



ANNEX 1

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Situació: carrer del Turó Roig 25 Castellar del Vallès

El present Pla Especial Urbanístic es redacta com Annex al projecte de legalització, enderroc i obra nova a afer en el carrer del Turó Roig nº25 de Castellar del Vallès.

### *1.- Objecte del Pla Especial Urbanístic*

L'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic és definir un marc normatiu d'acord amb el vigent P.O.U.M. De Castellar del Vallès i del nou P.O.U.M del 2014, respecte a les distàncies mínimes de les edificacions respecte de la línia de façana

### *2.- Marc legal*

El present Pla Especial Urbanístic es redacta d'acord amb lo previst a l'article 253 de les N.N.U.U. Del P.O.U.M. ( 1999) De Castellar del Vallès, i de l'article 141.4.a del P.O.U.M. (2014) aprovat inicialment el 25de març del 2014

L'article 253 diu:

“Les separacions al vial i altres límits de la parcel·la s'estableixen en funció de la superfície.

Aquestes distàncies seran modificables mitjançant un estudi de detall quan es consideri que les característiques topogràfiques excepcionalment desfavorables del terreny i les condicions d'edificació de l'entorn ho justifiquin, i sempre que es respecti una distància mínima de tres metres (3m) per a la subzona 4.2, quatre metres (4m) per va la sub-zona 4.3, i cinc metres (5m) per la sub-zona 4.4, no admetent-se cap reducció a la sub-zona 4.1”

L'article 141.4.a diu:

“Separació mínima a vial: 6m o segons plànol. Aquestes distàncies seran modificables mitjançant un Pla Especial quan es consideri que les característiques topogràfiques excepcionalment desfavorables del terreny i les condicions d'edificació de l'entorn ho justifiquin, i sempre que es respecti una distància mínima de 3m”

D'acord amb això es proposa una modificació de la norma general que fixa la distància mínima de les edificacions a la línia de façana.

### *3.- Proposta*

Es proposa modificar la norma general que fixa la distància mínima entre els edificis i la línia de façana en 6.00m per la distància de 3.8m superior als 3m com a distància mínima que permet l'article 253 de les vigents NNUU i l'article 141.4.a del P.O.U.M. (2014)

#### 4.- Paràmetres urbanístics

	Qualificació 4.2	Codi 6b
Ocupació:	30%	30%
Edificabilitat:	0.65m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0.65m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Alçada màxima :	9.15m	9.50 (3Plantes)

Pel càlcul del compliment d'aquests paràmetres s'agafen les dades , en el que fa referència a l'habitatge, que figuren en el projecte per el que es va demanar llicència, expedient 950282de l'Ajuntament de Castellar del Vallès

##### 4.1 Ocupació

La superfície de la parcel·la és de 678.60m<sup>2</sup>, per tant li correspon 203.58m<sup>2</sup>

La superfície ocupada per la caixa de l'ascensor és de 3.06m<sup>2</sup>

La superfície ocupada per l'habitatge és de 138m<sup>2</sup>

Superfície total ocupada : 141.06m<sup>2</sup><203.58m<sup>2</sup>

##### 4.2 Edificabilitat

La superfície de la parcel·la és de 678.60m<sup>2</sup>, per tant li correspon 441.09m<sup>2</sup> de sostre edificable

Sostre edificat habitatge: 138m<sup>2</sup>

Sostre edificat caixa ascensor: 5.94m<sup>2</sup>

Sostre total edificat: 143.94m<sup>2</sup>< 441.09m<sup>2</sup>

##### 4.3 Alçada

Segons es pot comprovar en el plànol de secció adjunt, la possible situació de la planta baixa de "L'edificació" caixa d'ascensor es a ±1.00m de la cota natural del terreny.

