígon limita: al nord, amb la zona industrial de Can Carner; a l'est, amb la carretera B-124; al sud, amb el terme municipal de Sabadell; i a l'oest, amb la riba del riu Ripoll i una zona industrial consolidada. La seva superfície és de 497.352 m².

2. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic. Sistemes:

292.054,65 m²

58,72%

Viari, codi X	60.959 m ²	12,26%
Espais verds, codi V	181.683,65 m ²	36,53%
Equipaments, codi E	33.331 m ²	6,70%
Sistema hidrològic, codi H	16.082 m ²	3,23%
Sòl Privat. Zones:	205.297,35 m ²	41,28%
Activitat econòmica, industrial, codi 7	205.297,35 m ²	41,28%
b) Sostre edificable màxim total	236.092,20 m ² st.	

Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat no han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'activitat econòmica, industria entre mitgeres, codi 7a.
- Zona d'activitat econòmica, industria aïllada, codi 7b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dos polígons d'actuació independents. El sistema d'actuació previst per a tots dos era el de compensació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

5.4. Annex 1. Fitxa Codi PMU-04 Pla de Millora Urbana Molí Busquets

Text modificat:

a de millora urbana Molí Busquets Codi: PMU-04

1. Àmbit:

- a) Comprèn la finca en la que es trobava el complex tèxtil del molí d'en Busquets, a ponent de la població de Castellar del Vallès, en el que es blanquejava i tenyia el cotó, avui enderrocat, i el camí que l'hi dona accés.
- b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 75.695 m².

2. Objectius:

- a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos esportius, de lleure i ambientals, propis de l'entorn en el que es situen.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions de forma que s'integrin en l'entorn natural del riu Ripoll.
- c) Precisar les condicions de reurbanització del tram del camí al Molí Busquets inclòs en el seu àmbit.
- d) Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés a les noves edificacions i per a possibilitar la connexió amb el camí del Rieral, mitjançant una passera sobre el riu Ripoll.
- e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures i a equipaments.
- f) Garantir l'accessibilitat peatonal al sector des de la ciutat de Castellar del Vallès.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	10,00%
	Espais lliures	15,00%
	Equipaments	20,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	45,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Activitats econòmiques	55,00%
	SÒL PRIVAT màxim	55,00%

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

- b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	0,30 m ² st/m ² sl.
Índex d'edificabilitat bruta principal	0,20 m ² st/m ² sl.
Índex d'edificabilitat bruta complementària	0,10 m ² st/m ² sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	22.709 m ² st.
sostre edificable màxim principal (indicatiu)	15.139 m ² st.
sostre edificable màxim complementari (indicatiu)	7.570 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el pla de millora urbana podrà ajustar la seva posició i dimensió, que serà d'una amplada mínima de 10 metres.

- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant; cal que el pla de millora urbana els situï al nord-est de l'àmbit, amb continuïtat amb els sòls qualificats com a Parcs de transició, codi Vpt i establint una franja de protecció d'espai lliure respecte el Riu Ripoll.

- La posició dels sòls destinats a equipaments que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant; cal que el pla de millora urbana els situï al nord-oest de l'àmbit i els destini a horts familiars.

- Els aprofitaments privats es situaran al sud de l'àmbit en una única parcel·la a cada banda del vial sobre les que s'admetran diferents establiments vinculats a una activitat principal. S'admetran usos esportius, i de lleure a l'aire lliure vinculats al medi natural, que garantiran, en qualsevol cas, la coherència amb els valors ambientals de l'entorn, en general, i del Parc del Ripoll, en particular.

- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 2p.

- Caldrà prendre les mesures oportunes per tal de protegir la sèquia Monar i la xemeneia del Molí Busquets identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb els codis AI-17 i AI-22, respectivament.

-En la urbanització del sector caldrà adoptar mesures d'evitar la artificialització i disminució de la coberta natural de zones lliures d'edificació, per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat natural, prioritzant l'ús de pavimentació drenant i permeable.

h) Donat que a l'activitat actualment enderrocada es duia a terme l'acabat i el blanquejat del cotó, aquesta forma part d'aquelles activitats potencialment contaminants del sòl que estableix la legislació vigent. Per tant pel canvi d'ús caldrà presentar a l'Agència de Residus de Catalunya un informe de situació per part dels propietaris d'aquests sòls o el que estableixi la legislació vigent en el moment de la tramitació del Pla Especial.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Per tal de garantir l'adequació als valors ambientals de l'entorn, caldrà establir una vinculació dels usos compatibles respecte els dominants, de manera que els usos compatibles puguin existir sempre i quan es realitzi el dominant.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;

- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre); i

- participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en

proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

6. INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Cal afegir un element nou , el MHR-45:Torre Turull

6.1 MHR-45: Torre Turull

Text modificat:

S'adjunta llistat i fitxa nova MHR-45

7. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ DEL PLA.

Els apartats de la Memòria de l'Ordenació del POUM modificats per la I Modificació puntual són els següents:

- 5.3 Dimensionat general del Pla. Q1
- 5.3 Dimensionat general del Pla. Q3
- 5.3 Dimensionat general del Pla. Q4
- 6.1 El sòl urbà i les seves categories.
- 6.2 El sòl urbanitzable.
- 8.5 Qualificació i regulació de les zones

7.1 5.3 Dimensionat general del Pla. Q1

Text modificat:

Q1. Quadre dels polígons d'actuació urbanística d'ús majoritàriament residencial

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipaments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	SOSTRE TOTAL	HBT G TOTAL
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
Polígons d'actuació urbanística	645.852	86.434	188.181	48.938	339.635	306.217	341.413	400
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170			6.170	24.195	24.200	
PAU-02 Sot d'en Golerés	2.600	359	1.007		1.366	1.234	1.485	12
PAU-03 Cal Sagalés	1.389		827		827	562	1.452	16
PAU-04 Passeig	1.483			459	459	1.024	1.260	13
PAU-05 Pedrissos	882					882	2.427	25
PAU-06 Are Nou Eixample	35.362	4.138	4.148	15.148	23.427	11.935	30.751	289
PAU-07 Can Bernabé	30.249	7.442			7.442	28.807	22.807	
PAU-08 EL SERRAT	9.213	2.192			2.718	6.495	4.064	16
PAU-09 Camamilla (vials)	4.846	834			834	4.012	4.012	9
PAU-10 airesol a-b (vials)	32.111	4.330			4.330	27.781	11.112	20
PAU-11 Can Bages2 (vials i serv.)	497.352	60.959	181.683	33.331	292.055	205.297	239.596	

PAU-09 Camamilla

Àmbit: Inclou el sòl situat al nord-oest de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Camamilla. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 4.846 m².

Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

PAU-10 Airesol a-b

Àmbit: Inclou el sòl situat al nord-oest de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Doctor Fleming. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 32.111 m².

Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

PAU-11 Can Bages 2

Àmbit: Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès. L'àmbit limita al nord, amb el polígon industrial Can Carner; a l'est, amb la carretera B-124; al sud, amb el terme municipal de Sabadell; i a l'oest, amb la riba del riu Ripoll i una zona industrial consolidada. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 497.352 m².

Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

7.2 5.3 Dimensionat general del Pla. Q3

Text modificat:

Q3. Quadre dels sectors de planejament residencial en polígon d'actuació urbanística de dotació

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipa ments	SÒL PÚBLI C	SÒL PRIVAT	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTA L
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
Polígons d'actuació urbanística dotació	12.519	4.058			4.058	43.566	31.073	116
PAD-01 Arbreda	4.264					4.264	6.499	54
PAD-04 Llagostes	1.946					1.946	2.860	24
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206					2.206	1.098	3
PAD-07 Rda. Tramuntana - Catalunya	231					231	290	2
PAD-08 Onze de Setembre	1.472					1.472	1.472	10
PAD-09 Ronda- c/Alguer	287					287	347	2
PAD-10 c/Ripoll	1.696					1.696	1.372	9
PAD-11 Pedrissos / Passeig	417					417	1.364	11

7.3 5.3 Dimensionat general del Pla. Q4

Text modificat:

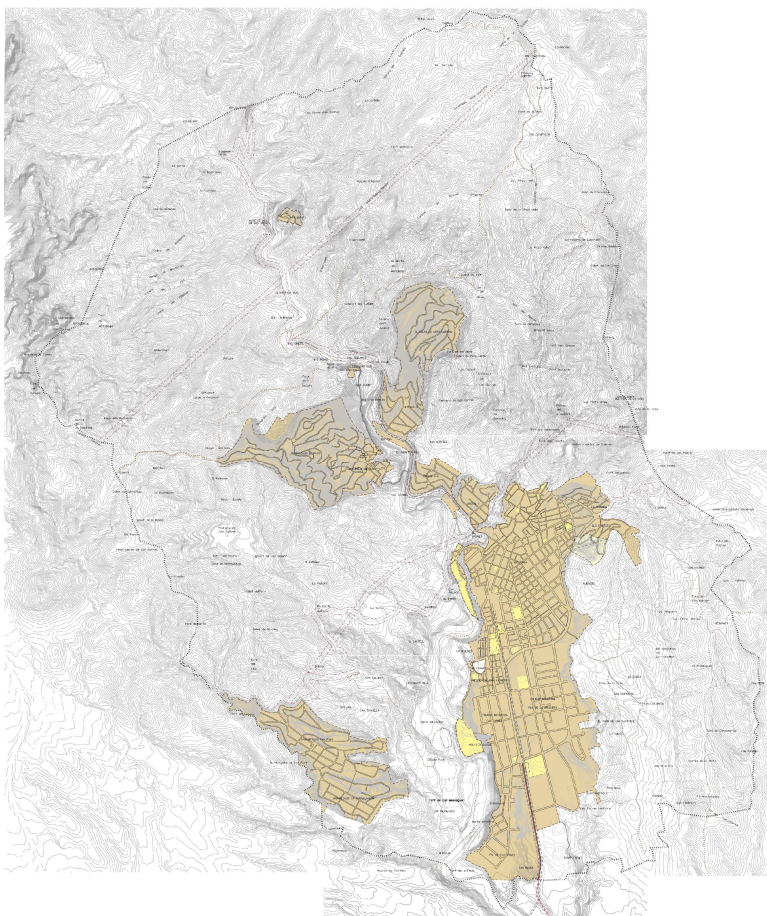
Q4. Quadre dels sectors de planejament residencial en plans parcials de sòl urbanitzable amb planejament aprovat

SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equip.	Serveis tècnics i ambienta ls	SÒL PÚBLI C	SÒL PRIVA T	c.ED /brut a	Dns. brut a
	m²	m²	m²	m²		m²	m²	m²/ m²	Hbtg /Ha
Plans Parciais planejament aprovat	81.316	13.96%	44.11%	4.25%		65.89%	34.11%		
PP-01 Amp. Els Fruïters	81.316	13.96%	44.11%	4.25%	0.41%	65.89%	34.11%	0.30	10

7.4 6.1 El sòl urbà i les seves categories

Text modificat:

El conjunt de sòl classificat com a sòl urbà té una extensió de **780,28 ha**, el que representa, aproximadament, **el 18,09%** de tot el terme municipal i, dintre d'aquesta quantitat, **767,18 ha** tenen la categoria de sòl urbà consolidat i **13,10 ha** corresponen al sòl urbà no consolidat, dintre del qual es delimiten els diferents plans de millora i polígons d'actuació detallats en aquesta mateixa Memòria d'ordenació i que garanteixen la cessió dels aprofitaments i l'aportació **corresponent dels terrenys de cessió pública en els termes establerts en la legislació urbanística** vigent.



Plànol de la classificació del sòl

7.5 6.2 El sòl urbanitzable

Text modificat:

El conjunt de sòl classificat com a sòl urbanitzable amb planejament aprovat té una extensió de **8,13 ha**, el que representa, aproximadament, el **0,19%** de tot el terme municipal.

7.6 8.5 Qualificació i regulació de les zones

Text modificat:

ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC	CODI 1
- Residencial en nucli antic	codi 1a
- Residencial en nucli antic, Sant Feliu del Racó	codi 1a1
- Residencial en nucli antic, ordenació singular	codi 1b
ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ TANCADA	CODI 3
ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA	CODI 4
- Residencial en ordenació oberta	codi 4a
- Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures	codi 4b
ZONA RESIDENCIAL EN CASES AGRUPADES	CODI 5
- Residencial en cases agrupades, alineació a vial	codi 5a
- Residencial en cases agrupades, alineació a vial,	
unifamiliar zona Bruguera	codi 5a1
- Residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar/	
plurifamiliar zona Bruguera	codi 5a2
- Residencial en cases agrupades, alineació a vial,	
unifamiliar amb passatge	codi 5a3
- Residencial en cases agrupades, reculada a front de vial	codi 5b
- Residencial en cases agrupades, reculada a front de vial,	
zona Bruguera	codi 5b1
- Residencial en cases agrupades, ordenació singular	codi 5c
ZONA RESIDENCIAL EN CASES AÏLLADES	CODI 6
- Residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200)	codi 6a
- Residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400)	codi 6b
- Residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600)	codi 6c
- Residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800)	codi 6d
- Residencial en cases aïllades, parcel·la gran (1200)	codi 6d1

ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL	CODI 7
---------------------------------------	--------

- <i>Industria entre mitgeres</i>	<i>codi 7a</i>
- <i>Indústria aïllada</i>	<i>codi 7b</i>
- <i>Indústria singular</i>	<i>codi 7c</i>
- <i>Industria singular no edificable</i>	<i>codi 7c1</i>
ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA SERVEIS, TERCIÀRIA I COMERCIAL	CODI 8
- <i>Terciari-comercial entre mitgeres</i>	<i>codi 8a</i>
- <i>Terciari-comercial aïllada</i>	<i>codi 8b</i>
- <i>Terciari-comercial singular</i>	<i>codi 8c</i>

ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA DE REPROGRAMACIÓ **CODI 10**

.....

3. S'estableixen les següents subzones, d'acord amb la dimensió i característiques de les parcel·les:

<i>Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200)</i>	<i>codi 6a</i>
<i>Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400)</i>	<i>codi 6b</i>
<i>Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600)</i>	<i>codi 6c</i>
<i>Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800)</i>	<i>codi 6d</i>
<i>Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (1200)</i>	<i>codi 6d1</i>

S'augmenta la parcel·la mínima de 400 a 800 a parcel·les properes al nucli antic de St Feliu, que tenen les característiques topogràfiques de parcel·les més grans.(6b→6d)

Es modifica la parcel·la de 400 a 200m2 i condicions edificatòries a algunes parcel·les del nucli de St. Feliu per adaptar-les a l'entorn i les edificacions existents. (6b→6a)

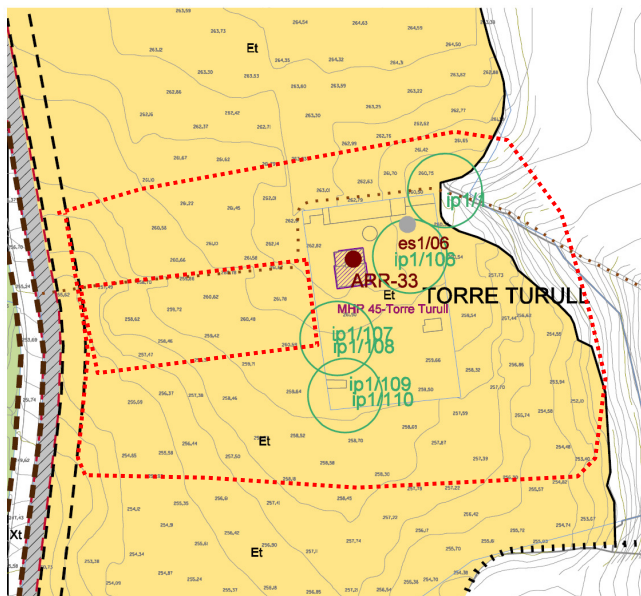
Es permet la possibilitat de fer bifamiliars a les parcel·les del nucli urbà amb una dimensió de 600m2, seguint el criteri de compactació del nucli urbà.

8. QUADRES

Class	Sexenni	ÀMBIT O SECTOR	HBTG TOTALS	ús	sexenni	iniciativa
Actuacions residencials primer sexenni			559			
SUNC	1er	PMU-02 Can Carner sud	62	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PMU-03 Escorxador-PI Toros	21	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAU-04 Passeig	13	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAU-05 Pedrissos	25	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAU-06 Nou Eixample	289	residencial	1er sexenni	privada
SUC	1er	PAU-09 camamilla	9	residencial	1er sexenni	privada
SUC	1er	PAU-10 airesol a-b	20	residencial	1er sexenni	privada
SUC	1er	PMU-11 Les arenes	18	residencial	1er sexenni	privada
SUC	1er	PMU-12 Cal Joan Coix	7	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAD-01 arbreda	54	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAD-04 Llagostes	24	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAD-06 Verd privat Soleia	3	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	2	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAD-09 Ronda-c/Alguer	2	residencial	1er sexenni	privada
SUNC	1er	PAD-11 Pedrissos/Passeig	11	residencial	1er sexenni	privada
Actuacions residencials segon sexenni			363			
SUNC	2on	PMU-01 Carretera de Terrassa	16	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-05 Can Bogunyà	36	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-07a Turuguet	212	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-07b Turuguet	35	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PAU-02 Sot d'en Goleres	12	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PAU-03 Cal Sagalés	16	residencial	2on sexenni	privada
SUC	2on	PAU-08 El Serrat	16	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PAD-08 Onze de Setembre	10	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PAD-10 c/Ripollet	9	residencial	2on sexenni	privada
PMU's i PAU's d'activitat econòmica						
SUNC	2on	PMU-04 Molí Busquets		activitat	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-09 Can Barba		activitat	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-13 Porta de Castellar 1		activitat	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-14 Porta de Castellar 2		activitat	2on sexenni	privada
SUC	1er	PAU-01 Can Bages (vials)		activitat	1er sexenni	privada
SUC	1er	PAU-07 Can Bernabé (vials)		activitat	1er sexenni	privada
SUC	1er	PAU-11 Can Bages2		activitat	1er sexenni	privada
Plans parcials amb planejament aprovat			80			
	2on	PP-01 amp. Els Fruiters	80	residencial	2on sexenni	privada
Totals			1.002			

Sexenni	ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE m²	vialitat		espais lliures		equipament s		SÒL PÚBLIC		SÒL PRIVAT		SOSTRE TOTAL	no residencial	residencial	sostre residencial lliure	sostre residencial concertat	sostre residencial HPO general i	HBTG TOTALS	hbtg lliures	hbtg conce rat	hbtg HPO gener al i	c.ED/bruta	sostre/ha b	dns.bruta	edificacions existents	potencial edificabilitat pgo99	DESPESES	repercuissió sobre sostre	% despeses	VRS	VRS – urb																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
			m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	m²																					m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²

NÚM. REF.:	MHR-45
DENOMINACIÓ:	Torre Turull
Altres denominacions:	
SITUACIÓ:	Al sud del límit de terme municipal, en Sòl Urbà . Ctra -124, PK 4,3.
DATA DE CONSTRUCCIÓ:	Segle XIX
AUTORS:	-
PROMOTOR:	-
TIPOLOGIA:	Arquitectura residencial rural. Casa senyorial
CONTEXT:	Al límit meridional del terme municipal, a llevant de la carretera B-124, i a sud del polígon industrial del Pla de la Bruguera. La finca disposa de grans extensions de terreny que limiten amb Can Casamada, el Pla de la Bruguera, Can Bages, Can Santpere i Can Pagès; en depèn Can Moragues.
RÈGIM URBANÍSTIC	
Planejament Vigent:	POUM Castellar del Vallès 2016.
Classificació:	Sòl no Urbanitzable.
Qualificació:	Equipament supramunicipal
Protecció existent:	BCIL. Inclòs al Pla Especial del Catàleg de Béns a protegir , element ARR-33/003
RÈGIM JURÍDIC	
Titularitat:	Privada
Condicions/servituds:	No es coneixen
PLÀNOL DE SITUACIÓ	e. 1:5000



DESCRIPCIÓ:

Finca de grans dimensions limitada per la carretera a ponent, a nord pel polígon industrial, i a sud pel límit termenal. Propietat extensiva i plana de conreus de cereals amb franja de bosc contigua a la carretera. Conjunt edificat amb jardins de gran varietat d'espècies, ubicat al mig de la finca en recinte rectangular clos per mur de pedra de gran alçària. Accés per camí perpendicular a la carretera amb arbrada de plataners fins al portal del recinte, amb dos pilars quadrats de maó ornamentats.

