

A - MEMORIA

PLA DE MILLORA URBANA PMU-14 PORTA DE CASTELLAR 2 C/ BAIX CAMP CANTONADA C/ TERRA ALTA (CASTELLAR DEL VALLÈS)

Arquitecte: Josep Casanova Briva



JUNY 2022

ÍNDIX DEL DOCUMENT

A. MEMÒRIA	5
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	7
2.3.- Propietat del sòl	8
3.- DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT	8
4.- MARC LEGAL URBANÍSTIC	11
5.- JUSTIFICACIÓ I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ	12
6.- DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ	12
6.1.- Definició de l'àmbit	12
6.2.- Qualificació del sòl	12
6.3.- Les infraestructures de servei	15
7.- ANNEXOS A LA MEMÒRIA	18
7.1.- Quadre de superfícies previstes en el planejament general	18
7.2.- Determinacions del Pla de Millora Urbana	18
7.3.- Edificabilitat del Pla de Millora	18
7.4.- Resum justificatiu del compliment de les determinacions	18
7.5.- Relació de propietaris	19
7.6.- Informe de la perspectiva de gènere	19
B.- PLA D'ETAPES	21
1.- PLA D'ETAPES	21
2.- SISTEMA D'ACTUACIÓ	21
3.- CESSIONS	21
4.- GARANTIA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	21
5.- COMPROMISOS I COMPLIMENT DE L'ARTICULAT	22
C.- ESTUDI ECONÒMIC – FINANCER	24
1.- COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	24
2.- COST DE LES INDEMNITZACIONS	25
3.- COST D'URBANITZACIÓ MÉS INDEMNITZACIONS	25
4.- DESPESES INDIRECTES	25
5.- LIQUIDACIÓ	25
6.- REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ MÉS INDEMNITZACIONS	25

7.- SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AMBIENTAL	25
D.- NORMATIVA URBANÍSTICA	30
1.- DISPOSICIONS GENERALS	30
Art. 1. Àmbit d'aplicació.	30
Art. 2. Marc legal de referència.	30
Art. 3. Definició de conceptes.	30
Art. 4. Desenvolupament del Pla.	30
Art. 5. Alineacions i rasants. Ordenació de volums.	30
Art. 6. Projectes d'Urbanització.	31
Art. 7. Projectes de Reparcel·lació.	31
Art. 8. Modificacions.	31
2.-RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	31
Art. 9. Classificació del sòl.	31
Art. 10. Sistemes locals.	31
Art. 11. Zones.	32
3.- DETERMINACIONS I APLICACIÓ DE LES NORMES EN L'ÀMBIT DEL PMU	
NORMES PARTICULARS PER A TOTS ELS SISTEMES I ZONES DEL PMU.	32
Art. 12. definició o especificació de conceptes.	32
Art. 13. Ordenació.	33
Art. 14. Altura reguladora màxima.	33
Art. 15. Altura lliure mínima entre plantes.	33
Art. 16. Planta soterrani.	33
Art. 17. Espais lliures d'edificació.	33
Art. 18. Accés.	34
4.- DETERMINACIONS PER A ELS SISTEMES	34
Art. 19. Sistema viari i d'aparcaments.	34
5.- DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES PER A LA ZONA RESIDENCIAL EN	
ORDENACIÓ OBERTA AMB ESPAIS LLIURES CODI 4B	35
Art. 20. Tipus edificatori	35
Art. 21. Àmbit.	35
Art. 22. Parcel·lació.	35
Art. 23. Ocupació màxima de parcel·la.	35
Art. 24. Separació a límits i gàlibs màxims.	35
Art. 25. Sostre màxim de la parcel·la.	36
Art. 26. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.	36
Art. 27. Tractament de façanes i cobertes.	36
Art. 28. Cossos sortints.	36
Art. 29. Edificacions auxiliars.	37

Art. 30. Piscines i instal·lacions esportives.	37
Art. 31. Previsió d'aparcaments.	37
E.- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES	39

ANNEX 1 – NOTA REGISTRAL DE LA FINCA 2811

ANNEX 2–DESGLOSAMENT DE PREUS UNITARIS DEL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ

ANNEX 3 – MOSTRES DE MERCAT

ANNEX 4 – INFORME IMPACTE DE GÈNERE

II. ÍNDEX DELS PLÀNOLS

Plànol 01: Emplaçament, Situació i Cadastre	E. 1/1.500
Plànol 02: Ubicació parcel·la	E. 1/3.000
Plànol 03: Situació i ortofoto	E. 1/10.000
Plànol 04: Emplaçament en ortofoto	E. 1/1.000
Plànol 05: Topogràfic estat actual	E. 1/500
Plànol 06: Reportatge fotogràfic	E.
Plànol 07: Planejament aprovat	E. 1/1.000
Plànol 08: Proposta de zonificació i usos	E. 1/500
Plànol 09: Proposta d'ocupació i edificabilitat	E. 1/500
Plànol 10: Perfils longitudinals	E. 1/500 i 1/1.000
Plànol 11: Infraestructures existents. Electricitat	E. 1/1.000
Plànol 12: Infraestructures existents. Gas i Telefonía	E. 1/1.000
Plànol 13: Infraestructures existents. Aigua i Clavegueram	E. 1/1.000
Plànol 14: Infraestructures existents. Il·luminació pública	E. 1/1.500
Plànol 15: Planta general d'actuacions	E. 1/
Plànol 16: Pavimentació	E. 1/
Plànol 17: Xarxa de telecomunicacions	E. 1/
Plànol 18: Xarxa de Baixa tensió	E. 1/
Plànol 19: Xarxa de Gas	E. 1/

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.

Es tracta d'una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, en el polígon industrial del Pla de la Bruguera i el seu àmbit limita amb el Carrer de la Terra Alta, el Carrer Baix Ebre, la carretera B-124 i amb la parcel·la veïna, límit del PAU-07.

Aquest Pla de Millora Urbana té com objecte la definició de l'ordenació detallada del Pla de Millora Urbana "Porta de Castellar 2" PMU-14. Es tracta de desenvolupar la totalitat de l'àmbit de Sòl Urbà 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, verificat el text refós en sessió del 04/10/2016 i publicat en el DOGC del 30/11/2016.

La superfície total de l'àmbit prevista del Pla de Millora és de 4.135,00 m².

1.2 Promoció, propietat i redacció

La propietat dels terrenys correspon a la societat FINIROSAS, S.L., amb N.I.F. B-62.239.965 i la societat FINESTENIC, S.L., amb NIF B-62.240.833, cadascuna amb un 50% de propietat.

Sobre la finca hi ha atorgat un dret d'opció de compra a favor de la mercantil amb N.I.F. B-98.588.965 i adreça al Carrer Pablo Neruda 10-B, 46410 Sueca, província de València, sent l'administradora única de la societat es la Senyora Patricia Carboneras Carbó amb NIF 73.584.865-E, degudament inscrita al Registre de la propietat de Sabadell 4, atorgada a la notaria de Sabadell de Don Jesús Cembrano Zaldívar el dia 13/01/22 amb el número de protocol 104/2022. Que en la esmentada escriptura els propietaris de la

finca van pactar amb la mercantil AGENT OF IDEAS, S.L.U. entre altres en el punt 4º apartat 4 que diu literalment:

"4ª.- La parte optante se obliga a tramitar el correspondiente PMU ante el Ayuntamiento de Castellar del Vallès para el desarrollo urbanístico de la parcela, asumiendo el coste del mismo, y de la posterior urbanización de la parcela objeto del contrato."

segons consta en la nota registral que s'adjunta com ANNEX 1 a aquesta memòria.

La redacció del present Pla de Millora es a càrrec de l'Arquitecte Josep Casanova Briva, col·legiat amb el número 26.770/8 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb NIF 37.653.157-H i adreça al Carrer Espalter 16, 1er 1ª de 08870 Sitges, província de Barcelona.

2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1. Característiques naturals del sector

L'àmbit del Pla, té una forma de trapezi però un dels angles en forma curvada, està localitzat al sud del nucli urbà de Castellar del Vallès, i amb els límits ja indicats en el capítol 1.

El desenvolupament del Pla es basa en les prescripcions fetes en el POUM de Castellar del Vallès, definides en tres punts:

- a) Desenvolupar una operació urbanística que comporti el desenvolupament del model urbanístic que ha determinat el Pla per a aquest àmbit, en el qual es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.
- b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del Pla de la Bruguera.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari/aparcament i/o equipament.

La topografia de l'àmbit és lleugerament descendent en sentit nord-sud amb un pendent mitjà al voltant del 2,53% i en el sentit est-oest ascendent des de el carrer de la Terra

Alta amb un pendent mitjà del 2,67% i descendent cap a la carretera amb un pendent mitjà del 3,69%.

Els accessos al Pla es poden realitzar des de el Carrer de la Terra Alta o des de el Carrer del Baix Ebre. L'accés des de la carretera no es possible donat que hi ha una franja de propietat municipal, que separa la carretera de l'àmbit del sector.

2.2. Estructura del territori

L'àmbit del Pla està format per una sola finca, antigament agrícola deixada com a erma des de fa molt temps. Actualment sense edificacions i amb referència cadastral 4055006DG2035S0001IX.



Fitxa cadastral

Aquesta finca està segregada de la finca matriu de Castellar del Vallés nº 2811. Rústica, peça de terra campà i bosc, part rústica i un altra part urbana, procedent de l'heretat Bages i de una superfície de 39.284,00 m². Aquesta finca llinda al Nord, amb finca pròpia del senyor Antoni Bernabé; al Sud, amb la part segregada afecta al Pla Parcial Can

Bages; a l'Est, amb camí particular; i a l'Oest, amb els marges del riu Ripoll. Aquesta finca, una vegada feta la segregació de l'àmbit del PMU queda amb 35.148,00 m².

Segons la nota registral que se adjunta com annex a aquesta memòria es tracta de la finca registral 2811, amb codi registral únic nº 0812500004000 i es defineix de la següent manera:

“URBANA; PARCELA de CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS -4.136 m²-de superficie, que compone la manzana ubicada entre las calles del Baix Camp, de la Terra Alta, Carretera de Sabadell y calle en construcción, todas ellas de Castellar del Vallès -Barcelona-. Forma parte, en exclusiva, como única finca componente, del PMU-14 – Plan de mejora urbana “Porta de Castellar 2”. LINDA: al Norte, con camino Propiedad de Antoni Bernabé; al Sur, calle Baix Camp; al Este carretera de Sabadell a Castellar del Vallès; y al Oeste calle Terra Alta. REFERENCIA CATASTRAL: 4055006DG2035S0001IX.

*Esta finca es el **RESTO** de la de este número, tras varias segregaciones que aún no han tenido acceso al Registro y que suman un total de TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS -35.148 m²- pendientes por lo tanto de segregar.”*

2.3. Propietat del sòl

L'àmbit correspon com ja s'ha especificat a una finca que actualment forma part de la estructura urbana de Castellar del Vallés. Segons cadastre es tracta d'una finca de forma quasi trapezoidal. L'estructura de la propietat del sòl es grafia en el Plànol Cadastral i el topogràfic verificat. Amb aquestes consideracions la finca té una superfície de 4.135,00 m².

La propietat de la finca correspon a les societats FINIROSAS, S.L. i FINESTENIC, S.L., cadascuna amb un 50% de propietat, sent la societat AGENT OF IDEAS, S.L.U. la que gestiona la promoció amb la seva opció de compra.

3. DETERMINACIONS URBANISTIQUES DEL PLANEJAMENT

El POUM de Castellar del Valles classifica l'àmbit com un Sòl Urbà no consolidat pendent de la gestió d'un Pla de Millora Urbana (en endavant PMU), Porta de Castellar 2, PMU-14 . El present Pla de Millora ajusta els límits que es contemplen en el planejament general.

Les determinacions més importants per al conjunt del Pla de Millora Urbana Porta de Castellar 2, PMU-14 són les següents:

Superfície :	4.135,00 m ²
Índex d'edificabilitat brut total:	1,40 m ² st/m ² sòl
Sostre edificable màxim:	5.789,00 m ² st
Reserves de Sòl Públic – Cessions (*):	
Viari/equipament:	30,00%
Sistemes públics mínims:	30,00%
Sòl d'aprofitament privat:	
Industrial/terciari:	70,00%
Sòl privat màxim:	70,00%

(*) 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.

Determinacions fonamentals de l'ordenació proposades en el POUM:

- .- La posició de les zones i sistemes que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM te caràcter indicatiu, en tant que es recomana que els sòls destinats a acollir usos terciaris se situïn donant front a la carretera B-124.
- .- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 5p, (PB + 4)

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 escau mitjançant les subzones corresponents, la zones bàsiques del sòl urbà següents:

- .- Zona d'activitat econòmica, industrial, codi 7.
- .- Zona d'activitat econòmica, serveis terciari i comercial, codi 8.

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:

- 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 privada 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

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.

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 amidament topogràfic i en base a la documentació cadastral.

No es considera cap element existent a protegir.

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.

4. MARC LEGAL URBANÍSTIC

El present Pla de Millora s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació. Les determinacions que no restin explicitades en aquest Pla de Millora, seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei d'Urbanisme**, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de **Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **Simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'Urbanisme" o "Decret Legislatiu 1/2010", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Pla territorial metropolitana de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallés** aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme el 24 de maig de 2016.
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- **Ley 25/1988**, de 29 de juliol, de **Carreteras**.

- **DL 2/2009**, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei de Carreteres**.

5. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

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

- Desenvolupar una operació urbanística que comporti el desenvolupament del model urbanístic que ha determinat el Pla per a aquest àmbit, en el qual es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.
- Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del Pla de la Bruguera.
- Localitzar les cessions de sòl destinades a viari/aparcament i/o equipament.

6. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

6.1. Definició de l'àmbit

La superfície definitiva de l'àmbit es de 4.135 m², per tant en aplicació dels coeficients a aplicar segons el planejament vigent els paràmetres urbanístics a considerar són:

	Normativa			
Superfície parcel·la	4.135,00 m ²			
Sostre màxim edificable en l'àmbit es:	1,40 m ² s/m ² s	x	4.135,00 m ²	5.789,00 m ²
Sup. de reserva viari/equipament (Min 30%) (Er)	4.135,00 m ²	x	30%	1.240,50 m ²
Sostre màxim	1.240,50 m ²	x	1,40 m ² s/m ² s	1.736,70 m ²
Aprofitament privat (industrial/terciari - 70%) (8b)	4.135,00 m ²	x	70%	2.894,50 m ²
Sostre màxim	2.894,50 m ²	x	1,40 m ² s/m ² s	4.052,30 m ²
Cessió 10% Ajuntament aprofitament urbanístic (8b)	2.894,50 m ²	x	10%	289,45 m ²
Sostre màxim	4.052,30 m ²	x	10%	405,23 m ²
Sòl d'aprofitament privat despres de cessió del 10% (8b)	2.894,50 m ²	-	289,45 m ²	2.605,05 m ²
Sostre màxim	4.052,30 m ²	-	405,23 m ²	3.647,07 m ²

6.2. Qualificació del sòl

Sistema viari

El traçat de la xarxa viària respecta el sistema viari bàsic proposat en el POUM. Els vials ja estan executats i consolidats. El PMU no preveu la construcció de cap vial donat que el sector està envoltat pels carrers de la Terra Alta, del Baix Camp i de la Carretera de Sabadell.

Tota la vialitat al voltant del PMU14, està actualment pavimentada amb aglomerat asfàltic. Per aquest motiu el projecte d'urbanització no contemplarà actuacions de pavimentació de vials.

Encara que estiguin fora de l'àmbit es condicionaran les voreres que envolten la parcel·la. Consistiran en l'acabament de 6 metres lineals que falten de vorera amb els mateixos materials que la part existent i l'arrencada de matolls, reposició de morter i reposicions puntuals de panot trencat.

Cal recordar que el camí de terres amb el que actualment limita el PMU14 per la banda nord, no està considerat com vial en el planejament vigent i per aquest motiu, no es preveu executar vorera en aquesta façana nord.

Tot i que la vorera existent a tocar del PMU14 es podria rehabilitar a partir de la neteja i esbrossada de la vegetació que aflora i amb substitució parcial de peces de panot trencades, es projecta una nova vorera més ampla que segueixi l'alineació de la vorera prevista al projecte d'urbanització del PAU07.

Sistema d'espais lliures

Dintre del sector no es preveuen espais lliures de caràcter públic.

Sistema d'equipaments i Sistema de serveis tècnics

El planejament general preveu la cessió del 30% de superfície destinada a equipaments. Es destinaran a equipaments que l'Ajuntament consideri necessaris per la zona i pel municipi. El PMU no li designa cap ús en concret deixant la decisió al municipi. La qualificació urbanística d'aquesta superfície serà la de Er, tal como consta en el POUM.

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 4.135,00 m². La superfície total de sòl edificable és de 4.135,00 m² que representa el 30% de cessió per equipaments 1.240,50 m² i el 70% restant d'aprofitament privat industrial/terciari 2.894,50 m².

Es preveuen com a mínim dues parcel·les edificables. La primera per localitzar l'edificació d'equipaments públics i la resta que es destinarà a ús industrial/ terciari.

El sostre màxim edificable per a ús industrial/terciari en l'àmbit del PMU és de 4.052,30 m², d'acord amb l'establert en les condicions del planejament es a dir 1,40 m² sostre/m² sòl privat dins l'àmbit.

Es defineix com alçada màxima de planta baixa i quatre plantes pis tal com estableixen els estandars del planejament vigent en el municipi.

L'edificabilitat neta per a la única parcel·la d'ús industrial/terciari és de 1,40 m² st/m² sòl.

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.

Donat que per les condicions urbanístiques de la zona (8b) la superfície d'aquesta parcel·la de propietat municipal no arribaria a la superfície mínima de 2.000 m² que estableix el POUM per aquesta qualificació urbanística, i segons l'article 46.2 del Text Refós de la Llei del sòl, 2/2008, de 20 de juny, es podria compensar econòmicament la cessió del 10% si l'Ajuntament estigues d'acord, donat que es un dels supòsits previstos a la Llei, ja que no es pot complir la normativa.

"Artículo 46. Condiciones de la cesión de suelo con aprovechamiento, reglas de emplazamiento y destinación.....

