

# **PLA MILLORA URBANA “CAN CARNER SUD” PMU-02 A CASTELLAR DEL VALLÈS**

---

Juny 2019

Promotor: METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.

Autors: Miquel Domingo Rodriguez  
Roger Hortonedá Pujals  
Laura Domingo Romeu

## **PLA MILLORA URBANA "CAN CARNER SUD" PMU-02 A CASTELLAR DEL VALLÈS**

---

### **ÍNDEX**

<b>A. MEMÒRIA</b>	<b>5</b>
1. OBJECTIU, ANTECEDENTS I PROMOCIÓ	5
1.1. Objectiu i antecedents	5
1.2. Promoció, propietat i redacció	5
2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	6
2.1. Característiques naturals del sector	6
2.2. Estructura del territori	6
2.3. Propietat del sòl	6
3. DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT	7
4. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ	10
5. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ	10
5.1. Definició de l'àmbit	10
5.2. Qualificació del sòl	10
5.3. Les infraestructures de servei	12
6. ANNEXOS A LA MEMÒRIA	16
6.1. Quadre de superfícies previstes en el planejament general	16
6.2. Determinacions del Pla de Millora Urbana	16
6.3. Edificabilitat del Pla Parcial	16
6.4. Resum justificatiu del compliment de les determinacions	16
6.5. Cessió d'aprofitament	17
6.6. Relació de propietaris	18
<b>B. PLA D'ETAPES</b>	<b>19</b>
1. PLA D'ETAPES	19
2. SISTEMA D'ACTUACIÓ	19
3. CESSIONS	19
4. GARANTIA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	19
5. COMPROMISOS I COMPLIMENT DE L'ARTICULAT	20

<b>C. ESTUDI ECONÒMIC – FINANCER</b>	<b>22</b>
1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	22
2. COST DE LES INDEMNITZACIONS	22
3. COST D'URBANITZACIÓ MÉS INDEMNITZACIONS	22
4. DESPESES INDIRECTES	22
5. LIQUIDACIÓ	23
6. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ MÉS INDEMNITZACIONS	23
7. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AMBIENTAL	23
<b>D. ORDENANCES REGULADORES</b>	<b>27</b>
1. DISPOSICIONS GENERALS	27
Art. 1. Àmbit d'aplicació.	27
Art. 2. Marc legal de referència.	27
Art. 3. Definició de conceptes.	27
Art. 4. Desenvolupament del Pla.	27
Art. 5. Alineacions i rasants. Ordenació de volums.	27
Art. 6. Projectes d'Urbanització.	27
Art. 7. Projectes de Reparcel·lació.	28
Art. 8. Modificacions.	28
2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	28
Art. 9. Classificació del sòl.	28
Art. 10. Sistemes locals.	28
Art. 11. Zones.	28
3. NORMES PARTICULARS PER A TOTS ELS SISTEMES I ZONES DEL PMU. DETERMINACIONS I APLICACIÓ DE LES NORMES EN L'ÀMBIT DEL PMU	29
Art. 12. definició o especificació de conceptes.	29
Art. 13. Ordenació.	29
Art. 14. Altura reguladora màxima.	30
Art. 15. Altura lliure mínima entre plantes.	30
Art. 16. Planta soterrani.	30
Art. 17. Espais lliures d'edificació.	30
Art. 18. Accés.	31
4. DETERMINACIONS PER A ELS SISTEMES	31
Art. 19. Sistema viari i d'aparcaments.	31
Art. 20. Sistema de parcs i jardins.	31

<b>5. DETERMINACIONS ESPECIFIQUES PER A LA ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA AMB ESPAIS LLIURES CODI 4B</b>	<b>31</b>
Art. 21. Tipus edificatori	31
Art. 22. Àmbit.	32
Art. 23. Parcel·lació.	32
Art. 24. Ocupació màxima de parcel·la.	32
Art. 25. Separació a límits, fons edificable i gàlibs màxims.	32
Art. 26. Sostre màxim de la parcel·la.	33
Art. 27. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.	33
Art. 28. Tractament de façanes i cobertes.	33
Art. 29. Cossos sortints.	33
Art. 30. Edificacions auxiliars.	34
Art. 31. Piscines i instal·lacions esportives.	34
Art. 32. Previsió d'aparcaments.	34
<b>E. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES</b>	<b>35</b>
<b>F. RELACIÓ DE PLÀNOLS</b>	<b>36</b>
<b>G. ANNEXOS AL PLA DE MILLORA (documents,càlculs i valoracions)</b>	
<b>I Informe ambiental.</b>	
<b>II Nota Registral i Fitxa Cadastre.</b>	
<b>III Prospecció de mercat, càlcul de valors immobiliaris.</b>	
<b>IV Càlcul de valors econòmics, valoració de l'aprofitament mig.</b>	
<b>V Càlcul de les despeses corresponents al sector del dèficit d'explotació del transport públic d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.</b>	
<b>VI Informes, indicacions i propostes fetes amb les empreses de subministrament a Castellar del Vallès.</b>	

## **A. MEMÒRIA**

### **1. OBJECTIU, ANTECEDENTS I PROMOCIÓ**

#### **1.1 Objectiu i antecedents**

El Pla de Millora es desenvolupa dintre dels termes establerts en el text refós de la llei d'urbanisme aprovat per decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

Aquest Pla de Millora, d'iniciativa privada, es situa sobre terrenys classificats com Sòl Urbà no consolidat en l'esmentat POUM.

El seu àmbit limita amb el camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets que representa la prolongació del carrer de Can Carner després de la Ronda de Ponent en el seu Aquest Pla de Millora Urbana té com objecte la definició de l'ordenació detallada del Pla de Millora Urbana "Can Carner Sud" PMU-02. Es tracta de desenvolupar la totalitat de l'àmbit de Sòl Urba no consolidat definit en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) de Castellar del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 24 de maig de 2016 pendent de text refós del que es va donar conformitat el 4 d'octubre de 2016 i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat. núm. 7258 de 30 de Novembre de 2016.

La superfície total prevista del Pla de Millora és de 8775 m<sup>2</sup> en el POUM i segons medició topogràfica 8537,50 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Promoció, propietat i redacció**

La propietat majoritària dels terrenys i promoció del planejament correspon a l'empresa Metrovacesa Suelo y Promocion S.A. amb N.I.F. A87471264 i adreça al Carrer Quintanavides 13, parque empresarial via Norte 28050 Madrid.

La redacció del present Pla de Millora es a càrrec de l'empresa Miquel Domingo Arquitectes S.L.P. amb NIF B43834506 i adreça al Raval de Jesus 14-1 43201 Reus amb la participació dels arquitectes Miquel Domingo Rodriguez , Roger Hortonedá Pujals i Laura Domingo Romeu.

## **2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

### **2.1. Característiques naturals del sector**

L'àmbit del Pla, té una forma irregular semblant a un trapezi però un dels angles en forma curvada, està localitzat a l'Oest del nucli urbà de Castellar del Vallès, i amb els límits ja indicats en el capítol 1 en el ben entès que una part del vial exterior corresponen al camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets s'incorpora a l'àmbit per tal de reurbanitzar-lo totalment.