Edificacions de servei, masoveria i coberts adossats al mur perimetral a nord, i dipòsit i cobert de grans dimensions a sud. Casa senyorial aïllada de forma rectangular envoltada pels jardins, de planta baixa i dues plantes, i coberta a quatre vents amb barbacanes prominents i ornamentades. Façanes de composició clàssica amb basaments amb grans carreus de pedra (de Castellar), finestres d'estil neogòtic de triple arcada a la planta principal i sèrie de finestres motllurades de remat a la planta superior sota la barbacana. Dues torratxes, la més gran a la façana nord d'accés (amb certa semblança a la Torre Balada), i la de menor dimensió a la cantonada a sud est s'adossen elevant-se una planta més amb remat fortificat de merlets. Tot el conjunt edificat presenta un estil eclèctic i sumptuós, amb combinació de tècniques i materials propis del modernisme.

A l'interior destaquen dues llars de foc de grans dimensions, sostres enteixinats, arcs ogivals de pedra, i terres de mosaic i fusta decorats a les estances principals. La casa és molt gran, té uns 1400m².

EVOLUCIÓ D'USOS**Original:**

Habitatge. Agrícola. Casa de vacances.

Actual:

Habitatge. Agrícola i ramader. Casa de vacances.

ESTAT DE CONSERVACIÓ:

Bo

VALORACIÓ:

Exemple notable de segona residència castellarenca, amb aire sumptuós. Interès històric i arquitectònic.

PROPOSTES:

Mantenir la categoria de BCIL.
Incorporació d'un àmbit de protecció que inclogui:

- els espais susceptibles de contenir restes arqueològiques.
 - l'arbre monumental llistat al PE dels béns a protegir, IP (Interès Paisatgístic), núm. 1 "pi blanc de la torre Turull", i totes les espècies arbòries d'interès dels jardins interior, inclosa l'avinguda arbrada de plataners exterior des de la carretera.
 - els voltants del recinte per remarcar el caràcter aïllat, protegint la conca visual des de la carretera i el valor paisatgístic del conjunt.
- Nivell de protecció 2: Conservació
Nivell de protecció 4: Ambiental
Nivell de protecció 6: Àrea d'expectativa arqueològica (AEA).

Mantenir l'ordenació de caràcter singular.

Conservació integral de volumetria exterior i elements decoratius modernistes de façanes.

DADES HISTÒRIQUES:

Tota la casa està emmurallada per una paret amb un gran pati i un luxós jardí interior, al qual es té accés per una gran portalada que dona just davant del camí que la comunica amb la carretera de Sabadell a Castellar. La muralla de pedra que envolta la casa fou obra del picapedrer local Joan Sampere, el Meima.

Durant la Guerra Civil (1936-1939) la torre Turull va hostatjar tècnics soviètics adscrits al Servicio Aeronáutico de Fábricas, el conegut popularment com a SAF-16.

BIBLIOGRAFIA**Gràfica:**

Plànols d'Ordenació del POUM.

Ortofoto del ICC (Institut Cartogràfic de Catalunya).

Fotografies aèries i fotografies elaboració pròpia.

Escrita:










PRAT PAZ, Esteve. *L'art castellarenc. Arts plàstiques i visuals. Del Neolític als temps presents*. Castellar del Vallès, 1992.

Oral:










GALLART VIVÉ, Ernest (Sabadell, 1964).








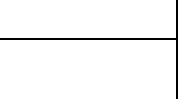

Febrer 2018

Núm. ordre	Tipus funcional	Núm. Ordre Tipus	Data / Època	Denominació	Localització / Tipus Via		Coordenades	Número de policia	Indret / Barri	Autors (obra original o reforma)	Categoria de protecció existent				Categoria i nivell de protecció proposats al Catàleg Patrimoni	Fotografia recent
												Catàleg PGC Sabadell 1978	Catàleg PGO Castella r 1999			
1	MHR-	1	Segle XVIII	habitatge i veïnat del Molí de Fonts calents.	Ctra.	B-124	423087, 4608009	PK. 8	direcció Sant Llorenç Savall		BPU			94	BPU - AEA Nivell 4: ambiental	
2	MHR-	2	1850-1860	Vivendes del Forn de Calç de Can Sallent.	Ctra.	C-1415a	421212, 4607295	PK. 25	Camí de la pedrera de Can Sallent		AEA		nou		BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 6: AEA	
3	MHR-	3	Segles XVII-XIX	Molí d'en Barata.	Ctra.	BV-1249	422318, 4608990	PK. 0,5			BPU			101	BPU - AEA Nivell 1: integral Nivell 6: AEA	
4	MHR-	4		Forn de Can Santpere	Carrer	del Capcir	424770, 4605578	accessible des del Pla de la Bruguera								
5	MHR-	5	Segle XV	Ca n'Ametller; Mas de la Serra	Camí de la	Salut	425867.5, 4606362.5				BPU			1	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
6	MHR-	6	Segle XV	Ca n'Oliver	C/	Josep Vicenç Foix	423416, 4606318	camí particular	Residencial Can Carner		BPU - AEA			38	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
7	MHR-	7	Segle XVI	Can Borrell	Ctra.	B-124	423090, 4608736	PK. 9,2	direcció Sant Llorenç Savall		BCIL	27		3	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
8	MHR-	8	Segle XI	Can Cadafalch	Camí de	Castellar a Sant Llorenç - GR173	424137, 4611961				BCIL	26		5	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
9	MHR-	9	Segle XIII	Can Casamada	Camí de	Can Casamada	425560, 4605978	des de la ronda de Tolosa, Km.2			BCIL	22		7	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
10	MHR-	10	Segles XIII-XIV	Can Juliana	Ctra.	BV-1249	422745, 4608169	PK.2	Sant Feliu del Racó		BCIL - AEA	28		10	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	









Febrer 2018

11	MHR-	11	Segle XII	Can Messeguer; antiga casa de Sant Martí	Ctra.	C-1415	423201 , 4604692	PK. 24	direcció Terrassa		BPU - AEA			12	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
12	MHR-	12	Segle XIII	Can Pèlachs (o Pèlegs)	Ctra.	C-1415	423277, 4607194	PK. 26,5	direcció Terrassa		BCIL - AEA	30		14	BCIN - AEA Nivell 1: integral Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
13	MHR-	13	Segle XIV	Can Quer; Mas Cuiàs	Camí de	Can Mariner	426501, 4606182	direcció sud- est			BPU			16	Declaració de BCIL - AEA Nivell 1: integral Nivell 4: ambiental	
14	MHR-	14	Segle XIX	Can Faixero	Camí de	Can Mariner	426385, 4605196	direcció sud- est								
15	MHR-	15	Segle XIX	Can Mariner	Camí de	Can Mariner	425763, 4607213	direcció sud- est								
16	MHR-	16	Segle XIV	Can Riera	Ctra.	C-1415	423063, 4606980	PK. 26,1	direcció Terrassa		BCIL - AEA	29		17	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
17	MHR-	17	Segle XV	Can Sallent; antic Mas Gili	Ctra.	C-1415	422374, 4606298	PK. 24	direcció Terrassa		BCIL - AEA	31		20	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
18	MHR-	18	Segle XV	Can Santpere (masia)	Camí de	Can Santpere	425070, 4606044	accessible des de la ronda de Tolosa. GR. 173			BCIL - AEA	24	21-28	BCIL - EPA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA		
19	MHR-	19	Segle XV	Can Torrella; antic Mas Casanoves	Ctra.	C-1415	422339, 4605929	PK. 23,5	direcció Terrassa		BPU			22	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
20	MHR-	20	Segle XIX	Can Jam	Ctra.	C-1415	422006, 4605736	PK. 23,5	direcció Terrassa							
21	MHR-	21	Segle XIII	Can Torrents	Camí de	Can Torrents	425737, 4604945	accessible des de la ronda de Tolosa			BPU			23	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 6: AEA	
22	MHR-	22	Segle XIII	El Brunet	Ctra.	B-124	423614, 4607785	PK. 8	direcció Sant Llorenç Savall		BPU			4	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 6: AEA	