Prenent com a cota de planta baixa -1.00m de la cota natural, l'alçada de la caixa d'ascensor és de 9.10m<9.15m<9.50m

Si es pren la posició més alta de la planta baixa , +1.00m, l'alçada de la caixa d'ascensor és de 7.10m < 9.15m < 9.50m

Es compleixen tots els paràmetres corresponents a la qualificació 4.2 i 6b

##### Aplicació del Pla Especial Urbanístic

L'aplicació de la normativa del present

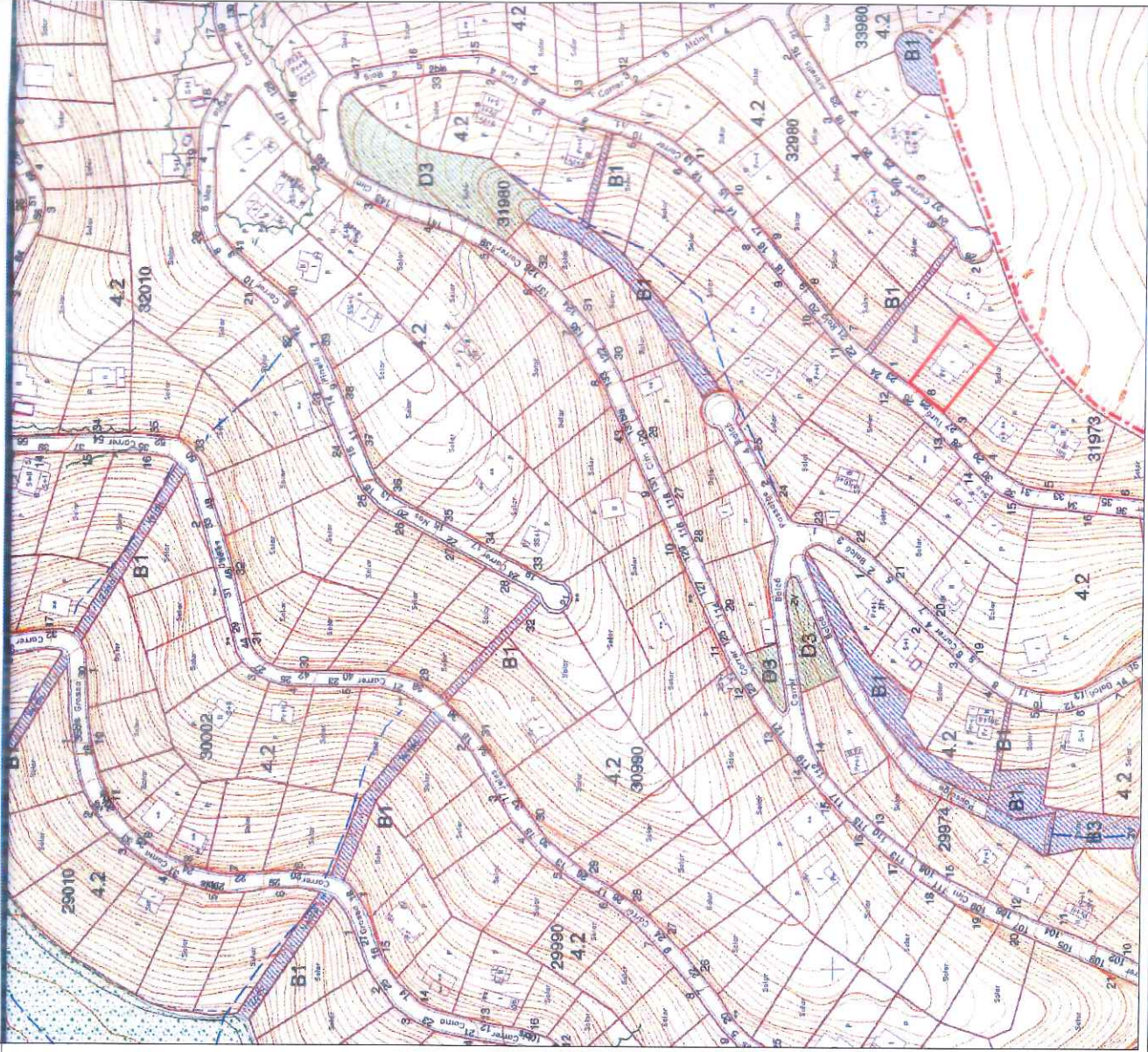
Pla Parcial Urbanístic queda ex posta en el plànol que s'adjunta