El desenvolupament del Pla es basa en les prescripcions fetes en el POUM de Castellar del Vallès amb especial cura en les unions a d'altres zones ja consolidades de sol urbà. Les cessions de verd s'acumulen al llarg del talus en la zona est de l'àmbit corresponent principalment a la partió amb les parcel·les urbanes ja consolidades. No hi ha previstes cessions d'equipament. Aquesta situació de l'espai lliure respecte de la resta del pla posa de manifest la doble vessant de gestió de sòl i de contribució al desenvolupament del territori que té aquest pla tota vegada que dona sortida a la zona d'espai lliure i esportiva de hi ha al sud de l'àmbit i el connecta alternativament amb l'equipament de Can Carner i el camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets que es a tocar de l'àmbit d'aquest pla.

La topografia de l'àmbit és en gran part, la central, amb un pendent en sentit nord sud probablement manipulada amb anterioritat, per contra el vial de l'antic camí que s'incorpora a l'àmbit té un pendent constant al voltant del 5% que un cop acumulat respecte la part central crea un desnivell variable de consideració i el talus que delimita l'àmbit en la seva part oest que es d'un pendent considerable.

Els accessos al Pla es realitzen des de l'antic camí que va des de can Carner al molí Busquets.

### **2.2. Estructura del territori**

L'àmbit del Pla està format per dues finques, l'una agrícola deixada com a erm des de fa molt temps sense edificacions rellevants existents i una petita zona tancada amb porta independent d'accés; la segona correspon a una part de l'antic camí convertit ara en vial d'accés.

### **2.3. Propietat del sòl**

L'àmbit correspon com ja s'ha especificat a una finca agrícola amb una zona tancada i a més una altra finca de propietari desconegut que actualment forma part del camí-vial existent però no figura com a domini públic i no es reconeix propietari conegut tot hi haver consultat al registre de la propietat sobre aquesta finca veïna sense resposta positiva. Segons cadastre es tracta d'una finca irreconeixible en l'estat actual de forma totalment irregular inclosa tal com hem dit dins del sòl ocupat pel camí-vial. L'estructura de la propietat del sòl es grafia en el Plànol Cadastral, a escala 1/500 i el topogràfic

verificat recentment tot i que la delimitació sud s'ha incorporat el límit cadastral doncs no hi ha una referència suficient en el terreny. Amb aquestes consideracions la finca 1 te una superfície de 7.421,93 m2. i la finca 2 actualment incorporada en la vialitat sense una propietat localitzada ni en documentació municipal ni tampoc registral es de 1.046,64 m2

### 3. DETERMINACIONS URBANISTIQUES DEL PLANEJAMENT

El POUM de Castellar del Valles classifica l'àmbit com un Sòl Urba no consolidat pendent de la gestió d'un Pla de Millora Urbana (en endavant PMU), el Can Carner Sud, PMU-02 . El present Pla de Millora ajusta els límits que es contempen en el planejament general.

Les determinacions més importants per al conjunt del Pla de Millora Urbana Can Carner Sud, PMU-02 són les següents:

Superfície :	8.775 m2
Índex d'edificabilitat brut total:	0,70 m2st/m2sl
Sostre edificable màxim:	6.143 m2st
Densitat màxima d'habitatges bruta:	75 habitatges/Ha. (*)
Reserves de Sòl Public, Cessions: (**)	
Vials i estacionaments:	40 %
Espais lliures (zones verds i jardins):	10 %
SISTEMES PÚBLICS mínims	50%
Sòl d'aprofitament privat:	
Residencial:	50 %
SOL PRIVAT màxim	50 %

(\*)cal l'aplicació de criteris de densitat dinàmica i densitat social

(\*\*) 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.

Determinacions fonamentals de l'ordenació proposades en el POUM:

- La vialitat que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu, el pla de millora urbana concretarà la seva posició i dimensió.
- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM te caràcter indicatiu; cal que el pla de millora urbana concreti una peça de sòl adequada per a complir les necessitats de trobada i esbarjo dels residents.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.

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 el POUM.

Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament, a partir d'una densitat bruta de 75 hbtg/Ha, s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social" tal com ho proposa el POUM de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	6.143 m <sup>2</sup> st		superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	4.300 m <sup>2</sup> st	70,00%	100	40
habitatge protegit concertat	614 m <sup>2</sup> st	10,00%	90	7
habitatge protegit general i/o especial	1.228 m <sup>2</sup> st	20,00%	85	11
Total habitatges (indicatiu)				62

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 residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

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

Condicions de gestió i execució:

- 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 si es el cas (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.

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.

En la documentació gràfica del Pla de Millora es defineixen exactament les superfícies destinades a vials, espais lliures i serveis tècnics, que es detallen en l'annex, així com les illes d'aprofitament privat, que també es detallen en l'annex, fixant el nombre d'habitatges i la superfície màxima a edificar que els corresponen.

Totes les definicions referides anteriorment respecten les determinacions urbanístiques contingudes en el POUM.

En el present Pla s'han ajustat els límits establerts pel planejament superior, als límits reals de les finques segons medició topogràfica i/o en base a la documentació cadastral quan la realitat física del lloc impossibilita la delimitació exacta de les finques afectes al Pla. Als efectes previstos en l'apartat 2 de l'article 65 del planejament aquests canvis en cap cas superen el 5% de l'àmbit situant-se aquestes modificacions en el 3,4% de l'àmbit.

No es considera cap element existent a protegir.

#### 4. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Els criteris de l'ordenació son els especificats en el POUM per aquest àmbit:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos de tipus residencial que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà del municipi.
- b) Harmonitzar i combinar sòl residencial d'habitatge amb sòl destinat a espais lliures i/o altres usos compatibles dintre de l'àmbit.
- c) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes.
- d) Concentrar les zones d'espais lliures en unes àrees amb suficient entitat per a l'ús previst primant la seva ubicació. Les zones verdes es concentren sobre el talús del límit est amb les cases consolidades del carrer Salvat Papasseit.
- e) Precisar les condicions de reurbanització del tram de l'antic camí de can Carner al Moli Busquets inclòs en el seu àmbit tot definint un sistema viari que estructurari i jerarquitzi la zona desenvolupada, i la connecti amb l'entorn.
- f) Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés a les noves edificacions.
- g) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

#### 5. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

##### 5.1. Definició de l'àmbit

Si be en el POUM vigent a Castellar del Valles es defineix l'àmbit amb una superfície de 8.775 m<sup>2</sup> el cert es que segons medició topogràfica i d'acord amb la documentació cadastral pel que fa als límits no contrastables en el límit sud , la superfície definitiva es de 8.537,50m<sup>2</sup> per tant en aplicació dels coeficients a aplicar segons el planejament vigent els paràmetres urbanístics a considerar són:

Àmbit:		8.537,50 m <sup>2</sup>
Sòl privat (finca 1 propietat promotor)		7.490,86 m <sup>2</sup>
Sòl privat (finca 2 propietat desconeguda)		1.046,64 m <sup>2</sup>
Sistema de espais lliures:	1.054,39 m <sup>2</sup>	(12,35%)
Sistema viari:	3.292,35 m <sup>2</sup>	(38,56%)
Edificabilitat màxima:	5.976,25 m <sup>2</sup>	(0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol)
Màxim habitatges:	64 habitatges	(62 segons criteris densitat)

##### 5.2. Qualificació del sòl

###### Sistema viari

El traçat de la xarxa viària respecta el sistema viari bàsic proposat en el POUM, consolida l'urbanització del Camí en el tram que l'afecta i garanteix l'accés a tots els elements

interiors de l'àmbit. En el plànol de *Zonificació* apareixen grafiades les zones de vials a escala 1/500.