Febrer 2018

23	MHR-23	Segle XVIII	El Sabater Nou	Ctra.	BV-1249	422752 , 4608443	PK.2	Sant Feliu del Racó		BPU		18	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
24	MHR-24	Segle XVI	El Sabater Vell	Ctra.	B-124	421482, 4610342	PK. 12	direcció Sant Llorenç Savall		BPU - PEIN		19	BPU - PEIN - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
25	MHR-25	Segle X	Mas Canyelles	Camí de	Castellar a Sant Llorenç - GR173 (1300 m. del nucli urbà)	424174, 4609649				BCIL	25	6	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
26	MHR-26	Segle XVI	Mas Olivet (possible antic Mas Olarin o Oliva); Mas Barata	Ctra.	BV-1249	422347, 4609324	PK. 0,4	direcció Sant Llorenç Savall		BPU		13	BPU Nivell 2:conservació Nivell 4: Ambiental Nivell 6: AEA	
27	MHR-27	Segle XIX	Cal Closes	Ctra.	B-124	421959, 4609422	PK. 11	B-124 direcció Sant Llorenç Savall		-		nou	BPU - AEA Nivell 3: parcial Nivell 6: AEA	
28	MHR-28	Segle XIX	Cal Cargol	Ctra.	B-124	421941, 4609391	PK. 11	B-124 direcció Sant Llorenç Savall		-		nou	BPU - AEA Nivell 3: parcial Nivell 6: AEA	
29	MHR-29	Segle XIX	Mas Pedro	Ctra.	B-124	421881, 4609477	PK. 11	B-124 direcció Sant Llorenç Savall		-		nou	BPU - AEA Nivell 3: parcial Nivell 6: AEA	
30	MHR-30	Segle XIX	Mas Pinetó	Ctra.	B-124	421520, 4609602	PK. 12	B-124 direcció Sant Llorenç Savall		-				
31	MHR-31	Segle XIX	Cal Mañosa	Ctra.	BV-1249	422088, 4609336	PK. 1	Cal Joan Coix		-		nou	BPU - AEA Nivell 3: parcial Nivell 6: AEA	
32	MHR-32	Segle XIX	Cal Sellarès(cal Ticó o cal Mesquita)	Ctra.	B-124	421966, 4609490	PK. 11	B-124 direcció Sant Llorenç Savall		-		nou	BPU - AEA Nivell 3: parcial Nivell 6: AEA	
33	MHR-33	Segle XIV	Masia el Girbau		Camí rural que surt del C. del Forn de Can Sallent - camí de Castellar a la	420254, 4608476	Urb. El Racó	Sant Feliu del Racó		BPU		8	BPU - AEA Nivell 3: parcial Nivell 4: ambiental	
34	MHR-34	Segle XIV	Masia L'Illa	Ctra.	B-124	421409, 4610988	PK. 13	direcció Sant Llorenç Savall		BPU - PEIN		9	BPU - PEIN - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	

Febrer 2018

35	MHR-35	Segle XV	Masia Puigverd		Camí que surt a la dreta de la ronda de Tolosa davant de la Plaça	424706, 4607308				BPU		15	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
36	MHR-36	Segle XV	Can Turell o Torell	Ctra.	B-124	422254, 4609702	PK. 11	direcció Sant Llorenç Savall		BPU		32	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 6: AEA	
37	MHR-37	Segle XV	Can Carner de Turell		Camí que surt de la B-124 al costat de Turell	422108, 4610083	PK. 11	direcció Sant Llorenç Savall						
38	MHR-38	Segle XV	Can Voltà	Ctra.	B-124	421998 , 4609516	PK. 11	direcció Sant Llorenç Savall						
39	MHR-39	1936-1945	El Ranxo	Ctra.	C-1415	423189 , 4606941	PK. 26,6	C-1415 direcció Terrassa		-		nou	BPU Nivell 3: parcial Nivell 4: ambiental	
40	MHR-40	Segle XIV	masoveria del conjunt monumental del Castell de Castellar o de Clasquerí	Ctra.	C-1415	422981, 4606614	PK. 26,10	direcció Terrassa		BCIN - AEA	32	24-25	BCIN Nivell 2: conservació (masoveria)	
41	MHR-41	Segle XII	Ermita de la Mare de Déu de les Arenes	Ctra.	B-124	421275, 4611215	PK.13,3	direcció Sant Llorenç Savall; Les Arenes		BCIL - PEIN	20	27	BCIL - PEIN Nivell 1: integral Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
42	MHR-42	Segle XII	Església i fortalesa de Santa Maria del Puig de la Creu		Puig de la Creu	425230, 4609210				BCIN	19	29	BCIN Nivell 1: integral Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
43	MHR-43		Ruïnes de la masia fortificada de Ribatallada (La Moreria).	Camí	El Rieral i torrent de Ribatallada	422.272 , 4.604.734		Vora el torrent de Ribatallada.		Jaciment Inventariat		nou	BPU Nivell 6: AEA	
44	MHR-44	Segle XIII	Can Carner; Can Carner del Pla	C. de	Can Carner	423659, 4606361		Residencial Can Carner		BPU		37	BPU - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	
45	MHR-45	Segle XIX	Torre Turull	Ctra.	B-124	424397, 4604150	PK. 4,3	B-124 direcció Sabadell		BCIL	23	30	BCIL - AEA Nivell 2: conservació Nivell 4: ambiental Nivell 6: AEA	

Elements inclosos en el lcatàleg dels béns a protegir

38

Elements només inclosos en l'inventari de les construccions en sòl no urbanitzable

7

Total fitxes d'elements

45

9. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els apartats de l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM modificats per la I Modificació puntual són els següents:

- 2 . Objectius, Directrius i Estratègia del desenvolupament del Pla.
- 3.2 previsió temporal per al desenvolupament dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars
- 3.3 previsió temporal per al desenvolupament dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars
- 3.4 previsió temporal per l'execució dels polígons d'actuació de dotació
- 3.5 Previsió temporal per a l'execució dels sectors en sòl urbanitzable plans de millora urbana i polígons d'actuació d'activitat econòmica.
- 3.6 previsió temporal per l'execució dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.
- 3.7 previsió temporal per a l'execució del POUM en sexennis
- 4.4 Avaluació econòmica dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars
- 4.5 Avaluació econòmica dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars
- 4.6 Avaluació econòmica dels polígons d'actuació de dotació
- 4.7 Avaluació econòmica dels sectors i polígons d'actuació d'activitat econòmica.
- 4.8 Avaluació econòmica dels sectors del sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

9.1 **2. Objectius, directrius i estratègia del desenvolupament del Pla.**

Text modificat:

Els **objectius** de desenvolupament del Pla queden reflectits en la mateixa Memòria d'ordenació i s'engloben dintre de quatre directrius estratègiques:

1. La potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat de l'entorn

El 81,60% del sòl del terme municipal és sòl no urbanitzable. Castellar és un municipi amb molts espais lliures, fet que s'ha aprofitar com a element connector i de transició entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, a més de servir com a base d'esponjament i ciutat oberta d'alta qualitat ambiental i directament relacionat amb el entorn natural.

2. L'aposta pel creixement interior i la requalificació urbana, això és fer més poble dins del poble. No incrementar els límits del sòl urbà mantenint l'orografia actual del sòl no urbanitzable, apostant per una ciutat compacta i no difusa. Donades les característiques de Castellar del Vallès respecte els límits de sòl urbà i respecte els sòls que d'aquest resten lliures, el nou projecte de ciutat ha d'avaluar l'estat actual i les potencialitats dels teixits urbans existents, residencials i industrials, no només des d'una perspectiva quantitativa o de capacitat de creixement sinó també des de la possibilitat d'identificar àmbits de reordenació o transformació que esdevinguin elements clau en els procés de reestructuració urbana.

3. El manteniment i la millora de la quantitat i qualitat de l'oferta d'equipament i espais lliures del municipi. Mantenir un àmbit urbà saludable i d'alta qualitat ambiental i directament

relacionat amb l'entorn natural. Mantenir la reserva de l'oferta disponible de terrenys lliures destinats a equipaments.

4. La integració del patrimoni en el projecte de ciutat. El patrimoni arquitectònic de la ciutat és un dels referents que defineixen els trets més característics del municipi. La preservació i conservació del conjunt patrimonial de la ciutat ha de passar a tenir un protagonisme singular en l'ordenació que emani del nou planejament general. Això comporta una atenció especial a la revisió del catàleg d'edificis, els elements patrimonials i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat de Castellar del Vallès.

5. La diversificació de l'oferta residencial i de les activitats econòmiques, amb una atenció especial a l'habitatge protegit, prioritzant el lloguer, i als llocs de treball actualment existents en el municipi. L'alta presència de teixit productiu ha de ser la base d'un projecte que potenciï les capacitats econòmiques del territori, diversificant les activitats i millorant la seva competitivitat.

Les actuacions concretes del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès també estan reflectides en la Memòria citada, en les Normes urbanístiques i en els plànols d'ordenació que les concreten.

Respecte **les actuacions del POUM** poden establir-se els següents grans grups:

1. Execució dels sistemes generals

Correspon a les actuacions incardinades a aconseguir l'estructura general i orgànica definida pel Pla, mitjançant els sistemes urbanístics no inclosos en cap àmbit de gestió. Es contemplen, tant les actuacions d'adquisició de sòl, com les d'urbanització dels sistemes generals de vialitat i d'espais lliures.

Les actuacions que conté l'Agenda i avaluació econòmica i financera es refereixen a l'adquisició de sòl d'aquelles actuacions considerades extraordinàries i noves en el present planejament, així com les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació, mentre que aquelles actuacions que no tenen una especial rellevància no s'han tingut en consideració, ja que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'Ajuntament.

2. Desenvolupament dels sectors de planejament derivat i dels polígons d'actuació

El POUM de Castellar del Vallès delimita un mosaic de diferents sectors i polígons d'actuació d'una dimensió molt inferior als que eren vigents actualment, a fi i efecte de facilitar la seva gestió i execució.

El conjunt dels sòls subjectes a actuacions integrades de gestió té una dimensió entorn a les 98 hcs de sòl. D'aquest dimensionat, prop d'un 60% (quasi 58 hcs de sòl) correspon a sectors de plans parcials aprovats.

