

**MEMÒRIA**  
**DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL**  
**POUM A L'AVINGUDA DEL VALLÈS**  
**(CA N'ANGLADA)**  
SETEMBRE 2006

Ajuntament  de Terrassa  
Gerència Municipal d'Urbanisme  
Servei de Planejament Urbanístic

## ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

|   |         |
|---|---------|
| <b>I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA</b>  | pàg. 4  |
| 1. INTRODUCCIÓ  | pag. 4  |
| 2. ANTECEDENTS  | pàg. 4  |
| 3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM  | pàg. 5  |
| 3.1. Justificació de les actuacions   | pàg. 5  |
| 3.1.1. Buidat de les illes en la zona nord de Ca n'Anglada                              | pàg. 5  |
| 3.1.2. Reubicació del Polisportiu Municipal de Ca n'Anglada                             | pàg. 6  |
| 3.1.3. Remodelació de la urbanització de l'Avinguda del Vallès                          | pàg. 6  |
| 3.1.4. Qualificació del sòl en la façana del sector Montserrat de l'Avinguda del Vallès | pàg. 7  |
| 3.1.5. Conclusions  | pàg. 7  |
| 3.2. Justificació de l'augment d'edificabilitat   | pàg. 7  |
| 3.3. Justificació Normativa   | pàg. 10 |
| 4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM   | pàg. 10 |
| 5. LÍMITS DEL SECTOR  | pàg. 11 |
| 6. ESTAT ACTUAL   | pàg. 13 |
| 6.1. Descripció general del sector  | pàg. 13 |
| 6.1.1. Xarxa viària i Infraestructures existents  | pàg. 13 |
| 6.1.2. La Riera de les Arenes   | pàg. 13 |
| 6.1.3. La Topografia  | pàg. 13 |
| 6.2. Façana de Ca n'Anglada a l'Avinguda del Vallès                                     | pàg. 14 |
| 6.3. Illes de la zona nord de Ca n'Anglada  | pàg. 21 |
| 6.4. Façana del sector Montserrat a l'Avinguda del Vallès                               | pàg. 23 |
| 6.5. Quadre resum estat actual  | pàg. 25 |
| 7. PLANEJAMENT  | pàg. 27 |
| 7.1. Antecedents del Planejament vigent: PGO83  | pàg. 27 |
| 7.1.1. Quadre comparatiu entre l'estat actual i el PGO83                                | pàg. 27 |
| 7.1.2. Interpretació del quadre comparatiu  | pàg. 27 |
| 7.2. Possible Ordenació segons el POUM  | pàg. 28 |

|   |  |         |
|---|--|---------|
| 7.2.1.  | Quadre comparatiu entre l'estat actual, el PGO83 i el POUM     | pàg. 28 |
| 7.2.2.  | Interpretació del quadre comparatiu                            | pàg. 28 |
| 7.3.  | Planejament vigent: POUM                                       | pàg. 29 |
| 7.3.1.  | Pla de Millora PM-CAN001                                       | pàg. 29 |
| 7.3.2.  | Illes de la zona nord de Ca n'Anglada                          | pàg. 31 |
| 7.3.3.  | Altres qualificacions  | pàg. 31 |
| 8.  | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT                                     | pàg. 31 |
| 8.1.  | Estructura parcel·laria  | pàg. 31 |
| 8.2.  | Quadre de l'estructura de la propietat                         | pàg. 32 |
| <b>II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA</b> |  | pàg. 37 |
| 1.  | MARC LEGAL   | pàg. 37 |
| 2.  | PROPOSTA D'ORDENACIÓ   | pàg. 39 |
| 2.1.  | Objectius de la Proposta d'Ordenació                           | pàg. 39 |
| 2.2.  | La nova façana de l'Avinguda del Vallès                        | pàg. 39 |
| 2.2.1.  | La nova alineació  | pàg. 39 |
| 2.2.2.  | Descripció de les illes 1 a 4                                  | pàg. 40 |
| 2.2.3.  | Descripció de les illes 5 a 11                                 | pàg. 41 |
| 2.3.  | El Bulevard de l'Avinguda del Vallès                           | pàg. 43 |
| 2.4.  | Les zones verdes, espais lliures i equipaments                 | pàg. 44 |
| 3.  | USOS I ACTIVITATS  | pàg. 45 |
| 3.1.  | Descripció dels usos i activitats                              | pàg. 45 |
| 3.2.  | Superfícies dels usos del sòl                                  | pàg. 45 |
| 3.3.  | Quadres dels sostres residencial i comercial                   | pàg. 46 |
| 3.3.1.  | Quadres referent a tot el sector de la Modificació             | pàg. 46 |
| 3.3.2.  | Quadre referent al sector de la Modificació inclòs en Polígons | pàg. 47 |
| 4.  | QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ                 | pàg. 48 |
| 4.1.  | Qualificacions de les zones                                    | pàg. 48 |
| 4.1.1.  | ( A2.2 ) Illa Homogènia de fondària reduïda                    | pàg. 48 |
| 4.1.2.  | ( A6.0 ) Ordenació específica                                  | pàg. 48 |
| 4.2.  | Qualificacions dels sistemes                                   | pàg. 48 |

