



PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ÀMBIT 2 DEL PAU 06 DE CASTELLAR DEL VALLÈS

ÍNDEX

- I. MEMÒRIA
- II. NORMATIVA
- III. MEMÒRIA SOCIAL
- IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA
- V. PLA D'ETAPES
- VI. INFORME DE MOBILITAT
- VII. INFORME AMBIENTAL
- VIII. INFORME PERSPECTIVA DE GÈNERE
- IX. PLÀNOLS

INFORMATIUS

I.01 SITUACIÓ	1/15.000
I.02 ORTOFOTO	1/3.000
I.03 EMPLAÇAMENT	1/2.000
I.04 PLANEJAMENT D'ORIGEN PDU / ARE NOU EIXAMPLE	s/e
I.05 PLANEJAMENT VIGENT. POUM	s/e
I.06 TOPOGRÀFIC. ESTAT ACTUAL	1/500
I.07 PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	1/500
I.08 COORDENADES CADASTRE – TOPOGRÀFIC	1/750

ORDENACIÓ

O.01 PLANEJAMENT PROPOSAT	1/500
O.02 ORDENACIÓ PLANTA	1/500
O.03 ORDENACIÓ ALÇAT VOLUM A i B	1/300
O.04 ORDENACIÓ ALÇAT C i D	1/300
O.05 ORDENACIÓ SECCIÓ	1/150
O.06 FASES DE DESENVOLUPAMENT	1/500

Equip Redactor:

- Albert Blanch Segarra, **BCA**
- Oriol Roger Azemar, **BCA**

I. MEMÒRIA

1. DADES

Projecte: Pla de Millora Urbana per a l'ordenació volumètrica de l'àmbit 2 del PAU 06 de Castellar del Vallès (Barcelona).

Emplaçament: Front del carrer Gran Bretanya de la part occidental de la illa compresa entre els carrers de Gran Bretanya, de Ronda Tolosa, de Portugal i de Tarragona del terme municipal de Castellar del Vallès (Barcelona).

Promotors:

INBISA
B10623478
GV/ Don Diego López de Haro, 35-3
48009 BILBAO (BIZKAIA)

Redacció projecte:

BCA Blanch+Conca Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte
Oriol Roger Azemar, arquitecte

C. Rector Ubach 28.
08021 BARCELONA

Data redacció: novembre de 2.022

2. ANTECEDENTS

2.1. Planejament i gestió vigents.

2.1.1 Planejament

L'àmbit va ser inclòs en el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental (d'ara endavant PDUARE_VOc), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13.03.2009 i publicat en el DOGC número 5405 en data 22.06.2009.

Concretament es tracta de l'àmbit 2 ronda Tolosa del PDUARE VOc, que limita al nord amb el carrer de la Gran Bretanya, al sud amb la ronda Tolosa, a est amb una parcel·la de sòl privat residencial i a l'oest amb el carrer Portugal. La seva superfície és de 5.882,83m².

Posteriorment, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (d'ara endavant POUM), aprovat definitivament en data 24 de maig de 2016, va incorporar les determinacions i ordenació de l'esmentat pla director mitjançant el PAU-06, que justifica i defineix els paràmetres urbanístics assignats.

Així, el planejament vigent a l'àmbit és:

- Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.
- Modificació puntual I del POUM, aprovada definitivament en data 1 d'agost de 2019. Verificat el Text Refós el dia 2 d'octubre de 2019 i publicat al DOGC de 29 d'octubre de 2019.
- Modificació puntual II del POUM, aprovada definitivament en data 13 de desembre de 2018. Verificat el Text Refós el dia 20 de març de 2019 i publicat al DOGC de 2 de maig de 2019.
- Pla Especial de Béns a Protegir de Castellar del Vallès, aprovat definitivament en data 24 de maig de 2016, verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 20 de desembre de 2016.

- Modificació puntual III del POUM, aprovada definitivament en data 22 de febrer de 2022. Publicada al DOGC de 8 d'abril de 2022 (zona Pla La Miranda).
- Modificació puntual V del POUM, aprovat definitivament el text refós en data 26 d'abril de 2022. Publicat al DOGC de 18 de maig de 2022. (zona Playtex).
- Ordenances Municipals reguladores de l'edificació. Text refós 2005
- Segona modificació de l'Ordenança reguladora de l'edificació 2 de març de 2021.

2.1.2 Gestió

El PAU-06 té com a objectiu garantir el compliment de les obligacions establertes en el Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample aprovat definitivament pel consorci urbanístic format per l'Institut Català del Sòl (INCASOL) i l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en sessió del Consell General de 20 de desembre de 2013, projecte que va ser inscrit en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 en data 31 de març de 2014.

Tal i com especifica el PAU-06, i d'acord amb el projecte de reparcel·lació aprovat, l'àmbit 2 no té cap càrrega urbanística ni resta pendent de cap obra d'urbanització necessària per al desenvolupament de les edificacions, es considera que ja té la consideració de solar.

3. OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA

El present Pla de Millora no varia l'estructura general i manté els usos principals i edificabilitats, densitat d'habitatges i intensitat d'usos que estableix el PAU-06 del POUM. El present PMU es concreta en:

1. Es modifica la situació dels edificis dels habitatges destinats a renda lliure, per tal d'efectuar-ne una implantació de volums majoritàriament alineats a carrer, i repartir-los ordenadament en tota la illa.
2. Es modifiquen i adapten els gàlibos de l'ordenació proposats pel PAU-06, a fi d'inserir la totalitat de l'edificabilitat al seu interior, que en cap cas es veu alterada.
3. Es modifica la parcel·lació agrupant les parcel·les actuals en una única parcel·la, per tal de permetre i donar viabilitat al desenvolupament.
4. Es millora l'ordenació per tal d'integrar-se millor en el teixit i s'adapta a la topografia de l'emplaçament. Les edificacions donen front als carrers de Gran Bretanya, de Ronda Tolosa i de Portugal.
5. No s'incrementa l'aprofitament urbanístic
6. No d'altera el sistema viari.
7. No es modifica l'àmbit del polígon d'actuació.

4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

El present PMU compleix les condicions establertes en el vigent DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova la refosa de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, atès que té per objecte l'ordenació de volums de sostre residencial lliure assignat per a les noves edificacions projectades, sense alterar el seu aprofitament urbanístic.

5. DESCRIPCIÓ DEL PMU

5.1 Usos i edificabilitat.

El POUM determina una edificabilitat total del PAU 06 de 30.751,15m²st. Aquest sostre es reparteix en tres àmbits i diferents usos possibles, entre els que predomina l'habitatge, tant lliure com protegit.

En virtut d'allò disposat al punt 3.c del PAU 06, a l'àmbit 2 objecte del present PMU es fixa una superfície de sostre de **13.500 m²** per a aprofitament privat, destinat a habitatge lliure.

5.2 Modificació dels gàlibos

Per tal d'esgotar l'edificabilitat es redistribueixen els gàlibos en quatre volums que en tot cas mantenen el número de plantes de l'anterior ordenació, essent planta baixa +3 pel volum front a Gran Bretanya i de planta baixa +5 als volums amb fronts a Portugal i Ronda Tolosa.

La modificació dels gàlibos queda recollida en els plànols d'ordenació número O.02.

6. ESTRUCTURA DEL TERRITORI I QUADRES COMPARATIUS

6.1. Emmarcament territorial

L'illa corresponent al present PMU es troba actualment envoltada per un entorn urbà de diverses característiques.

Al nord limita amb una illa d'edificació de cases unifamiliars agrupades de planta baixa +2 i planta baixa +1 en filera i pati interior (codi 5b1), al sud limita amb la Ronda Tolosa i illes de serveis terciaris i comercials aïllades, a l'est limita amb la parcel·la veïna construïda amb el mateix codi 4b que l'àmbit objecte del PMU. A l'oest, limita amb una illa destinada a serveis terciaris i comercials, tots ells fora de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.

6.2. Topografia i usos del sòl

La totalitat de l'àmbit del PMU ocupa la totalitat del PAU 06 de l'àmbit 2 del POUM de Castellar del Vallès sobre uns terrenys amb pendents del 4,08% en sentit NE-SO i el 3,48% en sentit NO-SE. Actualment es troba desocupat.

6.3. Estructura de la propietat

La propietat dels terrenys es correspon amb diferents finques els titulars inicials de les quals estan descrits en el plànol núm. I.07.

Al projecte de reparcel·lació la superfície total de l'àmbit 4b + Xu és de 5.882,80m².

Havent-se realitzat un aixecament topogràfic amb data juny 2022, es detecta un desajust en la superfície total de l'àmbit, per la situació de la mitgera en la parcel·la veïna edificada, la diferència total és de 5,12m², resultant una superfície total d'àmbit de 5.877,71m².

S'adjunta quadre resum.

PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	SUP. CADASTRE	SUP. PDU - ARE / REPARCEL·LACIÓ	POUM	TOPOGRÀFIC /PMU
Parcel·la 4	4065802DG2046N0001HS	1.339,00	1.324,42		
Parcel·la 5	4065803DG2046N0000QA	932,00	918,76		
Parcel·la 6	4065804DG2046N0000PA	1.127,00	1.129,84		
Parcel·la 7	4065805DG2046N0000LA	1.202,00	1.220,24		
Parcel·la 8	4065806DG2046N0000TA	914,00	920,81		
TOTAL 4b		5.514,00	5.514,07	5.514,13	5.515,59
Xu 1			240,02	240,00	237,88
Xu 2			128,74	128,70	124,24
TOTAL Xu			368,76	368,70	362,12
TOTAL 4b + Xu			5.882,80	5.882,83	5.877,71

Al plànol I.08 s'indiquen les coordenades de les parcel·les GML del cadastre i les coordenades del topogràfic.

6.4 Quadres comparatius

Quadre comparatiu entre les determinacions del POUM de Castellar del Vallès, el projecte de reparcel·lació ARE-Nou Eixample i el Pla de Millora Urbana que es presenta:

PARAMETRES URBANÍSTICS	PDU - ARE EIXAMPLE NORD	POUM	PMU
Qualificació	2.4h	4b	4b
Tipus d'ordenació	Volumètria Específica	Volumètria Bàsica	Volumètria Precisa
Superfície Zona	5.882,80	5.882,83	5.877,71
Edificabilitat Total	13.500,00	13.500,00	13.500,00
Ocupació sota rasant	Max 70%	100,00%	100,00%
Alçada màxima reguladora (ARM)	296,90 + 15,71 / 18,70 / 20,30 / 21,91	4P: 13,60m / 6P: 19,80m	4P: 13,60m / 6P: 19,80m
Perfil	PB+3PP+Pscob / PB+5PP+Pscob	PB+3PP+Pscob / PB+5PP+Pscob	PB+3PP+Pscob / PB+5PP+Pscob
Edificabilitat	13.500,00	13.500,00	13.500,00
Núm Habitatge	134	135	135

7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

L'àmbit objecte de la present ordenació manté les característiques i paràmetres definits al PAU-06 del POUM aprovat el 2016.

7.1. Proposta d'ordenació volumètrica.

Tot i que les circumstàncies anteriors condicionen les característiques volumètriques possibles, el present PMU dona solució urbanística a les següents consideracions:

- La necessitat de completar el teixit urbà residencial en aquest àmbit de creixement del municipi, que ha de cosir els usos industrials i residencials que l'envolten, tot donant resposta també a la façana confrontant a la ronda Tolosa. Així, es situa un bloc de B+3 al costat nord, al carrer Gran Bretanya i B+5 per a la resta de blocs que completen l'illa.
- Els volums proposats alineats als diferents fronts de carrer generen un important pati interior d'illa que es destinaran a usos comunitaris, amb caràcter unitari i integrador.
- Per afavorir la relació entre els volums proposats i garantir un bon aïllament i espai d'interrelació a l'interior de l'illa, la façana principal dels volums A, B, C i D es separen 3m a carrer. Aquesta separació de 3m ja era considerada al *Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del "Vallès Occidental" – Nou Eixample Castellar del Vallès*.
- La separació del volum A amb el sistema Xu entre l'Avinguda Ronda Tolosa i Carrer Portugal, és de 2m al ser el costat curt de l'edificació i no donar directament carrer.
- Per tal d'ubicar tots els metres d'edificabilitat assignats amb aquesta disposició obliga a fixar una profunditat edificable màxima de 16,90m en els blocs de PB+5 i de 15m per al bloc de PB+3 al costat nord.
- Per afavorir la permeabilitat cap aquests espais interiors des dels carrers adjacents, la disposició dels blocs genera visuals que relacionen l'interior de l'illa, amb espais comunitaris, amb els carrers exteriors.
- Donada la pendent en sentit est-oest es generen plataformes d'anivellació establint les alçades dels edificis en relació a aquesta nova topografia resultant.