Es defineixen les seccions longitudinals i transversals de tots els vials, així com les rasants del terreny original.

Les cotes de rasant previstes es podran ajustar per a adaptar-se amb més exactitud a l'orografia en la redacció del Projecte d'Urbanització.

La superfície de vials dintre de l'àmbit del Pla Parcial és de 3.292,35 m<sup>2</sup>, que representa un 38,6% del total del mateix.

### **Sistema d'espais lliures**

En el plànol de *Zonificació* apareixen grafiades les zones d'espais lliures a escala 1/500.

El sistema d'espais lliures deurà tractar-se amb plantació d'arbres preferentment de flora autòctona i poc manteniment, potenciant els usos relacionats amb l'oci i que relacioni la zona esportiva i espai lliure amb la ronda i fins a l'equipament de can Carner.

La superfície destinada a espais lliures és de 1.054,39 m<sup>2</sup>, equivalent al 12,35% de la superfície del Pla Parcial.

### **Sistema d'equipaments i Sistema de serveis tècnics**

El planejament general no preveu la cessió de cap superfície destinada a equipaments. El sistema de serveis tècnics que es destina a ubicar petites implantacions necessàries pel funcionament òptim de l'urbanització com ara estacions transformadores, recollida selectiva ... , es preveuen dins les edificacions a projectar en l'àmbit, per tant no es preveuen superfícies específiques en el pla.

### **Sòl edificable**

Si un cop verificat l'àmbit total mitjançant aixecament topogràfic i d'acord amb la documentació cadastral disponible, la superfície de l'àmbit del Pla de Millora és de 8.537,50m<sup>2</sup> la superfície total de sòl edificable és de 4.190,76 m<sup>2</sup> que representa la resta del sòl un cop descomptats el sistema d'espais lliures i el sistema viari. Es preveuen com a mínim dues parcel·les edificables. La primera per localitzar l'edificació de protecció oficial i la resta que es distribuirà en tres blocs més i en la que s'haurà de garantir la possibilitat de crear parcel·les per cada bloc edificable, sensiblement d'acord amb la grafia del POUM.

El sostre màxim edificable per a ús residencial en l'àmbit del PMU és de 5.976,25 m<sup>2</sup>, d'acord amb l'establert en les condicions del planejament es a dir 0,70 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl privat dins l'àmbit.

El nombre màxim d'habitatges admissible es fixa en 62, a raó de 72 habitatges per hectàrea de sòl, menor als 75 habitatges/ha admissibles, admetent petites variacions pel que fa a l'optimització de densitat dinàmica o densitat social proposada en el POUM a partir de la consideració de les superfícies mínimes dels habitatges que es plantegen a raó de 100m<sup>2</sup>/habit. 85 m<sup>2</sup>/habit. 80 m<sup>2</sup>/habit., segons es destinin a habitatge lliure o diferents tipus de regim de protecció.

Es defineix com alçada màxima els 10,50 m en planta baixa i dos plantes pis tal com estableixen els estandars del planejament vigent en el municipi.

L'edificabilitat neta per a la única parcel·la d'habitatge és de 1,42 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl.

Es preceptiu reservar places d'aparcament a raó de 1 plaça per cada habitatge inferior als 90 m<sup>2</sup> útils i 1,5 per cada habitatge entre els 90 i els 150 m<sup>2</sup> útils. Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que s'hauran de preveure seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per automòbils. Les dimensions mínimes seran de 4,80m x 2,20m. Per tal d'optimitzar la distribució interior de les places d'aparcament i permetre l'accés conjunt a tots els aparcaments per un sol punt amb la millor visibilitat possible es podrà sobrepassar el fons edificable de l'edificació prevista en alçada fins al 50% de la parcel·la, també s'admet per la mateixa raó d'optimitzar l'accés amb la millor visibilitat possible el pas per sota del vial públic sempre que no interfereixi amb les instal·lacions previstes

### **Sòl de cessió d'aprofitament**

El sòl de cessió d'aprofitament corresponent al present Pla de Millora correspon a la situació on s'ubica el 10% de l'aprofitament privat total que s'ha de destinar a la administració actuant i es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació corresponent si bé la cessió de l'aprofitament es concretarà en edificabilitat corresponent a Habitatges de protecció oficial i/o habitatges de preu concertat pel que es preveu la seva concreció en la parcel·la 1 clau 4b-Hp.

### **5.3. Les infraestructures de servei**

El Pla de Millora defineix els esquemes de les infraestructures de servei necessàries. En la part del planejament corresponent al Projecte d'Urbanització es determinaran les dimensions de les xarxes i la definició dels elements a utilitzar i es posaran en consideració les predeterminacions que li afectin.

Les xarxes d'infraestructures i serveis del Pla de Millora Urbana "Can Carner Sud", PMU-02 estaran connectades a les xarxes municipals o de serveis. Es complirà el que disposa en cada cas el Codi tècnic de l'edificació (CTE).

### **Xarxes de sanejament**

Es preveu el sistema separatiu d'aigües residuals en l'interior del PMU malgrat la sortida a la xarxa general serà única, que les farà arribar fins a la depuradora, tota vegada que aquesta xarxa general no disposa de sistema separatiu en la zona.

Els esquemes de les xarxes de sanejament queden reflectides en els Plànols , en els quals es grafia la xarxa prevista i els principals punts de registre. Es preveu el traspàs de les aigües residuals grises recollides en la vialitat interior de l'àmbit predeterminades zones de traspàs en el sol privat destinat a espais lliures d'edificació-jardins privats. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Sorea que accepta inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent, per tant, la resta de característiques de la xarxa es dissenyaran d'acord amb les prescripcions finals dels Serveis Tècnics municipals i/o l'empresa concessionària del servei d'aigües.

### **Xarxa de proveïment d'aigua potable**

La xarxa d'aigua es connectarà a la xarxa municipal existent en els punts grafiats en els plànols; en concret s'haurà de connectar tot el sistema a la canonada que es situa en la rotonda amb el carrer de can carner. Es dissenya formant anells de distribució que garanteixen el subministrament per a cada parcel·la i la duplicitat d'escomesa pel conjunt del pla. Aquesta xarxa està grafiada en el plànols.

L'esquema i les principals característiques de la xarxa es dissenyaran en el projecte d'urbanització d'acord amb les prescripcions dels Serveis Tècnics municipals i la concessionària del servei d'aigües a la que igualment com el sistema de sanejament s'ha consultat. La xarxa estarà dotada de les boques de rec i hidrants que li correspongui.

### **Instal·lació de subministrament elèctric**

Es preveu realitzar-la mitjançant línies soterrades de baixa tensió per a donar servei a totes les parcel·les a partir del Centre de Transformació que s'haurà de implantar en la zona i que tindrà la seva connexió a les línies de mitja tensió en el centre de transformació nº 798 que la companyia de subministrament té en la rotonda de la Ronda.

Tot això queda reflectit en esquema en el Plànol. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Endesa que accepta inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent, per tant, pendent de l'informe definitiu de la companyia subministradora.

L'esquema i les principals característiques de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica, estaran d'acord amb les recomanacions de l'empresa subministradora a la que es requerirà informe.