El conjunt del dimensionat del POUM, pel que fa a l'oferta residencial és situa a l'entorn dels **1.000** habitatges nous.

Altrament, el POUM preveu en la zona de reprogramació una potencial reserva de l'oferta a llarg termini del Pla que, en el cas que es desenvolupessin tots els sòls, comportaria una dotació màxima de 1.200 habitatges que s'han de considerar, a tots els efectes, com un veritable sòl de reserva de futur, ja que l'aposta residencial del Pla es centra en la ciutat existent.

D'acord amb l'anterior es pot afirmar que el Pla es centra en la seva planificació sobre el conjunt de la ciutat existent amb una previsió de creixement en extensió molt limitada o quasi nul·la, ja que dels **1.002** habitatges que el Pla determina sobre els diferents sectors i polígons d'actuació, menys del 15%, que equivalen a un total de **158 habitatges**, es corresponen als inclosos dins de sectors que es poden considerar que estenen l'actual taca de sòl ja urbanitzat (**PMU 01 ctra de Terrassa, PMU 06 Can Carner sud i el PP del sector dels fruiters**).

Les actuacions integrades previstes en el POUM, tant residencials com d'activitat econòmica, es poden classificar en els següents grans grups:

- 2.1. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística plurifamiliars*
- 2.2. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística unifamiliars*
- 2.3. Els polígons d'actuació de dotació*
- 2.4. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística d'activitat econòmica*
- 2.5. Els sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat*

2.1. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística plurifamiliars

Aquest grup inclou un total de 11 sectors subjectes a plans de millora urbana (PMU) i/o polígons d'actuació urbanística (PAU), amb una extensió total aproximada de 10 hes, que ordenen, regulen i concentren la major part de l'oferta plurifamiliar del Pla en la ciutat existent, ja que sobre els mateixos està prevista la construcció d'uns 737 habitatges localitzats, majoritàriament, dins del mosaic residencial de la ciutat existent.

Els PMU i els PAU plurifamiliars constitueixen un conjunt de sectors de naturalesa molt diversa, on es mesclen accions sobre el nucli antic i l'eixample de Castellar del Vallès, i també en menor mesura amb accions de naturalesa diferent segons es detalla en les corresponents fitxes normatives del Pla.

El nou POUM delimita nous sectors de menor dimensió i més homogenis respecte les propietats que s'inclouen en cada àmbit de planejament. En aquest cas haurà de ser la gestió la que desencalli el procés d'aquest sectors, ja que la viabilitat econòmica està garantida en tractar-se de sectors amb uns aprofitaments ajustats o similars als vigents en el Pla General de Castellar del Vallès però que, sobretot, s'han redimensionat a fi i efecte de facilitar la seva gestió i execució.

Les cessions i càrregues que el Pla determina són perfectament compatibles amb la viabilitat econòmica dels mateixos tota vegada que, en general, suposen una millora de la situació actual. No obstant, aquestes condicions generals, en l'apartat de la justificació de l'avaluació econòmica d'aquest document del POUM, es comprova i detalla aquesta viabilitat econòmica.

2.2. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística unifamiliars

En aquest grup s'inclouen els plans de millora urbana (PMU) i els polígons d'actuació urbanística (PAU) que tenen per objecte aquest tipus de producte residencial unifamiliar. Són en total 5 actuacions amb una oferta de 70 habitatges nous amb una extensió total de 8,60 hes. En cap cas es tracta d'actuacions de nova planta, sinó que el POUM el que fa és recollir les situacions existents en el planejament vigent, delimitant aquestes figures a i efecte de garantir diferents objectius ja sigui la urbanització o la obtenció dels sòls de sistema delimitat en el mateix POUM.

Es tracta d'actuacions de menor entitat i dimensionat, més petites en general inclús que els mateixos PMU's detallats anteriorment. En general són ordenacions de baixa complexitat que, amb la delimitació d'un instrument de planejament derivat, haurà de concretar i precisar l'ordenació indicativa assenyalada per aquest POUM.

2.3. Els polígons d'actuació de dotació

En aquest grup s'inclouen un total d'8 actuacions amb una oferta de 115 habitatges nous. En cap cas es tracta d'actuacions de nova planta; el que fa el Pla és recollir, en la major part dels casos, les condicions d'edificació actualment vigents i establir un marge superior de la seva potencial densificació permetent que, amb el mateix sostre, puguin sorgir un major nombre d'habitatges, optimitzant d'aquesta manera el sòl ja existent dins de la ciutat de Castellar i millorant l'equilibri entre l'oferta de sòl d'habitatges unifamiliars i el sòl d'habitatges plurifamiliars.

2.4. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística d'activitat econòmica

Les diferents figures que contenen sòl d'activitat econòmica sumen en total una superfície de 73,26 hes de sòl en un total de 7 figures de planejament i/o gestió de diferent naturalesa que inclou actuacions de dimensió variades, la major part d'elles inferiors a les 8 hes de sòl, que han de complementar i diversificar l'oferta actual del sòl productiu de la ciutat de Castellar del Vallès i una altra, la més gran dels sectors d'aquest POUM amb una extensió propera a les 50 hes i una oferta en termes de sòl extensiu d'activitats industrials de més de 220.000 m² de sòl que vindrà a ser la reserva de sòl més significativa pel futur de Castellar en termes de sòl industrial.

2.5. Els sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

Es corresponen al sòl urbanitzable amb el corresponent pla parcial urbanístic ja aprovat definitivament, amb una extensió total aproximada de 8,13 hes, i inclou només 1 sector, el sector residencial dels Fruiters, amb una extensió de 8,1 hes i una oferta de 81 habitatges.

9.2 3.2 previsió temporal per al desenvolupament dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

Text modificat:

La seqüència de les actuacions vinculades als plans de millora de i els polígons d'actuació plurifamiliars i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:

ÀMBIT O SECTOR	ús	sexenni	iniciativa
PMU's i PAU's plurifamiliars			
PMU-01 Carretera de Terrassa	residencial	2on sexenni	privada
PMU-02 Can Carner sud	residencial	1er sexenni	privada
PMU-03 Escorxador-Pl Toros	residencial	1er sexenni	privada
PMU-05 Can Bogunyà	residencial	2on sexenni	privada
PMU-07a Turuguet	residencial	1er sexenni	privada
PMU-07b Turuguet	residencial	2on sexenni	privada
PAU-02 Sot d'en Golerés	residencial	2on sexenni	privada
PAU-03 Cal Sagalés	residencial	2on sexenni	privada
PAU-04 Passeig	residencial	1er sexenni	privada
PAU-05 Pedrissos	residencial	1er sexenni	privada
PAU-06 Nou Eixample	residencial	1er sexenni	privada

9.3 3.3 previsió temporal per al desenvolupament dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars

Text modificat:

La seqüència de les actuacions vinculades als plans de millora de i els polígons d'actuació unifamiliars i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:

ÀMBIT O SECTOR	ús	sexenni	iniciativa
PMU's i PAU's unifamiliars			
PMU-11 Les arenes	residencial	1er sexenni	privada
PMU-12 Cal Joan Coix	residencial	1er sexenni	privada
PAU-08 El Serrat	residencial	2on sexenni	privada
PAU-09 camamilla	residencial	1er sexenni	privada
PAU-10 airesol a-b	residencial	1er sexenni	privada

9.4 3.4 previsió temporal per l'execució dels polígons d'actuació de dotació

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	ús	sexenni	iniciativa
Polígons d'actuació urbanística de dotació			
PAD-01 arbreda	residencial	1er sexenni	privada
PAD-04 Llagostes	residencial	1er sexenni	privada
PAD-06 Verd privat Soleia	residencial	1er sexenni	privada
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	residencial	1er sexenni	privada
PAD-08 Onze de Setembre	residencial	2on sexenni	privada
PAD-09 Ronda-c/Alguer	residencial	1er sexenni	privada
PAD-10 c/Ripollet	residencial	2on sexenni	privada
PAD-11 Pedrissos/Passeig	residencial	1er sexenni	privada

9.5 3.6 previsió temporal per l'execució dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	ús	sexenni	iniciativa
Plans parcials amb planejament aprovat			
PP-01 amp. Els Fruiters	residencial	2on sexenni	privada

9.6 3.7 previsió temporal per a l'execució del POUM en sexennis

Text modificat:

Els criteris que s'han fet seguir per la programació en dos sexennis responen al criteri de mantenir un cert equilibri quantitatiu entre el primer i el segon sexenni del Pla, de forma que pel que respecta a la programació prevista en el POUM i més concretament dins dels dos sexennis establerts en el POUM, aquest equilibri és manté amb una lleugera menor previsió en el primer sexenni per l'efecte actual de la profunda crisi immobiliària existent (55,83% que comportaran un total de 559 habitatges) respecte al segon sexenni (44,1% que comportaran un total de 443 habitatges),

En la fitxa normativa dels diferents sectors de planejament residencial, ja siguin plans parcials o plans de millora urbana, així com en els polígons d'actuació, es determina el termini previst per l'inici dels habitatges protegits continguts en cada àmbit. Per la seva, part el planejament derivat que desenvolupi els sectors establirà amb més precisió la data de l'inici i l'acabament determinat pels habitatges protegits.

Respecte al sòl d'activitat econòmica del Pla la major part dels sectors es preveuen en el segon sexenni, en part l'actual crisi econòmica i en part perquè el sector de Can Bages està a punt d'acabar el seu procés de gestió i incorporar la seva oferta al conjunt de l'oferta industrial de Castellar.