Les diferents altures i volums configurats en aquest PMU s'acullen a les determinacions de l'ordenació del POUM que, amb caràcter general, defineix per a les zones residencials amb la mateixa clau urbanística 4b.

7.2. Qualificacions urbanístiques.

El planejament vigent, fixa aquesta zona com a clau 4b zona residencial en ordenació oberta amb espais lliures. El present Pla de Millora Urbana es manté dintre dels paràmetres de l'esmentada zona.

7.3. Ordenació Edificatòria

Els volums proposats s'ordenen en edificació oberta amb espais lliures d'acord amb allò que es determina a les Normes Urbanístiques del POUM de Castellar del Vallès.

El present PMU determina en aquest sentit tres fronts d'edificació, alineats per la façana principal als carrers Gran Bretanya (volum C), Portugal (volum B) i ronda Tolosa (volum A) i un tercer bloc reduït en planta, al costat de la parcel·la veïna (volum D), mantenint la geometria exterior de l'illa definida pel POUM.

Els volums A, B i D són de planta baixa +5 plantes pis. La profunditat edificable màxima de la planta baixa i de les plantes pis serà de 16,90m als front de Portugal i Ronda de Tolosa, mentre que el volum C és de planta baixa +3 plantes pis per tal d'integrar-se en el conjunt de les edificacions confrontades, i la profunditat edificable màxima serà de 15m.

L'ordenació volumètrica, d'acord amb el plànol O.02, O.03 i O.04, estableix uns gàlibs màxims als volums A,B,C i D, només excedibles pels cossos i elements sortints segons disposa la clau 4b del POUM. El gàlib permet ubicar tota l'edificabilitat.

El plànol de gàlibs i ordenació O.02 estableix la profunditat màxima dels edificis, així com la possibilitat de cossos i elements sortints a carrer i a l'interior d'illa.

7.4. Ordenació parcel·laria

Es proposarà l'agrupació de les cinc parcel·les edificables existents a l'àmbit per tal de que sigui una única parcel·la resultant. Atès que les parcel·les estan lliures de càrregues urbanístiques i tenen condició de solar, no és necessària la reparcel·lació per fer efectiva l'agrupació que es proposa.

7.5 Infraestructures i serveis públics

L'entorn es troba completament urbanitzat amb tots els serveis i subministraments necessaris.

L'Ajuntament de Castellar assumeix les despeses d'urbanització de les dues parcel·les de sistema viari Xu incloses en l'àmbit 02 a canvi d'edificabilitat destinada exclusivament a habitatge de protecció oficial que se li assigna a les parcel·les resultants de l'àmbit 1 no inclosos en aquest PMU. L'equivalència del valor de les despeses d'urbanització que assumeix l'Ajuntament a canvi que li sigui assignat un sostre suplementari resulta acreditat en el projecte de reparcel·lació del sector (juliol 2013), d'acord al que s'estableix al Conveni Urbanístic del 16 de juliol de 2013.

II. NORMATIVA

Artícle 1. Article Objecte i marc legal

Les presents normes són part integrant del PMU per a l'Ordenació volumètrica de l'àmbit 2 del PAU 06 de Castellar del Vallès.

El present document té per objecte definir la concreció de l'ordenació edificatòria en l'àmbit. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla de Millora Urbana, seran d'aplicació supletòria el POUM i altres normatives vigents sobre edificació i habitatge

Artícle 2. Àmbit

L'àmbit de planejament és l'àmbit 2 del PAU 06 que limita al nord amb el carrer de la Gran Bretanya, al sud amb la ronda Tolosa, a est amb una parcel·la de sòl privat residencial i a l'oest amb el carrer Portugal, amb una superfície de 5.882,83m².

Artícle 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla de Millora Urbana dona compliment a la legislació vigent i està format pels documents següents:

- I. Memòria
- II. Normes Urbanístiques
- III. Memòria Social
- IV. Avaluació econòmica
- V. Pla d'etapes
- VI. Informe de mobilitat
- VII. Informe ambiental
- VIII. Informe perspectiva de gènere
- IX. Documentació gràfica

- Informació

I.01	Situació	1/ 15.000
I.02	Ortofoto	1/ 3.000
I.03	Emplaçament	1/ 2.000
I.04	Planejament d'Origen PDU / ARE Nou Eixample	s/e
I.05	Planejament vigent POUM	s/e
I.06	Topogràfic. Estat Actual	1/500
I.07	Projecte de Reparcel·lació	1/500
I.08	Coordenades Cadastre – Topogràfic	1/750

- Ordenació

O.01	Planejament proposat	1/500
O.02	Plànol d'Ordenació	1/500
O.03	Ordenació Alçat Volum A i B	1/300
O.04	Ordenació Alçat volum C i D	1/300
O.05	Ordenació Secció Volum A	1/150
O.06	Fases de desenvolupament	1/500

Artícle 4. Tipus d'ordenació

L'ordenació de l'àmbit és la de volumetria precisa (Vp). Les formes de les edificacions es defineixen gràficament als plànols d'ordenació, amb l'alçada reguladora màxima i fondària edificable, establertes en les normes urbanístiques del Pla de Millora Urbana.

Per tots aquells aspectes que no quedin regulats en aquest document, es referirà la normativa segons la subzona residencial codi 4b del POUM de Castellar del Vallès.

Artícle 5. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima sobrerasant de l'àmbit és de 13.500m² de sostre, distribuïts en diferents unitats d'edificació.

No es computaran a efectes d'edificabilitat els volums sotacoberta per a necessitats tècniques com les sales d'instal·lacions, badalots d'escales comunitàries, ascensors per servei de les instal·lacions, i similars.

Si la parcel·la requereix d'un centre de transformació, aquest no computarà a efectes d'edificabilitat.

La parcel·la es podrà construir en tota la seva superfície en les plantes soterrani. El sostre d'aquestes plantes sota rasant no computarà als efectes del sostre màxim.

Artícle 6. Ocupació

Sobre rasant: es permet l'ocupació dels volums fixats per la profunditat edificable i planta baixa de l'edificació segons plànol ordenació O.02.

Sota rasant: es permet l'ocupació del 100% del subsol de la parcel·la.

Artícle 7. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

El nombre màxim d'habitatges a la parcel·la es fixa en 135, sense consideració de l'edificabilitat i densitat.

Artícle 8. Espai lliure de la parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la podrà ser privat o comunitari segons es detalli en el projecte constructiu.

A l'espai lliure del solar es podran construir piscines o elements contenidors d'aigua a una distància mínima de la partió de la parcel·la de 1m. Tanmateix, es podran instal·lar barbacoes segons les condicions de l'ordenança d'edificació municipal.

Artícle 9. Separació mínima i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions

Definides al plànol d'ordenació O.02.

Tenen caràcter normatiu les Normes Urbanístiques i els Plànols d'Ordenació del Pla de Millora Urbana.

Artícle 10. Volum de l'edificació.

a. Perímetre regulador

El volum de l'edificació ve determinat per perímetre regulador establert amb les línies d'alineació obligatòria i alineació màxima, així com l'alineació màxima dels cossos sortints que de manera general podrà sobrepassar 1,50 metres a la façana a carrer i 1,20 metres a la façana interior d'acord al plànol d'ordenació O.02.

b. Perfil regulador

El perfil regulador marca el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima definits al plànol d'ordenació O.03 i O.04.

El projecte constructiu podrà ajustar el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima sempre que la modificació topogràfica del terreny compleixi amb les condicions de l'article P18.

Artícle 11. Nombre de Plantes

El nombre màxim de plantes sobre rasant és de PB+3 plantes pis al front de Gran Bretanya -volum C. A la resta de volums A, B i D, el màxim permès és de PB+5 plantes pis.

El nombre de plantes queda fixat als plànols d'ordenació O.02.

Artícle 12. Modificacions de la topografia del terreny

Aplicarà l'article P18 del POUM de Castellar del Vallès.

Artícle 13. Alçada reguladora màxima de l'edificació.

L'alçada reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat. Tant si és pla, com si és inclinat.

La mesura de l'alçada reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim d'acord a l'article anterior, que serà de 13,60 metres per 4P i de 19,80 per 6P.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.

Volums A, B, C i D

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

Queden definits als plànols d'ordenació O.03, O.04 i O.05, i podran ajustar-se en el projecte constructiu seguint els criteris establerts en el POUM.

Artícle 14. Planta Baixa

La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrica regulats en cada tipus d'edificació.

Volums A, B, C i D

En les edificacions situades en relació amb la parcel·la, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

Queden definides als plànols d'ordenació O.03 i O.04, i podran ajustar-se en el projecte constructiu seguint els criteris establerts en el POUM.

Artícle 15. Cobertes i coronament dels edificis

Per sobre de l'alçada reguladora màxima es permetran l'ús per necessitats tècniques com les sales d'instal·lacions, badalots d'escaleres, ascensors per servei de les instal·lacions. Les cobertes seran preferiblement planes.

Es donarà compliment al regula l'article P45 del POUM sobre els elements tècnics i compositius d'un edifici que poden sobresortir de l'envolvent màxima d'un edifici.

Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article P31 del POUM.

Sotacoberta

El pla superior estructurant de la coberta plana o inclinada arrencarà, com a màxim, sobre el pla de façana a 1m per sobre la cota superior del darrer forjat admès, d'acord a l'article 129 codi 4b.

En cas d'haver-hi diferents cotes de forjat en la darrera planta, es considerarà darrer forjat, dins l'alçada reguladora màxima, el que sigui habitable.

En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.

L'espai de la planta sotacoberta es pot destinar a:

- Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
- Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir un establiment independent. S'admet situar estances principals d'un habitatge sotacoberta.

Queda definit al plànol d'ordenació O.05.

Artícle 16. Cossos i elements sortints

Aplicarà l'article P43 i P44 del POUM. El seu vol vindrà limitat pel plànol d'ordenació O.02.

Artícle 17. Aparcament

Es situaran únicament en la planta soterrani i el seu accés comunicarà directament amb el sistema viari (codi X).

La previsió d'aparcament als edificis ve determinada a l'article U29 del POUM de Castellar del Vallès.

Es prioritzarà l'accés a l'aparcament amb una sola rampa per tot l'àmbit.

III. MEMÒRIA SOCIAL

Es dona compliment a la memòria social del POUM de Castellar del Vallès.

IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Punt de l'índex sense desenvolupar, atès que es tracta d'un àmbit urbanitzat, amb un únic propietari de parcel·les sense edificacions, ni preexistències, ni càrregues, i que tal i com consta al Conveni Urbanístic data 16 de juliol de 2013, la urbanització dels espais amb codi viari Xu seran a càrrec de l'Ajuntament.

V. PLA D'ETAPES

El present Pla de Millora Urbana defineix un sol polígon que es podrà desenvolupar en dues etapes. Les fases de desenvolupament previstes són les que s'indiquen al plànol "O-6 Fases de desenvolupament" i les previsions temporals per cada una de les possibles etapes són les següents:

-1a ETAPA: Fase 1 → 3 anys

-2a ETAPA: Fase 2 → 3 anys (a continuació de la primera)

El volum d'habitatges i d'urbanització necessaris fa recomanable possibilitar l'execució per fases, començant per la cota inferior de la parcel·la fins a completar el conjunt.

Per tant, es preveu que el desenvolupament total de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana es dugui a terme en un període de 6 anys, a iniciar a partir de la publicació al D.O.G.C de l'aprovació definitiva d'aquest document de planejament.

Els dos sistemes viaris Xu executats per l'Ajuntament, entraran dins la 1a Etapa i disposaran d'un termini de 3 anys, havent d'estar finalitzats abans de la finalització de la construcció de la 1a Etapa.

VI. INFORME DE MOBILITAT

Punt de l'índex sense desenvolupar, atès que es dona compliment al POUM que ja disposa del pertinent estudi de mobilitat.

No s'incrementen el nombre d'habitatges previstos al POUM, no s'incrementa l'edificabilitat i no es modifiquen els usos.

VII. INFORME AMBIENTAL

Punt de l'índex sense desenvolupar, atès que es dona compliment al POUM que ja disposa del pertinent Informe Ambiental.

No s'incrementen el nombre d'habitatges previstos al POUM, no s'incrementa l'edificabilitat i no es modifiquen els usos.