2. Corresponde a la Administración actuante fijar el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita en el proceso de reparcelación de conformidad con las reglas siguientes:.....

*b) Cuando, de acuerdo con el objeto del plan urbanístico, no haya alternativas de ordenación razonables que permitan materializar la cesión de suelo obligatoria en una o varias parcelas de resultado que se puedan adjudicar individualmente a la Administración competente, se puede sustituir esta cesión por la de otros terrenos equivalentes fuera del ámbito la actuación o, subsidiariamente, por su equivalente en techo edificado **o en metálico para destinarlo a conservar, administrar o ampliar el patrimonio público de suelo y de vivienda.***

6.3. 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 "Porta de Castellar 2", PMU-14 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 del projecte, en els quals es grafia la xarxa prevista i els principals punts de registre. La xarxa actual de clavegueram discorre pel Carrer de la Terra Alta. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Agbar 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 el plànol corresponent, per tant, la resta de característiques de la xarxa es dissenyarà 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 del projecte; en concret s'haurà de connectar tot el sistema a la canonada que es situa en la vorera del Carrer de la Terra Alta. Per aquest motiu no es projecten actuacions en relació a la xarxa d'aigua potable (la contractació i execució de la corresponent escomesa s'haurà de dur a terme en fase de edificació, directament amb companyia). 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

Tal i com es mostra als plànols del projecte, per la vorera est del c/Terra Alta passa actualment una línia de MT, però no passen línies de BT. En direcció nord, a uns 90 metres en direcció nord, existeix un centre transformador.

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

Actualment existeix enllumenat públic als carrers de Baix Camp i Terra Alta. Tal i com es mostra al plànols del projecte, en aquests dos carrers es localitzen els punts de llum amb connectats tots ells al quadre d'enllumenat públic de l'Ajuntament.

Per aquest motiu, no es projecten actuacions en l'enllumenat públic.

Xarxa de gas

Tal i com es mostra als plànols del projecte, no existeix xarxa de gas en cap dels carrers de l'entorn. La infraestructura més propera és una canonada d'alta pressió que discorre per la banda est de la carretera de Sabadell.

Tot i axó es portarà gas fins a la façana de les parcel·les resultants. El projecte d'urbanització del PAU07 preveu la construcció d'una canonada de gas que ressegueix tota la vorera que llinda amb la vorera del PMU14.

Per aquest motiu, el projecte d'urbanització preveurà perllongar aquesta canonada de gas uns 35m. fins al punt on es separen les dues parcel·les resultants del PMU14.

Xarxa de telefonia i comunicacions

Tal i com es mostra als plànols del projecte, a la vorera oest del c/Terra Alta existeix infraestructura de la companyia Telefónica. En concret existeix una arqueta tipus "H" al peu d'un armari/node.

Recollida de residus

Les edificacions a executar dins del present PMU disposaran 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 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte

7. ANNEXOS A LA MEMORIA

7.1 Quadre de superfícies previstes en el planejament general

Àmbit		4.135,00 m ²
Cessió prevista viari i equipament	30%	1.240,50 m ²
Sol aprofitament privat	70%	2.894,50 m ²

7.2 Determinacions del Pla de Millora Urbana Porta de Castellar 2. PMU-14

Àmbit		4.135,00 m²
Sol privat (propietat promotor)		4.135,00 m ²
Cessió prevista	30%	1.240,50 m²
Sistema viari i equipament	30%	1.240,50 m ²
Sol privat	70%	2.894,50 m²
Sup. d'aprofitament privat:		2.605,05 m ²
Sup. de cessió Ajuntament:		289,45 m ²
Edificabilitat màxima:	1,40 m²st/m²sol	5.789,00 m²
Edificabilitat reserva equipament:		1.736,70 m ²
Edificabilitat privada:		3.647,07 m ²
Edificabilitat cessió:		405,23 m ²

7.3 Edificabilitat del Pla de Millora

L'edificabilitat total del Pla de Millora Urbana, segons les especificacions del planejament vigent i les superfícies reals és de 5.879,00 m², totalment destinades a industrial/terciari i els seus usos complementaris corresponents a 1,40 m²/m² sol privat.

7.4 Resum justificatiu comparat del compliment de les determinacions del POUM en el del Pla de Millora Urbana Porta de Castellar 2. PMU-14

CONDICIONS PARAMETRIQUES DE L'URBANITZACIÓ:

El quadre següent resumeix les determinacions del Pla de Millora Urbana PMU-14, Porta de Castellar 2.

SUPERFÍCIES PMU 14 - CASTELLAR DEL VALLÉS				
	Normativa			
Superfície parcel·la	4.135,00 m ²			
Sostre màxim edificable en l'àmbit es:	1,40 m ² /m ² s	x	4.135,00 m ²	5.789,00 m ²
Sup. de reserva viari/equipament (Min 30%) (Er)	4.135,00 m ²	x	30%	1.240,50 m ²
Sostre màxim	1.240,50 m ²	x	1,40 m ² /m ² s	1.736,70 m ²
Aprofitament privat (industrial/terciari - 70%) (8b)	4.135,00 m ²	x	70%	2.894,50 m ²
Sostre màxim	2.894,50 m ²	x	1,40 m ² /m ² s	4.052,30 m ²
Cessió 10% Ajuntament aprofitament urbanístic (8b)	2.894,50 m ²	x	10%	289,45 m ²
Sostre màxim	4.052,30 m ²	x	10%	405,23 m ²
Sól d'aprofitament privat després de cessió del 10% (8b)	2.894,50 m ²	-	289,45 m ²	2.605,05 m ²
Sostre màxim	4.052,30 m ²	-	405,23 m ²	3.647,07 m ²
Alçada màxima de edificació	PB + 4 P			

7.5 Relació de propietaris

A efectes de percepció dels drets edificatoris derivats del present planejament, un cop descomptats els aprofitaments públics, la persona propietària reconeguda de 4.135,00 m² (100%) de les finques originals es la societat AGENT OF IDEAS, S.L.U., si s'arriba a executar el dret d'opció de compra inscrita al Registre de la Propietat.

7.6 Informe de la perspectiva de gènere

L'article 3 de la Llei 17/2016, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha d'ésser un dels principis de funcionament dels poders públics.

A més d'obligacions generals transversals, el capítol IV de la Llei 17/2016 recull les polítiques públiques per a promoure la igualtat efectiva en els diferents àmbits d'actuació. Així, l'article 53 fa referència a la Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat tot establint que per a fer efectiva la transversalitat de la perspectiva de gènere, les polítiques de medi ambient, urbanisme,

habitatge i mobilitat han de "incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents".

En matèria urbanística, l'article 69.5 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), estableix que la memòria social dels plans d'ordenació urbanística municipal ha de contenir una "avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes". Aquest document, però, no és exigible al present Pla de Millora Urbana atesa la seva pròpia naturalesa i en quant no requereix memòria social.

No obstant, això no vol dir que la perspectiva de gènere no s'hagi tingut en compte, també, en redactar el present Pla.

Al llarg dels anys, el planejament urbanístic ha tingut una manca de visió i perspectiva de gènere tant en les fases de disseny com de realització i execució dels projectes urbanístics. Les tendències i situacions actuals caracteritzades per un canvi rellevant en els rols de gènere han de comportar paral·lelament una adaptació de l'urbanisme, en el seu sentit més ampli, a les noves realitats.

En aquest sentit, tot i no establir-se la obligatorietat d'incloure un informe d'impacte de gènere, s'inclou entre la documentació del present Pla, con Annex 4, aquest Informe amb l'objectiu d'avaluar la coherència de les condicions d'ordenació proposades amb els objectius d'incorporar la perspectiva de gènere al procés de transformació de la ciutat.

Castellar del Vallès, juny 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte

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 tres anys a partir de l'aprovació definitiva del present Pla Millora i del seu projecte d'urbanització.

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 la propietària única es farà per reparcel·lació voluntària.

3. CESSIONS

D'acord amb la legislació urbanística, i especialment la fitxa normativa del pla de millora urbana de Porta de Castellar 2, codi PMU-14 de les normatives del plans de millora urbana del POUM, seran objecte de cessió gratuïta a favor del municipi els següents sòls definitius i superficiats en els plànols d'Ordenació i en els quadres donats:

1. El sòl destinat al sistema Viari i Equipaments Públics, el 30%.
2. El 10% de l'aprofitament del PMU se incorporarà a l'actuació privada prèvia compensació acordada a l'Ajuntament, si s'escau.

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'infraccions 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 AGENT OF IDEAS, S.L.U. que representa el 100,00% 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 a l'avaluació 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 AGENT OF IDEAS, S.L.U., propietària 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 la construcció de sis metres de noves voreres i l'arranjament de les soleres i els paviments de panot existents, 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. Si s'escau, el valor d'aquesta compensació del 10% quedarà reflectit en el projecte de reparcel·lació.

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 de Millora 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).

Castellar del Vallès, juny 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte

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 m² de sòl urbanitzat definit segons estandars de la zona.

Donat que l'entorn del PMU-14 es troba consolidat pràcticament en la seva totalitat les despeses d'execució material seran molt baixes. Tant moviment de terres, formació i pavimentació de vials, infraestructures d'instal·lacions, etc es troben realitzades en el sector.

Els preus de cada capítol es detallen en el quadre següent. S'adjunta al final d'aquesta memòria com ANNEX 2 el desglossament dels preus unitaris.

RESUM DE PRESSUPOST

Pàg.: 1

NIVELL 2: CAPÍTOL			Import
Capítol	01.01	ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES	3.568,68
Capítol	01.02	XARXES DE SERVEIS	20.196,23
Capítol	01.03	URBANITZACIÓ	11.656,78
Capítol	01.04	SEGURETAT I SALUT	330,00
Capítol	01.05	GESTIÓ RESIDUS	410,82
Obra	01	Pressupost PRJ URB PMU14	36.162,51
			36.162,51

NIVELL 1: OBRA			Import
Obra	01	Pressupost PRJ URB PMU14	36.162,51
			36.162,51

El pressupost a assumir pel promotor del projecte, ascendeix a:

Pressupost d'execució material	36.162,51 €
Despeses generals 13%	4.701,13 €
Benefici industrial 6%	2.169,75 €
Pressupost d'execució per contracte	43.033,39 €
Iva 21%	9.037,01 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ PER CONTRACTE IVA inclòs	52.070,40 €

Ascendeix el pressupost d'execució per contracte, iva inclòs, a la quantitat de **CINQUANTA-DOS MIL SETANTA EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS D'EURO.**

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 52.070,40 €.

4. DESPESES INDIRECTES

Les despeses indirectes de la gestió i desenvolupament de l'àmbit, es calcula en un 5% sobre el cost de la urbanització més les indemnitzacions, resultant una quantitat de:

$$43.033,39 \text{ €} \times 5\% = 2.151,67 \text{ €}.$$

5. LIQUIDACIÓ

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

$$43.033,39 + 2.151,67 = 45.185,06 \text{ €}.$$

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

La repercussió mitja per a aquest PMU per m² de sòl brut aportat és la següent:

$$45.185,06 \text{ €} / 4.135,00 \text{ m}^2 = 10,92 \text{ €/m}^2.$$

La repercussió mitja per a aquest PMU per m² de sòl net és la següent:

$$45.185,06 \text{ €} / 2.605,05 \text{ m}^2 = 17,35 \text{ €/m}^2.$$

La repercussió mitja per a aquest Pla de Millora per m² edificable resultant és la següent:

$$45.185,06 \text{ €} / 5.789,00 \text{ m}^2 = 7,81 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

i per m² edificable net resultant és la següent:

$$45.185 \text{ €} / 3.647,07 \text{ m}^2 = 12,39 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

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, sòl, construcció, índex correctors pel 2021 de l'Agència Tributaria de Catalunya on es refereixen els diferents índexs i valors per un sol, entre d'altres, 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 viabilitat general.

D'acord amb aquest valors de referència per una zona A07 que es correspon a un sòl situat a Castellar del Vallès i una categoria d'ubicació 6a ens dona un valor de referència de repercussió per a sòls d'ús comercial de 168,00 €/m² i descomptant la repercussió de la urbanització donaria un valor residual inicial de 158,26 €/m².

Despeses valor del sòl urbanitzat

Valor unitari sòl urbanitzable	158,26 €/m ² brut	
Superfície total aportada	4.135,00 m ²	
VALOR SÒL	4.135,00 m² x 158,26 €/m²brut =	654.405,10 €
Despeses urbanització		43.033,39 €
Indemnitzacions		0,00 €
TOTAL URBANITZACIÓ		43.033,39 €
TOTAL DESPESES SÒL:		697.438,49 €

Despeses financeres

Atès que el termini d'execució es preveu en 1 any i amb les aportacions econòmiques i les despeses financeres es poden estimar en un 5% sobre totes les corresponents a la urbanització, és a dir:

TOTAL DESPESES FINANCERES:	5% de 43.033,39 €:	2.151,67 €
-----------------------------------	---------------------------	-------------------

Total despeses de producció del sòl

Valor del sòl + Despeses urbanització + Despeses financeres:	697.438,49 €
--	--------------

Total despeses

Valor de producció de les edificacions destinades a locals-terciari:	825 €/m ² .
Superfície a construir (m ² nets després cessió 10%):	3.647,07 m ²
Total despeses de producció del sòl:	697.438,49 €
Total despeses producció locals-terciari:	
3.647,07 m ² x 825 €/m ² =	3.008.832,75 €
TOTAL DESPESES	3.706.271,24 €

Càlcul del valor en venda del producte immobiliari

Segons estudi de mercat fet a la zona de Castellar del Vallés, s'han obtingut les següents mostres de mercat (les mostres obtingudes son de similars característiques físiques que els immobles que s'edificaran a la zona):

Rf ^a	SITUACIO	POBLACIO	SUP.	VALOR	VALOR M ²	Coef.	V. Homog.
T1	Avda. Sant Esteve	Castellar del V.	159,00	201.400 €	1.266,67	1,198	1.516,84
T2	Poble	Castellar del V.	69,00	78.000 €	1.130,43	1,267	1.431,79
T3	Centre ciutat	Castellar del V.	90,00	146.000 €	1.622,22	1,086	1.762,18
T4	Carrer Major	Castellar del V.	150,00	260.000 €	1.733,33	0,960	1.664,45
T5	Sud-Zona Industrial	Castellar del V.	2165,00	1.800.000 €	831,41	1,534	1.275,46
T6	Pol. Ind. Can Carner	Castellar del V.	302,00	168.800 €	558,94	1,872	1.046,34
Total valor homogeneitzat							1.449,51

Homogeneització

CONCEPTE	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Caract. Constructives	1,10	1,10	1,10	0,95	1,16	1,20
Qualitats de l'immoble	1,05	1,15	1,10	1,12	1,15	1,25
Antiguitat/conservació	1,20	1,25	1,05	1,00	1,15	1,30
Situació	0,90	0,90	0,95	0,95	1,00	1,00
Superfície	0,96	0,89	0,90	0,95	1,00	0,96
TOTALS	1,198	1,267	1,086	0,960	1,534	1,872

S'adjunta al final d'aquesta memòria les mostres de mercat utilitzades per aquest estudi de mercat com ANNEX 3.

Valors unitaris de venda segons estudi de mercat:

Local/comercial/terciari:	1.450 €/m ²	
	3.647,07 m ² x 1.450 €/m ² =	5.288.251,50 €
TOTAL VENDA PRODUCTE IMMOBILIARI		5.288.251,50 €

Resum balanç de la operació

Càlcul resultant del balanç aparent

Balanç inicial	3.706.271,24 / 5.288.251,50 =	0,701
Benefici aparent	1 - 0,701 =	0,299 29,90%

Els propietaris del sector aporten:

Despeses producció del sòl	100%	697.438,49 €
Despeses producció locals/terciari	100%	3.008.832,75 €
TOTAL		3.706.271,24 €

El valor de venda ja està calculat amb l'aprofitament net, que és del 90% del total

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.

Castellar del Vallès, juny 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte

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'ídèntica concepció ja no es transcriuen en l'articulat, només 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 dispostat 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'ús terciari i una segona per l'equipament públic.

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 de Millora 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.
- b.- Sistema d'equipaments, Codi Er.

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 industrial/terciari, amb el codi 8b.

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.

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 altimètric 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 glorietses 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, al Carrer de la Terra Alta, al Carrer del Baix Camp i a la Carretera de Sabadell, i de les particions amb els solars veïns tindran l'edificació separada de la partió. 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'alçària reguladora màxima se situarà sobre la cota de la planta baixa.

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 (2,30 m) inclòs sota els passos d'instal·lacions o ventilació.

Art. 16. Planta soterrani.

Les plantes de soterrani no es computaran a l'efecte del càlcul de l'edificabilitat permessa per a cada parcel·la.

Les plantes de soterrani tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal (exceptuant els accessos a aparcaments o les seves comunicacions interiors).

A la planta soterrani no es permet l'ús habitatge, estudi, despatx, oficina ni cap altre que exigeixi una permanència continuada de personal.

Art. 17. Espais lliures d'edificació.

Els espais lliures de la parcel·la que resultin in-edificables per raó de la separació mínima obligatòria als límits de vial es podran destinar a accessos, aparcaments, construccions auxiliars o jardí.

Queda prohibit utilitzar aquests espais com abocador de deixalles, magatzem a l'aire lliure de materials i, en general, per tot allò que pugui perjudicar l'estètica del sector.

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 lliures 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 dels 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 carrers que envoltant la parcel·la es definiran 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.

5. DETERMINACIONS ESPECIFIQUES PER A LA ZONA D'ACTIVITAT ECONOMICA, COMERCIAL/TERCIARI EN ORDENACIÓ OBERTA AMB ESPAIS LLIURES CODI 8b.

Art. 20. Tipus edificatori.

D'acord amb les disposicions del POUM la zona està destinada a zona d'activitat econòmica, parcel·les amb edificació terciari/comercial en edificació aïllada en ordenació oberta amb espais lliures codi 8b.

Art. 21. Àmbit.

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

Art. 22. Parcel·la mínima i Parcel·lació.

La parcel·la mínima per aquest PMU de la clau 8b es fixa en 2.000 m².

En el plànol de parcel·lació queda grafiada una sola parcel·la, amb un sol bloc edificable.