### **Enllumenat públic**

Es preveu la instal·lació de dos tipus de fanals, una de poca alçada (sobre 3,50 m d'altura,) situades als costats de la via rodada interior i la zona verda i amb bàcul de 9 metres en el vial perimetral, tot plegat per aconseguir una il·luminació de 12 lux en la zona de la calçada i que es considera suficient.

Els llums es col·locaran amb tecnologia LED i d'acord amb el que disposin el serveis municipals

Els conductors seran de coure, amb aïllament termoplàstic de PVC, per a una tensió de servei de 1.000 volts i protegits amb tub de polietilè d'alta densitat (KEE).

S'executarà una xarxa de posada a terra, disposant d'una presa de terra reglamentària en cada fanal.

Es respectaran les condicions tècniques i criteris municipals. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb els serveis tècnics municipals que accepten inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent.

### **Xarxa de gas**

Les canalitzacions es realitzaran en polietilè; queden reflectides en esquema en el plànol, pendent de l'informe de la companyia subministradora.

Per a la redacció de les partides corresponents del projecte d'urbanització es requerirà informe de la companyia subministradora. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Nedgia que accepta inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent, per tant pendent de l'informe definitiu

### **Xarxa de telefonia i comunicacions**

Seràn subterrànies, segons normativa de subministradora i el seu esquema està grafiat en el plànol.

Es respectaran les condicions tècniques i criteris municipals així com de la companyia subministradora. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Telefónica que accepta inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent, per tant pendent de l'informe definitiu.

### **Recollia de residus**

Les edificacions a executar dins del present PMU disposarà de punts de recollida de residus, situats segons Codi tècnic i disposicions dels serveis tècnics municipals d'acord amb el model que l'Ajuntament tingui aprovat en el moment de la redacció i disposats en l'interior dels edificis.

Castellar del Vallès, juny 2019

Els Arquitectes,

## 6. ANNEXOS A LA MEMÒRIA

### 6.1 Quadre de superfícies previstes en el planejament general

Àmbit		8.775,00 m <sup>2</sup>
Cessió prevista	50 %	4.387,50 m <sup>2</sup>
Sistema de espais lliures	10%	877,50 m <sup>2</sup>
Sistema viari	40%	3.510 m <sup>2</sup>
Sòl aprofitament privat	50 %	4.387,50 m <sup>2</sup>

### 6.2 Determinacions del Pla de Millora Urbana Can Carner Sud. PMU-02

<b>Àmbit</b>		<b>8.537,50 m<sup>2</sup></b>
Sòl privat (finca 1 propietat promotor)		7.490,86 m <sup>2</sup>
Sòl privat (finca 2 propietat desconeguda)		1.046,64m <sup>2</sup>
<b>Cessió prevista</b>	<b>50,91 %</b>	<b>4.364,74 m<sup>2</sup></b>
Sistema de espais lliures	12,35%	1.054,39 m <sup>2</sup>
Sistema viari	38,56%	3.292,35 m <sup>2</sup>
<b>Sòl privat</b>	<b>49,09 %</b>	<b>4.190,76 m<sup>2</sup></b>
Àmbit:		8.537,50 m <sup>2</sup>
Sistema de espais lliures:	1.054,39 m <sup>2</sup>	(12,35%)
Sistema viari:	3.292,35 m <sup>2</sup>	(38,56%)
Edificabilitat màxima:	5.976,25 m <sup>2</sup>	(0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol)
Màxim habitatges:	64 habitatges	62 per optimització

### 6.3 Edificabilitat del Pla Parcial

L'edificabilitat total del Pla de Millora Urbana, segons les especificacions del planejament vigent i les superfícies reals és de 5.976,25 m<sup>2</sup>, totalment destinades a habitatge i els seus usos complementaris corresponents a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sòl privat.

### 6.4. Resum justificatiu comparat del compliment de les determinacions del POUM en el del Pla de Millora Urbana Can Carner Sud. PMU-02

#### CONDICIONS PARAMETRIQUES DE L'URBANITZACIÓ:

##### Edificabilitat bruta màxima:

Previsió POUM:	0,70 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Àmbit	8.537,50 m <sup>2</sup>
<b>PMU proposta:</b>	<b>0,70 x 8.537,50 = 5.976,25 m<sup>2</sup></b>



**Distribució del sòl:****Cessions:**

POUM:	10% espais lliures 40% vials
Total Mínim cessions	50%

<b>PMU:</b>	12,35% (1.054,39 m <sup>2</sup> ) espais lliures 38,56% (3.292,35 m <sup>2</sup> ) vials
<b>Total Cessions</b>	<b>50,90% (4.190,76 m<sup>2</sup>)</b>

**Sòl edificable per a ús residencial - habitatge:**

POUM:	màxim	50%
<b>PMU:</b>		<b>49,09% (4.190,76 m<sup>2</sup>)</b>

**Nombre màxim d'habitatges:**

POUM:	màxim	75 hab/Ha.
<b>PMU:</b>		<b>72,62 hab/Ha (62 habitatges)</b>

**Edificabilitat residencial:**

POUM	0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl			
Distribució tipologies	HP	30%	HPC.	10%
			HPO.	20%
	H Lliure	70%		
<b>PMU</b>	<b>0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl (5.976,25 m<sup>2</sup>st)</b>			
Distribució tipologies	HP	30%	HPC.	10% (597,62 m <sup>2</sup> )
			HPO.	20% (1.195,25 m <sup>2</sup> )
	H Lliure	70%		(4.183,37 m <sup>2</sup> )

**Ocupació Sòl edificable**

<b>PMU:</b>	<b>màxim</b>	<b>Segons plànol; 2.095,38 m<sup>2</sup> (50%) en soterrani</b>
-------------	--------------	---

**6.5. Cessió d'aprofitament**

D'acord amb l'apartat anterior l'aprofitament del present P.M.U. és el següent:

**Habitatge:**

	HPC.	597,62 m <sup>2</sup> (10%)
	HPO.	1.195,25 m <sup>2</sup> (20%)
	H Lliure	4.183,37 m <sup>2</sup> (70%)
<b>TOTAL PMU</b>		<b>5.976,25 m<sup>2</sup>st. (0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl)</b>

La cessió haurà de respondre a un valor corresponen al 10% de cada tipologia d'habitatge, és a dir:

10% HPC.	59,76 m2
10% HPO.	119,52 m2
10% H lliure.	418,33m2

Es preveu la situació de tot l'habitatge de protecció sobre la parcel·la 1 (la mes al nord de les 4 previstes) Clau 4b HP.

La cessió a l'Ajuntament d'aquest 10% de l'aprofitament del present pla es concretarà en el procés de reparcel·lació donant preferència en cessió als habitatges de protecció oficial.

#### **6.6. Relació de propietaris**

A efectes de percepció dels drets edificatoris derivats del present planejament, un cop descomptats els aprofitaments públics, el propietari reconegut de 7.490.86 m2 (87,74%) de les finques originals es l'empresa METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A. Pel que fa a 1.046,64 m2 (12,26 %) no te propietat reconeguda en el moment d'aquesta redacció tal com ja s'ha explicat en l'apartat 2.3.

Castellar del Vallès, Juny 2019

Els Arquitectes,

## **B. PLA D'ETAPES**

### **1. PLA D'ETAPES**

El PMU es desenvoluparà en una única etapa.