VIII. INFORME PERSPECTIVA DE GÈNERE

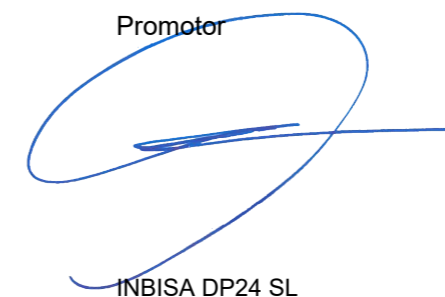
L'urbanisme inclusiu amb perspectiva de gènere afavoreix la igualtat entre homes i dones a través de les polítiques urbanes repensant com es dissenyen i desenvolupen les ciutats, donant resposta a les necessitats dels usuaris en aspectes com l'accessibilitat, la mobilitat, la visibilitat i seguretat de les persones. Millorant les condicions de vida de les persones que habiten en l'entorn urbà, garantint l'ús ple de tots els espais i recursos.

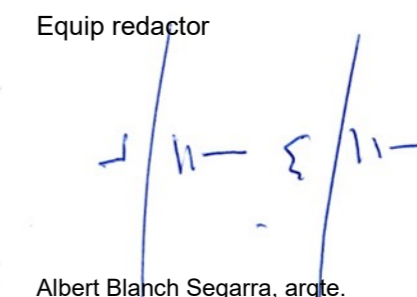
Determinacions i criteris per a una perspectiva de gènere en el present PMU:

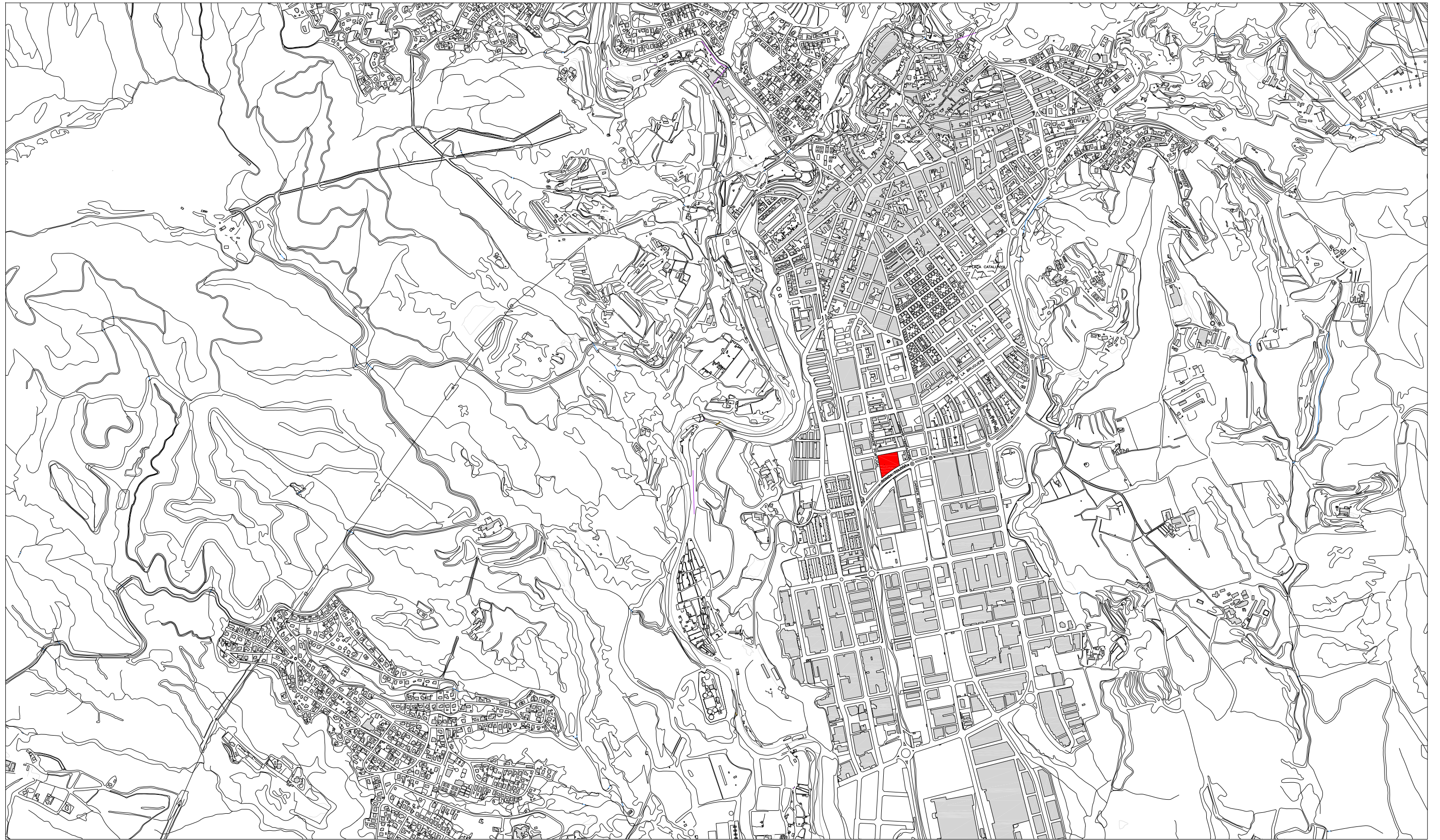
- Introduir espais verds: La disposició dels edificis genera un ampli espai verd al servei dels diferents blocs que configuren la intervenció. De la mà de les zones verdes, transcorre la circulació per l'interior de la parcel·la com a trama d'acompanyament del recorregut dels habitants. La vegetació evitarà zones molt frondoses on es perdi visibilitat evitant els punts cecs.
- Millora de la qualitat ambiental i paisatgística de l'espai urbà: la disposició de l'edificació genera una configuració de quatre blocs amb un ampli espai comunitari al centre, i alhora oberts als extrems, generant una qualitat ambiental i de configuració urbana que emfatitza el sentit de comunitat i els espais inclusius. A la proposta d'urbanització interior, el mobiliari de l'espai comunitari s'haurà de situar obrint-se als espais sense generar racons, facilitant la socialització i la relació, possibilitant l'elecció de sol i ombra. Es generaran espais de jocs infantils on els nens es puguin moure amb llibertat garantint la seva autonomia i seguretat a fi de promoure l'oci actiu i la salut de les persones.
- Accessibilitat i mobilitat: Es podran disposar de diferents punts d'accés peatonal en cada un dels carrers, per tal que la totalitat d'usuaris puguin tenir recorreguts més directes a l'entorn immediat. La urbanització interior tindrà un itinerari accessible disposant baranes i rampes que compleixin amb el percentatge legal. La il·luminació de l'àmbit serà adequada i suficient evitant els racons foscos.
- Aparcament soterrani: es disposarà d'aparcament soterrani en la totalitat de la parcel·la, donant compliment al nombre de places requerides per normativa, en una sola planta. L'aparcament estarà convenientment il·luminat, evitarà espais foscos o racons no visibles, i l'accés a aquest serà majoritàriament descobert.
- Seguretat: Es projectaran els accessos peatonals ben il·luminats, visibles i directes des de el carrer sense generar espais cecs. L'accés de la rampa vehicular es situa en l'eixamplament de la vorera a Carrer Gran Bretanya evitant que la boca d'entrada faci embut.

L'ordenació volumètrica proposada conté i contempla els aspectes necessaris per un sistema inclusiu de tots els usuaris.

Barcelona, a 14 d'abril de 2023

Promotor

INBISA DP24 SL

Equip redactor

Albert Blanch Segarra, arqte.



P:\C\HABITATGES\INBISA\22040-CAS\22040-A\IP\PROPOSTES\PLANIS\22040-1.01.DWG



CLIENT / PROMOTOR
INBISA DP24 SL

ARQUITECTE
ALBERT BLANCH I SEGARRA



22040

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
CASTELLAR DEL VALLÈS

PLÀNOL
SITUACIÓ

INFORMATIU
ESCALA
1:15.000
DATA
ABRIL 2023

1.01



— AMBIT DEL PMU

P:\C\HABITATGES\INBISA\32040-DAT\32040-A\A\PROPOSTES\PLANS\32040-1.02.DWG



CLIENT / PROMOTOR

INBISA DP24 SL

ARQUITECTE

ALBERT BLANCH I SEGARRA



22040

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
CASTELLAR DEL VALLÈS

PLÀNOL

ORTOFOTO

INFORMATIU

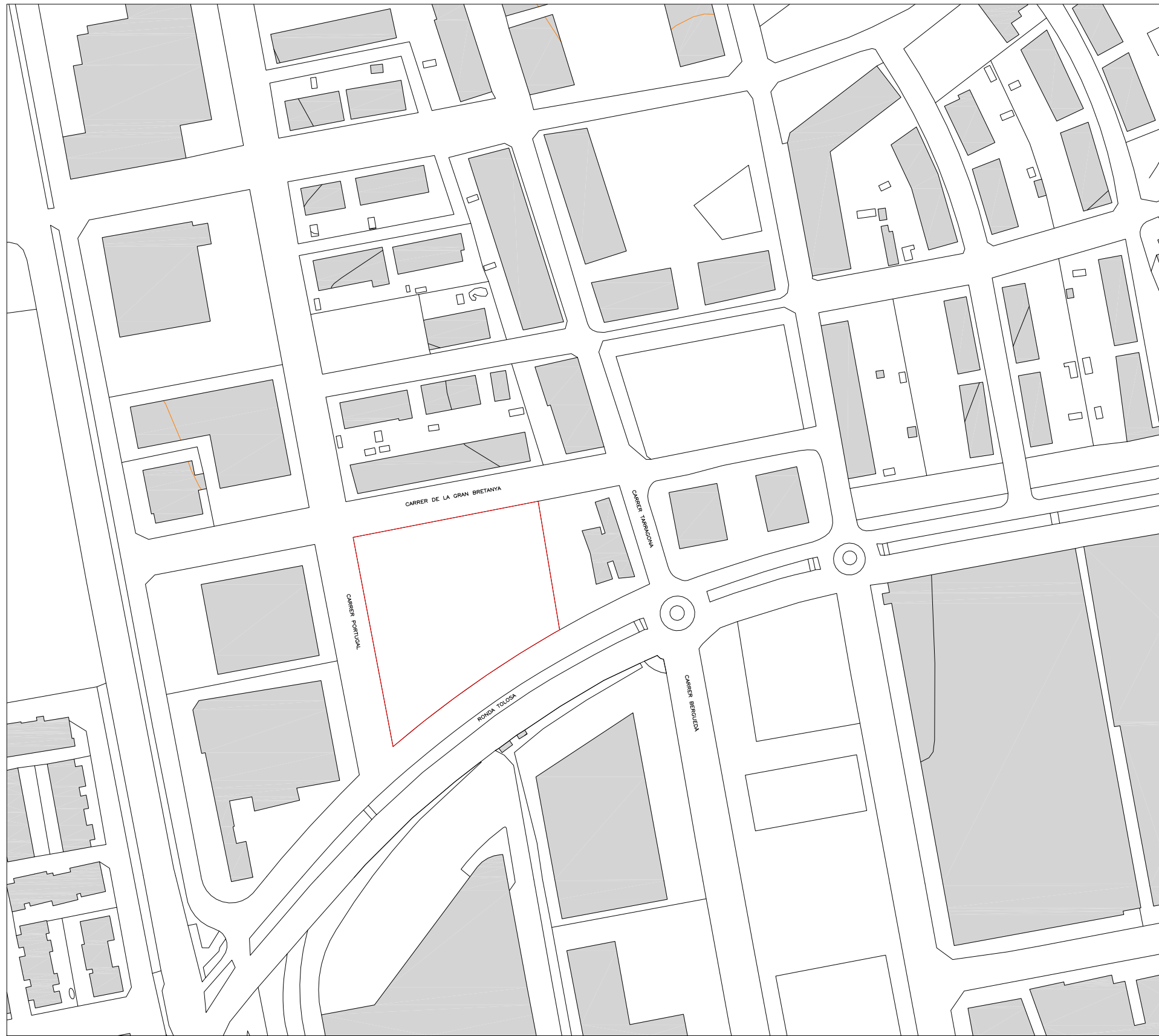
ESCALA

DATA

1:3.000

ABRIL 2023

1.02



— AMBIT DEL PMU

P:\C\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-A\A\PROPOTES\PLANS\1.03.DWG
 1.03.DWG
 50M
 20
 0

CLIENT / PROMOTOR

INBISA DP24 SL

ARQUITECTE

ALBERT BLANCH I SEGARRA



22040

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
 POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
 CASTELLAR DEL VALLÈS**