Art. 23. Ocupació màxima de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la serà de un 39% i estarà definit en els plànols d'ordenació detallada.

Art. 24. Separació a límits i gàlibs màxims.

A banda de les disposicions del POUM per la tipologia oberta de Codi 8b les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de les parcel·les les següents distàncies mínimes:

A façana al C/ de la Terra Alta	10 m.
A façana C/ del Baix Camp	10 m.
A façana Carretera de Sabadell:	10 m.

Als veïns:

5 m

Gàlib màxim de l'edificació inclòs la planta soterrani: Queda definit per la separació als carrers i als veïns.

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. 25. Sostre màxim de la parcel·la.

A partir d'un índex d'edificabilitat màxima bruta de 1,40 m²/m² per tot el PMU, es considera una edificabilitat màxima de 5.789,00 m² per tot el conjunt.

Art. 26. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

D'acord amb les disposicions generals del POUM, per aquest PMU l'alçada màxima es fixa en cinc plantes corresponent als 20,00 m., equivalent a planta baixa i quatre plantes pis.

Per sobre de l'alçada màxima, únicament es permet l'edificació de elements tècnics, els complementaris per accessos i petites instal·lacions tècniques o altres elements necessaris o convenients per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta.

Art. 27. 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 recobriments reflectants, ni de pissarra.

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

Art. 28. Cossos sortints.

S'admeten la fórmula de cossos sortints fins a 1,50 mts de voladís en totes les façanes interiors a partir d'una alçada de 3,00 m. respecte el terra.

Art. 29. Edificacions auxiliars.

No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se en els espais lliures d'edificació les següents edificacions auxiliars:

- Les marquesines lleugeres per aparcaments que no aboquin aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.
- Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1m del terreny.

Art. 30. 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. 31. 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 III del títol novè en els articles 29 i 30, com a resum de tot el que disposa es concreta que l'ordenació contemplarà una plaça d'aparcament ja sigui a l'interior de l'edifici o al mateix solar sobre rasant o en planta soterrani per cada 200 m² o fracció de superfície útil.

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 places adaptades, segons el punt 13 de l'article U31 de les Normes urbanístiques i les dimensions compliran amb el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/91 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques de la Generalitat de Catalunya, Annex 1.2.7.

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 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte

E. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

Parcel·la Única

Localització:	C/ de la Terra Alta 97-99, 08211 Castellar del Vallès
Propietaris:	FINIROSAS, S.L., 50% FINESTENIC, S.L., 50%
Opció de compra a favor de:	AGENT OF IDEAS, S.L.U.
Referència cadastral:	4055006DG2035S0001IX
Superfície cadastral:	4.136,00 m ²
Superfície adoptada:	4.135,00 m ²

Castellar del Vallès, juny 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte

ANNEX 1 – NOTA REGISTRAL DE LA FINCA 2811

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937457508

Fax: 937262317

Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.com

correspondiente a la solicitud formulada por:

AGENT OF IDEAS SLU

con DNI/CIF: B98588965

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M74CU73**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Solicitante: AGENT OF IDEAS SLU

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 2811

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 0812500004000

URBANA; PARCELA de CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS -4.136 m²- de superficie, que compone la manzana ubicada entre las calles del Baix Camp, de la Terra Alta, Carretera de Sabadell y calle en construcción, todas ellas de Castellar del Vallès -Barcelona-. Forma parte, en exclusiva, como única finca componente, del PMU-14 - Plan de mejora urbana "Porta de Castellar 2". LINDA: al Norte, con camino Propiedad de Antoni Bernabé; al Sur, calle Baix Camp; al Este carretera de Sabadell a Castellar del Vallès; y al Oeste calle Terra Alta. **REFERENCIA CATASTRAL:**4055006DG2035S0001IX.

Esta finca es el RESTO de la de este número, tras varias segregaciones que aún no han tenido acceso al Registro y que suman un total de TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS -35.148 m²- pendientes por lo tanto de segregar.

Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR		N. I. F.	
TOMO	LIBRO FOLIO ALTA		
---	-----	-----	-----
111	5	B62239496	3081 249

50,000000% (1/2) del pleno dominio por título de aportacion.

Formalizada en escritura con fecha 13/06/00, autorizada en SABADELL, ENRIQUE RUIZ DE BUSTILLO PONT, nº de protocolo .

Inscripción: 5ª Tomo: 3.081 Libro: 249 Folio: 111 Fecha: 02/08/2000

FINESTENIC SOCIEDAD LIMITADA B62240833 3081 249
 111 6

50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de aportación.

Formalizada en escritura con fecha 13/06/00, autorizada en SABADELL, ENRIQUE RUIZ DE BUSTILLO PONT, nº de protocolo 3275.

Inscripción: 6ª Tomo: 3.081 Libro: 249 Folio: 111 Fecha: 18/10/2000

CARGAS

- opción de compra

DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA a favor de la mercantil "AGENT OF IDEAS, S.L.", con C.I.F. número B-98588965, por un **plazo de duración de sesenta días naturales contados a partir del día en que se encuentre aprobado definitivamente por las Administraciones Públicas competentes, el PMU del Sector en el que se encuentra enclavada la finca de este número, para lo cual se establece un máximo de DIECIOCHO MESES a partir del día de formalización de la escritura que se registra, esto es del día trece de enero de dos mil veintidos.** Se considerará ejercitado el presente derecho de opción de compra mediante la comunicación fehaciente a las concedentes del ejercicio de la misma, dentro del plazo convenido, obligándose en este caso, la optante, a satisfacer el precio pactado para la compraventa de la referida finca a las concedentes mediante la correspondiente escritura pública de compraventa que se otorgará dentro del plazo concedido para el ejercicio de la opción de compra. El mero ejercicio del derecho de opción no será suficiente para considerar producida la transmisión de la finca, por cuanto las partes estipulan de forma expresa que la compraventa únicamente quedará perfeccionada y consumada en el momento del otorgamiento de la escritura pública junto con el pago íntegro del precio estipulado en este contrato y del IVA devengado. Transcurrido este plazo sin que la optante haya satisfecho el precio pactado junto con el IVA a los concedentes mediante la correspondiente escritura de compraventa, el derecho de opción de compra quedará automáticamente extinguido, haciendo suyas los concedentes las cantidades recibidas como prima de la opción que se concede por mediación del presente, según se pacta en la siguiente estipulación tercera. **TERCERA.-** Se pacta como prima de la presente opción, la de **- más el IVA correspondiente -al veintiuno por ciento** -, cantidad de la que ya se ha satisfecho a cuenta la suma de , según consta en los justificantes de dos transferencias, una para cada concedente, de cada una de ellas que se incorporan a la escritura que se registra, satisfaciéndose el resto, es decir , mediante transferencias bancarias recibidas por los concedentes el día cuatro de enero del año dos mil veintidós, por el importe que a cada parte concedente corresponde de dicha cantidad, que es la mitad. El importe de la prima satisfecha, se considerará a cuenta del precio convenido para la compraventa, en el supuesto de ejercicio de la presente opción. En el supuesto de que no se ejercitase la opción de compra que se conviene, la prima quedará en beneficio de la parte concedente, sin derecho de la optante a reclamar cantidad alguna. **CUARTA.-** Para el caso de que la optante ejercitase la presente opción, la compraventa se formalizará con arreglo a las siguientes condiciones: 1ª.- El precio de la compraventa ascenderá al importe total de

- más el IVA correspondiente, que será pagado por la compradora a la vendedora de la siguiente forma: el diez por ciento -10%- del precio, o sea, la cantidad de más el IVA correspondiente, que se han satisfecho como prima de la presente opción, y que se considerarán entregados a cuenta del precio; y, el resto, es decir, más el IVA, simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, igualmente mediante cheques bancarios nominativos a favor de cada una de las concedentes, en la proporción en la que lo son. La escritura se otorgará en el plazo de sesenta días naturales contados a partir del momento en que se encuentre aprobado definitivamente por las Administraciones Públicas competentes, el PMU del Sector en el que se encuentra enclavada la finca objeto del presente, para lo cual se establece un plazo máximo de dieciocho meses contados a partir del día de la fecha de formalización de la escritura que se registra, esto es del día trece de enero de dos mil veintidos. 2ª.- Todos los gastos e impuestos derivados de la formalización del presente contrato y de la posterior escritura pública de compraventa serán satisfechos por las partes con arreglo a Ley. La escritura pública de compraventa se otorgará en una de las Notarías de Sabadell o Castellar del Vallès, a elección de la parte optante. El IBI correspondiente al año dos mil veintidos será satisfecho por ambas partes de forma proporcional. De acuerdo con lo establecido en el artículo 568-2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales, la optante queda facultada a inscribir registralmente, a sus costas, el derecho de opción pactado por medio de la escritura que se registra, al objeto de cumplir con dicha norma y para que la opción de compra produzca efectos fehacientes ante terceros. 3ª.- La parte optante se obliga a segregar la parcela objeto de contrato, de aquella a la que pertenezca de mayor cabida, para conformar una finca registral independiente susceptible de ser enajenada de forma individual. 4ª.- La parte optante se obliga a tramitar el correspondiente PMU ante el Ayuntamiento de Castellar del Vallès para el desarrollo urbanístico de la parcela, asumiendo el coste del mismo, y de la posterior urbanización de la parcela objeto del contrato. 5ª.- La parte optante, para el supuesto de que la parte concedente no comparezca el día señalado en la notificación de ejercicio de la opción de compra para el otorgamiento del contrato de compraventa con precio aplazado, podrá ejercitar unilateralmente la presente opción, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: 1.- Que acredite la notificación fehaciente a las partes concedentes, del ejercicio de la opción, en la cual deberá haberse indicado el lugar, día y hora en la que se llevará a cabo el otorgamiento del contrato privado de compraventa con precio aplazado; y 2.- Que la cantidad a entregar a cuenta de forma simultánea a la firma de dicho contrato, más el IVA, se deposite notarialmente a disposición de los concedentes. **QUINTA.-** La parte optante podrá realizar en el solar cuantas actuaciones precise para la confección del Proyecto de construcción de la edificación que planea realizar y solicitar las correspondientes licencias. No obstante, todos los gastos que se generen por ello, serán costeados íntegramente por la parte optante, sin que las pueda repercutir en ningún caso en la parte concedente, aun cuando finalmente no se ejercitare la opción de compra que se conviene por el presente. Asimismo, la concedente otorga a la optante, el más formal y eficaz apoderamiento para que esta pueda comenzar la tramitación del PMU relativo a la parcela objeto del contrato, mediante la presentación de los oportunos documentos ante el Ayuntamiento de Castellar del Vallès. **SEXTA.-** La optante podrá ceder la presente opción de compra a tercero notificándolo -con todos los datos identificativos de dicho tercero- previamente a la parte concedente, quedando dicho tercero, en este caso, automáticamente subrogado en

la posición de la parte optante dimanante del presente y, por tanto, en sus derechos y obligaciones. **SÉPTIMA.**- Para la resolución de cualquier controversia que pudiera derivarse del presente contrato, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Sabadell. Formalizado mediante una escritura autorizada por el Notario de Sabadell Don JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, el día trece de Enero del año dos mil veintidós, protocolo número 104/2022, que ha motivado la **inscripción 10ª** de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintidos.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **24 de Enero de 2022**. Según nota al margen de la Inscripción: 10

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día veintisiete de enero del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 2081252833B6D806

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado



C.S.V.: 2081252833B6D806

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



ANNEX 2–DESGLOSAMENT DE PREUS UNITARIS DEL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ

PRESSUPOST

Pàg.: 1

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
 CAPÍTOL 01 ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES
 SUBCAPÍTOL 01 ENDERROCS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	FR1110HE	m2	Desbrossada de terreny amb desbrossadora manual de braç amb capçal de fil o disc, amb posterior abocament de producte herbicida (P - 25)	1,95	40,000	78,00
2	FRU2NET0	u	Neteja previa de la zona d'actuació. Inclou la retirada de tots els elements, brossa i deixalles existents a la zona d'actuació i càrrega sobre camió o contenidor. (P - 26)	180,00	1,000	180,00
3	G219U105	m	Tall amb serra de disc de paviment de mescles bituminoses o formigó, fins a una fondària de 20 cm (P - 27)	3,89	90,000	350,10
4	F2190300	m2	Enderrocament de paviment de qualsevol tipus (aglomerat, formigó, panot, llambordes, lloses o altres) de qualsevol gruix amb base de formigó de qualsevol gruix, amb mitjans mecànics o manuals. Inclou treballs previs de talls i demolicions manuals a tocar de facanes o altres elements que hagin de romandre intactes. Inclou la protecció de facanes o altres elements que hagin de romandre intactes. Inclou part proporcional de demolició d'arquetes de canalització de serveis de fins a 1metre de fondària, clavagueros i canalitzacions de fins a 0,25m. de diàmetre, demolició i retirada de canalitzacions de serveis i línies elèctriques en desús que puguin aparèixer durant la demolició. Tria i acumulació dels residus a obra amb contenidors, sacs o altres sistemes. Inclou totes les càrregues i transports interns de material, que siguin necessàries. (P - 2)	7,53	120,000	903,60
5	F2190040	m	Demolició d'elements lineals, encintats, escocells i guals amb o sense rigola de qualsevol material, inclosa la demolició del dau de formigó, amb mitjans mecànics o manuals. Tria i acumulació dels residus a obra amb contenidors, sacs o altres sistemes, càrrega i transport intern. Inclou totes les càrregues i transports interns de material, que siguin necessàries. (P - 1)	3,81	70,000	266,70
6	F219PANO	m2	Retirada de panot actual, amb mitjans mecànics o manuals, deixant inalterada la base de formigó existent. Inclou també la retirada de la capa de morter existent i restes de vegetació. Tria i acumulació dels residus a obra amb contenidors, sacs o altres sistemes. Inclou totes les càrregues i transports interns de material, que siguin necessàries. Inclou també la part proporcional d'acopi i custòdia de les peces de paviment de panot en bon estat, per a la seva posterior reutilització. (P - 3)	5,80	120,000	696,00
TOTAL	SUBCAPÍTOL		01.01.01			2.474,40

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
 CAPÍTOL 01 ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES
 SUBCAPÍTOL 02 MOVIMENTS DE TERRES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	F221S210	m3	Excavació en desmunt a qualsevol tipus de terreny (inclòs roca) amb mitjans mecànics o manuals, amb presència de serveis, càrrega del material, transport intern, tria i acumulació. Inclou part proporcional de retirada de canalitzacions de serveis, arquetes, línies elèctriques o altres elements de xarxes de serveis en desús que puguin aparèixer durant la demolició. Inclou totes les càrregues i transports interns de material, que siguin necessàries. (P - 4)	18,53	22,500	416,93
2	F2270100	m2	Anivellació, refi i compactació de caixes amb mitjans mecànics.	4,37	155,000	677,35

PRESSUPOST

Pàg.: 2

		tot inclòs completament acabat. (P - 6)		
TOTAL	SUBCAPÍTOL	01.01.02		1.094,28

OBRA	01	PRESSUPOST PRJ URB PMU14
CAPÍTOL	02	XARXES DE SERVEIS
SUBCAPÍTOL	01	XARXA CLAVEGUERAM

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	FD5JIA04	u	Embornal de mides interiors 755x300mm, incloent els següents treballs: esbrossada, excavació, compactació del fons de la rasa, formació de solera de formigó HM-15 de 106x60x20 cm, formació de la caixa embornal amb peces prefabricades de formigó, formació de sífó amb placa metàl·lica o placa de formigó. (P - 20)	290,32	1,000	290,32
2	FD5Z9CC4	u	Bastiment i reixa de fosa dúctil, abatible i amb tanca, per a embornal, de 750x300x40 mm, classe D400 segons norma UNE-EN 124 i 10 dm2 de superfície d'absorció, col·locat amb morter. Inclou subministrament i muntatge. (P - 21)	71,82	1,000	71,82
3	FD71IA15	m	Execució completa d'escomesa o clavagueró, amb tub de PE Ø250mm, per a aigües residuals o per a aigües pluvials, incloent: excavació de rasa (amb mitjans mecànics i manuals, en presència de serveis urbans), piconat del fons de la rasa, formació de llit de sorra o de sauló garbellat de 10 centímetres d'espessor, subministrament i col·locació de tub estructurat de PE de Ø250mm de diàmetre nominal de paret estructurada classe SN8, formació de dau de protecció de formigó HM-20 + reblerit de la resta de asa amb sòl «adequat». S'inclou també la part proporcional de junts elàstics, colzes, peces clip, canvis de diàmetre i totes les operacions i materials auxiliars per a executar correctament les connexions. La partida inclou la part proporcional d'excavació necessària, tant per execució de rasa com per localització del pou o tub on connectarà el nou ramal. Tria i acumulació dels residus generats a obra amb contenidors, sacs o altres sistemes. Inclou totes les càrregues i transports interns de material, que siguin necessàries. (P - 22)	48,79	5,000	243,95
TOTAL	SUBCAPÍTOL	01.02.01				606,09

OBRA	01	PRESSUPOST PRJ URB PMU14
CAPÍTOL	02	XARXES DE SERVEIS
SUBCAPÍTOL	02	XARXA TELECOMUNICACIONS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	G219U105	m	Tall amb serra de disc de paviment de mesclat bituminos o formigó, fins a una fondària de 20 cm (P - 27)	3,89	100,000	389,00
2	F2190300	m2	Enderrocament de paviment de qualsevol tipus (aglomerat, formigó, panot, llambordes, lloses o altres) de qualsevol gruix amb base de formigó de qualsevol gruix, amb mitjans mecànics o manuals. Inclou treballs previs de talls i demolicions manuals a tocar de facanes o altres elements que hagin de romandre intactes. Inclou la protecció de facanes o altres elements que hagin de romandre intactes. Inclou part proporcional de demolició d'arquetes de canalització de serveis de fins a 1metre de fondària, clavaguerons i canalitzacions de fins a 0,25m. de diàmetre, demolició i retirada de canalitzacions de serveis i línies elèctriques en desús que puguin aparèixer durant la demolició. Tria i acumulació dels residus a obra amb contenidors, sacs o altres sistemes. Inclou totes les càrregues i transports interns de material, que siguin necessàries. (P - 2)	7,53	80,000	602,40
3	F2190040	m	Demolició d'elements lineals, encintats, escocells i guals amb o sense rigola de qualsevol material, inclosa la demolició del dau de	3,81	4,000	15,24