Les obres d'urbanització s'executaran en una etapa i deuran estar finalitzades en un període màxim de sis anys a partir de l'aprovació definitiva del present Pla Millora i del seu projecte d'urbanització. Per donar compliment al que disposa l'article 65.2g del TRLU. D'acord amb el article 57.7 del TRLU cal preveure també els terminis obligatoris per a l'inici i acabament de la construcció dels habitatges de protecció. D'acord amb l'art 68.2h seran de dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar i tres anys per la seva finalització a partir de la data d'atorgament de la llicència d'obres

Els projectes d'urbanització es redactaran d'acord a les determinacions de la Llei d'urbanisme, el seu reglament, del propi Pla i d'acord amb els criteris dels Serveis Tècnics Municipals.

### **2. SISTEMA D'ACTUACIÓ**

S'estableix com sistema d'actuació el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica i en cas d'acord unànime dels dos propietaris es farà per reparcel·lació voluntària. Cal fer esment que l'administració actuant te la condició de titular fiduciària de la finca en el cas de propietat desconeguda tal com es dona en el cas de la finca 2

### **3. CESSIONS**

D'acord amb la legislació urbanística, i especialment la fitxa normativa del pla de millora urbana de Can Carner Sud codi PMU-02 de l'annex 2 fitxes normatives del plans de millora urbana del POUM, seran objecte de cessió gratuïta a favor del municipi els següents sòls definitius i superficials en els plànols d'Ordenació i en els quadres donats:

- 1 . El sòl destinat al sistema d'Espais Lliures, zones verdes i jardins públics.
- 2 . El sòl destinat a vials i aparcaments públics inclosos dintre del límit de l'àmbit.
3. Les parcel·les en les quals es materialitza la cessió del 10% de l'aprofitament del PMU.

### **4. GARANTIA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

D'acord amb les determinacions de RPLU Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, s'establirà una garantia del 12% del cost que resulti de l'execució de les obres d'urbanització, segons l'avaluació que ha realitzat aquest PMU, i en la forma que estableixi l'Ajuntament en el Text d'Aprovació.

El promotor respondrà també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraaccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment satisfer, i hauran d'actualitzar-se, si s'escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització.

## **5. COMPROMISOS I COMPLIMENT DE L'ARTICULAT SOBRE LA PROTECCIÓ LEGALITAT URBANÍSTICA, DE L'EXECUTIVITAT I OBLIGATORIETAT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC**

La justificació de la necessitat i conveniència de la formulació del present PMU queda ja indicat en l'apartat 1, objectiu i antecedents i l'apartat 4 justificació i criteris de l'ordenació de la memòria.

El present PMU és promogut per la societat Metrovacesa Suelo y Promocion S.A. que representa el 87,74% de la propietat dels terrenys d'aquest àmbit.

L'execució del PMU pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica queda definit en els anteriors apartats 1,2,3, Pla d'etapes, Sistemes d'Actuació i Cessions.

Respecte a la suficiència potencial, tècnica i financera de la promotora i en relació l'evaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis, es fa constar que la societat promotora disposa de mitjans econòmics que garanteixen l'esmentada suficiència.

La societat Metrovacesa Suelo y Promoción S.A propietària majoritària dels terrenys del sector i com a promotora d'aquest Pla de Millora, es COMPROMET a:

1. Executar les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis en els terminis corresponents al Pla d'etapes del PMU. El compromís d'executar les obres d'urbanització inclourà les construcció complerta de les voreres, les soleres, els paviments de panot, l'enllumenat públic i les escomeses de tots els serveis que envolten l'àmbit per tal de que tingui condició de solar, aspecte contemplat com un deure derivat d'aquest Pla.
2. Realitzar les cessions obligatòries i en especial el 10% de l'aprofitament urbanístic, preveient-se la seva ubicació en el projecte de reparcel·lació o la seva possible compensació monetària del mateix previ conveni amb l'administració.
3. Tal i com ja s'ha especificat, a establir una garantia del 12% del cost que resulti de l'execució de les obres d'urbanització, segons l'avaluació que ha realitzat aquest Pla de Millora, i en la forma que estableixi l'Ajuntament en el seu Text d'Aprovació.

4. Complementar aquesta garantia si una vegada aprovat definitivament el Pla Parcial es produís alguna de les situacions previstes en el RPLU Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
  
5. No iniciar cap obra d'urbanització en el sector objecte d'ordenació sense haver constituït la garantia prevista segons la legislació urbanística vigent, d'acord amb l'anterior apartat 3.
  
6. 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).
  
7. Assumir les despeses que corresponen al sector del dèficit d'explotació del transport públic d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i que es quantifica en l'annex V d'aquest pla.

Castellar del Vallès, juny 2019

Els Arquitectes,

## C. ESTUDI ECONÒMIC - FINANCER

### 1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost aproximat de les obres d'urbanització s'estableix aplicant el preu unitari per m<sup>2</sup> de sòl urbanitzat definit segons estandars de la zona.

Aquest cost resulta d'aplicar a la superfície total de viari i espai lliure previstes el preu per m<sup>2</sup>, que inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes de sanejament, proveïment, baixa tensió, enllumenat públic, telefonia jardineria, així com els drets de connexió amb les xarxes de serveis. Cal fer una consideració sobre el valor unitari del sol en espais lliures. Es pren un valor de 90 €/m<sup>2</sup> com a valor promig entre el destinat a passos, murets etcètera i únicament enjardinat amb sembra i reg convencional.

Preu unitari m <sup>2</sup> vial:	150 €/m <sup>2</sup>	Superfície a considerar:	3.292,35 m <sup>2</sup>
Preu unitari m <sup>2</sup> espai lliure:	90 €/m <sup>2</sup>	Superfície a considerar:	1.054,39 m <sup>2</sup>
Cost total de la urbanització:	588.747,60 €		
20% de G.G. i B.I.	117.749,52 €		
Pressupost de Contracta (sense IVA)	706.497,12 €		
21% d'I.V. A.	148.364,71 €		
Pressupost general	854.861,52 €		

### 2. COST DE LES INDEMNITZACIONS

No es consideren indemnitzacions en aquest pla.

### 3. COST D'URBANITZACIÓ MÉS INDEMNITZACIONS

El cost de la urbanització més les indemnitzacions és de 854.861,52 €.

### 4. DESPESES INDIRECTES

Les despeses indirectes de la gestió i desenvolupament de l'àmbit, es calcula en un 10% sobre el cost de la urbanització més les indemnitzacions, resultant una quantitat de:  
 $706.497,12 \text{ €} \times 10\% = 70.649,71 \text{ €}.$

## 5. LIQUIDACIÓ

El total de l'obra, indemnitzacions i costos indirectes, sense incloure I.V. A., ascendeix a la quantitat de: 777.146,83 €.

## 6. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ MÉS INDEMNITZACIONS (sobre parcel·la aportada segons cadastre)

La repercussió mitja per a aquest PMU per m<sup>2</sup> de sòl brut aportat és la següent:  
 $777.146\text{€} / 8537,50 \text{ m}^2 = 91,02 \text{ €/m}^2$ .

La repercussió mitja per a aquest PMU per m<sup>2</sup> de sòl net és la següent:  
 $777.146\text{€} / 4.190,76 \text{ m}^2 = 185,44 \text{ €/m}^2$ .

La repercussió mitja per a aquest Pla Parcial per m<sup>2</sup> edificable resultant és la següent:  
 $777.146\text{€} / 5.195,35 \text{ m}^2 = 130,04 \text{ €/m}^2$ .