PLÀNOL

EMPLAÇAMENT

INFORMATIU

ESCALA

DATA

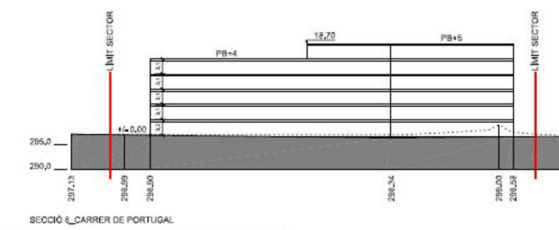
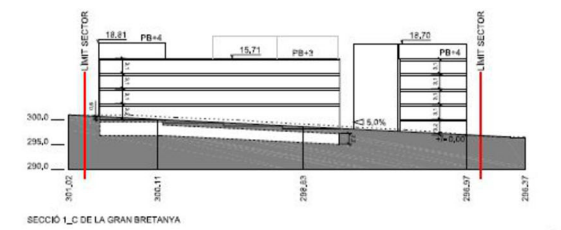
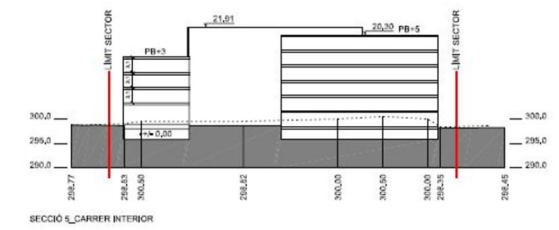
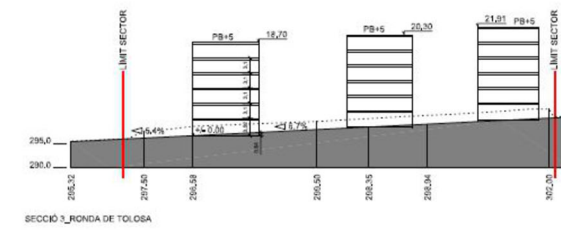
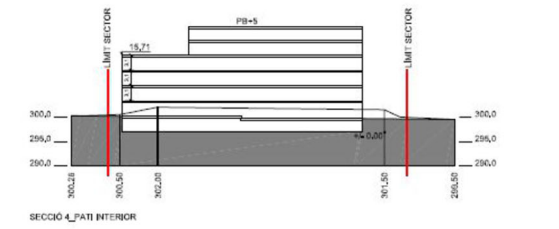
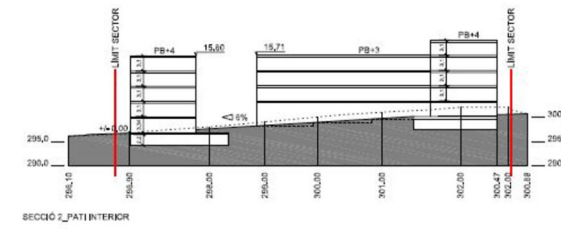
1:2.000

ABRIL 2023

1.03



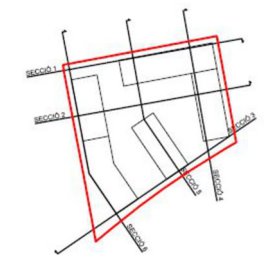
QUALIFICACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL Clau 2.4h: volumetria específica. ús dominant: residencial plurifamiliar
Clau A: sistema viari



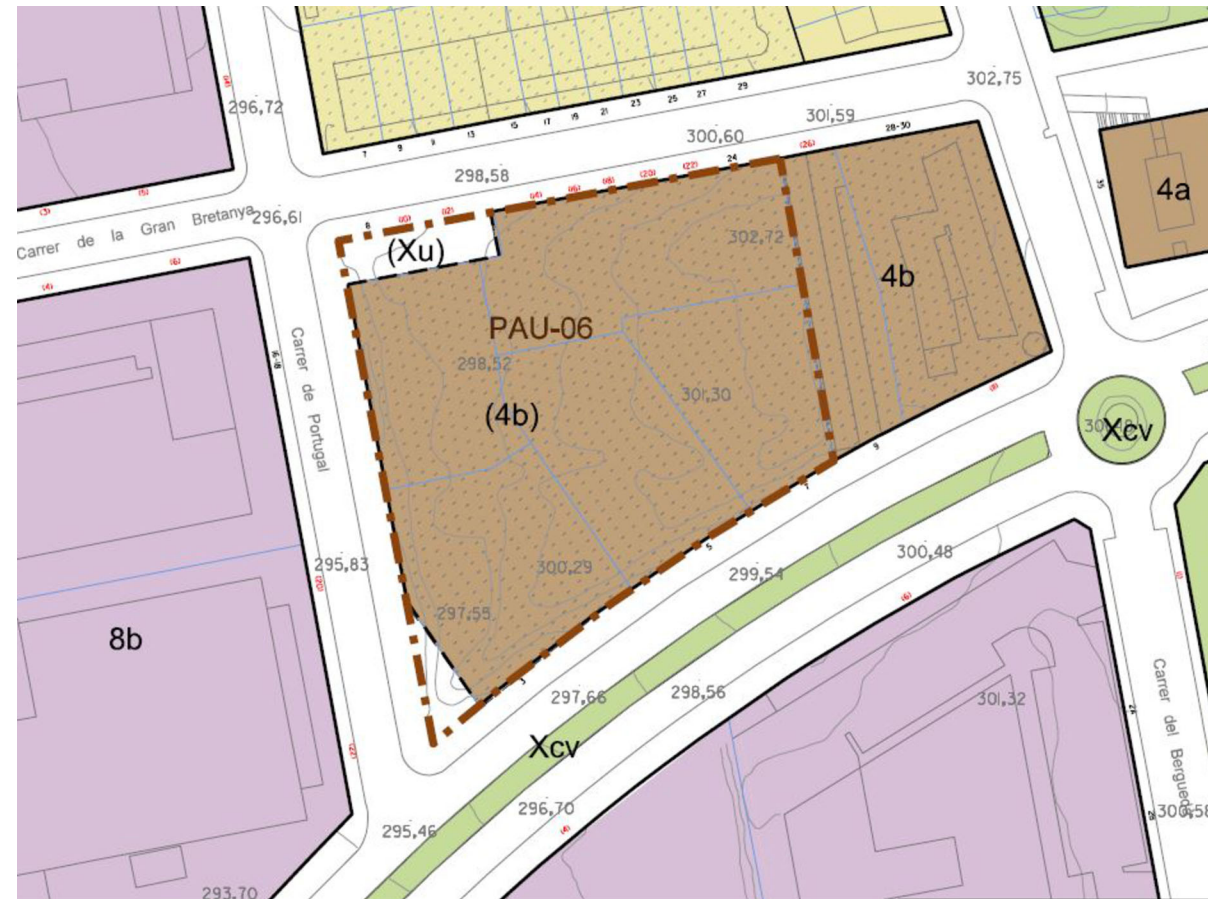
SECCIONS I ALÇATS NORMATIUS



REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ



P:\C:\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-A\U\PROPOSTES\PLANS\U22040-1.03.DWG



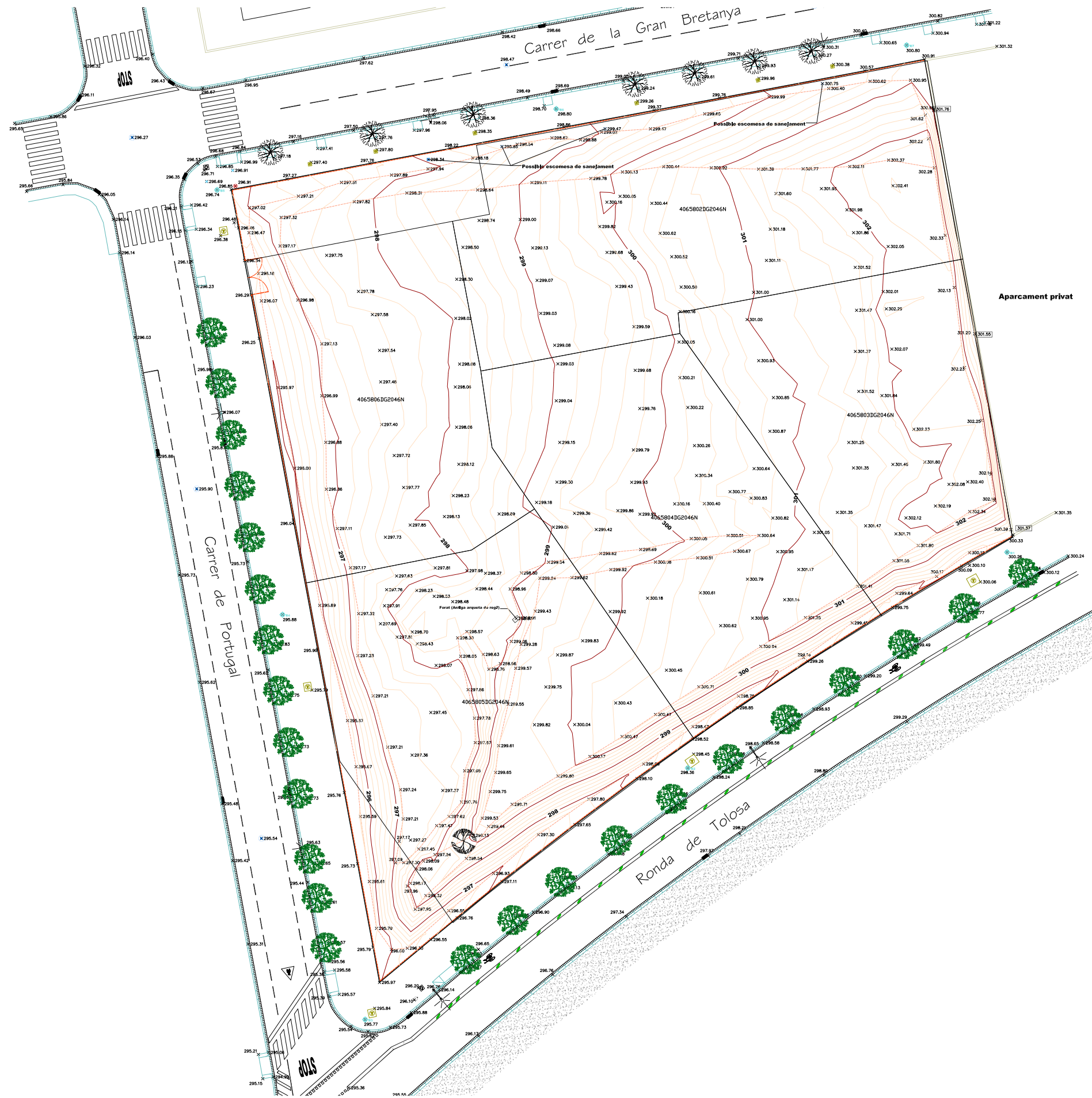
QUALIFICACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL Clau 4b: residència, edificació oberta amb espais comunitaris
Clau Xu: xarxa viària urbana



ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBA

P:\C:\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-A\U\PROPOTES\PLANUS\22040-104.DWG

CLIENT / PROMOTOR INBISA DP24 SL	ARQUITECTE ALBERT BLANCH I SEGARRA  Blanch + Conca Arquitectura	22040	PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE CASTELLAR DEL VALLÈS	PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT. POUM	INFORMATIU DATA ABRIL 2023	ESCALA DATA ABRIL 2023	1.05
-------------------------------------	--	-------	--	------------------------------------	----------------------------------	------------------------------	-------------



VARIETATS ARBRES

- Platanus x hispanica
- Acer saccharinum L.
- Olea europaea

ALTURES FANALS

11,00m

5,15m

LLISTAT DE BASES

BASE	X	Y	Z
B1	423961.615	4606341.104	300.259
B2	423924.929	4606316.312	298.256
B3	423887.850	4606287.415	295.773
B4	423878.355	4606333.933	295.876
B5	423870.843	4606382.731	296.742
B6	423909.809	4606392.033	298.799
B7	423950.068	4606399.357	300.804

301.55 Cotes superior mur

316.20 Cotes amplit coberta

• Equipament corbes de radi cada 20 cm.