Agenda. Sectors i polígons d'actuació residencials del primer sexenni

ÀMBIT O SECTOR	HBTG TOTALS	ús	sexenni	iniciativa
Actuacions residencials primer sexenni	559			
PMU-02 Can Carner sud	62	residencial	1er sexenni	privada
PMU-03 Escorxador-PI Toros	21	residencial	1er sexenni	privada
PAU-04 Passeig	13	residencial	1er sexenni	privada
PAU-05 Pedrissos	25	residencial	1er sexenni	privada
PAU-06 Nou Eixample	289	residencial	1er sexenni	privada
PAU-09 camamilla	9	residencial	1er sexenni	privada
PAU-10 airesol a-b	20	residencial	1er sexenni	privada
PMU-11 Les arenes	18	residencial	1er sexenni	privada
PMU-12 Cal Joan Coix	7	residencial	1er sexenni	privada
PAD-01 arbreda	54	residencial	1er sexenni	privada
PAD-04 Llagostes	24	residencial	1er sexenni	privada
PAD-06 Verd privat Soleia	3	residencial	1er sexenni	privada
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	2	residencial	1er sexenni	privada
PAD-09 Ronda-c/Alguer	2	residencial	1er sexenni	privada
PAD-11 Pedrissos/Passeig	11	residencial	1er sexenni	privada

Agenda. Sectors i polígons d'actuació residencials del segon sexenni

ÀMBIT O SECTOR	HBTG TOTALS	ús	sexenni	iniciativa
Actuacions residencials segon sexenni	363			
PMU-01 Carretera de Terrassa	16	residencial	2on sexenni	privada
PMU-05 Can Bogunyà	36	residencial	2on sexenni	privada
PMU-07a Turuguet	212	residencial	2on sexenni	privada
PMU-07b Turuguet	35	residencial	2on sexenni	privada
PAU-02 Sot d'en Golerés	12	residencial	2on sexenni	privada
PAU-03 Cal Sagalés	16	residencial	2on sexenni	privada
PAU-08 El Serrat	16	residencial	2on sexenni	privada
PAD-08 Onze de Setembre	10	residencial	2on sexenni	privada
PAD-10 c/Ripollet	9	residencial	2on sexenni	privada

La reduïda dimensió de molts dels sectors i polígons d'actuació (aquells inferiors a 60 habitatges en total) ha de permetre que malgrat estiguin el segon sexenni del POUM, aquests sectors puguin avançar la seva programació sense que això comporti cap distorsió significativa de la temporalització de l'execució del Pla.

9.7 4.4 Avaluació econòmica dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	DESPESES
	m²	m²		
PMU's i PAU's plurifamiliars	91.462	78.851	737	4.546.038
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	1.656	16	153.962
PMU-02 Can Carner sud	8.775	6.143	62	570.375
PMU-03 Escorxador-Pl Toros	3.475	1.963	21	46.044
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	3.667	36	309.330
PMU-07a Turuguet	24.310	24.779	212	2.059.715
PMU-07b Turuguet	3.983	3.617	35	389.193
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	1.137	12	105.550
PAU-03 Cal Sagalés	1.389	1.452	16	82.700
PAU-04 Passeig	1.483	1.260	13	
PAU-05 Pedrissos	882	2.427	25	
PAU-06 Nou Eixample	35.362	30.751	289	829.170

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m²	m²		
PMU's i PAU's plurifamiliars	91.462	78.851	737	
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	1.656	16	103,33
PMU-02 Can Carner sud	8.775	6.143	62	103,17
PMU-03 Escorxador-Pl Toros	3.475	1.963	21	26,06
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	3.667	36	93,74
PMU-07a Turuguet	24.310	24.779	212	97,79
PMU-07b Turuguet	3.983	3.617	35	126,58
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	1.137	12	103,15
PAU-03 Cal Sagalés	1.389	1.452	16	63,28
PAU-04 Passeig	1.483	1.260	13	
PAU-05 Pedrissos	882	2.427	25	
PAU-06 Nou Eixample	35.362	30.751	289	29,96

9.8 4.5 Avaluació econòmica dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	DESPESES
	m²	m²		
PMU's i PAU's unifamiliars	86.390	26.264	70	1.006.936
PMU-11 Les arenes	31.477	6.295	18	102.650
PMU-12 Cal Joan Coix	8.743	2.186	7	32.786
PAU-08 El Serrat	9.213	4.064	16	355.100
PAU-09 camamilla	4.846	2.607	9	83.400
PAU-10 airesol a-b	32.111	11.112	20	433.000

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m²	m²		
PMU's i PAU's unifamiliars	86.390	26.264	70	
PMU-11 Les arenes	31.477	6.295	18	18,12
PMU-12 Cal Joan Coix	8.743	2.186	7	16,67
PAU-08 El Serrat	9.213	4.064	16	97,09
PAU-09 camamilla	4.846	2.607	9	35,55
PAU-10 airesol a-b	32.111	11.112	20	43,30

9.9 4.6 Avaluació econòmica dels polígons d'actuació de dotació**Text modificat:**

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	DESPESES
	m²	m²		
Polígons d'actuació urbanística de dotació	12.519	15.302	115	
PAD-01 arbreda	4.264	6.499	54	
PAD-04 Llagostes	1946	2.860	24	
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206	1.098	3	
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	231	290	2	
PAD-08 Onze de Setembre	1.472	1.472	10	
PAD-09 Ronda-c/Alguer	287	347	2	
PAD-10 c/Ripollet	1.696	1.372	9	
PAD-11 Pedrissos/Passeig	417	1.364	11	

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m²	m²		
Polígons d'actuació urbanística de dotació	12.519	15.302	115	
PAD-01 arbreda	4.264	6.499	54	
PAD-04 Llagostes	1946	2.860	24	
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206	1.098	3	
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	231	290	2	
PAD-08 Onze de Setembre	1.472	1.472	10	
PAD-09 Ronda-c/Alguer	287	347	2	
PAD-10 c/Ripollet	1.696	1.372	9	
PAD-11 Pedrissos/Passeig	417	1.364	11	

9.10 4.7 Avaluació econòmica dels sectors i polígons d'actuació d'activitat econòmica

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	DESPESES
	m²	m²		
PMU's i PAU's d'activitat econòmica	732.386	397.085		24.185.500
PMU-04 Molí Busquets	75.695	22.709		2.081.613
PMU-09 Can Barba	53.465	24.409		1.737.613
PMU-13 Porta de Castellar 1	41.125	57.575		
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135	5.789		
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	24.200		925.500
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	22.807		1.116.300
PAU-11 Can Bages2	497.352	239.596		18.324.475

Repercussió sectors i polígons d'actuació d'activitat econòmica

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m²	m²		
PMU's i PAU's d'activitat econòmica	732.386	397.085		
PMU-04 Molí Busquets	75.695	22.709		101,85
PMU-09 Can Barba	53.465	24.409		79,10
PMU-13 Porta de Castellar 1	41.125	57.575		
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135	5.789		
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	24.200		42,49
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	22.807		54,38
PAU-11 Can Bages2	497.352	239.596		84,98

9.11 4.8 Avaluació econòmica dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	DESPESES
	m²	m²		
Plans Parciais amb planejament aprovat	81.316	24.098	80	3.503.197
PP-01 amp. Els Fruiters	81.316	24.098	80	3.503.197

Repercussió per sectors en sòl urbanitzable amb planejament aprovat

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m²	m²		
Plans Parciais amb planejament aprovat	81.316	24.098	80	
PP-01 amp. Els Fruiters	81.316	24.098	80	161,52

De la lectura del quadre anterior se'n desprèn que el sector amb planejament aprovat es situa dins de la franja al voltant dels 160€/m² sostre i per tant es pot considerar dins de la categoria 1, com a sector i polígon d'actuació de viabilitat garantida.

El sector ja està aprovat definitivament, per al qual cosa el POUM es limita incorporar-lo tal i com s'ha tramitat. Per una altra part la seva possible modificació comportaria la potencial indemnització patrimonial per tractar-se d'un sector relativament recent i també per aquesta raó el sector és incorporat sense cap modificació.

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els apartats de l'Informe de sostenibilitat econòmica del POUM modificats per la I Modificació puntual són els següents:

- 3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

10.1 3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

Text modificat:

1. Despesa manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	despesa manteniment anual
	m ²	m ²	m ²	€
PMU's i PAU's plurifamiliars	91.462	24.764	12.379	59.430
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	828	596	2.205
PMU-02 Can Carner sud	8.775	3.510	878	7.371
PMU-03 Escorxador-Pl Toros	3.475	1.842		3.315
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	2.062		3.712
PMU-07a Turuguet	24.310	10.940	4.376	24.942
PMU-07b Turuguet	3.983	1.075	558	2.605
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	359	1.007	1.855
PAU-03 Cal Sagalés	1.389		827	992
PAU-04 Passeig	1.483			
PAU-05 Pedrissos	882			
PAU-06 Nou Eixample	35.362	4.148	4.138	12.433

2. Despesa manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	despesa manteniment anual
	m ²	m ²	m ²	€
PMU's i PAU's unifamiliars	86.390	13.389	526	24.731
PMU-11 Les arenes	31.477	4.722		8.499
PMU-12 Cal Joan Coix	8.743	1.311		2.361
PAU-08 El Serrat	9.213	2.192	526	4.577
PAU-09 camamilla	4.846	834		1.501
PAU-10 airesol a-b	32.111	4.330		7.794

3. Despesa manteniment dels polígons d'actuació de dotació

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	despesa manteniment anual
	m²	m²	m²	€
Polígons d'actuació urbanística de dotació	12.519			
PAD-01 arbreda	4.264			
PAD-04 Llagostes	1946			
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206			
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	231			
PAD-08 Onze de Setembre	1.472			
PAD-09 Ronda-c/Alguer	287			
PAD-10 c/Ripollet	1.696			
PAD-11 Pedrissos/Passeig	417			