|  |         |
|--|---------|
| 4.2.1. ( E ) Sistema d'Equipaments                               | pàg. 48 |
| 4.2.2. ( P ) Sistema d'Espais Lliures                            | pàg. 48 |
| 4.2.3. ( H ) Sistema Hidrològic                                  | pàg. 49 |
| 4.2.4. ( V ) Sistema Viari                                       | pàg. 49 |
| 4.3. Superfícies de les qualificacions de la Modificació         | pàg. 50 |
| <b>5. ELS SISTEMES</b>   | pàg. 51 |
| 5.1. Sistema d'Espais Lliures                                    | pàg. 51 |
| 5.1.1. Justificació Normativa                                    | pàg. 51 |
| 5.1.2. Descripció del Sistema d'Espais Lliures de la Modificació | pàg. 53 |
| 5.2. Sistema d'Equipaments                                       | pàg. 61 |
| 5.2.1. Justificació Normativa                                    | pàg. 61 |
| 5.2.2. Determinacions dels Equipaments en el POUM                | pàg. 63 |
| 5.2.3. Descripció del Sistema d'Espais Lliures de la Modificació | pàg. 65 |
| <b>6. DELIMITACIÓ POLIGONAL DE LA MODIFICACIÓ</b>                | pàg. 69 |
| 6.1. Polígon 1   | pàg. 69 |
| 6.2. Polígon 2   | pàg. 70 |
| 6.3. Quadres de sostres indicatius                               | pàg. 72 |
| <b>III. MEMÒRIA SOCIAL</b>                                       | pàg. 73 |
| 1. MARC LEGAL  | pàg. 73 |
| 2. L'HABITATGE PROTEGIT EN LA MODIFICACIÓ DEL POUM               | pàg. 73 |
| 2.1. L'habitatge protegit en el POUM                             | pàg. 73 |
| 2.2. Nous habitatges protegits en el Districte II                | pàg. 74 |
| 2.3. Ús residencial en la Modificació del POUM                   | pàg. 75 |
| 2.4. Justificació de l'augment d'edificabilitat                  | pàg. 76 |
| 2.5. Sostre per a habitatge públic                               | pàg. 76 |

## I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

### 1. INTRODUCCIÓ

La present Modificació del POUM parteix de l'objectiu essencial del Pla de Millora de l'Avinguda del Vallès, PM-CAN001, de transformar la façana del barri de Ca n'Anglada amb l'Avinguda del Vallès, per dotar-la d'usos residencials, resolent l'encontre amb la traça del vial de l'Avinguda amb la trama urbana existent, junt amb la determinació de zones per espais lliures i equipaments.

D'altra banda, també es preveuen una sèrie d'actuacions estratègiques i forçosament relacionades entre elles sense les quals no tindria sentit fer aquesta Modificació. Aquestes actuacions fan que s'hagi d'alterar el límit del sector inicial i l'edificabilitat establerta en el Pla de Millora, per la qual cosa es tramita la present Modificació.