• Les coordenades X-Y-Z son UTM ETRS89

TOPOGRÀFIC: TOTPOPO JULIOL 2022

P:\C:\HABITATGES\INBISA\22040-CAS\22040-A\B\PROJECES\PLANS\22040-1.06.DWG



CLIENT / PROMOTOR
INBISA DP24 SL

ARQUITECTE
ALBERT BLANCH I SEGARRA

Blanch + Conca
Arquitectura

22040

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
CASTELLAR DEL VALLÈS**

PLÀNOL
TOPOGRÀFIC. ESTAT ACTUAL

INFORMATIU
ESCALA
1:500
DATA
ABRIL 2023

1.06

ZONES

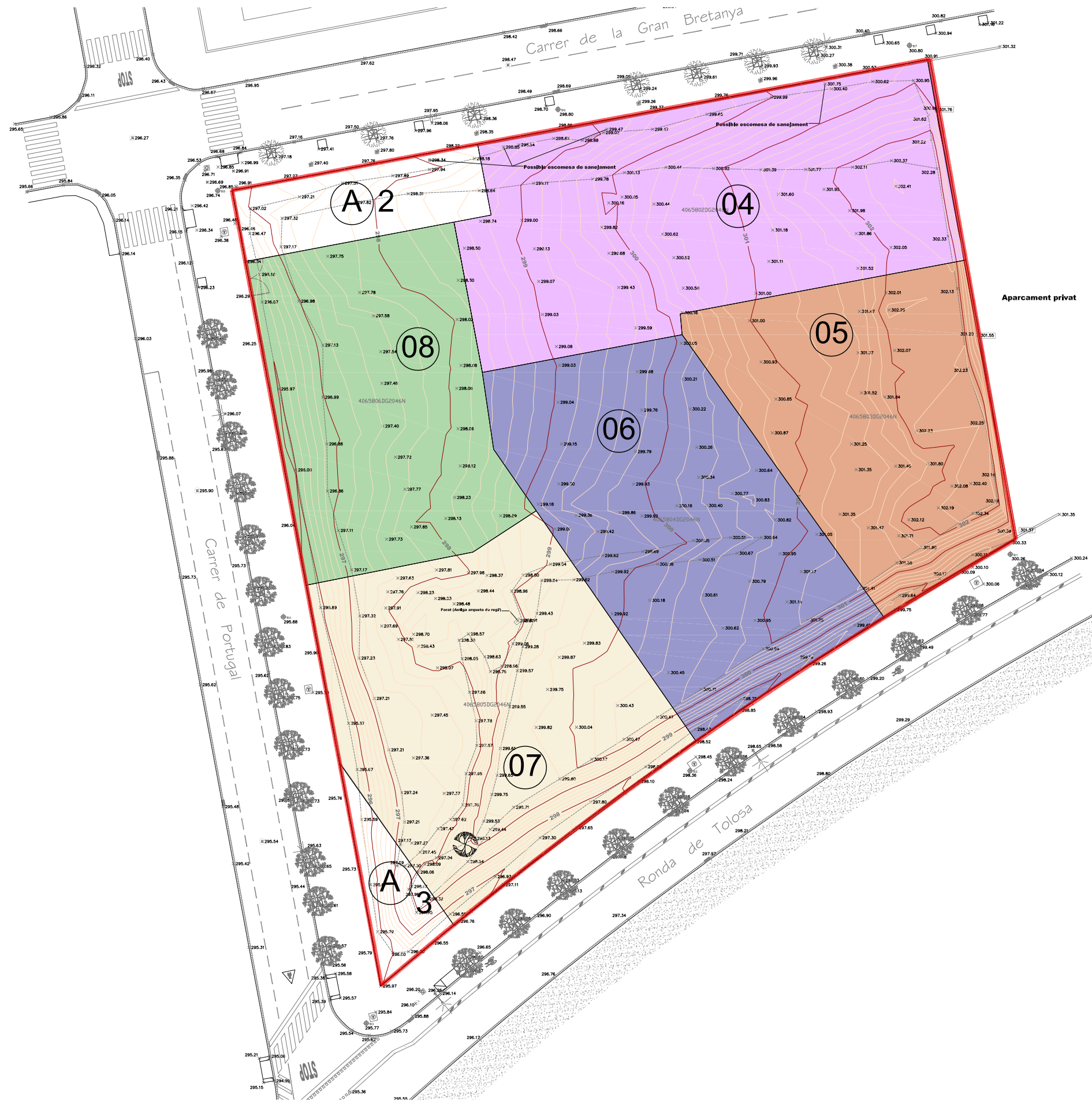
Zones	Adjudicat	Qualificació	Sup. sòl	Sup. sòl residencial lliure	Sup. sòl residencial concertat	Sup. sòl residencial reg. general	Sup. sòl residencial reg. especial	Sup. sòl residencial	nº habitatges	Sup. sòl terciari	Sup. sòl residencial + terciari	Sup. sòl equipament
01	Ajuntament de Castellar del Vallès	2.4h-PO/C7	1.484,24 m²	-m²	1.785,00 m²	-m²	-m²	1.785,00 m²	20	-m²	1.785,00 m²	2.968,48 m²
02	Ajuntament de Castellar del Vallès	2.4h-PO	3.553,85 m²	-m²	1.186,90 m²	5.416,72 m²	1.395,98 m²	7.999,60 m²	91	2.284,55 m²	10.284,15 m²	-m²
03	Consorti urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques Nou Eixample i Turquest, del terme municipal de Castellar del Vallès	2.4h-PO	1.383,00 m²	-m²	3.799,00 m²	-m²	-m²	3.799,00 m²	43	1.383,00 m²	5.182,00 m²	-m²
04*	Montserrat i M ^o Lourdes Argemi Tunill Enrique, Cristina i Victòria Eugènia Argemi Balafà Elena Balafà Roura	2.4h	1.324,42 m²	2.600,00 m²	-m²	-m²	-m²	2.600,00 m²	28	-m²	2.600,00 m²	-m²
05*	Montserrat i M ^o Lourdes Argemi Tunill Enrique, Cristina i Victòria Eugènia Argemi Balafà Elena Balafà Roura	2.4h	918,76 m²	2.261,00 m²	-m²	-m²	-m²	2.261,00 m²	24	-m²	2.261,00 m²	-m²
06*	Montserrat i M ^o Lourdes Argemi Tunill Enrique, Cristina i Victòria Eugènia Argemi Balafà Elena Balafà Roura	2.4h	1.129,84 m²	3.144,00 m²	-m²	-m²	-m²	3.144,00 m²	32	-m²	3.144,00 m²	-m²
07*	Montserrat i M ^o Lourdes Argemi Tunill Enrique, Cristina i Victòria Eugènia Argemi Balafà Elena Balafà Roura	2.4h	1.220,24 m²	2.825,00 m²	-m²	-m²	-m²	2.825,00 m²	25	-m²	2.825,00 m²	-m²
08*	Montserrat i M ^o Lourdes Argemi Tunill Enrique, Cristina i Victòria Eugènia Argemi Balafà Elena Balafà Roura	2.4h	920,81 m²	2.670,00 m²	-m²	-m²	-m²	2.670,00 m²	25	-m²	2.670,00 m²	-m²
TOTAL ZONES			11.935,16 m²	13.500,00 m²	6.770,90 m²	5.416,72 m²	1.395,98 m²	27.083,60 m²	288	3.667,55 m²	30.751,15 m²	2.968,48 m²
TOTAL ÀMBIT			35.362,47 m²	13.500,00 m²	6.770,90 m²	5.416,72 m²	1.395,98 m²	27.083,60 m²	288	3.667,55 m²	30.751,15 m²	2.968,48 m²

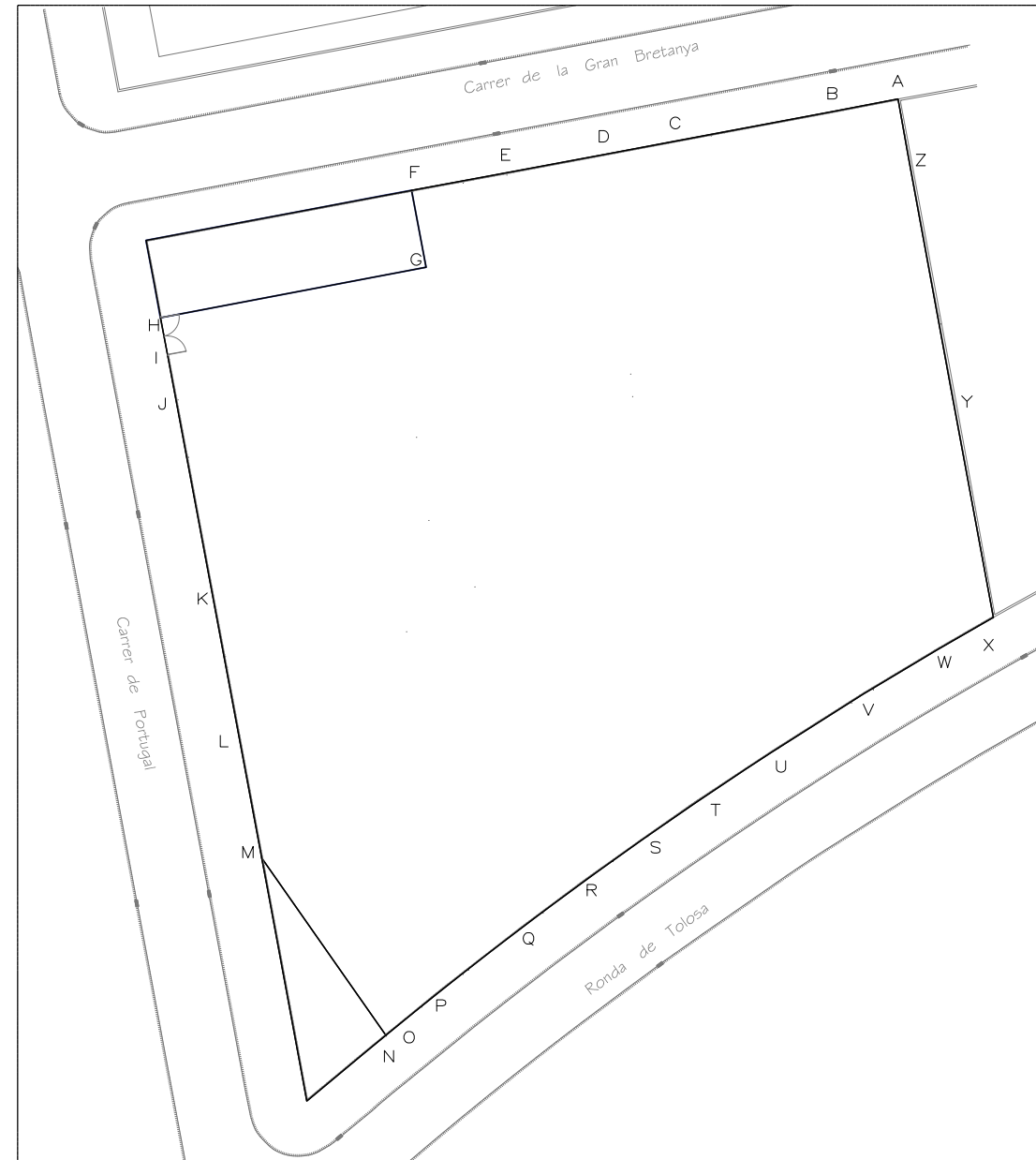
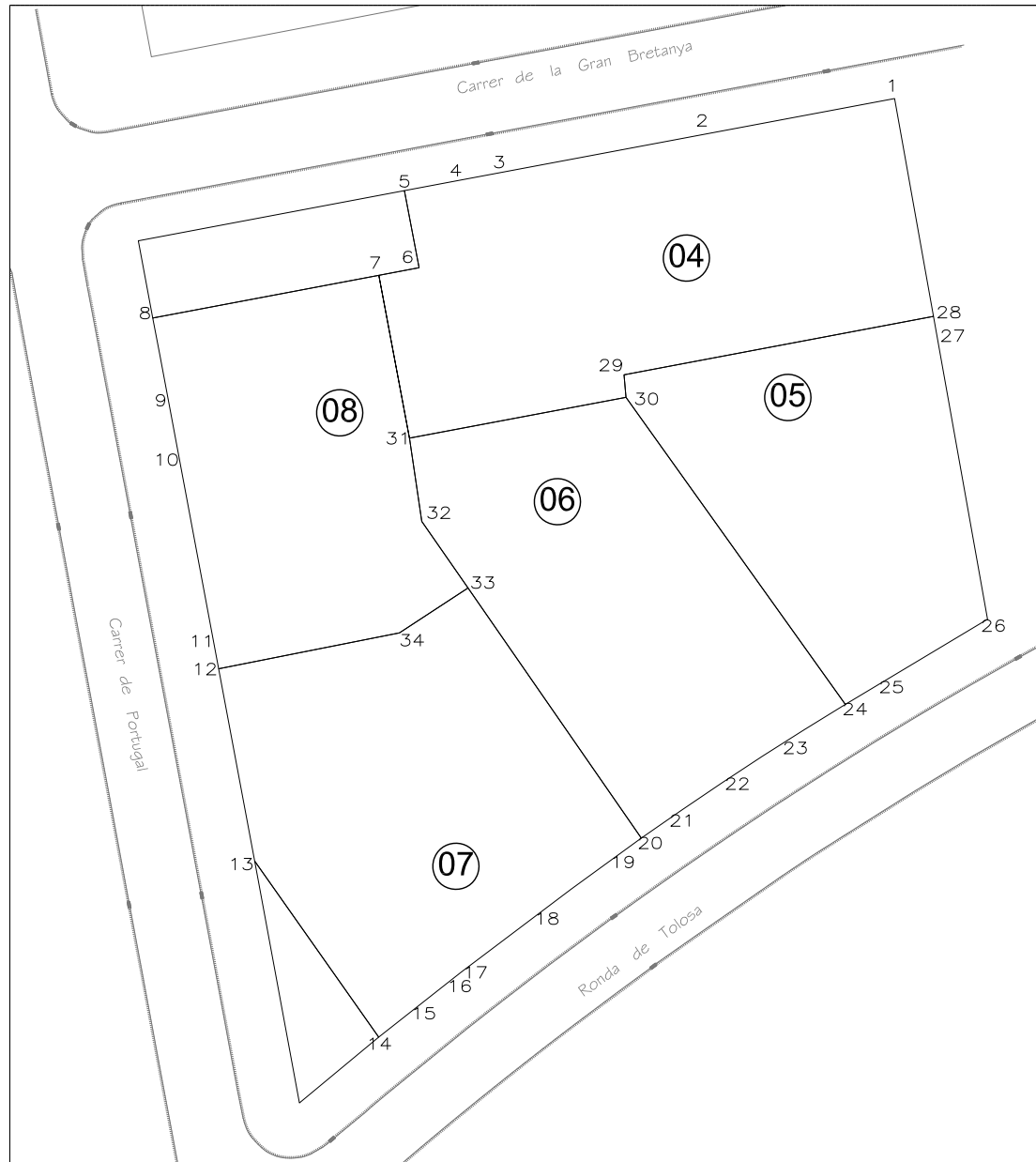
SISTEMES