PRESSUPOST

Pàg.: 3

4	F22256V1	m3	formigó, amb mitjans mecànics o manuals. Tria i acumulació dels residus a obra amb contenidors, sacs o altres sistemes, càrrega i transport intern. Inclou totes les càrregues i transports interns de material, que siguin necessàries. (P - 1)	19,02	20,000	380,40
5	F938U010	m3	Excavació de rases i pous en qualsevol tipus de terreny (inclòs roca) i en presència d'altres serveis, amb mitjans mecànics o manuals, mesurat sobre perfil, reperfilat i compactació de terreny excavat. Inclou totes les càrregues, acopis i transports intermitjos necessaris. Tria i acumulació del material excedent en contenidors, sacs o altres sistemes. (P - 5)	92,42	9,000	831,78
6	F228AB0F	m3	Formigó HM-20/P/20/I, col·locat com a base de paviments o en dau de protecció de tubs, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, escampat amb transport interior mecànic, estesa i vibratge mecànic i acabat remolinat manual, inclòs tall junt d'1/3 del gruix, reg de cura i part proporcional d'encofrats laterals (P - 16)	11,60	10,000	116,00
7	GDK2U100	u	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb material seleccionat de la pròpia excavació, en tongades de gruix de fins a 25 cm, utilitzant picó vibrant, amb compactació del 95% PM (P - 9)	344,35	2,000	688,70
8	GDKZS040	u	Pericó per a canalització de serveis de 40x40 cm i 100cm de fondària, amb parets de 15 cm de gruix i solera de 10 cm de gruix de formigó hm20, inclòs excavació, transport a l'abocador, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador (P - 28)	60,77	2,000	121,54
9	FDG3S125	m	Marc de 50x50x4,5 cm amb tapa tipus "M" de telefònica. (P - 29)	4,20	100,000	420,00
10	F9E10020	m2	Canalització de serveis amb 1 tub corrugat flexible de pe de doble capa de 125mm de diàmetre, lliures d'halògens, amb grau 7 de resistència al xoc, amb cable guia i p.p. de peces especials i accessoris. Muntat al fons de rasa, i amb part proporcional de petit material, unions i qualsevol element necessari per a la seva correcta instal·lació. (P - 23)	25,28	30,000	758,40
TOTAL SUBCAPÍTOL			01.02.02			4.323,46

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
 CAPÍTOL 02 XARXES DE SERVEIS
 SUBCAPÍTOL 03 XARXA BT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	XARXABT	u	Pressupost estesa circuits BT segons pressupot de la memoria de BT adjunta al projecte, inclosa la redacció i tramitació del projecte de legalització (P - 33)	10.351,97	1,000	10.351,97
TOTAL SUBCAPÍTOL			01.02.03			10.351,97

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
 CAPÍTOL 02 XARXES DE SERVEIS
 SUBCAPÍTOL 04 XARXA GAS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	F22256V1	m3	Excavació de rases i pous en qualsevol tipus de terreny (inclòs	19,02	14,000	266,28

F.I.T.R.

PRESSUPOST

Pàg.: 4

			roca) i en presència d'altres serveis, amb mitjans mecànics o manuals, mesurat sobre perfil, reperfilat i compactació de terreny excavat. Inclou totes les càrregues, acopis i transports intermitjos necessaris. Tria i acumulació del material excedent en contenidors, sacs o altres sistemes. (P - 5)			
2	F2280500	m3	Sorra rentada per a protecció de canonades, formant capa d'assentament i recobriments. Inclou subministrament i col·locació. De la qualitat requerida per la companyia gestora del servei. (P - 8)	21,60	5,250	113,40
3	F2280120	m3	Reblert de rases amb sòl adequat procedent de la pròpia obra. S'inclou la selecció del material, el garbellat previ, el piconat al 95% del Próctor Modificat i les operacions d'estesa per tongades de 20 centímetres. Mesurat sobre perfil. (P - 7)	7,94	8,750	69,48
4	FDGZU010	m	Banda contínua de plàstic de color, de 30 cm d'amplària, col·locada al llarg de la rasa a 20 cm per sobre de la canonada, per a malla senyalitzadora (P - 24)	0,34	35,000	11,90
5	PFB3-DVZP	m	Tube de polietilè de designació PE 100, de 90 mm de diàmetre nominal, de 10 bar de pressió nominal, sèrie SDR 17, UNE-EN 12201-2, soldat, amb grau de dificultat mitjà, utilitzant accessoris de plàstic i col·locat al fons de la rasa. Inclou part proporcional de peces especials i execució de connexions. (P - 32)	24,39	35,000	853,65
TOTAL		SUBCAPÍTOL	01.02.04			1.314,71

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
 CAPÍTOL 02 XARXES DE SERVEIS
 SUBCAPÍTOL 05 SERVEIS AFECTATS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	PAGESERAF	u	Protecció i desviament de serveis afectats (P - 30)	3.600,00	1,000	3.600,00
TOTAL		SUBCAPÍTOL	01.02.05			3.600,00

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
 CAPÍTOL 03 URBANITZACIÓ

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	F936U010	m3	Formigó HM-20/P/20/I, col·locat com a base de paviments o en dau de protecció de tubs, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, escampat amb transport interior mecànic, estesa i vibratge mecànic i acabat remolinat manual, inclòs tall junt d'1/3 del gruix, reg de cura i part proporcional d'encofrats laterals (P - 16)	92,42	25,750	2.379,82
2	F9E10020	m2	Rajol hidràulic 20x20x4 cm de 9 o 4 pastilles, per a voreres, col·locat a truc de maceta amb morter i beurada de ciment. model a determinar per la direcció d'obra. Inclou part proporcional de peces especials per a marcar recorreguts per a invidents. Inclou part proporcional de tall de peces. Inclou subministrament i col·locació, tot inclòs completament acabat, segons plànols de detall. (P - 19)	25,28	227,000	5.738,56
3	F9650310	m	Vorada prefabricada de formigó T3 de 14/17x28 cm amb base de formigó HM-20, inclou subministrament, col·locació i p.p. de peces corbes o especials, segons plànols de detall. Inclou part proporcional de tall de peces. (P - 17)	28,21	80,000	2.256,80
4	F974RI20	m	Rigola de 20 cm d'amplària amb peces de morter de ciment de color blanc, de 20x20x8 cm, sobre base de formigó no estructural, col·locades amb morter i rejuntades amb beurada de ciment blanc (P - 18)	16,02	80,000	1.281,60

PRESSUPOST

Pàg.: 5

TOTAL	CAPÍTOL	01.03	11.656,78
--------------	----------------	--------------	------------------

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
CAPÍTOL 04 SEGURETAT I SALUT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	PASEGSAL	U	Partida per la seguretat i salut de les obres (P - 31)	330,00	1,000	330,00
TOTAL	CAPÍTOL	01.04				330,00

OBRA 01 PRESSUPOST PRJ URB PMU14
CAPÍTOL 05 GESTIÓ RESIDUS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	F2R5TTAL	m3	Transport de residus a instal·lació autoritzada de gestió de residus, a qualsevol distància, incloent part proporcional de feines per a la càrrega de residus en camió o altres mitjans emprats per treure els residus del recinte d'obres. (P - 11)	2,83	31,270	88,49
2	F2R3TTAL	m3	Transport de terres a instal·lació autoritzada de gestió de residus, a qualsevol distància, incloent part proporcional de feines per a la càrrega de residus en camió o altres mitjans emprats per treure els residus del recinte d'obres. (P - 10)	2,81	45,510	127,88
3	F2RA65AL	m3	Deposició controlada a centre de reciclatge, dipòsit autoritzat o centre de selecció i transferència, de residus barrejats no perillosos. Inclosos cànons d'abocament i documentació associada a la gestió. (P - 12)	2,96	11,500	34,04
4	F2RA71AL	m3	Deposició controlada a dipòsit autoritzat o centre de reciclatge de residus de formigó inerts o residus de paviments asfàltics. Inclosos cànons d'abocament i documentació associada a la gestió. (P - 13)	2,93	17,770	52,07
5	F2RA7LAL	m3	Deposició controlada a dipòsit autoritzat de residus de terra inerts. Inclosos cànons d'abocament i documentació associada a la gestió. (P - 14)	2,29	45,510	104,22
6	F2RA8SAL	m3	Deposició controlada a centre de selecció i transferència o a planta de compostatge de residus vegetals no perillosos, amb qualsevol densitat, procedents de poda o sega, incloent branques i tronc de qualsevol port. Inclosos cànons d'abocament i documentació associada a la gestió. (P - 15)	2,06	2,000	4,12
TOTAL	CAPÍTOL	01.05				410,82

RESUM DE PRESSUPOST

Pàg.: 1

NIVELL	2: CAPÍTOL	Import
Capítol	01.01	ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES
Capítol	01.02	XARXES DE SERVEIS
Capítol	01.03	URBANITZACIÓ
Capítol	01.04	SEGURETAT I SALUT
Capítol	01.05	GESTIÓ RESIDUS
Obra	01	Pressupost PRJ URB PMU14
		36.162,51

NIVELL	1: OBRA	Import
Obra	01	Pressupost PRJ URB PMU14
		36.162,51

Castellar del Vallès, juny 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte

ANNEX 3 – MOSTRES DE MERCAT

habitacia Publica tu anuncio ¡es gratis!

32 Fotos Mapa

Sólo lo verás tú

Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú Añadir un comentario

201.400 € Avísame si baja

JSM Global Investment Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Local comercial en avinguda sant esteve porque tú eres especial en Castellar del Vallès

Poble - Avinguda Sant Esteve, 45

159 m² 1 baño 1.267 €/m²

2 de 41

Requisitos esenciales

habitacia

Publica tu anuncio
¡es gratis!

11 Fotos Mapa

Sólo lo verás tú

★ ★ ★ ★ ★
Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

78.000 € Avísame si baja

MB inmuebles **MB INMOBLES**
Ver todos sus anuncios

Local comercial local ideal para bar/restaurante, situado en zona de paso! en Castellar del Vallès

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

📍 Poble - Sabadell

69 m² 1 baño 1.130 €/m²

4 de 41

Publica tu anuncio gratis!

habitadia

15 Fotos Mapa

Sólo lo verás tú

★ ★ ★ ★ ★

Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

Oportunidad

146.000 €

Avísame si baja

Estakasa Serveis Immobiliaris

Estakasa Serveis Immobiliaris

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Local comercial fantástica inversión en rentabilidad!!!! a la venta local comercial ubicado en excelente zona!!! en Castellar del Vallès

Poble

90 m² 1 baño 1.622 €/m²

9 de 41

Fantástica inversión en rentabilidad!!!! A la venta local comercial ubicado en excelente zona!!!

pisos.com Comprar Pisos al día y más ESP **ANÚNCIATE**

[Entrar en mi cuenta](#) [Profesionales](#)

[Volver al listado](#) Local comercial en venta en Carr 21 de 23

Castellar del Vallès

260.000 €

[Avísame si baja](#)



[Fotos \(1/2\)](#) [Planos \(1\)](#) [Mapa](#)

CONTACTAR

150 m² Bajo 1.733 €/m²

[Notificaciones](#) [Favoritos](#) [Compartir](#)

habitacalia

Publica tu anuncio ¡es gratis!

45 Fotos 2 Vídeos

Sólo lo verás tú

★ ★ ★ ★ ★

Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario.

1.800.000 €

Avísame si baja

CALISEA consultant **Calisea**
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Nave industrial nave aislada mas solar! en Sud-Zona Industrial Castellar del Vallès
Sud-Zona Industrial - Carrer Solsones,

2.165 m² 6 baños 831 €/m²
También en alquiler por 6.500 €

10 de 41

The screenshot shows a mobile application interface for real estate. At the top, there's a navigation bar with a back arrow, the 'habitacia' logo, and a purple button that says 'Publica tu anuncio ¡es gratis!'. Below the navigation bar is a large image of an industrial building with a metal gate. In the bottom left of the image area, there are two buttons: '9 Fotos' and 'Mapa'. Below the image is a white heart icon. Underneath the heart is a lock icon and the text 'Sólo lo verás tú'. Below this is a grey box containing five stars, a text input field with the placeholder 'Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú', and a button that says 'Añadir un comentario'. Below the grey box, the price is listed as '168.800 €' with a bell icon and the text 'Avísame si baja'. To the right of the price is the logo for 'PLAYA SERENA INMOBILIARIA' and the text 'Playa Serena Inmobiliaria' with a link 'Ver todos sus anuncios'. Below the price and logo is a text box with the question '¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante' and an orange button that says 'Contactar con el anunciante'. Below the text box, there is a location pin icon and the text 'Sud-Zona Industrial - Noguera'. At the bottom left, the area is described as '302 m²' and '559 €/m²'. At the bottom right, there are two circular navigation arrows. At the very bottom, there is a grey bar with the text 'Nave industrial en Pol. Ind. Can Carner en Castellar del Vallés.' and '8 de 41'.

ANNEX 4 – INFORME IMPACTE DE GÈNERE

INFORME D'IMPACTE DE GÈNERE

0. Introducció als informes d'impacte de gènere.

Els informes d'impacte de gènere pretenen fer visible que les normes, les polítiques públiques i el planejament urbanístic no són neutres al gènere, i que tenen un impacte diferent en dones i homes tot i que no es desitgi. Tractar igual a qui parteix d'una situació de desigualtat equival, a la pràctica, a la reproducció d'aquesta desigualtat que es pretén evitar.

Segons va indicar la Comissió Europea l'any 2009, l'avaluació d'impacte de gènere té per objecte "estimar els diferents efectes (...) de qualsevol política o activitat sobre temes específics en termes d'igualtat de gènere". En aquest context, un informe d'impacte de gènere és un document en el qual s'efectua una avaluació estimada del seu impacte en funció del gènere, amb l'objectiu d'identificar i prevenir el manteniment o increment de les desigualtats de gènere.

L'article 3 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha d'ésser un dels principis de funcionament dels poders públics.

A més d'obligacions generals transversals, el capítol IV de la Llei 17/2015 recull les polítiques públiques per a promoure la igualtat efectiva en els diferents àmbits d'actuació. Així, l'article 53 fa referència a la Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat tot establint que per a fer efectiva la transversalitat de la perspectiva de gènere, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de "incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents".

Al llarg dels anys, el planejament urbanístic ha tingut una manca de visió i perspectiva de gènere tant en les fases de disseny com de realització i execució dels projectes urbanístics. Les tendències i situacions actuals caracteritzades per un canvi rellevant en els rols de gènere han de comportar paral·lelament una adaptació de l'urbanisme, en el seu sentit més ampli, a les noves realitats.

1. Abast del Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta de Castellar 2

El Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2 té un àmbit de 4.135 m² i el seu objectiu principal és desenvolupar les previsions del POUM, en el qual es preveu la introducció de nous usos d'activitat econòmica, comercial i terciària que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.

Això comporta que molts dels criteris que es tenen en compte en ordre a avaluar el planejament des de la perspectiva de gènere, com ara el disseny dels espais públics, la mixtura d'usos o les característiques de les obres d'urbanització no tinguin en aquest cas aplicació.

En efecte, els principals elements que poden afavorir o dificultar la igualtat social i tenir un impacte positiu o no des d'una perspectiva de gènere, pel que fa a l'ordenació urbanística, són: (i) el disseny dels equipaments; (ii) la distribució de l'habitatge social i/o assequible en el teixit

urbà; i (iii) la disposició de l'habitatge social en relació als equipaments i la urbanització de l'espai públic.

El Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2 es limita a concretar les condicions d'ordenació urbanística de l'única finca que compon l'àmbit territorial que és de 4.135 m². Així estableix la qualificació al sòl privat de zona d'activitat econòmica, comercial terciari en ordenació oberta (codi 8b), i delimita el sòl d'ús públic per al sistema d'equipaments (codi Er) per una futura estació del metro del Vallès. Aquestes característiques de reduïda dimensió i de simplicitat en les qualificacions urbanístiques fa que la incorporació de la perspectiva de gènere té necessàriament en aquest cas un impacte molt menor.

2. Diagnosi social i identificació dels rols de gènere

A continuació, s'incorpora a efectes merament informatius una breu descripció demogràfica general de la població en el municipi de Castellar del Vallès, segons dades extretes de l'Idescat, tot incloent determinats aspectes relacionats amb el gènere.

Població total (2019)	Homes	Dones
24.187	16.692	17.575
Població per grups d'edat (2011)	Homes	Dones
0-14 anys	2.258	2.107
15-64 anys	7.963	7.953
65 i més anys	1.295	1.700
Total	11.516	11.760
Població per nacionalitat (2018)	Homes	Dones
Espanyola	10.998	11.185
Estrangera	518	574
Total	11.516	11.759
Població activa (2001)	Homes	Dones
8.671	5.188	3.483

Castellar del Vallès presenta una estructura poblacional equilibrada en quant a gènere amb un 50,52% de dones i un 49,48% d'homes, si bé aquesta proporció mostra diferències en funció de l'edat.

Castellar del Vallès té un índex d'envelliment inferior a la mitjana de la comarca, ja que la franja de població infantil és més alta al municipi (18,75% de la població de Castellar del Vallès, envers el 17,77% que presenta el Vallès Occidental), el municipi té un percentatge de sobreenvelliment inferior a la mitjana de la comarca, és a dir, persones majors de 65 anys (12,86% de la població de Castellar del Vallès, envers el 14,31% que presenta el Vallès Occidental).

La tendència de sobreenvelliment és una tendència general en tota la comarca i en tot el país, la qual té una major incidència sobre la població femenina degut a la major esperança de vida al néixer de les dones. A Castellar del Vallès, un 56,77% dels residents majors de 65 anys són dones i 43,23% són homes.

La població estrangera representa un 4,93% de la població total del municipi, i la proporció d'aquesta població estrangera és més elevada en les dones 52,52% vers 47,48% els homes.

La població activa del municipi presenta un clar major percentatge d'homes que de dones, (59,83% de la població activa masculina vers 40,16% femenina). Aquesta dada és il·lustradora de la desigualtat existent entre homes i dones a la ciutat de Castellar del Vallès.