### 2. ANTECEDENTS

El Planejament actualment vigent, en base al qual es desenvolupa aquesta Modificació del POUM, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (POUM), aprovat definitivament per Resolució de l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 4 de juliol de 2003, donant conformitat al Text Refós del POUM de Terrassa. Aquesta Resolució és executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya del 12 de desembre de 2003.

L'antecedent de la present Modificació del POUM és el Sector de Planejament derivat de l'Avinguda del Vallès concretat en el Pla de Millora PM-CAN001, que el POUM determina en la Fitxa corresponent indicant la delimitació del sector, els objectius del planejament, les condicions d'ordenació, edificació i ús, les dades inicials i a desenvolupar, els paràmetres indicatius, les cessions a fer, les condicions de gestió i d'execució i el règim transitori d'edificació i usos. El POUM classifica l'àmbit del Pla de Millora com a sòl urbà no consolidat

Atenent a les determinacions de l'**article 15** de les Normes Urbanístiques del **POUM**, el Pla de Millora Urbana correspon al tipus "b", especificat en el punt 10 de l'esmentat article: "*Plans de remodelació urbana, que es corresponen amb operacions de transformació puntual d'escala intermèdia i que comprenen actuacions de naturalesa diversa, d'una mida reduïda i on majoritàriament l'objecte del mateix pla de millora ha de ser la concreció de les determinacions establertes en aquest POUM. En general aquestes actuacions coincideixen amb un idèntic àmbit de gestió que té per finalitat establir el marc de referència per la l'equidistribució dels beneficis i càrregues derivats d'aquest planejament derivat.*"

La descripció del Pla de Millora ve referida en la Fitxa Normativa de Sectors de Planejament del POUM, éssent el desenvolupament del contingut i determinacions estructurades de l'apartat 2 de l'article 63 de la Normativa del POUM sobre "Regulació general dels Plans de Millora Urbana de Remodelació".

### 3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

#### 3.1. Justificació de les actuacions

Les actuacions estratègiques que es proposen en la Modificació del POUM, al marge de transformar la façana de Ca n'Anglada, serien les següents:

##### 3.1.1. Buidat de les illes en la zona nord de Ca n'Anglada

La Modificació preveu el buidatge de les edificacions existents en quatre de les illes més densificades de la zona nord del barri de Ca n'Anglada, respectant l'edificació perimetral existent.

Aquest conjunt d'illes estan edificades en forma de blocs d'habitatges plurifamiliars aïllats, construïts en la segona part de la dècada dels seixanta i primers anys de la dels setanta.

Una part significativa d'aquest parc d'habitatges va servir aleshores per a la substitució dels habitatges afectats per les riudes de l'any 1962, situades en el sector de Llevant del barri, front a la riera de les Arenes.

Es tracta d'edificacions en bloc plurifamiliar que el POUM identifica com a A6.0, d'Ordenació Específica, amb alçades que oscil·len entre cinc i sis plantes incloent-hi la planta baixa, de poca profunditat, amb disposició de dos habitatges per a cada planta. La superfície mitjana de sostre construït per a cada unitat d'habitatge, amb la part proporcional de serveis comuns, és al voltant dels 75 m<sup>2</sup>.

El buidatge d'aquestes edificacions permetria millorar la qualitat dels interiors d'illa de les zones a transformar, creant uns espais lliures dignes equiparables a altres illes del mateix àmbit, com pot ser l'entorn de la Plaça del Treball o la Plaça de Miquel Hernández.

Per la seva elevada densificació i condicions d'ordenació dels habitatges, com la separació entre blocs, que en alguns casos és de fins a 3 m, és convenient l'actuació d'enderrocament i reubicació de les vivendes afectades.

La reubicació dels veïns es produiria dins de l'àmbit de la nova ordenació proposada de la franja de l'Avinguda del Vallès. Els sostre total edificable de la nova ordenació hauria de permetre assumir els costos generats per aquesta actuació d'enderroc, trasllat i construcció de nous habitatges amb sostre edificable equivalent als existents, per a fer efectiu el realotjament.