## 7. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AMBIENTAL

Conforme amb el que disposa l'article 102 del text refós de la Llei d'urbanisme, es justifica i es garanteix la viabilitat econòmica derivada del desenvolupament urbanístic del sector, en els terrenys que contempla el present pla de millora, conforme amb els càlculs següents.

L'avaluació econòmica i financera té per objecte el dimensionat econòmic de la transformació urbanística, així com la resta de despeses associades a l'operació, per analitzar i justificar, a la fi, que existeix l'equilibri econòmic suficient, i per tant es garanteix la viabilitat de la proposta, tal i com el determina la legislació vigent.

Per a complir amb el principi d'equilibri entre els drets i obligacions que exigeix la legislació urbanística, és imprescindible assegurar la viabilitat econòmica del planejament i la justa distribució de beneficis i càrregues, que s'assegura amb el projecte de reparcel·lació amb propietari únic.

Com a consideracions prèvies caldrà calcular tots les despeses de producció; d'especial significació, introduir el valor del sòl en el seu estat previ al procés urbanitzador.

També cal indicar que l'estudi es realitza amb els preus i valors corresponents a la data de la formulació del present Pla de millora.

Les despeses d'urbanització s'han obtingut a partir d'una hipòtesis d'ordenació, que respon als estudis previs efectuats a l'entorn del desenvolupament i d'acord amb els obtinguts en l'apartat 1 Cost de les obres d'urbanització, anterior.

### Consideració del valor del sol

Per tal de obtenir un valor inicial del sol en brut i donada les especials característiques del sector en l'actualitat es pot prendre com referència els valors bàsics de immobles urbans pel 2017 de l'Agència Tributaria de Catalunya on es refereixen els diferents índexs i valors per un sol, entre d'altres, residencial després d'una acció urbanitzadora o immobiliària. No es d'aplicació en aquesta valoració la llei hipotecaria tota vegada que no reflecteix l'acció urbanitzadora i al ser un sòl urbà però pendent d'urbanitzar hauria de considerar un valor al voltant del sol no urbanitzable (rústec) millorat per la seva situació respecte l'assentament urbà i la vialitat general.

D'acord amb aquest valors de referència per una zona A10 que es correspon a un sol situat a Castellar del Vallès ens dona un valor de referència per a sols residencials de 235 €/m2 (d'acord amb el quadre de la pagina 20) i descomptant la repercussió de la urbanització donaria un valor residual inicial de 132 €/m2.

### Despeses valor del sòl urbanitzat

Valor unitari sòl urbanitzable	132 €/m2brut
Superfície total aportada	8.537,50 m2
<b>VALOR SÒL</b>	<b>1.126.950 €</b>
Despeses urbanització	777.146,83 €
Indemnitzacions	0 €
<b>TOTAL URBANITZACIÓ</b>	<b>777.146,83 €</b>

**TOTAL DESPESSES SÒL: 1.904.096,83 €**

### Despeses financeres

Atès que el termini d'execució es preveu en 2 anys i amb les aportacions econòmiques i les despeses financeres es poden estimar en un 10% sobre totes les corresponents a la urbanització, és a dir:

**TOTAL DESPESSES FINANCERES: 10% de 777.146,83 €: 77.714,68 €**

### Total despeses de producció del sòl

Valor del sòl + Despeses urbanització + Despeses financeres: **1.981.811,50 €**



**Total despeses**

Valor de producció de les edificacions destinades a habitatge protegit (promig):  
900 €/m<sup>2</sup>.

Valor de producció de les edificacions destinades a habitatge concertat(promig):  
925 €/m<sup>2</sup>.

Valor de producció de les edificacions destinades a habitatge lliure (promig):  
950 €/m<sup>2</sup>.

Superfície a construir	<b>5.976,25 m2</b>
Total despeses de producció del sòl	<b>1.981.811,50 €</b>
Total despeses producció habitatge hpc	552.803,13 €
Total despeses producció habitatge hpo	1.075.725,00 €
Total despeses producció habitatge lliure	3.974.206,25 €
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>7.584.545,89€</b>

**Càlcul del valor en venda del producte immobiliari**

Valors unitaris de venda dels habitatges segons estudi de mercat:

Habitatge renda lliure	2.180 €/m <sup>2</sup> const
Habitatge protecció oficial regim general	1.552€/m <sup>2</sup> const
Habitatge protecció oficial preu concertat	2.180 €/m <sup>2</sup> const
Habitatge renda lliure	
4.183,38 m2 x 2.180 €/m <sup>2</sup> const =	9.119.757,50 €
Habitatge protecció oficial règim general	
1.195,25 m2 x 1.552,00 €/m <sup>2</sup> const =	1.302.822,50 €
Habitatge protecció oficial preu concertat	
597,63 m2 X 2.100 €/m <sup>2</sup> const =	1.855.028,00€
<b>TOTAL VENDA PRODUCTE IMMOBILIARI</b>	<b>12.277.608,00 €</b>

**Resum balanç de la operació**

Càlcul resultant del balanç aparent		
Balanç inicial	7.584.545,89 / 12.277.608,00=	0,62
Benefici aparent	1 - 0,62 = 0,3822	<b>38,22%</b>

S'haurà de ponderar aquest resultat aparent, en funció de la cessió obligatòria del 10% del l'aprofitament aportat a l'Ajuntament.

Els propietaris del sector aporten:		
Despeses producció del sòl	100%	<b>1.981.811,50 €</b>
Despeses producció habitatge	90%	5.042.460,80 €
<b>Total</b>		<b>7.024.272,30 €</b>

El valor de venda de l'aprofitament és del 90% del total:

$$90\% \text{ de } 12.277.608,00 \text{ €} = \mathbf{11.049.847,20 \text{ €}}$$

Per tant el balanç real fora:

Càlcul resultant del balanç real		
Balanç real	$7.024.272,30 / 11.049.847,20 = 0,6357$	
Benefici real	$1 - 0,6357 = 0,3643$	<b>36,43%</b>

Conseqüentment resta garantida la viabilitat econòmica derivada del desenvolupament urbanístic del sector en els terrenys que contempla el present PMU.

Atès tot l'exposat anteriorment, cal indicar també, que el desenvolupament del sector no suposa cap càrrega per l'administració local, amb la cessió dels espais lliures públics, l'aprofitament i restant també garantida la viabilitat econòmica als titulars dels terrenys.

Pel que fa a la sostenibilitat ambiental, al no variar les expectatives del POUM, l'estudi mediambiental del propi pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès garanteix ja la seva viabilitat així com el de tot el sol urbà no obstant això s'ha realitzat un informe previ de sostenibilitat mediambiental que expressa la innecessarietat del procediment mediambiental per la resta de tramitació i que figura com a annex I en el present document.

Castellar del Vallès, juny 2019

Els Arquitectes,

## **D. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 1. Àmbit d'aplicació.**

Aquesta normativa es d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del present Pla de Millora, segons queda delimitat en els plànols que integren el present document.

#### **Art. 2. Marc legal de referència.**

Aquesta normativa urbanística es desenvolupa dintre de l'àmbit definit pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Valles.

En tot cas i per a tot allò que no quedi expressament regulat en la present normativa, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el POUM vigent.