3. Anàlisi d'aspectes formals del Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2. Terminologia emprada

El present apartat es centra en l'anàlisi del llenguatge utilitzat en la redacció dels diferents documents del Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2.

En aquest sentit, en quant al Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2 constituirà una figura de planejament urbanístic municipal, ha d'adequar-se a aquest objectiu específic.

Els criteris generals per a evitar l'ús d'un llenguatge sexista comprenen l'ús de denominacions dobles i de termes genèrics, tot evitant la inserció de disposicions que expressin expressa o implícitament que l'ús del masculí és genèric.

Per a analitzar si a l'articulat del Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2 es fa un ús adequat del llenguatge, la pregunta general orientadora ha estat: "Es fa un ús inclusiu i no sexista del llenguatge?".

En resposta a l'anterior pregunta, es pot determinar que la valoració del redactat del Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2 és positiva pel que fa a l'ús inclusiu i no sexista del llenguatge. En particular perquè, generalment, en comptes de l'ús del masculí genèric, s'ha optat per formes desdoblades o neutres.

En conclusió, el present Pla de Millora Urbana (PMU-14) Porta Castellar 2 incorpora positivament la perspectiva de gènere en relació amb la terminologia formal emprada.

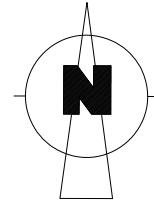
Castellar del Vallès, juny 2022

Josep Casanova Briva

Arquitecte



ORTOFOTO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4055006DG2035S0001X



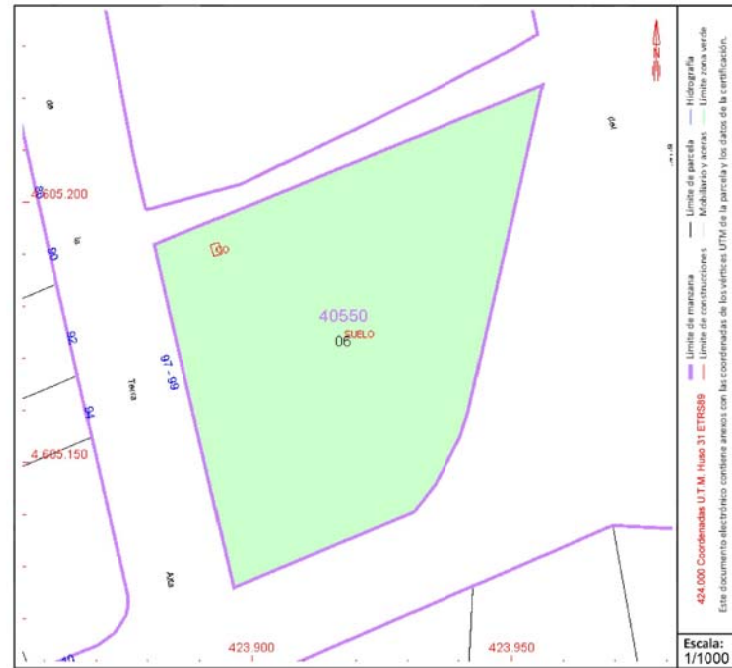
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR SABADELL Suelo
08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.136 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 24 de Mayo de 2021

FITXA CADASTRAL



EMPLAÇAMENT



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

AGENT OF IDEAS, S.L.U.
Admin. Patricia Carboneras Carbo



PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallés

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

**EMPLAÇAMENT,
SITUACIÓ I CADASTRE**

FECHA: FEBRER 2022

Nº DE PLANO

01

ESCALA:
1:1500





0 100 200 400 mts



0 10 20 40 mts



E (X): 423805.0 m - N (Y): 4605269.0 m - H: 27

--- LIMIT ÀMBIT



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

AGENT OF IDEAS, S.L.U.
Admin. Patricia Carboneras Carbo



PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallès

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

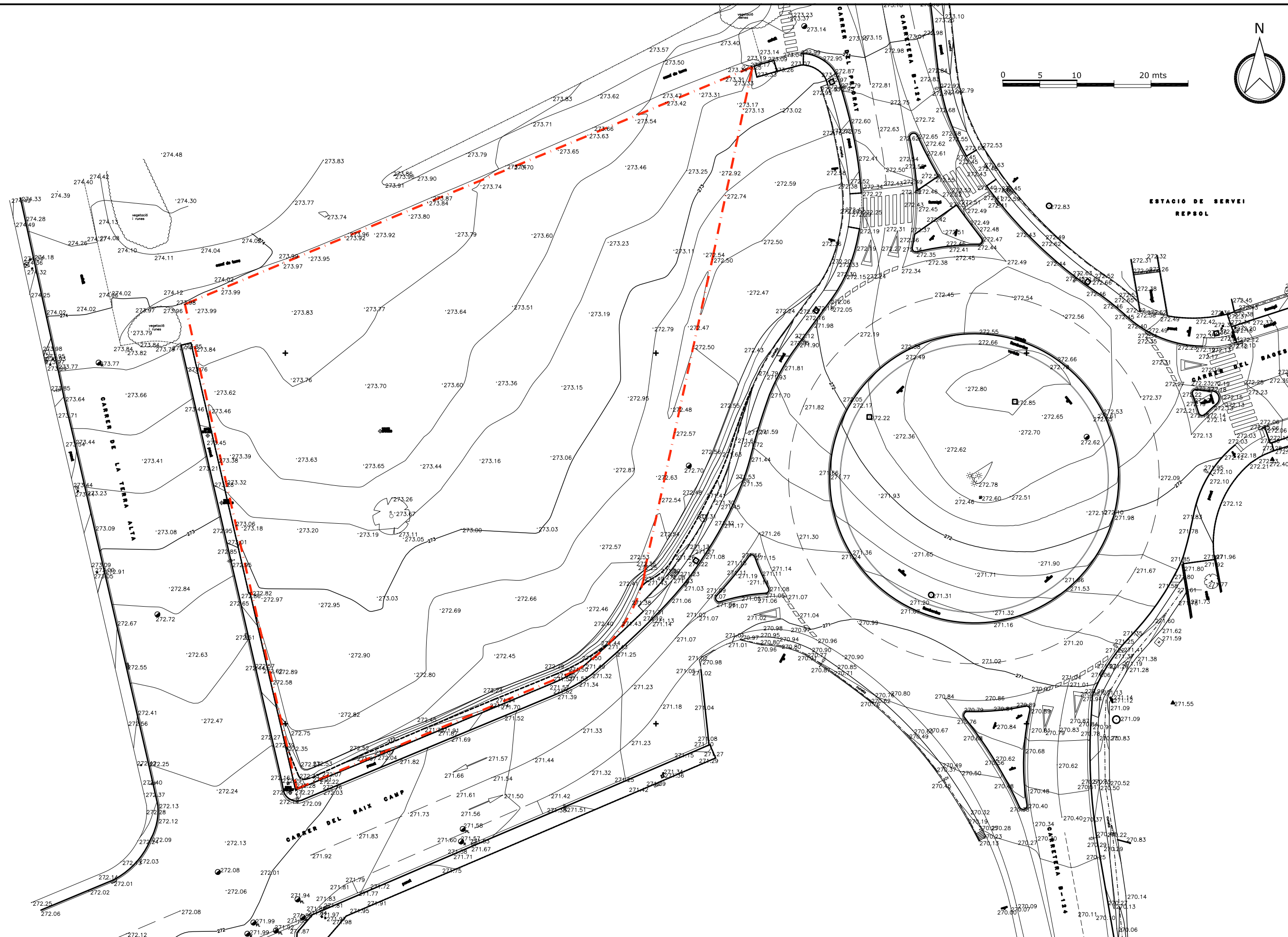
**EMPLAÇAMENT
ORTOFOTO**

FECHA: FEBRER 2022

Nº DE PLANO

04

ESCALA:
1:1000



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

AGENT OF IDEAS, S.L.U.
Admin. Patricia Carboneras Carbo



**PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2**

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellà del Vallès

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

**TOPOGRÀFIC
ESTAT ACTUAL**

FECHA: FEBRER 2022

Nº DE PLANO

05

ESCALA:
1:500



Fotografia 1



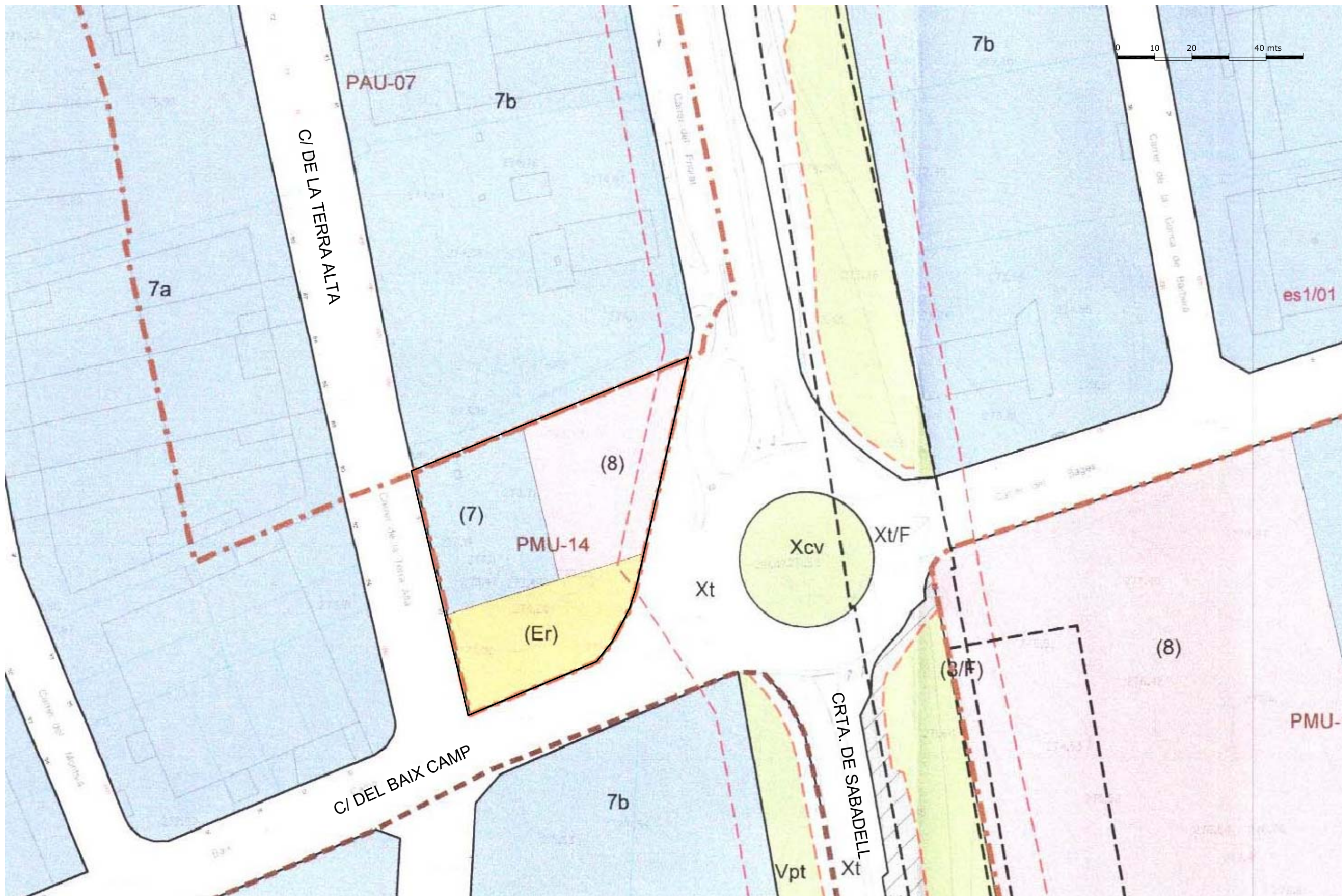
Fotografia 3

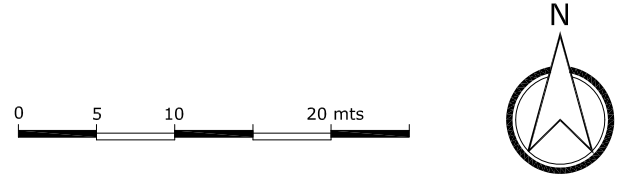
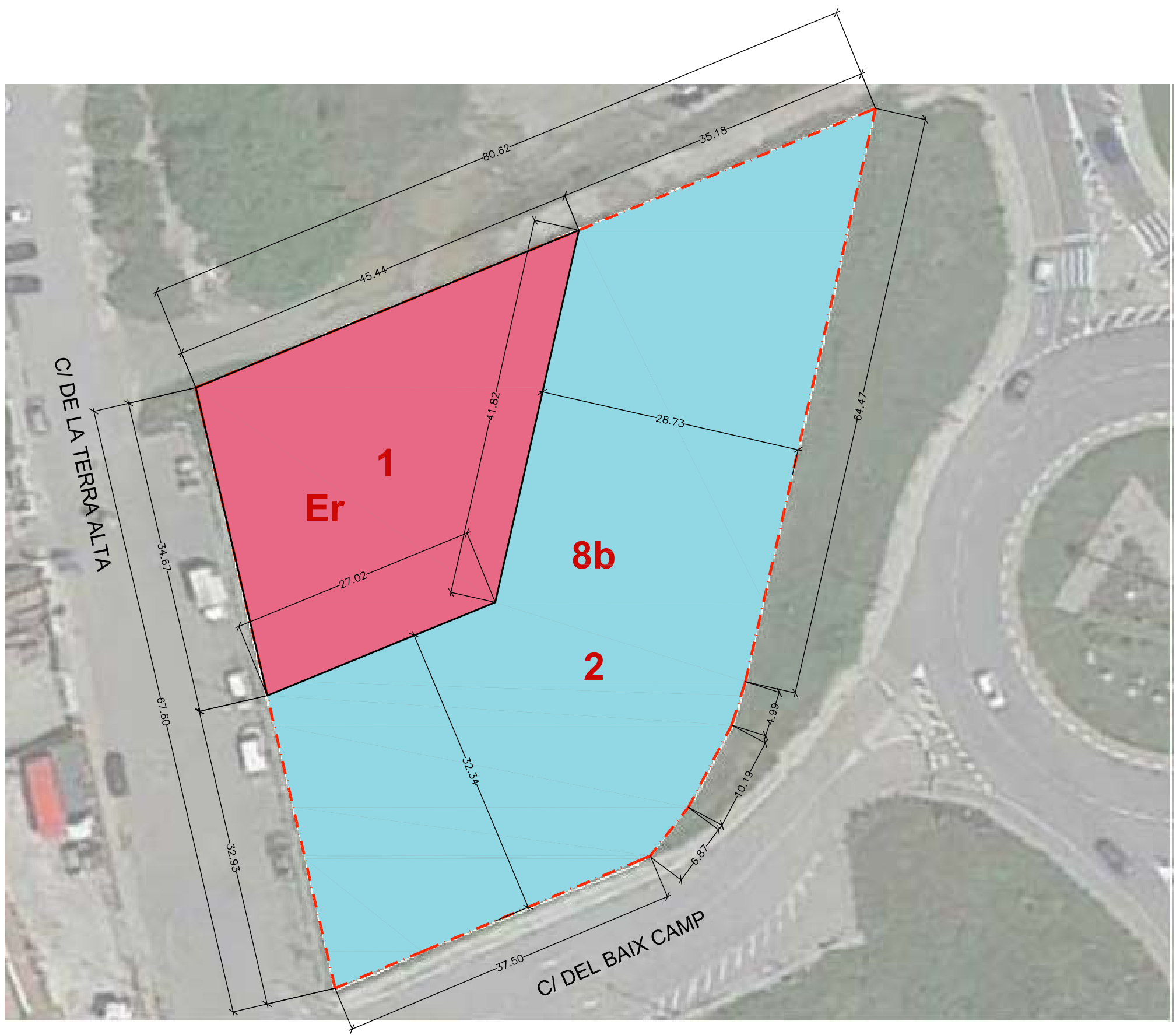


Fotografia 2

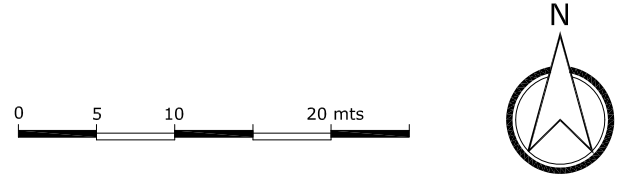
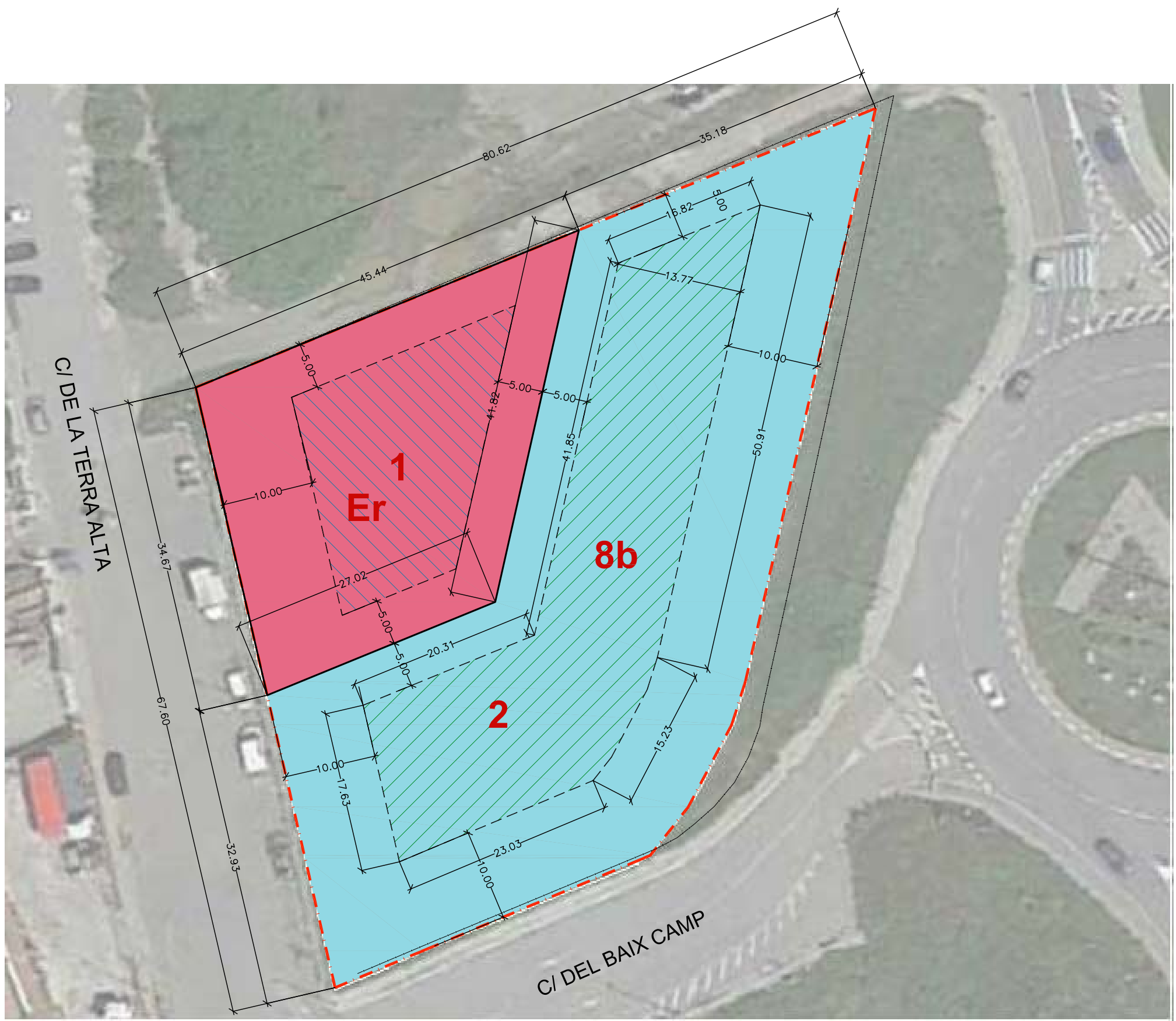