Sabadell a 26 de juny de 2014



Beatriu Llobet Sans  
Arquitecte





PROMOTOR: EVA MARINA SENDROS

ARQUITECTE:  
BEATRIU LLOBET SANS

0.1

E:1/2000

SITUACIÓ

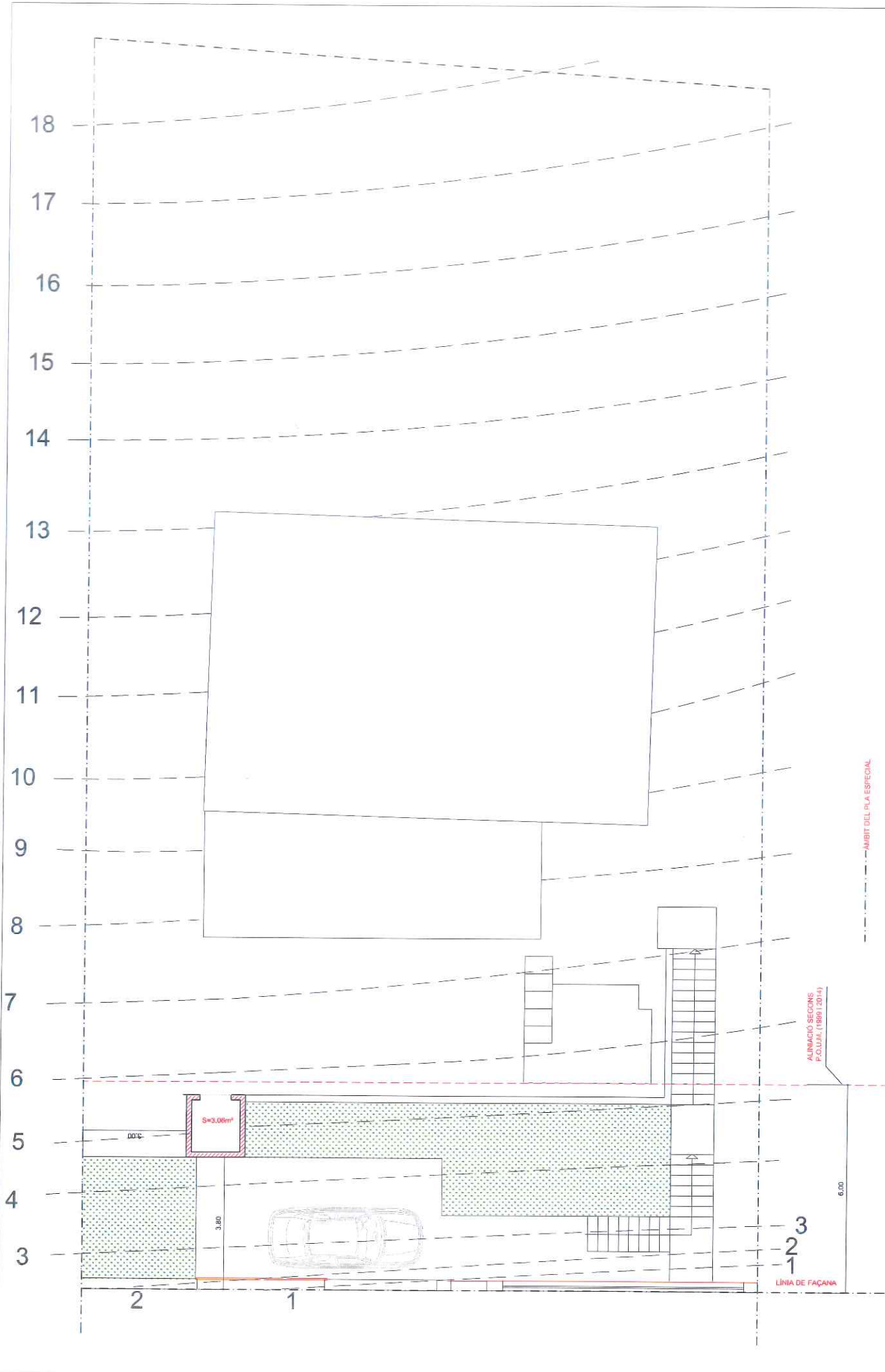
PLA ESPECIAL

SITUACIÓ: C/ DEL TURÓ ROIG 25. EL BALCO DE SANT LLORENÇ. CASTELLAR DEL VALLES