4. Despesa manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació d'activitat econòmica

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	despesa manteniment anual
	m²	m²	m²	€
PMU's i PAU's d'activitat econòmica	732.386	96.618	191.925	404.223
PMU-04 Molí Busquets	75.695	11.354	7.570	29.521
PMU-09 Can Barba	53.465	10.693	2.673	22.455
PMU-13 Porta de Castellar 1	41.125			
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135			
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170		11.106
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	7.442		13.396
PAU-11 Can Bages2	497.352	60.959	181.683	327.745

5. Despesa manteniment dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	despesa manteniment anual
	m²	m²	m²	€
Plans Parciais amb planejament aprovat	81.316	11.348	35.870	63.471
PP-01 amp. Els Fruïters	81.316	11.348	35.870	63.471

Pel que fa referència a la cobertura de les despeses de manteniment, a partir de l'ingrés que generarà en termes de IBI per l'Ajuntament de Castellar del Vallès, el balanç es el següent:

1. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	despesa manteniment anual	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
	m²	€	m²	€	
PMU's i PAU's plurifamiliars	91.462	59.430	78.851	256.860	178.009
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	2.205	1.656	5.393	3.737
PMU-02 Can Carner sud	8.775	7.371	6.143	20.009	13.867
PMU-03 Escorxador-Pl Toros	3.475	3.315	1.963	6.396	4.432
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	3.712	3.667	11.944	8.277
PMU-07a Turuguet	24.310	24.942	24.779	80.717	55.938
PMU-07b Turuguet	3.983	2.605	3.617	11.783	8.166
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	1.855	1.137	3.704	2.567
PAU-03 Cal Sagalés	1.389	992	1.452	4.730	3.278
PAU-04 Passeig	1.483		1.260	4.104	2.844
PAU-05 Pedrissos	882		2.427	7.906	5.479
PAU-06 Nou Eixample	35.362	12.433	30.751	100.173	69.422

Tots els sectors de planejament detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

2. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	despesa manteniment anual	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
	m²	€	m²	€	
PMU's i PAU's unifamiliars	86.390	24.731	26.264	85.556	59.292
PMU-11 Les arenes	31.477	8.499	6.295	20.507	14.212
PMU-12 Cal Joan Coix	8.743	2.361	2.186	7.120	4.934
PAU-08 El Serrat	9.213	4.577	4.064	13.239	9.175
PAU-09 camamilla	4.846	1.501	2.607	8.492	5.885
PAU-10 airesol a-b	32.111	7.794	11.112	36.198	25.086

Tots els plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

3. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels polígons d'actuació de dotació

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	despesa manteniment anual	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
	m²	€	m²	€	
Polígons d'actuació urbanística de dotació	12.519		15.302	49.847	34.545
PAD-01 arbreda	4.264		6.499	21.171	14.672
PAD-04 Llagostes	1946		2.860	9.317	6.457
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206		1.098	3.577	2.479
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	231		290	945	655
PAD-08 Onze de Setembre	1.472		1.472	4.795	3.323
PAD-09 Ronda-c/Alguer	287		347	1.130	783
PAD-10 c/Ripollet	1.696		1.372	4.469	3.097
PAD-11 Pedrissos/Passeig	417		1.364	4.443	3.079

Tots els polígons d'actuació de dotació detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

4. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació d'activitat econòmica

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	despesa manteniment anual	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
	m²	€	m²	€	
PMU's i PAU's d'activitat econòmica	732.386	404.223	397.085	1.293.516	896.431
PMU-04 Molí Busquets	75.695	29.521	22.709	73.974	51.265
PMU-09 Can Barba	53.465	22.455	24.409	79.513	55.104
PMU-13 Porta de Castellar 1	41.125		57.575	187.552	129.977
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135		5.789	18.858	13.069
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	11.106	24.200	78.832	54.632
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	13.396	22.807	74.295	51.488
PAU-11 Can Bages2	497.352	327.745	239.596	780.492	540.896

Tots els plans de millora urbana i els polígons d'actuació detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

5. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	despesa manteniment anual	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
	m²	€	m²	€	
Plans Parciais amb planejament aprovat	81.316	63.471	24.098	78.501	54.403
PP-01 amp. Els Fruïters	81.316	63.471	24.098	78.501	54.403

El sector en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat detallat en el quadre anterior presenta un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

En tots els grups d'actuacions anteriors el balanç de d'ingrés per IBI menys les despeses de manteniment del sector presenten un balanç positiu i per tant es pot afirmar que la seva sostenibilitat econòmica n'està garantida

Finalment, amb independència de la potencial constitució de les corresponents entitats de conservació de les obres d'urbanització per cada actuació que presentin saldos favorables més minsos, el balanç del conjunt de la totalitat del POUM presenta també un saldo favorable anual, en el que els diferents IBI's a recaptar cobreixen amb escreix les despeses de manteniment dels espais lliures i els carrers.

Quadre general de la sostenibilitat econòmica del POUM

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	despesa manteniment anual	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
	m²	€	m²	€	
Totals	1.004.073	551.856	541.600	1.764.279	1.222.679

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment anual del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de **551.846 €/any**.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en la nova actuació tindran un manteniment que, entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte d'IBI que l'Ajuntament de Castellar del Vallès recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'administració municipal).

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de les noves actuacions proposades pel POUM, amb el valor de 3.25 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de **1.764.279 €/anuals** que cobreixen, de manera suficient, l'import de la despesa de **551.846 €/any**.

Així doncs, podem confirmar que l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures de les actuacions previstes pel POUM serà inferior als ingressos que reportaran a l'Ajuntament de Castellar del Vallès en termes de recaptació de IBI garantint, per tant, la seva sostenibilitat econòmica.

11. PLÀNOLS

Els plànols d'ordenació del POUM modificats per la I Modificació puntual són els següents:

- 1. Classificació del sòl:

Plànol **1**.

- 3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable:

Plànols **3a4, 3b4**.

- 4. Qualificació i gestió del sòl:

Plànols **a4, b1, b2, b3, b4, c1, c2, c4**.

- 5. Ordenació detallada del sòl urbà:

Plànols **b4, c1, c2, c4, c6, d1, d2, d3, d5, d8, d10, e2, f1**.

- 6. Identificació dels sectors i àmbits del POUM

Plànol **6**.

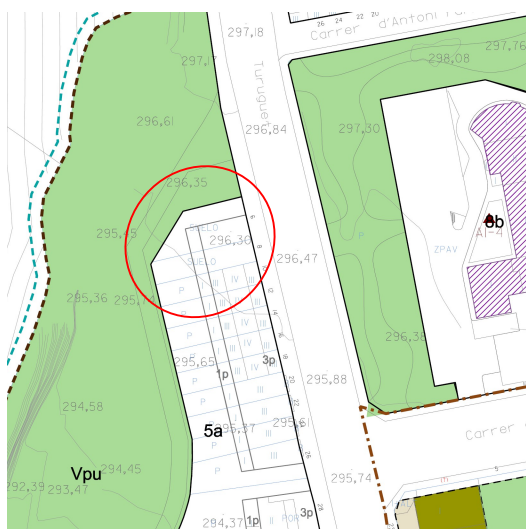
12. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE ZONES VERDES.

En compliment a l'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer**, les modificacions de zones verdes suposen una tramitació específica i una justificació de la seva conveniència de manera que es garanteixi el manteniment de la seva funcionalitat i el manteniment respecte del POUM de la superfície global al municipi de la superfície d'espais lliures.

L'objectiu d'aquest annex és justificar detalladament aquestes modificacions que afecten quatre àmbits concrets:

Àmbit 1:

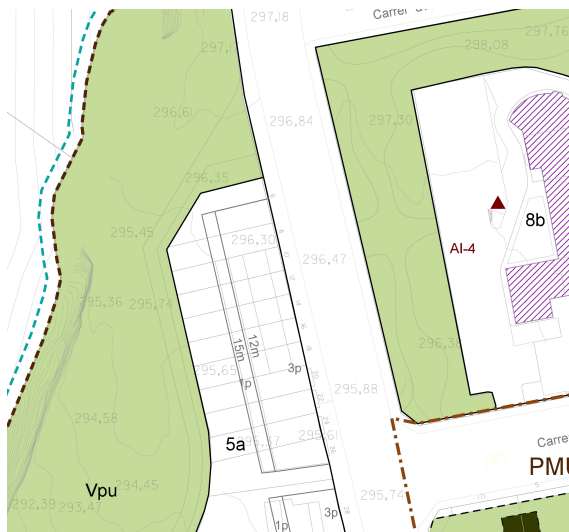
Modificació dels plànols ord- d5 i qualif.- c2, on enlloc de Vpu ha de figurar 5a a les parcel·les de la Ronda Ponent 6 i 8.



Plànol ord-d5. Aprov. Inicial POUM



Plànol ord-d5. Text Refós POUM



Mod. I POUM- Plànol ord-d

Es proposa la correcció d'una errada generada gràficament durant la tramitació del POUM en el tràmit de la aprovació provisional i en base a un error en la restitució de la cartografia. El Pla Parcial del qual formava part estava tot desplaçat en la cartografia antiga respecte la seva posició real, i amb la nova restitució cartogràfica obtinguda durant la tramitació de l'aprovació definitiva, es modifica la trama de la zona verda produint un error en les parcel·les esmentades, que passen a estar dins la trama de zona verda.

Així, cal indicar que aquesta zona verda generada als plànols per error **no estava comptabilitzada com a zona verda**, i per tant els paràmetres de m2 de zones verdes del municipi no es modifiquen.

Respecte a la funcionalitat de la zona verda existent al voltant de les dues parcel·les no es veu modificada perquè aquestes dues parcel·les malgrat no estar vallades generen un espai sense cap ús definit i que generen una mitgera per acabar de completar la filera d'habitatges construïts. La zona verda amb la que limiten respon a un espai posterior dels habitatges i que s'utilitza com passeig i mirador cap al riu i el sòl no urbanitzable de la part oest del municipi i **aquesta funcionalitat queda totalment inalterada**.