Sistemes	Adjudicat	Qualificació	Sup. sòl
D3.1	Ajuntament de Castellar del Vallès	D3	2.587,72 m²
D3.2	Ajuntament de Castellar del Vallès	D3	1.550,60 m²
A.1	Ajuntament de Castellar del Vallès	A	3.779,61 m²
A.2	Ajuntament de Castellar del Vallès	A	240,02 m²
A.3	Ajuntament de Castellar del Vallès	A	128,74 m²
C4	Ajuntament de Castellar del Vallès	C4	15.140,82 m²
TOTAL SISTEMES			23.427,31 m²

Nº CADASTRE

- 04 - 4065802DG2046N0001HS
- 05 - 4065803DG2046N0000QA
- 06 - 4065804DG2046N0000PA
- 07 - 4065805DG2046N0000LA
- 08 - 4065806DG2046N0000TA





Cadastr	X	Y
1	423952,461	4606397,559
2	423932,331	4606393,820
3	423910,691	4606389,670
4	423906,061	4606388,840
5	423900,635	4606387,857
6	423902,144	4606379,935
7	423897,890	4606379,125
8	423874,1436	4606374,601
9	423875,8705	4606365,890
10	423876,9905	4606359,810
11	423880,9005	4606338,710
12	423881,110	4606337,587
13	423884,936	4606317,113
14	423897,947	4606298,541
15	423901,671	4606301,620
16	423906,061	4606305,070
17	423906,631	4606305,520
18	423914,541	4606311,550
19	423921,931	4606317,010
20	423925,641	4606319,656
21	423927,721	4606321,140
22	423933,761	4606325,260
23	423939,501	4606328,999
24	423947,210	4606333,795
25	423949,501	4606335,220
26	423962,231	4606342,790
27	423956,681	4606373,920
28	423956,525	4606374,791
29	423923,812	4606368,617
30	423924,019	4606366,238
31	423901,138	4606361,918
32	423902,439	4606353,121
33	423907,318	4606346,083
34	423900,068	4606341,346

Topogràfic	X	Y
A	423952,125	4606397,742
B	423945,264	4606396,421
C	423928,570	4606393,292
D	423921,052	4606391,874
E	423910,706	4606389,933
F	423900,595	4606388,067
G	423902,144	4606379,935
H	423873,998	4606374,573
I	423874,750	4606370,664
J	423875,686	4606365,682
K	423879,598	4606344,792
L	423882,380	4606329,955
M	423884,729	4606317,408
N	423897,882	4606298,632
O	423898,428	4606299,082
P	423903,571	4606303,269
Q	423911,965	4606309,791
R	423919,083	4606315,097
S	423925,472	4606319,633
T	423930,624	4606323,234
U	423938,706	4606328,580
V	423948,449	4606334,752
W	423956,383	4606339,505
X	423962,213	4606342,867
Y	423957,881	4606366,215
Z	423953,171	4606391,848

ESTAT ACTUAL. PARCEL.LES CADASTRE COORDENADES GML

PARCEL.LA TOTAL TOPOGRÀFIC JUNY 2022

P:\C:\HABITATGES\INBISA\22040-CAD\22040-A\PROPUESTES\PLANOS\22040-1.08.DWG
 1.08.DWG
 20M
 10
 0

CLIENT / PROMOTOR
INBISA DP24 SL

ARQUITECTE
ALBERT BLANCH I SEGARRA
 **Blanch + Conca**
Arquitectura

22040

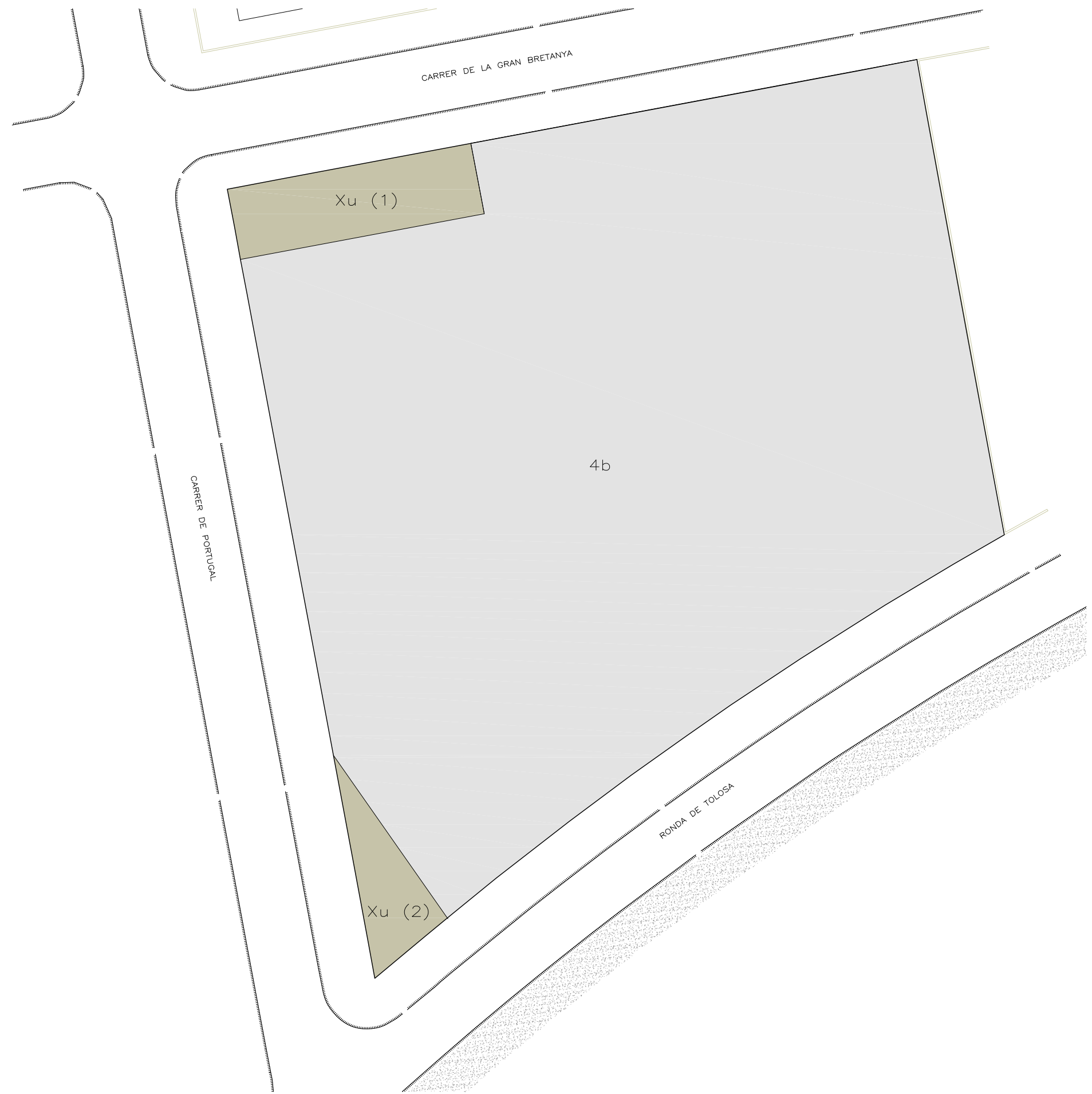
**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
CASTELLAR DEL VALLÈS**

PLÀNOL INFORMATIU ESCALA 1:750
COORDENADES CADASTRE - TOPOGRÀFIC DATA

ABRIL 2023

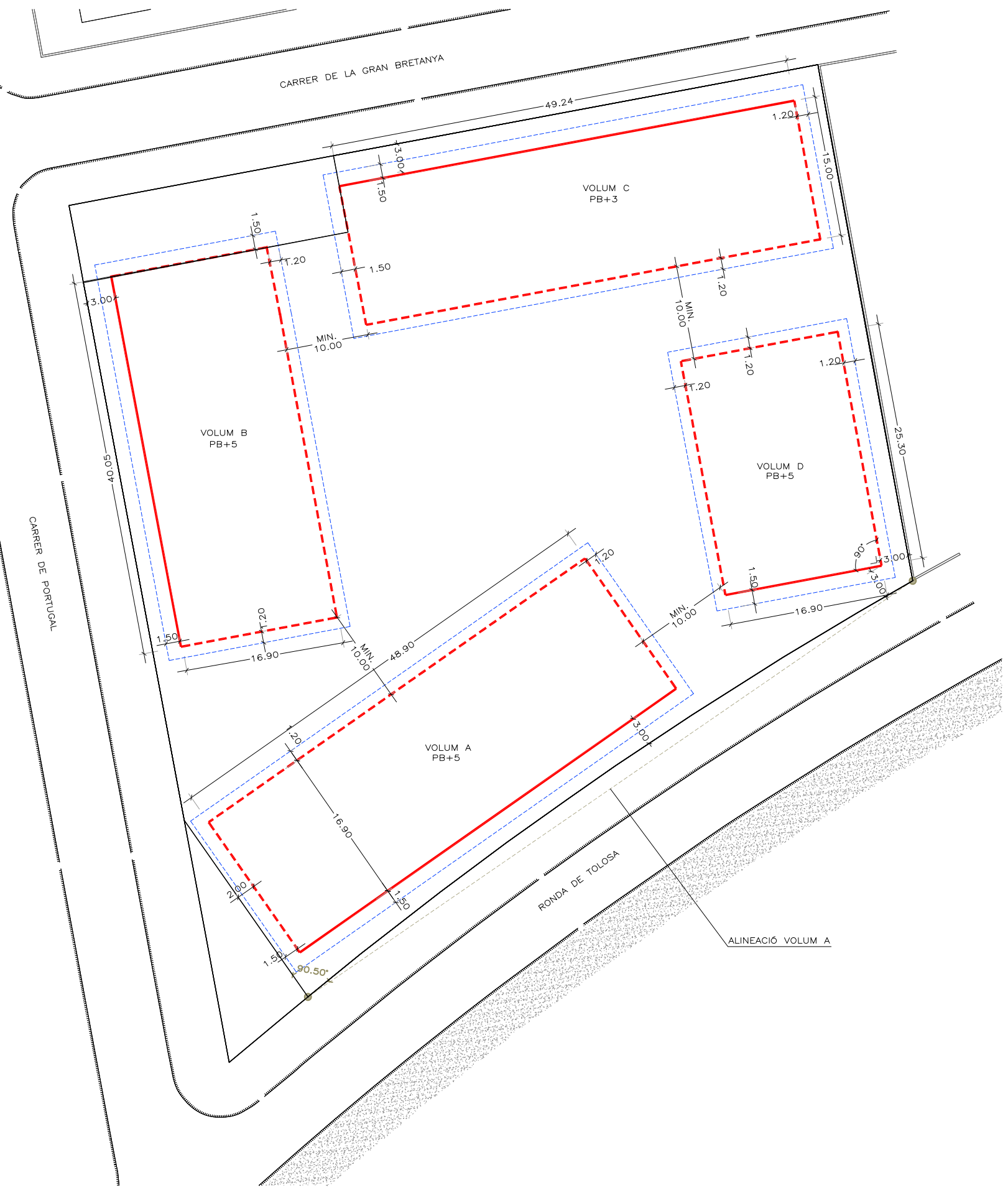
1.08

P:\C:\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-AU\PROPOTES\PLANUS\22040-01.DWG