Fotografia 4



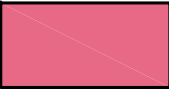
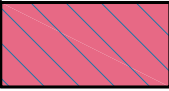

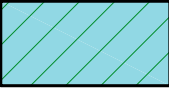


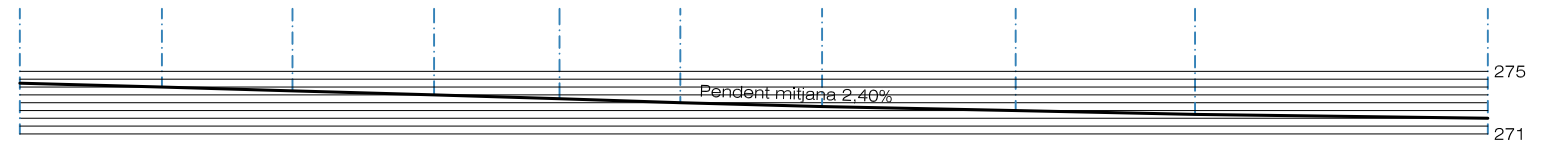
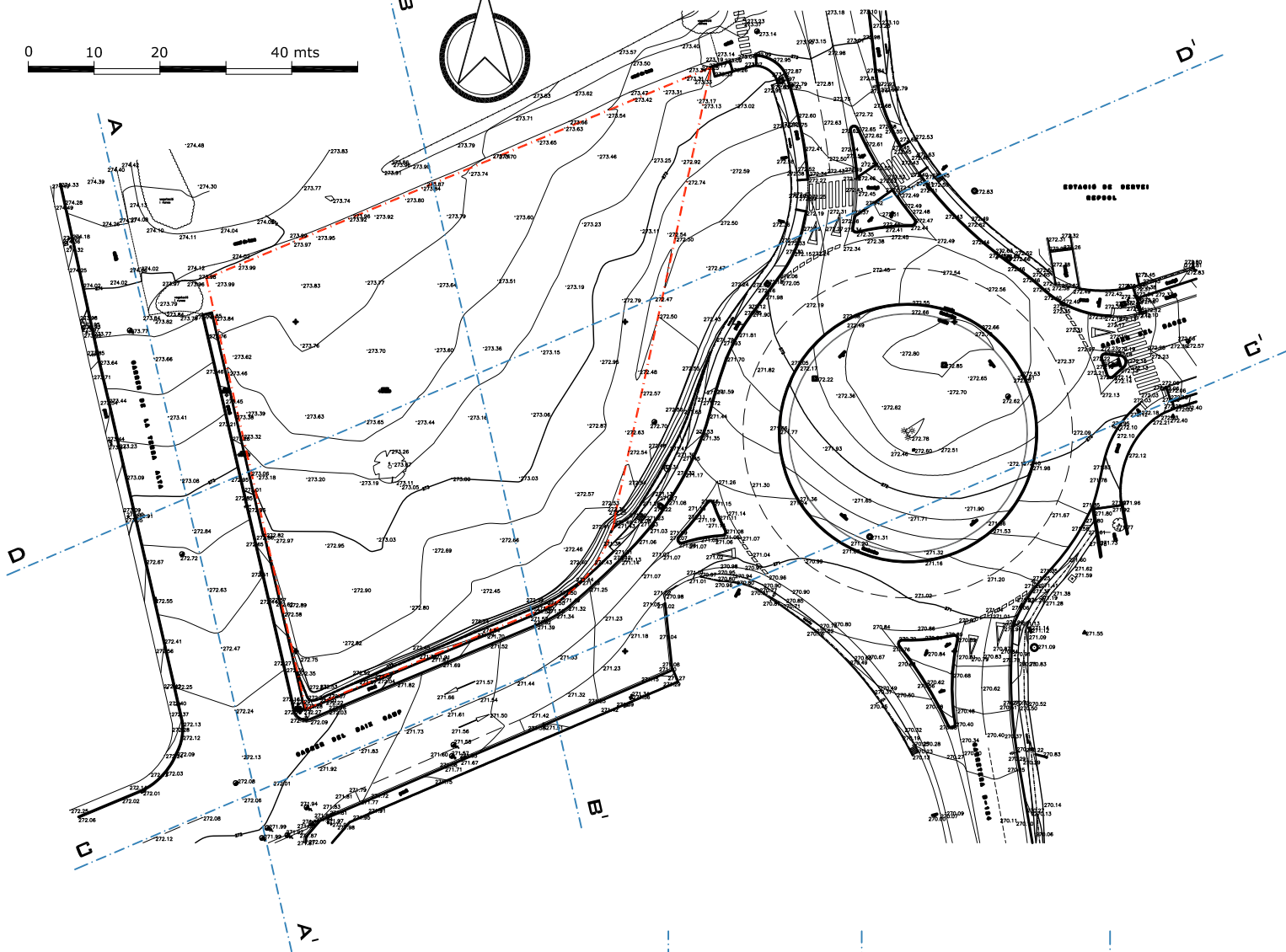
- 1** RESERVA VIARI/EQUIPAMENT (MIN 30 %)
Superficie = 1.240,50 m²
 - 2** SOL D'APROFITAMENT PRIVAT
Superficie = 2.894,50 m²
- TOTAL PARCELA = 4.135,00 m²



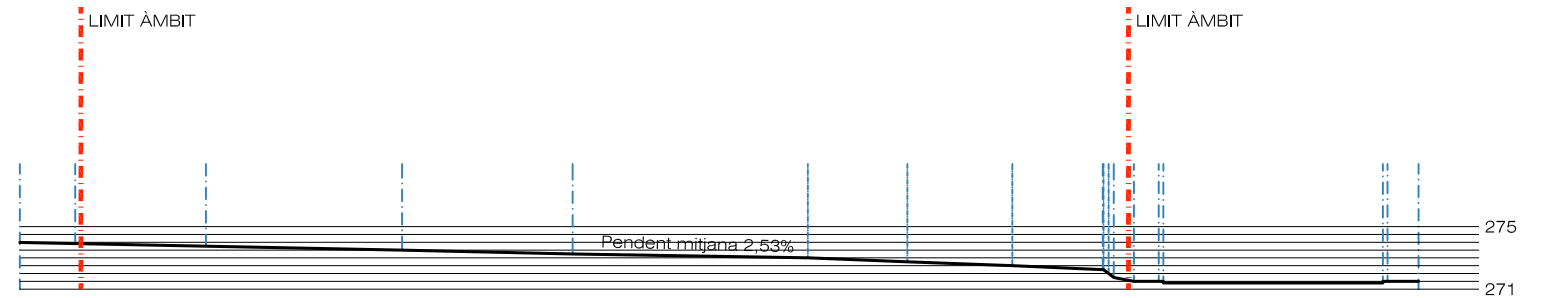
SUPERFÍCIES PMU 14 - CASTELLAR DEL VALLÉS		
	Normativa	
Superfície parcel·la	4.135,00 m ²	
Sostre màxim edificable en l'àmbit es:	1,40 m ² /m ² s x 4.135,00 m ²	5.789,00 m ²
Sup. de reserva viari/equipament (Min 30%) (Er)	4.135,00 m ² x 30%	1.240,50 m ²
Sostre màxim	1.240,50 m ² x 1,40 m ² /m ² s	1.736,70 m ²
Aprofitament privat (industrial/terciari - 70%) (8b)	4.135,00 m ² x 70%	2.894,50 m ²
Sostre màxim	2.894,50 m ² x 1,40 m ² /m ² s	4.052,30 m ²
Cessió 10% Ajuntament aprofitament urbanístic (8b)	2.894,50 m ² x 10%	289,45 m ²
Sostre màxim	4.052,30 m ² x 10%	405,23 m ²
Sòl d'aprofitament privat després de cessió del 10% (8b)	2.894,50 m ² - 289,45 m ²	2.605,05 m ²
Sostre màxim	4.052,30 m ² - 405,23 m ²	3.647,07 m ²
Alçada màxima de edificació	PB + 4 P	

TOTALSUPERFÍCIE ÀMBIT = 4.135,00 m²

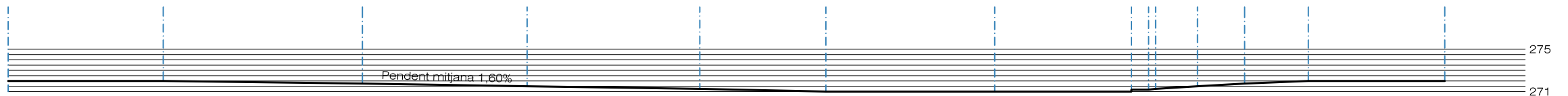
-  **1** RESERVA VIARI/EQUIPAMENT (MIN 30 %) (Er)
Superfície = 1.240,50 m²
-  GÀLIB EDIFICABLE EQUIPAMENT (Er)
Superfície = 484,90 m²
-  **2** SOL D'APROFITAMENT PRIVAT (8b)
Superfície = 2.894,50 m²
-  GÀLIB EDIFICABLE TERCIARI (8b)
Superfície = 1.118,60 m²



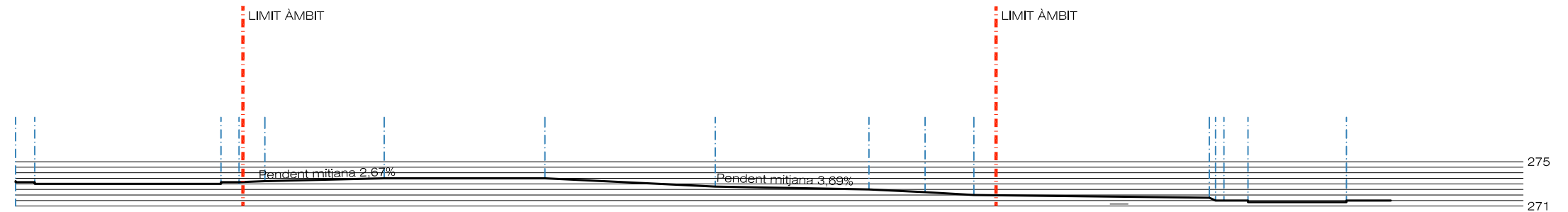
SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'



SECCIÓ C-C'



SECCIÓ D-D'



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

AGENT OF IDEAS, S.L.U.
Admin. Patricia Carboneras Carbo



PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallés

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

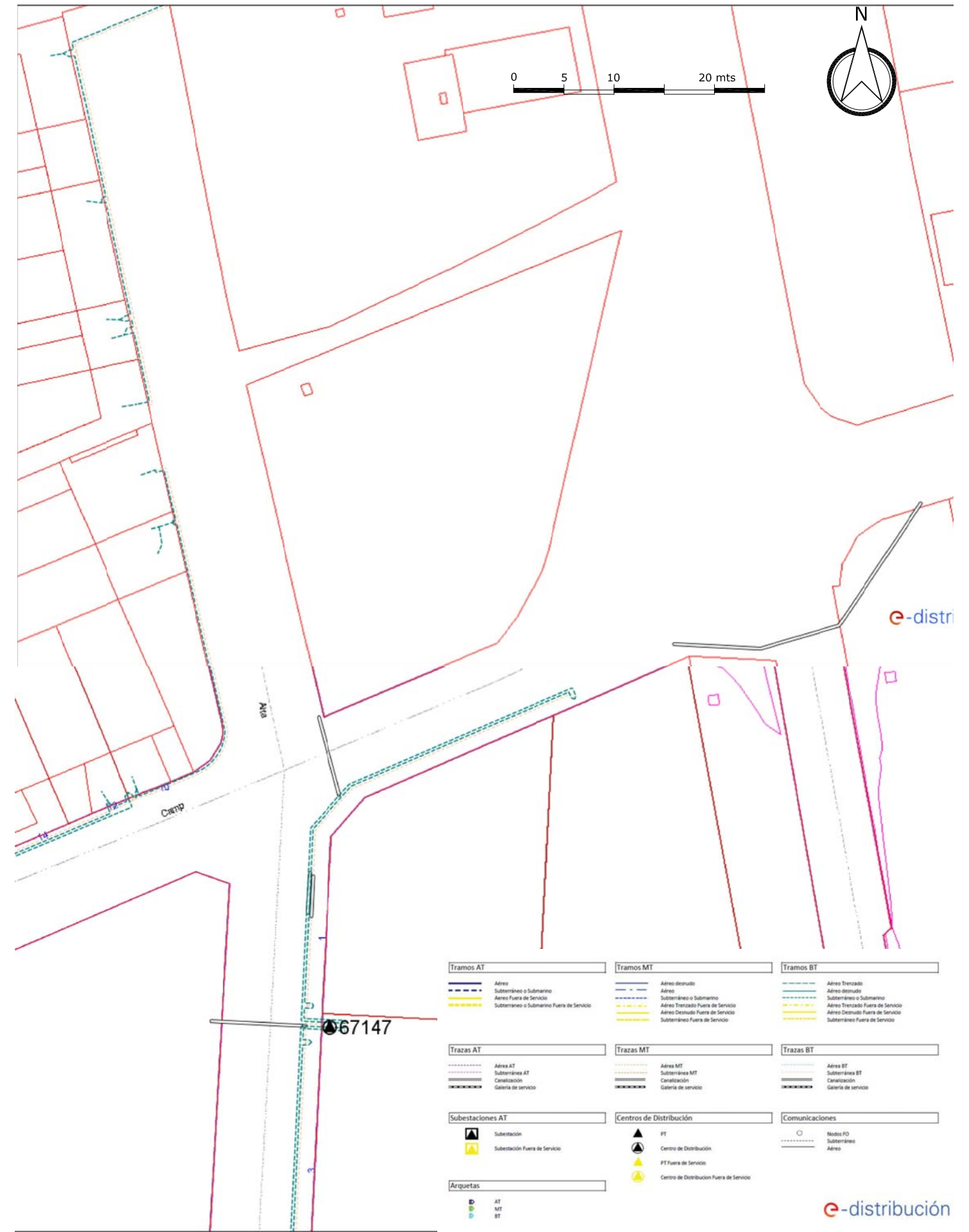
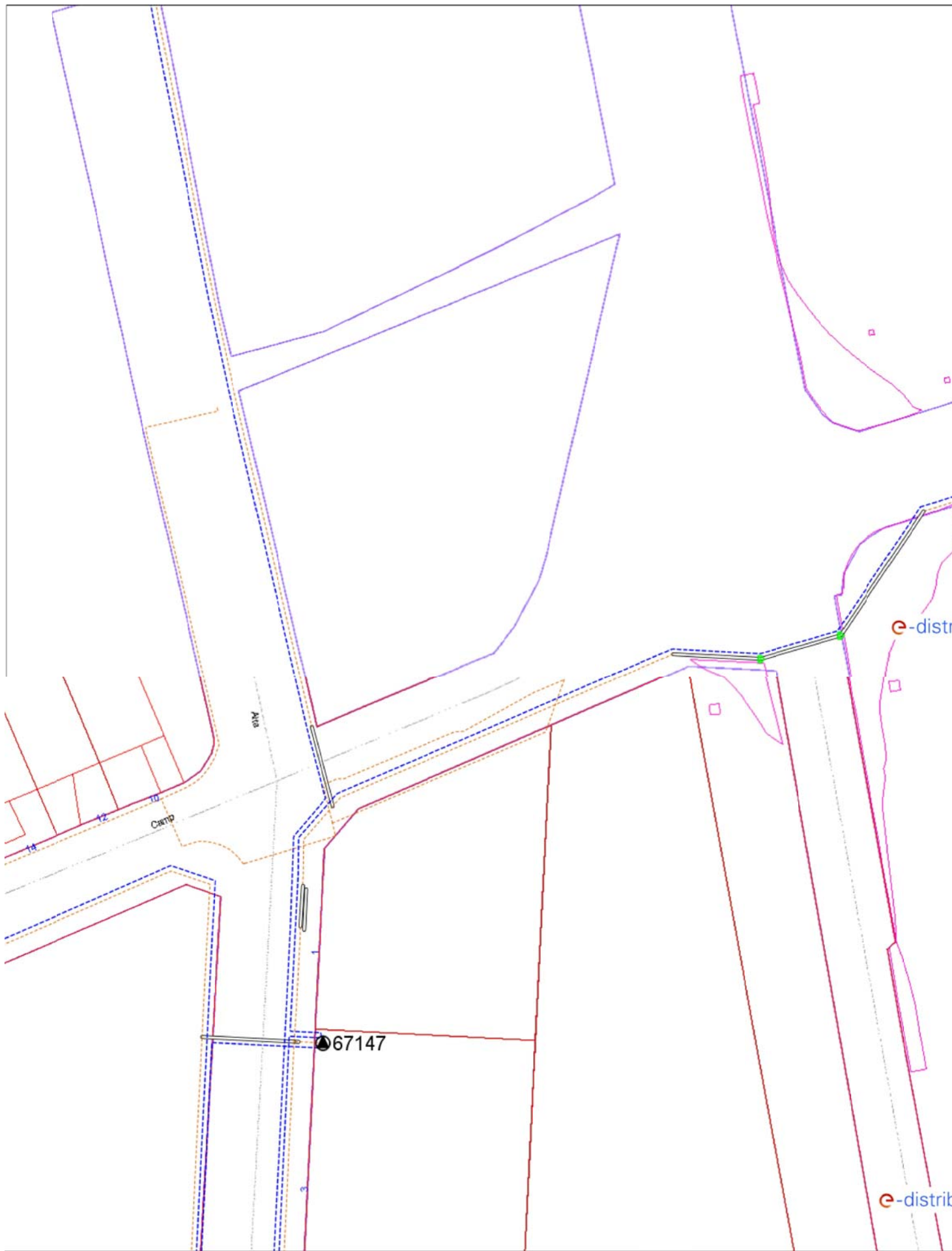
PERFILS
LONGITUDINALS