#### **Art. 3. Definició de conceptes.**

Sempre que no quedin expressament especificats en aquesta normativa urbanística els conceptes que es descriuen, són els definits en la normativa general del POUM vigent; per tant, no s'admetrà cap altra interpretació i els que son d'idèntica concepció ja no es transcriuen en l'articulat, nomes es fa en els conceptes i normes específics d'aquest pla.

#### **Art. 4. Desenvolupament del Pla.**

Per al desenvolupament del present Pla de millora que es preveu en una única fase d'execució, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del present PMU i del POUM.

#### **Art. 5. Alineacions i rasants. Ordenació de volums.**

Donat el cas, per al reajustament de les alineacions proposades pel pla i l'ordenació de volums es seguirà l'establert en l'article 65 del planejament i la pròpia del text refós Llei d'urbanisme.

#### **Art. 6. Projectes d'Urbanització.**

Els projectes d'Urbanització que es redactin com desenvolupament d'aquest PMU deuran ajustar-se al disposat en l'Art 72 del TRLU i a altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació, així com a les determinacions aprovades referent a això per l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

### Art. 7. Projectes de Reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació haurà de preveure com a mínim una parcel·la en la que es reculli tota l'edificació d'habitatge protegit i una segona per la resta, en aquesta segona caldrà garantir la possibilitat de subdividir en parcel·les independents per cada bloc d'edificació.

### Art. 8. Modificacions.

Les modificacions del present PMU hauran de respectar les determinacions, establertes en el POUM i en el propi PMU, i s'ajustaran a l'establert en l'Art. 96 del TRLU de Catalunya

No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%, respectant sempre les cessions de sol públic establertes.

## 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Art. 9. Qualificació del sòl.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per sistemes, els terrenys que constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

S'entén per zona aquella part de terreny dintre de la qual i atenent a les previsions del PMU, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

### Art. 10. Sistemes locals.

Es defineixen, per aquest PMU, els següents sistemes:

- a . Sistema viari i d'aparcaments.**
- b. Sistema d'espais lliures (verd públic).**

### Art. 11. Zones.

Es defineix una única zona que d'acord amb la nomenclatura del POUM de Castellar del Vallès correspon a la **clau Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b**. No obstant això es preveu la creació d'una clau específica per aquest PMU que anomenarem 4b-Hp per incloure en ella l'edificació d'habitatge protegit amb especificacions pel que fa a edificabilitat i nombre d'habitatges propi.

### **3. DETERMINACIONS I APLICACIÓ DE LES NORMES EN L'ÀMBIT DEL PMU. NORMES PARTICULARS PER A TOTS ELS SISTEMES I ZONES DEL PMU**

#### **Art. 12. Definició o especificació de conceptes.**

1.- Totes les definicions de conceptes no especificades com a particulars d'aquest Pla de Millora es corresponen amb les previsions del Planejament general i per tant ja no es reproduïxen, únicament s'especifiquen les previsions particulars del pla o les especificacions necessàries per concretar les disposicions generals del POUM. Malgrat no es disposa en aquest pla de sistema d'equipaments d'acord amb les previsions del POUM, s'inclou aquest apartat de normes comuns a zones i sistemes

2. *Altura reguladora màxima* La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be, donat que tots els edificis previstos tenen la façana principal sobre el carrer d'accés al mateix, es considera el seu punt d'aplicació com un edifici situat en relació al carrer a tal efecte es situarà el seu punt d'aplicació sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal.

3 . *Planta Baixa:* La regulació general es la mateixa que proposa el POUM. Com sigui que la diferencia de cota en la façana principal en cada carrer d'accés es menor de 1,20 metres, en aplicació de article P-36 el POUM, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60m per sobre i per sota del punt mitjà alimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació.

4 . La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be es consideren específicament en aquest apartat les baranes xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i cossos d'escala d'accés a la coberta tan comunitària com particulars de les últimes plantes i altres elements necessaris per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta plana com a terrat, els baixants, els aparells d'aire condicionat antenes i altres

5 . *Edificació auxiliar:* La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be donat el cas cal especificar que no es consideren construccions auxiliars les pròpies de jardí no cobertes, com per exemple les pèrgoles amb jardinera enramada i gloriets sense tancament.

#### **Art. 13. Ordenació**

Tota l'ordenació de l'edificació es regirà segons el tipus d'edificació aïllada i d'edificacions separades de les alineacions de vial principal, es a dir, únicament al carrer del camí vell de can carner a moli Busquets i de les particions amb els solaris veïns tindran l'edificació separada de la partó. Els vials interiors d'accés als edificis tindran l'edificació a façana d'acord amb la proposta del propi POUM.

**Art. 14. Altura reguladora màxima.**

En aplicació de l'article P-35 sobre alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació se'n dedueix que: El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts despleats. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 metres per sobre la cota de l'extrem més baix.

A l'efecte de disseny podrà dividir-se l'edificació en cossos i l'altura reguladora s'amidarà en cadascun del punt mig.

**Art. 15. Altura lliure mínima entre plantes.**

L'altura lliure mínima real en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos metres amb setanta (2,70 m). L'altura lliure mínima en planta soterrani serà de dos metres amb vint (2,20 m) inclòs sota els passos d'instal·lacions o ventilació.

**Art. 16. Planta soterrani.**

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatge ni locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes de soterrani no es computaran a l'efecte del càlcul de l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

Les plantes de soterrani respectaran les distàncies mínimes a límits establerts per a l'edificació sobre rasant (exceptuant els accessos a aparcaments o les seves comunicacions interiors). Per tal d'optimitzar la distribució interior de les places d'aparcament i permetre l'accés conjunt a tots els aparcaments per un sol punt amb la millor visibilitat possible es podrà sobrepassar el fons edificable de l'edificació prevista en alçada fins al 50% de la parcel·la, també s'admet per la mateixa raó d'optimitzar l'accés amb la millor visibilitat possible el pas per sota del vial públic sempre que no interfereixi amb les instal·lacions previstes

**Art. 17. Espais lliures d'edificació.**

Els espais lliures de les parcel·les que sobrepassin l'ocupació màxima no poden ser edificats i es podran utilitzar per a usos vinculats al principal.

Tots els espais exteriors s'enjardinaran o urbanitzaran segons necessitats, i no s'admetrà la instal·lació de construccions o elements provisionals, que produïssin sensació de desordre o provisionalitat.

Els elements tècnics d'instal·lacions que s'hagin de col·locar en el sòl lliure d'edificació, es protegiran amb un apantallament vegetal.

En els espais lliure d'enjardinament es permetrà la instal·lació de piscina, separant-se dels límits de la parcel·la un mínim de 1 metre.

#### Art. 18. Accés.

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplitud que la porta a la que correspongui d'acord amb les especificacions els Serveis Tècnics Municipals.

Les despeses aniran a càrrec del propietari de la parcel·la.

### **4. DETERMINACIONS PER ALS SISTEMES**

#### Art. 19. Sistema viari i d'aparcaments.

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions contingudes en els plànols, en el corresponent a la distribució i amplitud de les voreres i carrils de circulació. Comprèn les activitats relacionades amb la mobilitat de les persones i del transport de les mercaderies. Inclou tant els desplaçaments efectuats mitjançant el transport públic i col·lectiu, com els que s'efectuen mitjançant els vehicles privats o a peu
2. El carrer del camí vell de can carner al moli Busquets disposarà d'arbrat distribuït de forma equidistant i ordenada. La resta de carrers es definirà en el projecte d'urbanització
3. Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals de pluvials i altres serveis urbanístics.
4. El sistema d'aparcament és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. La seva regulació particular s'estableix en el POUM.