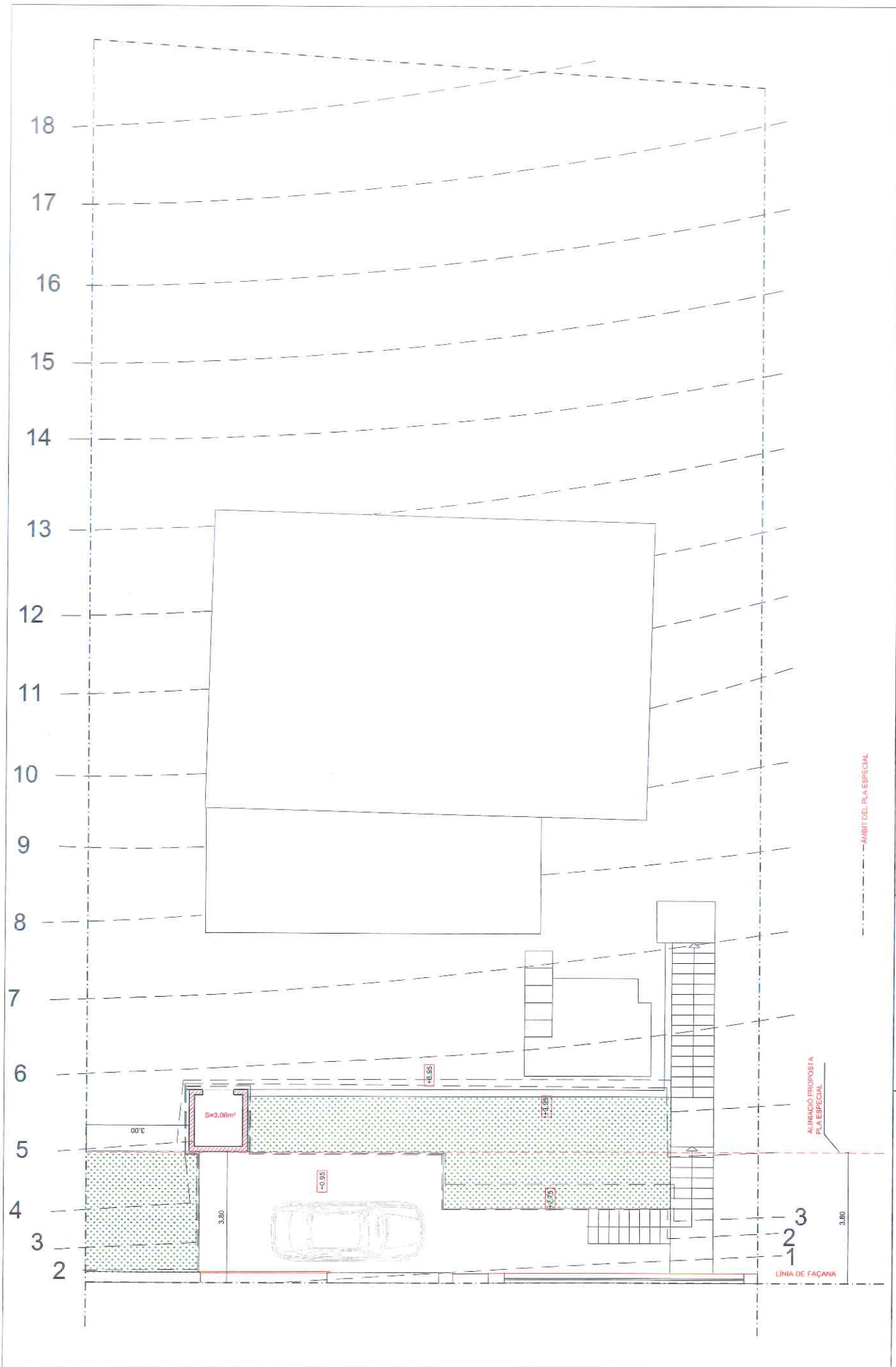
SABADELL

JUNY 2004

13.10



PROMOTOR: EVA MARINA SENDROS ARQUITECTE: BEATRÍU LLOBET SANS	0.2 E:1/100	Topogràfic amb planejament vigent i àmbit del Pla Especial	PLA ESPECIAL
			SITUACIÓ: CI/DEL TURO RONG 25, EL BALCO DE SANT LLORENÇ, CASTELLAR DEL VALLES SABADELL JUNY 2014 13.10