QUALIFICACIÓ		
4b	SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA AMB ESPAIS LLIURES	5515,59M ²
Xu	XARXA VIÀRIA URBANA	362,12 M ²
	Xu(1): 237,88	
	Xu(2): 124,24	

P:\C\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-A\B\PROPOSTE\PLANS\22040-02.DWG



- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- - - ALINEACIÓ MÀXIMA
- - - ALINEACIÓ COSSOS SORTINTS
- ┌ ALINEACIÓ EN ANGLE 90°

CLIENT / PROMOTOR
INBISA DP24 SL

ARQUITECTE
ALBERT BLANCH I SEGARRA

BCA Blanch + Conca
Arquitectura

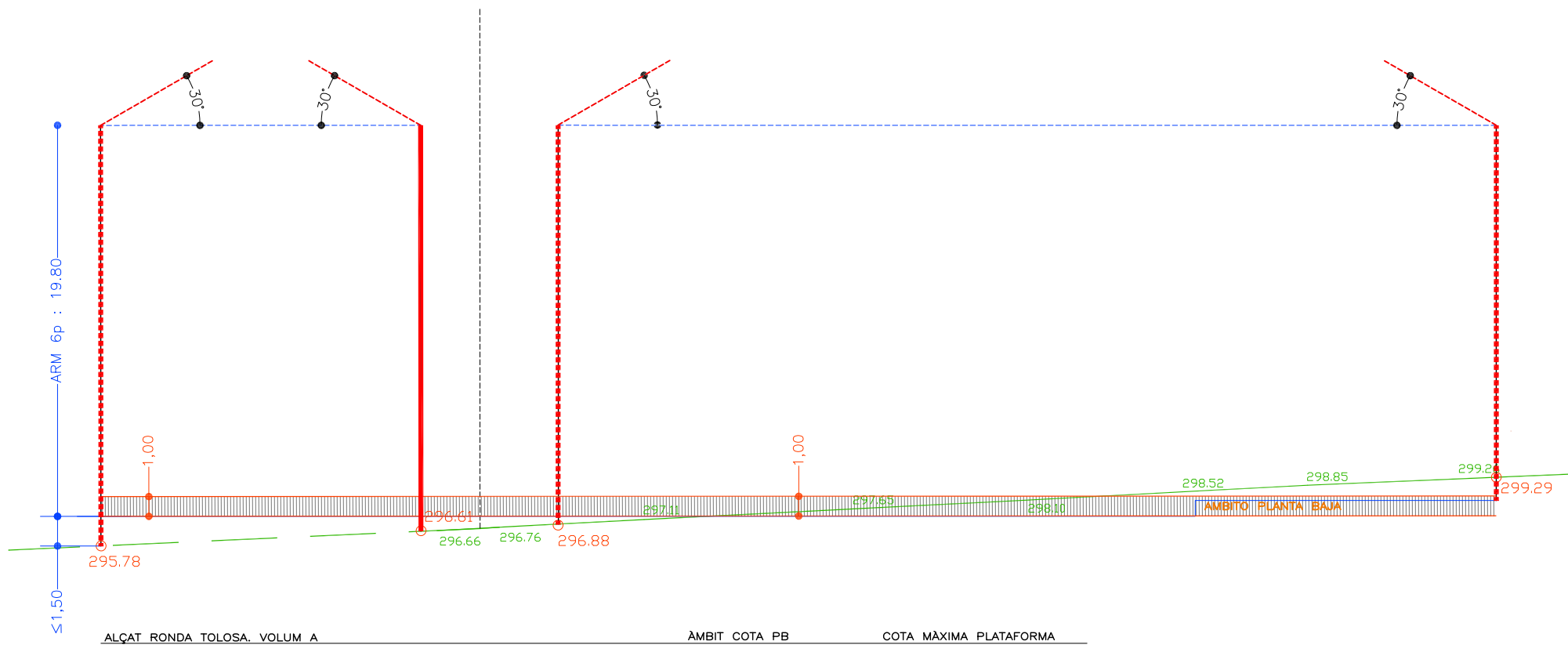
22040

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
CASTELLAR DEL VALLÈS

PLÀNOL
PLÀNOL D'ORDENACIÓ

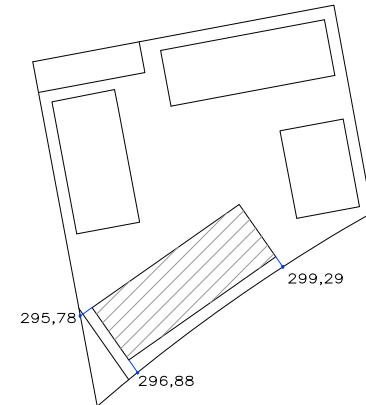
NORMATIU
ESCALA
1:500
DATA
ABRIL 2023

0.02



ALÇAT RONDA TOLOSA. VOLUM A

EN RELACIÓ PARCEL·LA	ÀMBIT COTA PB	COTA MÀXIMA PLATAFORMA
≤ 1m	COTA PLATAFORMA	+297.28



TOPOGRAFIA DEL TERRENY. POUM P18.2A

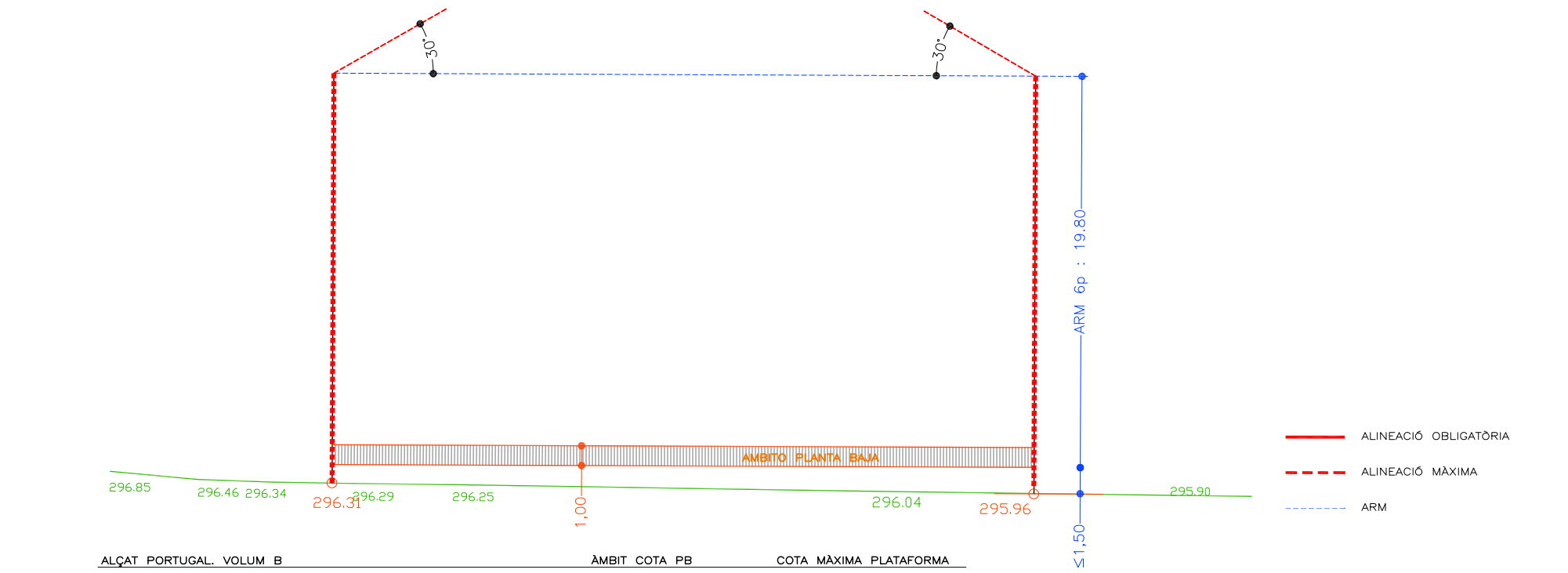
a. Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més de 1.50m per damunt o a més de 2.20m per sota de la cota del terreny natural en la partió.

ARM. POUM P35.5A

b. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

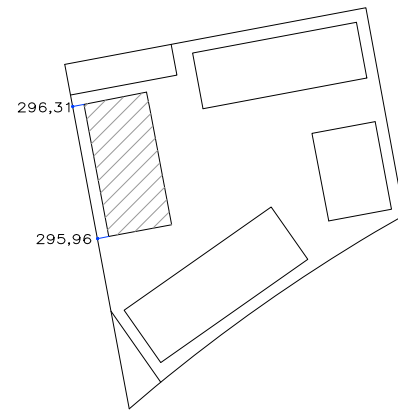
PB. POUM P36 4.A

a. En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.



ALÇAT PORTUGAL. VOLUM B

EN RELACIÓ PARCEL·LA	ÀMBIT COTA PB	COTA MÀXIMA PLATAFORMA
≤ 1m	COTA PLATAFORMA	+297.46



TOPOGRAFIA DEL TERRENY. POUM P18.2A

a. Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més de 1.50m per damunt o a més de 2.20m per sota de la cota del terreny natural en la partió.

ARM. POUM P35.5A

b. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

PB. POUM P36 4.A

a. En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

— ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
 - - - ALINEACIÓ MÀXIMA
 - - - ARM

P:\C\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-A\PROPÒSIT DE PLÀNOLS\22040-03.DWG

CLIENT / PROMOTOR
 INBISA DP24 SL

ARQUITECTE
 ALBERT BLANCH I SEGARRA



22040

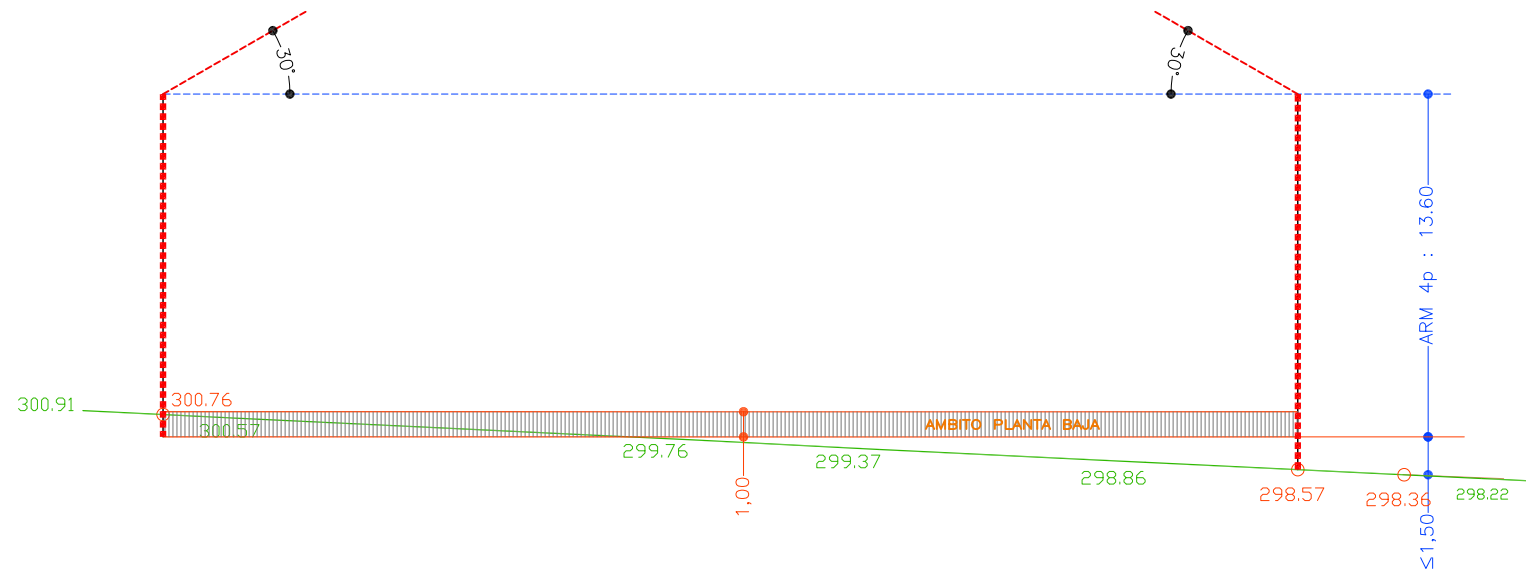
PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
 POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
CASTELLAR DEL VALLÈS