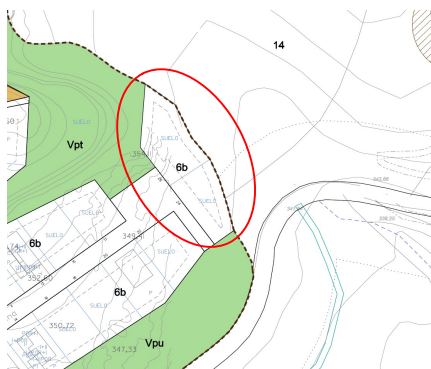
S'aporta la inscripció registral de les parcel·les per justificar l'errada i retornar-les al seu estat originari, de manera que s'entén que la modificació a sòl urbà residencial no està subjecta a cessions d'aprofitament ni de zones verdes.

Àmbit 2:

Ajust dels límits de la parcel·la del passatge de la Virreina, 24-26.

Es proposa l'ajust dels límits de les parcel·les atès que durant la tramitació es va produir un error en la geometria de les mateixes; en l'aprovació inicial es va traslladar la delimitació del pla parcial i del parcel·lari municipal, i en la provisional es va generar una errada modificant la trama de la zona verda, en el límit nord-oest modificant doncs la geometria de la parcel·la i deixant el perímetre edificable en una situació gràfica errònia. Es va intentar corregir en el document aprovat definitivament cometent un altre error, i enlloc de corregir els límits de la parcel·la es va modificar el perímetre màxim edificable. Posteriorment durant la codificació de cadascuna de les parcel·les i sobreposant l'ortofoto s'observa l'error en la situació de la parcel·la i el límit del sòl urbà que es situa damunt d'una zona d'horta fora de l'àmbit original del pla parcial.

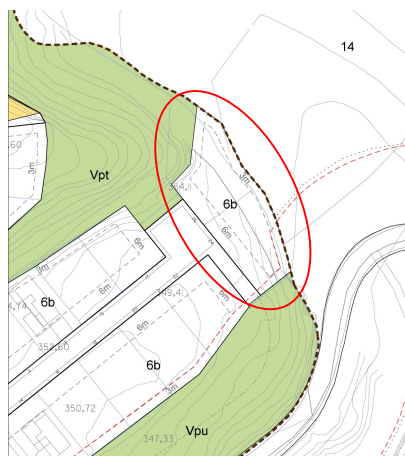
Per tant, en base a les notes registrals de les parcel·les i de la zona verda del pla parcial, l'ortofoto i els límits físics de les parcel·les, s'ajusten les parcel·les i el límit del sòl urbà amb la proposta presentada, ajustant les superfícies registrals i els plànols cadastrals amb la cartografia del planejament per tal d'eliminar tots els errors generats. Cal modificar els plànols ord-f1 i qualif.-c1 .



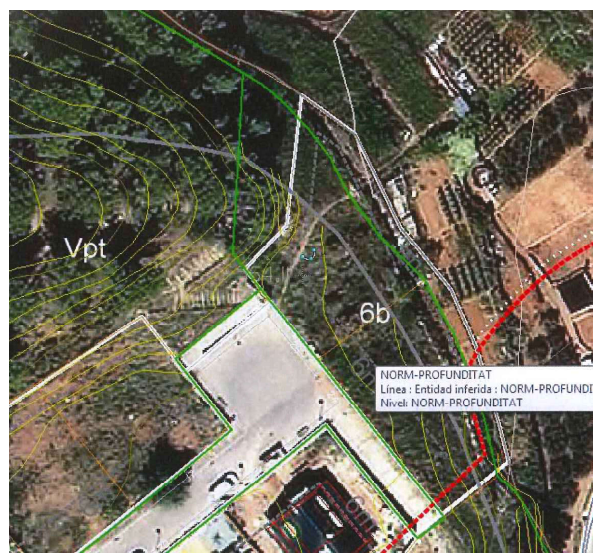
Plànol ord-f1. Aprov. Inicial



Plànol ord-f1. Aprov. provisional



Plànol ord-f1. Text Refós



Ortofoto



Mod.I POUM-Plànol ord-f1

Aquest ajust **no suposa cap disminució de la superfície total de zona verda**, per tant els paràmetres de m2 de zones verdes del municipi no es modifiquen.

Respecte a **la funcionalitat de la zona verda existent al voltant no es veu modificada** perquè l'ajust es realitza a una part petita de la zona boscosa de la part nord i sense cap tipus d'urbanització i a la part est que són uns horts situats a una cota molt inferior i que corresponien a una altra propietat dins el sòl no urbanitzable i que mantenen el seu ús i funcionalitat actual.

Es tracta de recollir al planejament la realitat física i registral existent per no generar conflictes a posteriori.

S'aporta la inscripció registral de les parcel·les afectades.

Àmbit 3:

Ajust dels límits de la zona verda que limita amb la parcel·la del c/ les Fonts, 16.

Es proposa un ajust dels límits de la zona verda, atès que analitzant alguna de les propietats privades que hi limiten s'ha observat una divergència en el plànol parcel·lari cadastral que s'utilitzava de base pel planejament, la nota simple i la ortofoto de la zona.

Segons la nota registral de la finca del C/ Les Fonts, 16, aquesta té una superfície de 1462m², mentre que segons el plànol del planejament té un superfície de 872m². La zona verda amb la que limita té una superfície de 59.152m² i l'ajust suposa una modificació inferior al 1%, fet que **no suposa un canvi de funcionalitat o de configuració de la mateixa**.

La parcel·la urbana té una forma real, d'acord amb l'escriptura de propietat, que no és la que s'indica a la cartografia del POUM tal i com es justifica a la imatge; per tant caldria modificar gràficament aquest límit als plànols corresponents ord- c6 i qualif.- b4.

Per altra banda, cal indicar que també s'ha pogut comprovar que la parcel·la de la zona verda, disposa segons el planejament d'una superfície de 59.152m², major a la que consta a la nota registral que és de 51.161m² i que és la que s'utilitza pel càlcul dels estàndards de zones verdes.

Per tant, aquest ajust tot i la reducció de la zona verda física existent **no suposa cap disminució respecte el còmput total de les zones verdes** del municipi.



Plànol Ord-c6 Aprov. Inicial



Plànol Ord-c6 . Text Refós



Ortofoto



Mod. I POUM. Plànol ord-c6

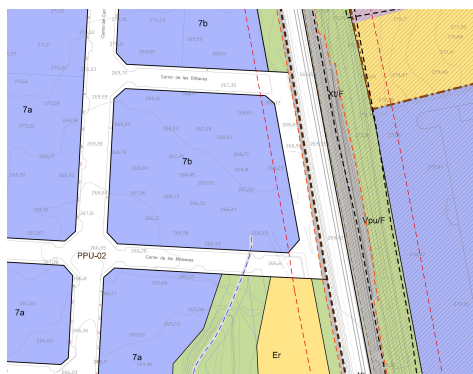
S'aporten les notes registrals corresponents per justificar el retorn a les condicions prèvies a la redacció del POUM.

Àmbit 4:**Ajust dels límits de la zona verda provinent del Pla Parcial de Can Bages al polígon 1**

Per altra banda, es proposa l'ajust dels límits de la zona verda, atès que analitzant l'execució de la urbanització realitzada s'observa que un dels vials perimetrals no s'ha realitzat, convertint-lo en zona verda.

El canvi es produeix com a previsió pel desdoblament previst de la carretera B-124 que s'haurà de realitzar cap aquest costat, i la diferència de cotes de l'esplanada del polígon industrial i la carretera que fa necessària l'execució del mur de contenció al límit de servitud de carreteres. Cal tenir en compte la innecessarietat del vial donat que les parcel·les a les que donava façana tenen un accés més directe pels vials existents. Per altra banda, la modificació suposa la continuïtat de la zona verda lineal al costat de la carretera, fet que es valora molt positivament.

La variació no suposa modificacions del projecte de reparcel·lació, doncs el canvi es realitza entre terreny qualificat com a vial i zona verda.



Plànol qualif-c4 .Text Refós



Ortofoto



Mod. I POUM. Plànol qualif-c4.

Aquest ajust suposa un **augment de la superfície total de zona verda de 1354m²** que s'afegiria a la superfície global d'espais lliures del municipi, ampliant-ne la proporció.

Cal modificar doncs el plànol de classificació del sòl 1, el d'ordenació- d8 i el de qualificació-c4, així com l'article 169 de la normativa urbanística, els Annexes normatius, la memòria de la ordenació i l'informe de sostenibilitat.

S'aporten les notes registrals corresponents per justificar la propietat del sòl afectat.

Conclusions:

En els tres primers àmbits on la superfície de zona verda es veu modificada o reduïda, no es modifica el càlcul de zones verdes global del municipi al no estar reconegudes com a tal i no estar comptabilitzades o no haver-ne modificat la superfície total sinó els límits físics existents.

La funcionalitat de les zones verdes que resulten amb la proposta de modificació no es veuen alterades respecte l'estat inicial previ a la modificació i cadascuna resol algun tipus de conflicte que es podria generar.

En global **el càlcul de zones verdes del municipi es veu augmentat** amb la incorporació de la ampliació de la zona verda de can Bages amb 1354m² en detriment de la disminució del viari previst en el pla parcial inicial.

Aquesta nova zona verda al estar qualificada de vial inicialment **ja és propietat municipal** com a resultat de les cessions del pla parcial i el projecte de reparcel·lació corresponents.

Castellar del Vallès, març 2019

Imma Brualla Ortiz

Arquitecta Municipal

Mercè Torras Junoy

Assessora Jurídica