PROMOTOR: EVA MARINA SENDROS

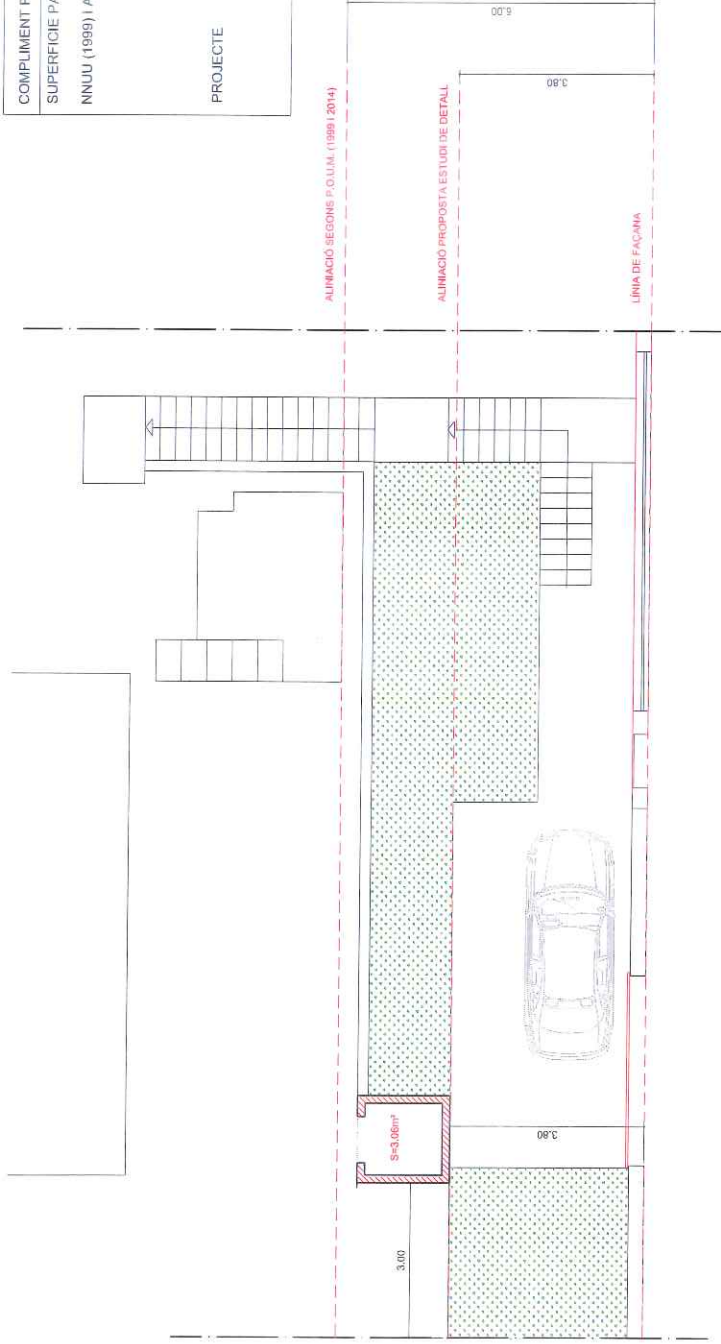
ARQUITECTE:  
BEATRIU LLOBET SANS

0.3  
E:1/100

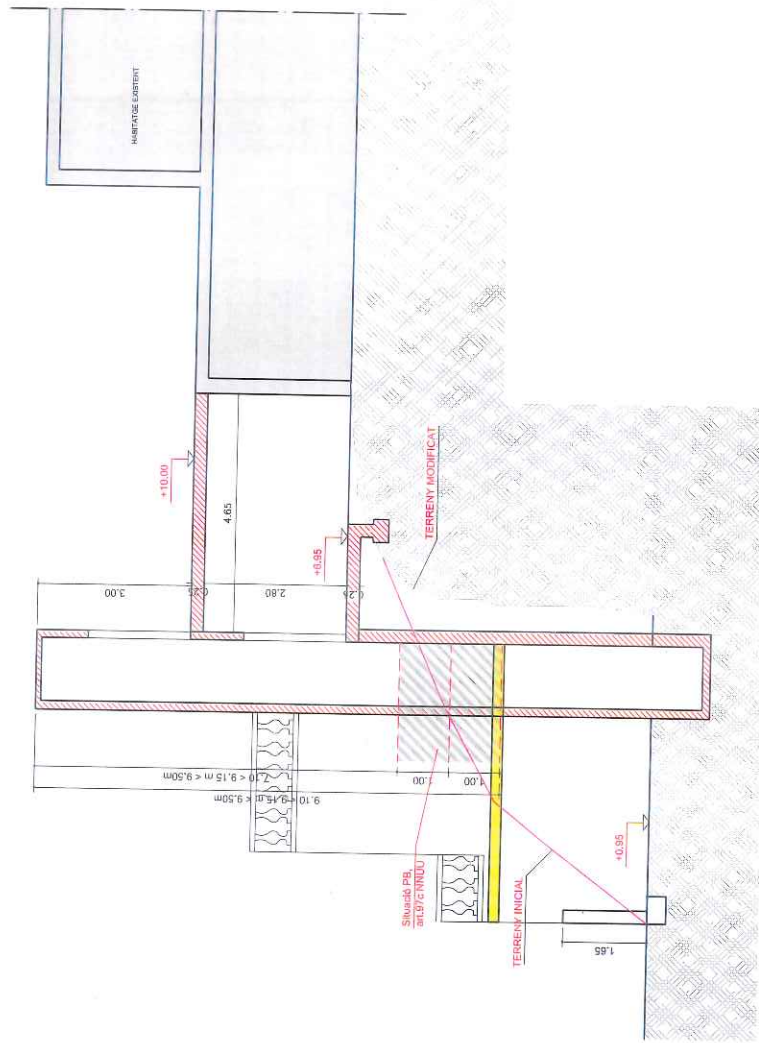
Topogràfic de la proposta

PLA ESPECIAL  
SITUACIÓ: C/ DEL TURÓ ROIG 25, EL BALCO DE SANT LLORENÇ, CASTELLAR DEL VALLES  
SABADELL  
JUNY 2014  
13.10

COMPLIMENT PARÀMETRES URBANÍSTICS	
SUPERFÍCIE PARCEL·LA: 678,60m <sup>2</sup>	
NNUU (1999)   Article 141.4.a (2014)	
OCUPACIÓ 30% = 203,58m <sup>2</sup>	EDIFICABILITAT 0,65m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl = 441,09m <sup>2</sup>
ALÇADA	
P.O.U.M (1999) : (pb+2pp) = 9,15m	P.O.U.M (2014) : (pb+3pp) = 9,50m
PROJECTE	
OCUPACIÓ : Habltatge ( 138m <sup>2</sup> ) + ascensor (3,06m <sup>2</sup> ) = 141,06m <sup>2</sup> < 203,58m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT : Habltatge (138m <sup>2</sup> ) + ascensor (5,94) = 143,94 m <sup>2</sup> < 441,09m <sup>2</sup>	
ALÇADA (pb+2pp) : 9,10/7,10m < 9,15m < 9,50m	



PROMOTOR: EVA MARINA SENDROS	ARGITECTE: BEATRIU LLOBET SANS	1	PLANTA	PLA ESPECIAL
				SITUACIÓ: C/ DEL TURÓ, R/OIG 25, EL BALCO DE SANT LLORENÇ, CASTELLAR DEL VALLES
E:1/100				SABADELL
				JUNY 2014
				13.10



PROMOTOR: EVA MARINA SENDRÓS

ARQUITECTE:  
BEATRÍU LLOBET SANS

2

E:1/100

SECCIÓ D-D

PLA ESPECIAL

SITUACIÓ: C/ DEL TURÓ ROIG 25. EL BALCO DE SANT LLORENÇ, CASTELLAR DEL VALLES

SABADELL

JUNY 2014

13.10