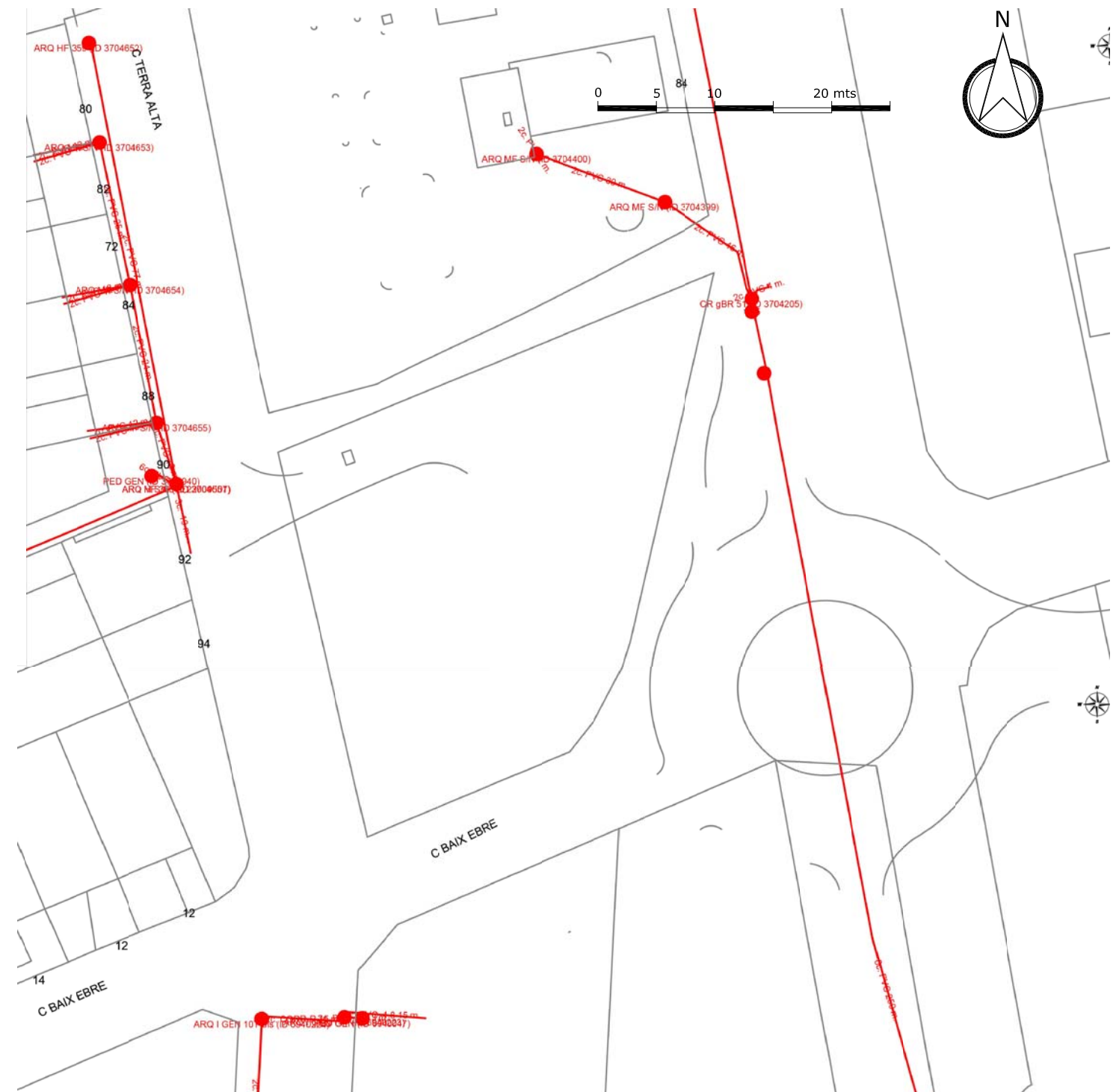
FECHA: FEBRER 2022

Nº DE PLANO

10

ESCALA:
1:500 i
1:1000





NEDGIA CATALUNYA, S.A. y/o GAS NATURAL RECES GLP, S.A. Proyecto: 575149 Punto: 5455152 Descripción: CASTELLAR PMU14 I CORNELLA Fecha Entrega: 22 de junio de 2021		Escala: 1:500
CANALIZACIÓN DE GAS (Presión) Acometida Baja Media A Media B Alta A Alta B	MATERIAL C- Canaliz. PVC AC - Acero BC - Borne FD - Fundido Ductil FC - Fundido Cien. FP - Fundido Presio. FV - Fibra de vidrio PA - Plancha Asfáltica PE - Plomo PE - Polietileno PT - Plancha Encastada Tomas PV - Chisura de Patrocinio ZD - Direccionado ZI - No Definido	Estos datos que corresponden a lo registrado en nuestros planos hasta el día de la fecha, Tienen carácter puramente orientativo, según consta en la carta adjunta. En el momento de usar los datos deberán contactar con nuestros Servicios Técnicos (ver carta de condiciones de uso)

INFRAESTRUCTURAS DE GAS

INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA

DIRECCIÓN CREACIÓN DE XARXA CATALUNYA
 Proyecto: 575149 Punto: 5455152 Fecha Entrega: 22 de junio de 2021
 975149 - 5455152
 CASTELLAR PMU14 I CORNELLA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
 arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

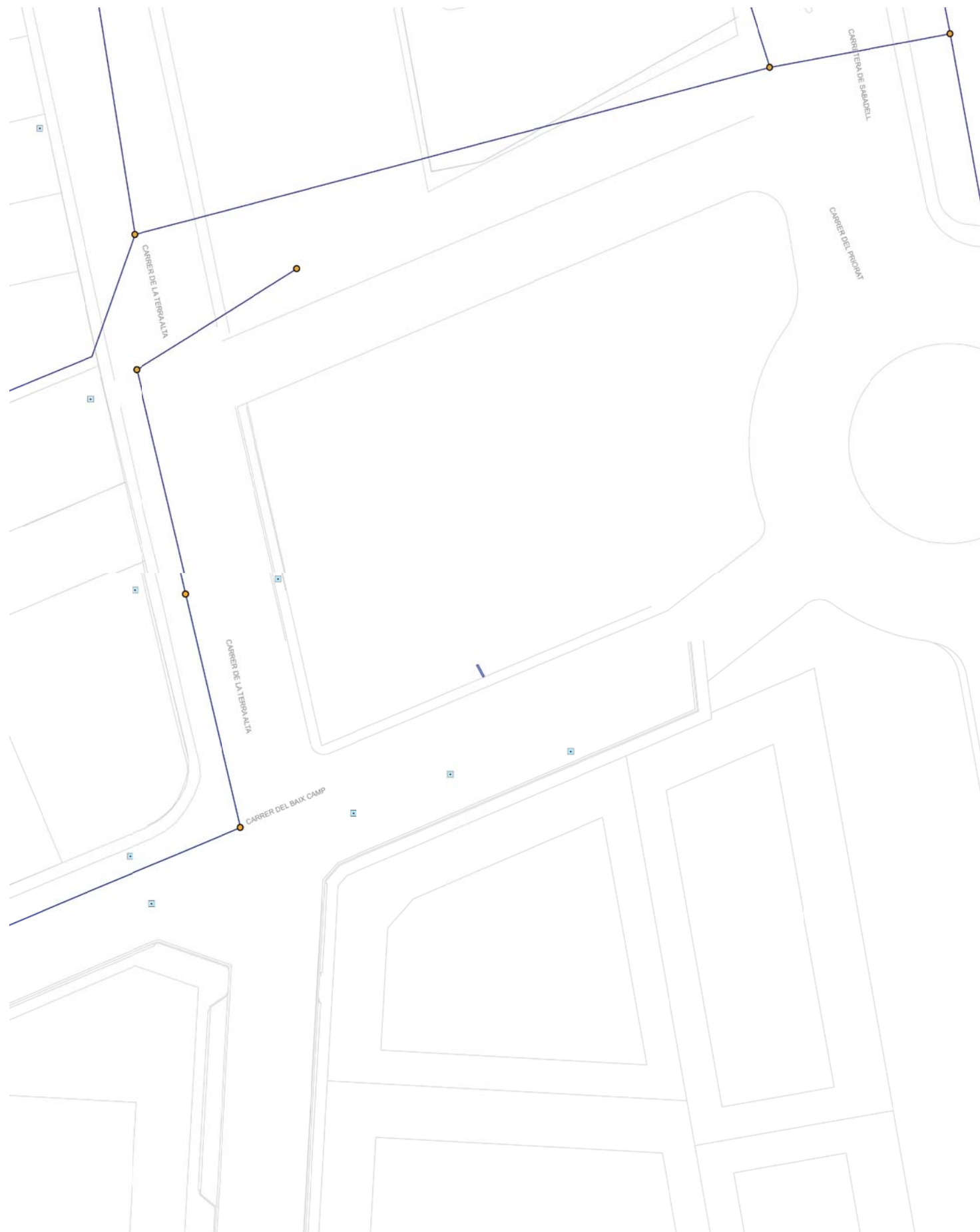
L'ARQUITECTE
 JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI
 AGENT OF IDEAS, S.L.U.
 Admin. Patricia Carboneras Carbo

PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2
 C/ de la Terra Alta 97-99
 08211 Castellar del Vallès

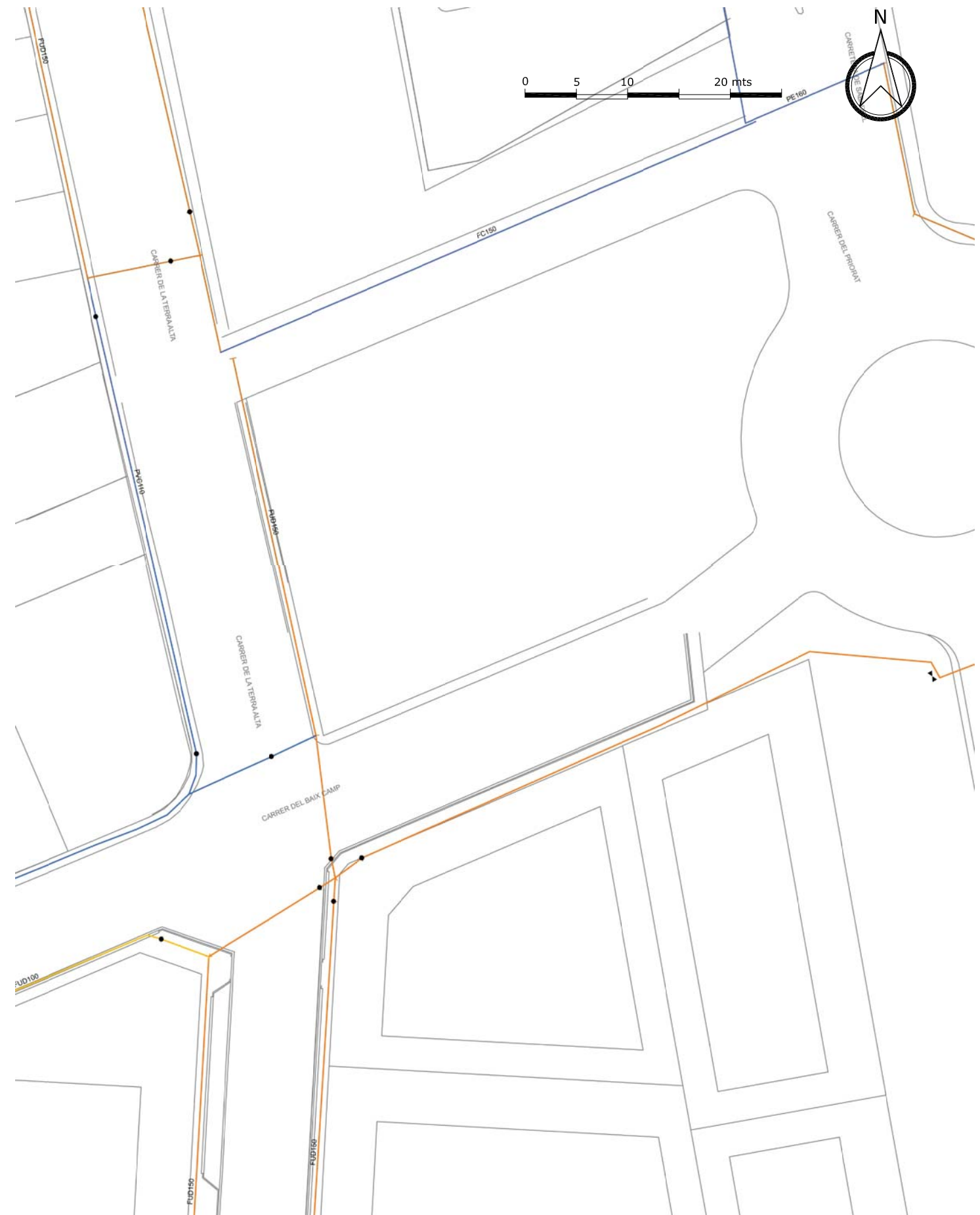
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
INFRAESTRUCTURES
GAS I TELEFONIA
 FECHA: FEBRER 2022

Nº DE PLANO
12
 ESCALA:
1:1000



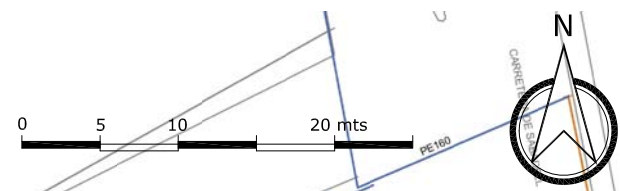
LLEGENDA	
—●—	Vàlvula Oberta
—●—	Vàlvula Tancada
—●—	Hidrant Columna
—●—	Hidrant Solernat
—●—	Descàrrega
—●—	Ventosa
—●—	Vàlvula Reguladora
—●—	Comptador
—●—	Estació Elevació
—●—	Bomba
—●—	Boca de Rec
—●—	Altres Captacions
—●—	Dipòsit
—●—	Pou

INFRAESTRUCTURES DE AIGUA



LLEGENDA	
—●—	Tipus de tram
—●—	Xarxa municipal / Col lector
—●—	Xarxa municipal estimada / Col lector estimat
—●—	Tram local
—●—	Impulsió
—●—	Tipus de sanejament
—●—	en alta
—●—	en alta estimat
—●—	pluvial
—●—	pluvial estimat
—●—	residual
—●—	residual estimat
—●—	unitari
—●—	unitari estimat
—●—	Pou de registre
—●—	Plaça
—●—	Entornal tipus
—●—	Sobreelevador
—●—	Pou inici de tram
—●—	Sortida de sistema
—●—	Estació bombament
—●—	Dipòsit

INFRAESTRUCTURES DE CLAVEGUERAM



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
 arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE
 JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI
 AGENT OF IDEAS, S.L.U.
 Admin. Patricia Carboneras Carbo



PMU 14
 PORTA DE CASTELLAR 2
 C/ de la Terra Alta 97-99
 08211 Castellar del Vallés