PLÀNOL
 ORDENACIÓ ALÇAT VOLUM A i B

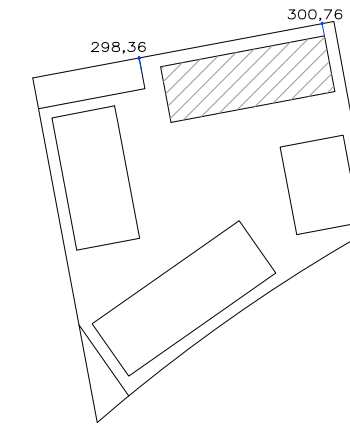
NORMATIU
 ESCALA
 DATA

1:300
 ABRIL 2023

0.03



ALÇAT GRAN BRETAGNYA, VOLUM C	ÀMBIT COTA PB	COTA MÀXIMA PLATAFORMA
EN RELACIÓ PARCEL·LA	≤ 1m COTA PLATAFORMA	+299.86



ALÇAT RONDA TOLOSA, VOLUM D	ÀMBIT COTA PB	COTA MÀXIMA PLATAFORMA
EN RELACIÓ PARCEL·LA	≤ 1m COTA PLATAFORMA	+301,11

- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- - - ALINEACIÓ MÀXIMA
- ARM

TOPOGRAFIA DEL TERRENY. POUM P18.2A

a. Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més de 1.50m per damunt o a més de 2.20m per sota de la cota del terreny natural en la partió.

ARM. POUM P35.5A

b. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

PB. POUM P36 4.A

a. En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

TOPOGRAFIA DEL TERRENY. POUM P18.2A

a. Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més de 1.50m per damunt o a més de 2.20m per sota de la cota del terreny natural en la partió.

ARM. POUM P35.5A

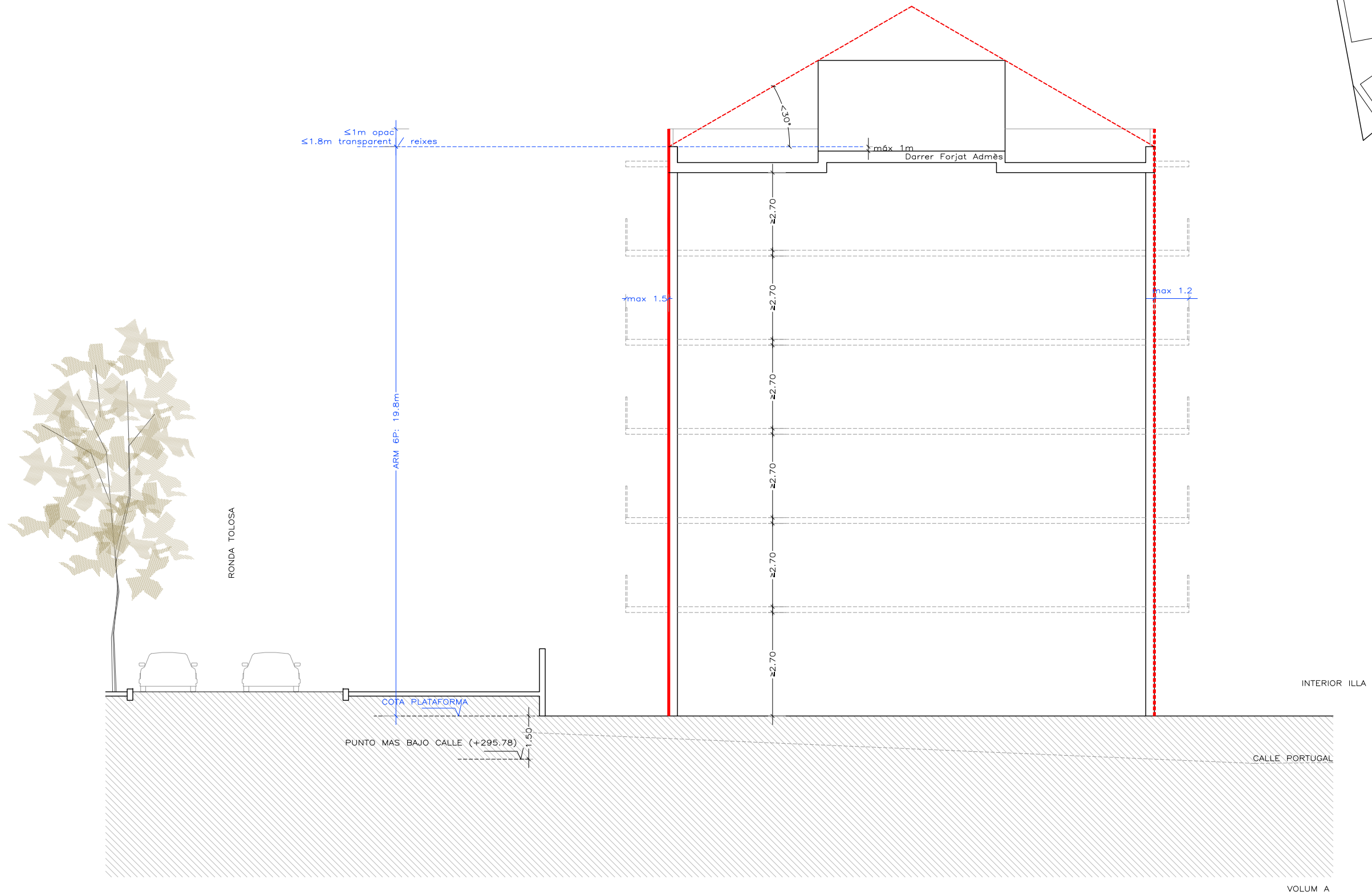
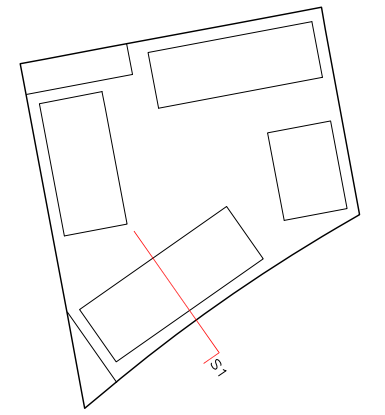
b. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

PB. POUM P36 4.A

a. En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

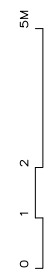
P:\C\HABITATGES\INBISA\32540-DAT\32540-A\B\PROPOSTES\PLANUS\32540-04.dwg





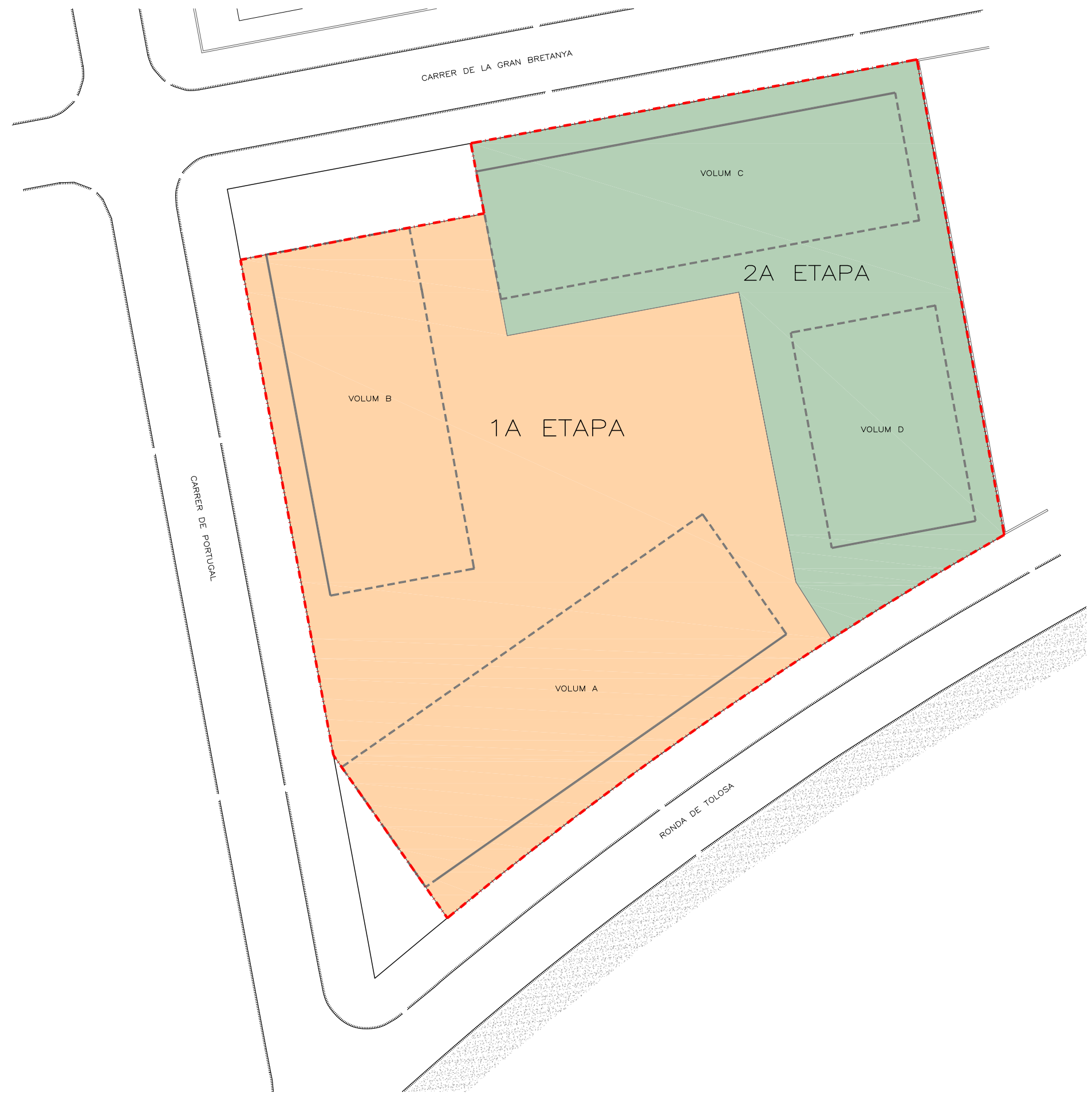
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- - - ALINEACIÓ MÀXIMA
- - - ARM

0.05.DWG
 P:\C:\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-A\B\PROPOSTES\PLANS\02\22040-



CLIENT / PROMOTOR INBISA DP24 SL	ARQUITECTE ALBERT BLANCH I SEGARRA Blanch + Conca Arquitectura	22040	PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE CASTELLAR DEL VALLÈS	PLÀNOL ORDENACIÓ SECCIÓ VOLUM A	NORMATIU	ESCALA DATA	1:150 ABRIL 2023	0.05
-------------------------------------	---	-------	--	------------------------------------	----------	----------------	---------------------	-------------

P:\C:\HABITATGES\INBISA\22040-DAT\22040-A\B\PROPTECTE\PLANS\22040-06.DWG



- 1A ETAPA
- 2A ETAPA
- ÀMBIT

CLIENT / PROMOTOR
INBISA DP24 SL

ARQUITECTE
ALBERT BLANCH I SEGARRA

BCA Blanch + Conca
Arquitectura

22040

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-06 SITUAT A RONDA DE TOLOSA DE
CASTELLAR DEL VALLÈS**

PLÀNOL
FASES DE DESENVOLUPAMENT

NORMATIU
ESCALA
1:500
DATA
ABRIL 2023