#### Art. 20. Sistema de parcs i jardins.

Es contemplaran les condicions i limitacions que es determinen en el POUM. Es definirà i concretarà la seva disposició en el projecte d'urbanització.

## 5. DETERMINACIONS ESPECIFIQUES PER A LA ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA AMB ESPAIS LLIURES CODI 4B (4b i 4b-Hp)

### Art. 21. Tipus edificatori.

D'acord amb les disposicions del POUM la zona està destinada a parcel·les amb edificació residencial plurifamiliar en filera o bloc aïllat en **ordenació oberta amb espais lliures codi 4B**

### Art. 22. Àmbit.

L'àmbit d'aplicació d'aquest tipus edificatori s'assenyala en el plànol de zonificació.

### Art. 23. Parcel·la mínima i Parcel·lació.

La parcel·la mínima per aquest PMU, en els dos casos de la clau 4B es fixa en 700 m2.

En el plànol de parcel·lació queden grafiades dues parcel·les, en la primera es preveu la clau específica 4b-Hp amb un sol bloc edificable i en la segona la clau genèrica 4b i es determina un avanç de la proposta de la divisió en 3 blocs d'edificació o parcel·les independents si es el cas.

La parcel·lació definitiva es farà per a la totalitat del PMU i com a mínim inclourà dues parcel·les en el projecte de reparcel·lació tal com ja s'ha comentat en l'apartat anterior, respectant en qualsevol cas el nombre màxim d'habitatges previst pel conjunt i permetent-se si es el cas la subdivisió en parcel·les que representin com a mínim un bloc complet dels proposats i amb un mínim de 700 m2 tal com ja s'ha fixat.

### Art. 24. Ocupació màxima de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la serà d'acord amb el plànol de proposta permetent-se superar els gèlids definits pels voladissos d'acord amb el que disposa l'article 29 i també admetent fins al 50% d'ocupació del soterrani per la optimització de l'aparcament. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com espai lliure d'edificació privat.

### Art. 25. Separació a límits, fons edificable i gèlids màxims.

A banda de les disposicions del POUM per la tipologia oberta de Codi 4b les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de les parcel·les les següents distàncies mínimes:

A la façana al camí vell: 3 m.

A partions i carrers laterals es podrà edificar a façana.



Fons màxim edificable en planta baixa i superiors: 12,50 mts. en la clau genèrica 4b i de 14,50 en la clau específica 4b.Hp

Gàlib màxim de l'edificació inclòs la planta soterrani: 15,50 mts. de fons i fins al límit definit en els plànols respecte el carrer del camí vell.

A l'efecte d'aquest article no es considera com edificació les piscines ni les rampes d'accés a garatges o comunicació interna entre ells en soterrani que utilitzin l'espai de separació de les construccions principals respecte de les veïns.

#### Art. 26. Sostre màxim de la parcel·la.

A partir d'un índex d'edificabilitat màxima bruta de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per tot el PMU, es considera una edificabilitat màxima de 5.976,25 m<sup>2</sup> per tot el conjunt concretant-se una edificació en una sola parcel·la amb quatre blocs d'edificació inclòs el de protecció oficial i preu concertat.

#### Art. 27. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

D'acord amb les disposicions generals del POUM, per aquest PMU l'alçada màxima es fixa en tres plantes corresponen als 10,50 m., equivalent a planta baixa i dos plantes pis. No es permeten golfes habitables per sobre de l'alçada màxima, únicament es permet l'edificació de elements tècnics, els complementaris per accessos comunitaris o particulars de l'última planta i petites instal·lacions tècniques o altres elements necessaris o convenients per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta per a l'esbarjo i gaudi dels habitants incloses les pèrgoles fixes

#### Art. 28. Tractament de façanes i cobertes.

Les solucions formals i constructives seran les adequades a una zona de climatologia mediterrània, és a dir: seca, assolellada i calorosa. Les cobertes si són inclinades tindran una pendent màxima del 30%. L'acabat superficial no podrà ser de làmina asfàltica amb recobriment reflectant, ni de pissarra.

El projecte arquitectònic preveurà la disposició dels elements tècnics de les instal·lacions i accessos comunitaris i particulars que hagin de sobresortir de la coberta així com els elements auxiliars que es poguessin considerar.

#### Art. 29. Cossos sortints.

S'admeten la formula de cossos sortints fins a 1,50 mts de voladís en totes les façanes interiors a partir d'una alçada de 3,00 mts. respecte el terra. En la façana al carrer d'accés de cada bloc s'estarà al que disposen les determinacions generals del POUM

**Art. 30. Edificacions auxiliars.**

No es permeten si no estan connectades amb el volum principal de l'edificació.

El percentatge d'ocupació no superarà el 5%, estant inclòs en el 50% d'ocupació màxima de parcel·la com es defineix pel soterrani. També es computarà la edificabilitat dintre de la màxima de la parcel·la. Es respectaran les distàncies mínimes a límits de parcel·la.

L'altura màxima serà de 3 m.

**Art. 31. Piscines i instal·lacions esportives.**

Les piscines per a ús privat es construiran amb el pla d'aigua al nivell del terreny natural.

Els tancaments de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat referit als tancaments de parcel·la.

**Art. 32. Previsió d'aparcaments.**

Les previsions es faran d'acord amb el que disposen les normes generals del POUM en concret el que disposa el capítol II del títol novè en els articles del 25 al 30, com a resum de tot el que disposa es concreta que l'ordenació contemplarà una plaça d'aparcament dintre de l'espai lliure de la parcel·la o en l'interior de l'edificació sobre rasant o en planta soterrani per a cada habitatge de menys de 90 m<sup>2</sup> útils i de una i mitja per cada habitatge de mes de 90 m<sup>2</sup> útil i de menys de 150. Per habitatges superiors, donat el cas es preveuran com a mínim dues places per habitatge.

Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que hauran de preveure's seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per automòbils.

Les dimensions mínimes de les places per a turismes enteses sense invasió de cap element, tipus pilar estructural o similar, en cas de disposició en bateria, són de 2,20m x 4,80m, s'admet com a màxim que un 10% de les places de reserva obligatòria es destinin a vehicles de mida reduïda, amb dimensió mínima de plaça de 2,00 x 4,00m. Només per aquest cas, el vehicle tipus es considerarà de dimensions 1,60 x 4,00m.

S'hauran de preveure 4 places adaptades.

En aquells casos que els usos siguin diferents al residencial i estiguin autoritzats pel present Pla de Millora, la previsió de places i espais d'aparcament es farà d'acord amb la previsió general del POUM.

Castellar del Vallès, juny 2019

Els Arquitectes,

## E. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

### Parcel·la 1

Localització: c/ Can Carner 08211 Castellar del Vallès  
Propietari: METROVACESA SUELO Y PROMOCION, S.A.  
Referència cadastral: 3662001DG2036S0001FH  
Superfície cadastral: 7.491 m2  
Superfície afectada: 100 %

### Parcel·la 2

Localització: c/ Can Carner 08211 Castellar del Vallès  
Propietari: Desconegut  
Referència cadastral: Desconeguda, incorporada en l'àmbit del vial  
Superfície cadastral: No concretada.  
Superfície afectada: 1.046,64 m2

Castellar del Vallès, Juny 2019

Els Arquitectes,