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
INFRAESTRUCTURES AIGUA I CLAVEGUERAM
 FECHA: FEBRER 2022

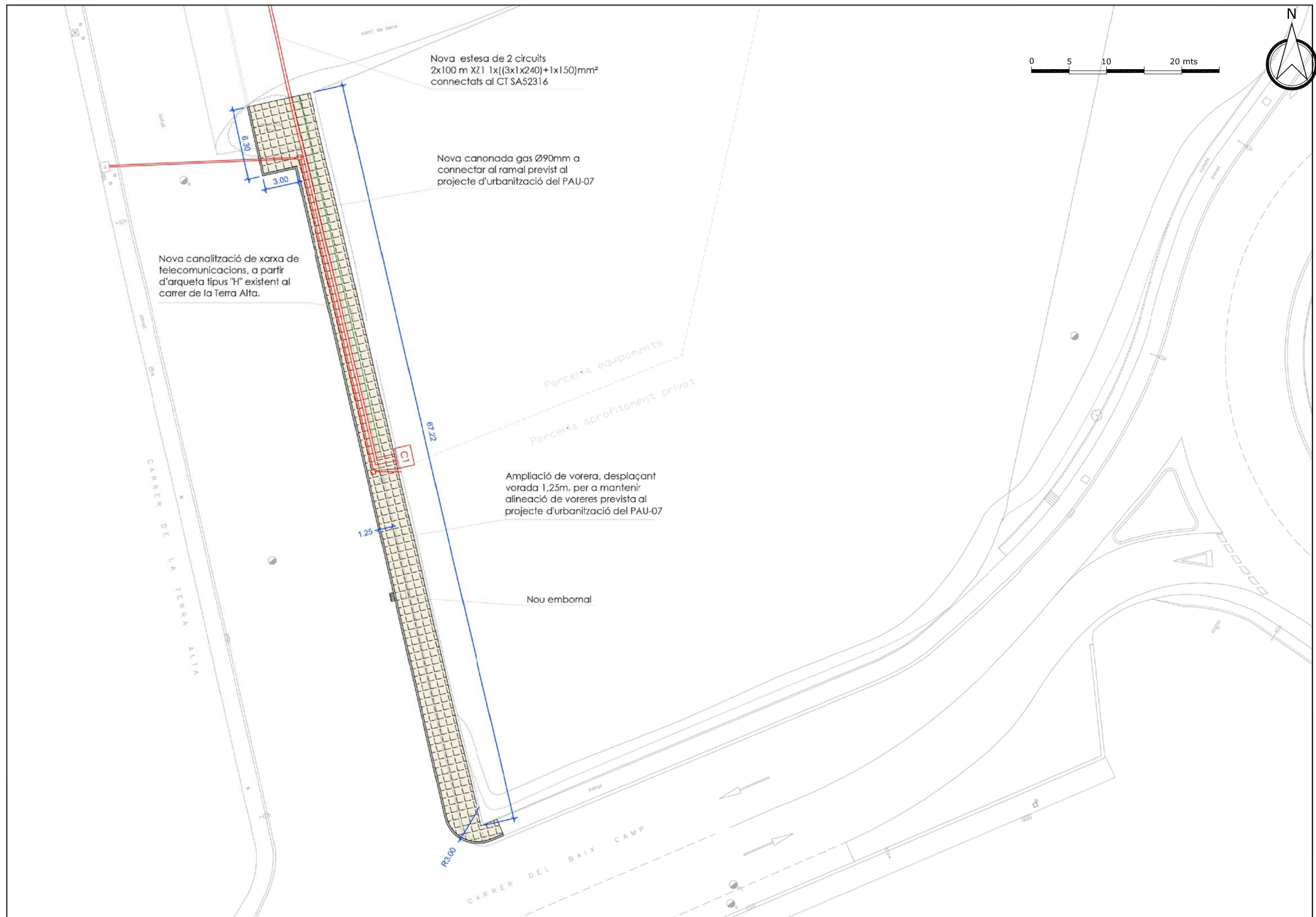
Nº DE PLANO
13
 ESCALA:
 1:1000



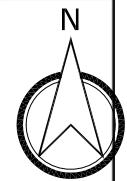
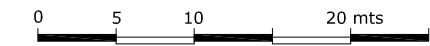
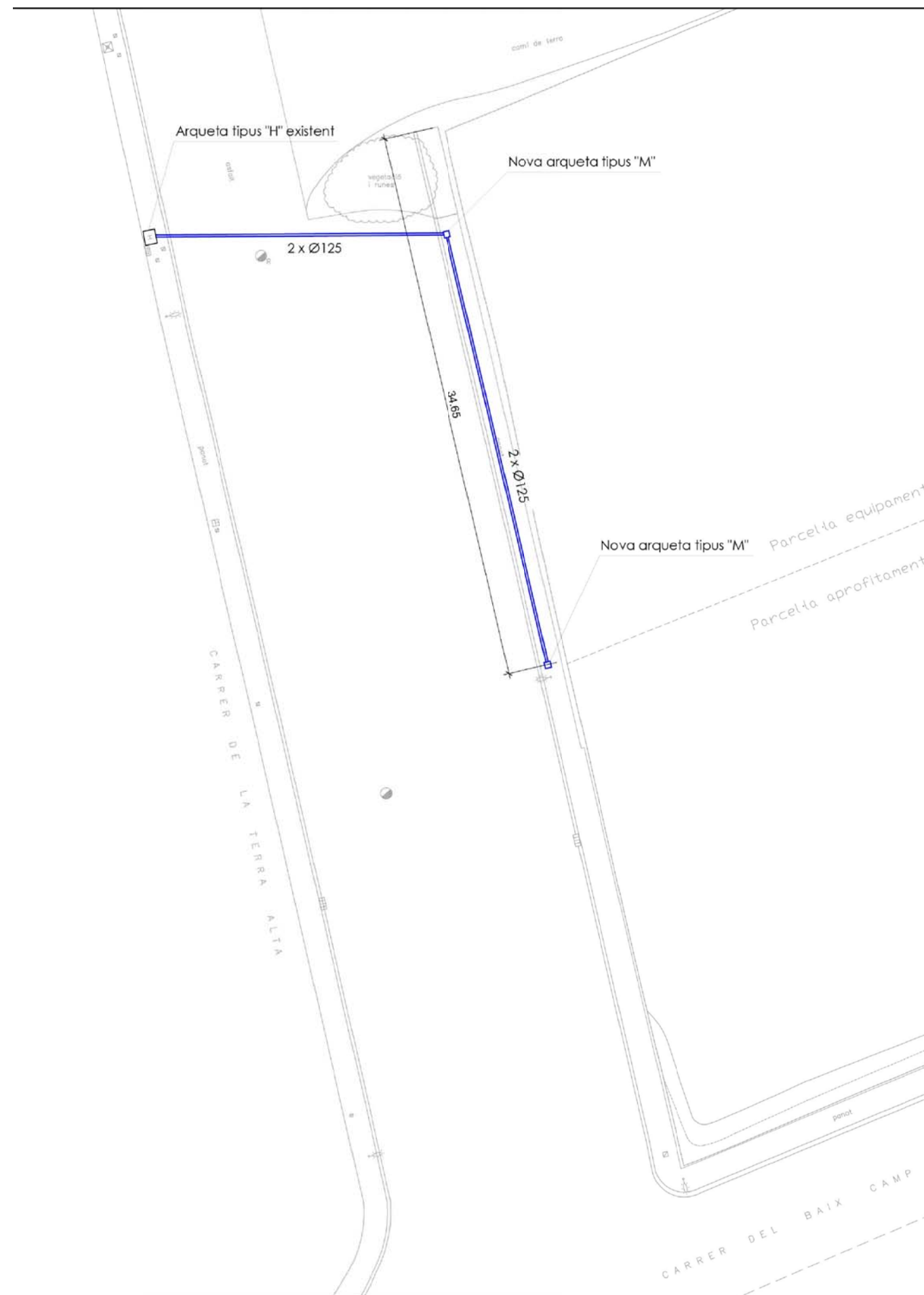
<p>Ajuntament de CASTELLÀ DEL VALLÈS</p>	<p>ENLLUMENAT PÚBLIC DE CASTELLÀ DEL VALLÈS</p> <p>Quadre BL C. DEL MONTSIÀ II</p>		<p>Legenda</p> <p>Punts de llum</p> <ul style="list-style-type: none"> 11 W 13 W 70 W 80 W 100 W 125 W 150 W 250 W 400 W 500 W 18+150 W 36+150 W 100+125 W 100+140 W 100+250 W 125+110 W 125+210 W 150+410 W 250+410 W 	<p>Quadre de maniobra</p> <ul style="list-style-type: none"> V.S.A.P. V. Mercuri Mescia Compacta Combinació Fluorescent Halog. metàl. 	<p>Data:</p> <p>11/04/2007</p>	<p>Aprovat:</p> <p>SECE</p>	
			<p>Escala:</p> <p>1:1.000</p>	<p>Original (DIB-A3)</p>			



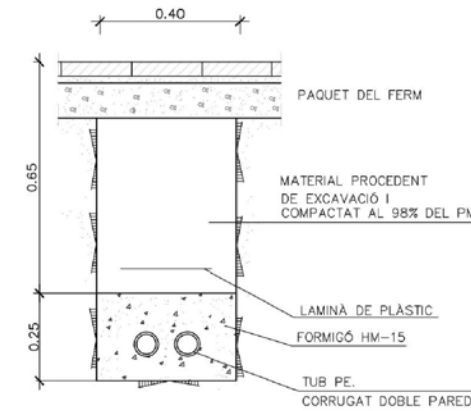
<p>Ajuntament de CASTELLÀ DEL VALLÈS</p>	<p>ENLLUMENAT PÚBLIC DE CASTELLÀ DEL VALLÈS</p> <p>Quadre BV Carrer de la Terra Alta</p>		<p>Legenda</p> <p>Punts de llum</p> <ul style="list-style-type: none"> 11 W 13 W 70 W 80 W 100 W 125 W 150 W 250 W 400 W 500 W 18+150 W 36+150 W 70+100 W 100+125 W 100+150 W 100+250 W 125+150 W 125+250 W 	<p>Quadre de maniobra</p> <ul style="list-style-type: none"> V.S.A.P. V. Mercuri Compacte Combinació Fluorescent Halog. metàl. HM. Ceràmic 	<p>Data:</p> <p>25/02/2013</p>	<p>Aprovat:</p> <p>SECE</p>	
			<p>Escala:</p> <p>1:1.000</p>	<p>Original (DIB-A3)</p>			



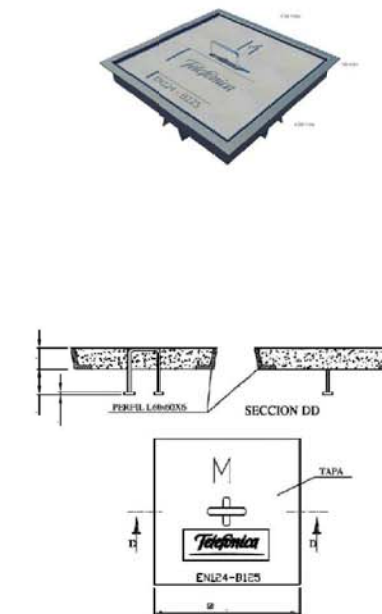
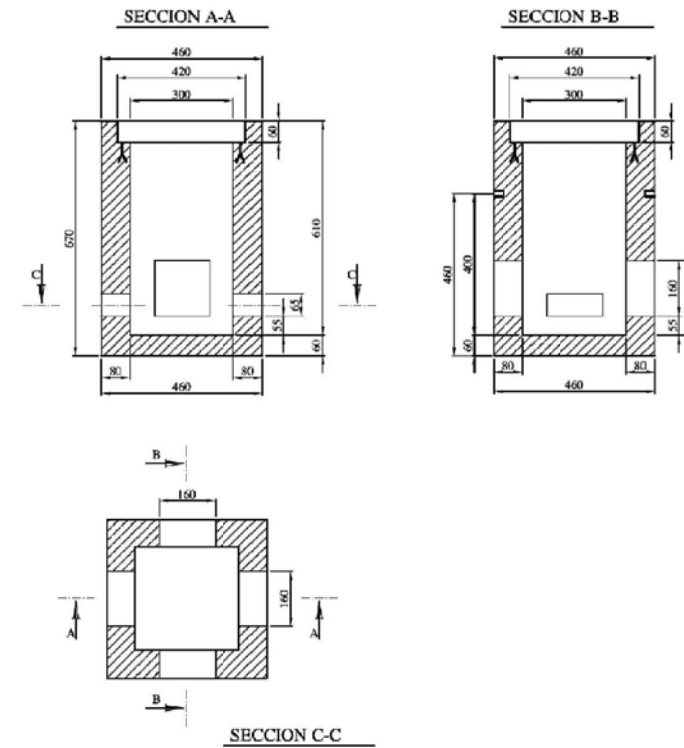


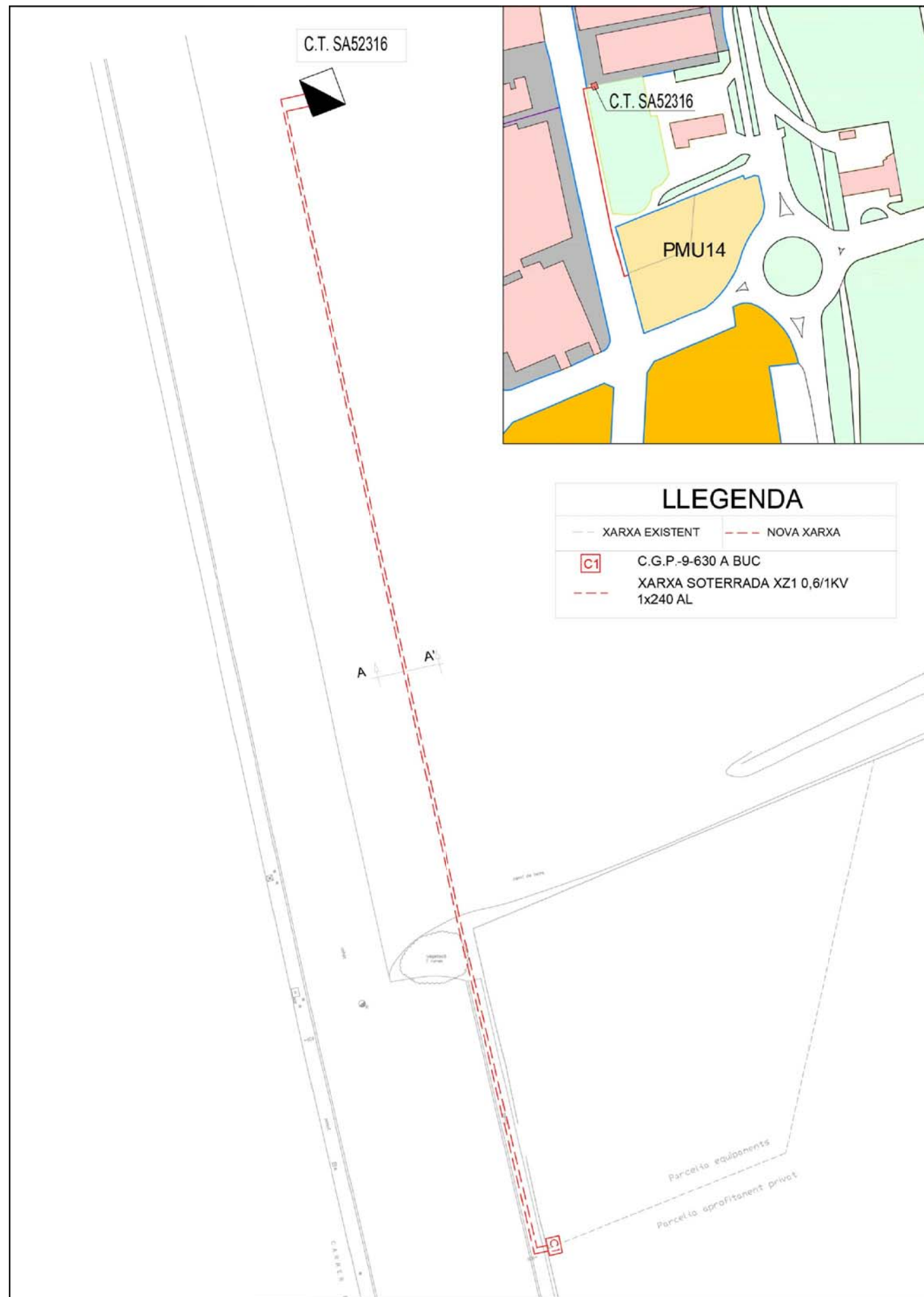


RASA TIPUS PER A 2 TUBS SOTA CALÇADA O VORERA (E 1/20)

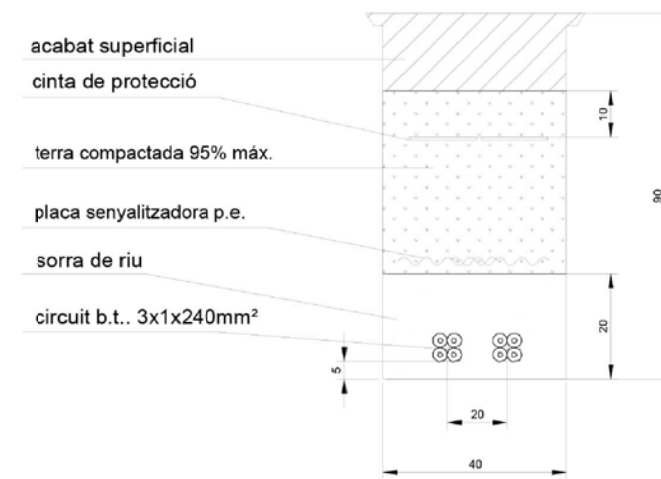


DETALLS ARQUETA "M" (E 1/20)

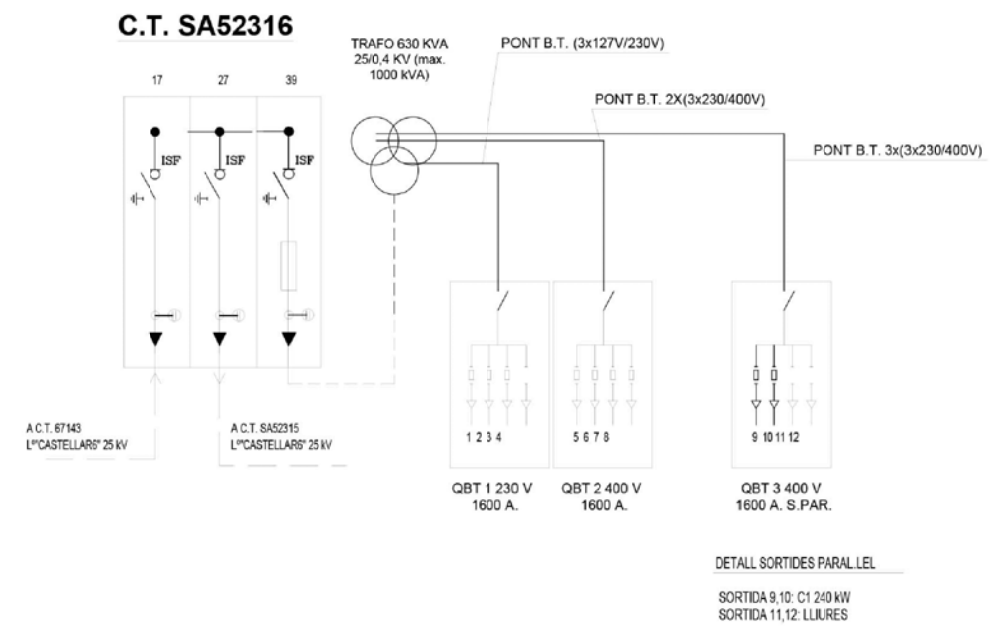




SECCIÓ A-A': XARXA B.T. EN CALÇADA



ESQUEMA UNIFILAR





RASES PER A CONDUCCIONS SOTA VORERA