L'àmbit concret dels 9 edificis a reubicar seria:

##### Àmbit 1 ( Illa 12 )

Illa compresa entre els carrers de Sant Crispí, de Jacint Elias, de Santa Cecília i el Passeig de 22 de Juliol. Els edificis a enderrocar serien els corresponents al Passatge Constància 2 i Passatge Previsió 1. La identificació dels blocs seria B1 i B2 i les seves alçades, de PB+4.

##### Àmbit 2 ( Illa 13 )

Illa compresa entre els carrers de Sant Damià, de Jacint Elias, de Sant Crispí i el Passeig de 22 de Juliol. Els edificis a enderrocar serien els corresponents al Passatge Concòrdia, 1 i 3. La identificació dels blocs seria B3 i B4 i les seves alçades, de PB+4.

### Àmbit 3 ( Illa 14 )

---

Illa compresa entre els carrers de Sant Damià, del Doctor Aymerich i Gilabertó, de Sant Crispí i de Jacint Elies. Els edificis a enderrocar serien els corresponents al Passatge Prudència, 2 i 4. La identificació dels blocs seria B5 i B6 i les seves alçades, de PB+4.

### Àmbit 4 ( Illa 15 )

---

Illa compresa entre els carrers de Sant Cosme, de Jacint Elias, de Sant Damià i el Passeig de 22 de Juliol. Els edificis a enderrocar serien els corresponents als del carrer de Sant Damià 255-B i 257-B i de Sant Cosme 198-B. La identificació dels blocs seria B7, B8 i B9 i les seves alçades, de PB+5.

La situació d'aquests àmbits i edificis es pot veure en el plànol d'estat actual 1.1.2. *EMPLAÇAMENT* i amb més detall en el plànols d'estat actual 1.4.12, 1.4.13, 1.4.14 i 1.4.15. sobre Anàlisi de les illes 12, 13 14 i 15.

### 3.1.2. Reubicació del Polisportiu Municipal de Ca n'Anglada

---

La Modificació del POUM preveu el trasllat dels serveis i equipaments de l'actual Polisportiu Municipal de Ca n'Anglada a l'entorn dels espais del camp municipal de futbol de Ca n'Anglada.

La peça d'equipament esportiu de 6.720,78 m<sup>2</sup> que actualment està compresa entre els carrers de Santa Cecília, de Sant Tomàs, de l'Avinguda del Vallès i del carrer del Doctor Aymerich i Gilabertó, es reubicaria en l'àmbit del Camp de Futbol de San Cristóbal, a l'altra banda de la riera, entre l'Avinguda del Vallès, el carrer d'Extremadura i el Passeig de 22 de Juliol. Àmbit que el Planejament vigent qualifica com a E3, Equipament Esportiu i que compte amb una superfície de 31.248,28 m<sup>2</sup>.

Els motius d'aquest trasllat de serveis esportius és la d'englobar en un mateix espai els diferents elements per a dotar-los d'una major concentració, permetent un millor control i gestió i un adequada rendibilitat d'ús social i econòmica. La nova ordenació de les peces esportives en un mateix àmbit centralitzat permetrà una economia d'infraestructures que la descentralització actual no permetia, en quant a les zones comunes de locals socials, vestidors, sales de reunions, bar, espais generals, tractament d'espais lliures, etc.

L'augment de sostre en la Modificació del POUM ha de permetre fer front a les despeses generades d'aquest trasllat del Polisportiu.

L'àmbit d'actuació del nou sector de la Modificació limita amb la peça qualificada com a E3 i això fa que es pugui complementar amb una franja també qualificada com a E3, ampliant el sector total de l'equipament esportiu.

### 3.1.3. Remodelació de la urbanització de l'Avinguda del Vallès

---

La Modificació del POUM no es pot entendre sense la remodelació de l'Avinguda del Vallès en l'àmbit del Districte II, entre el Passeig de 22 de Juliol i la Carretera de Montcada. El traçat d'una nova urbanització de l'Avinguda ja es preveu en el mateix POUM i es desenvolupa més detalladament en el Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el PAUM, com una de les actuacions que el Programa estableix com estratègiques.

El PAUM justificava la remodelació del conjunt de l'eix de l'Avinguda del Vallès, al llarg de tot el seu recorregut amb la reurbanització de l'actual vialitat, així com la construcció de nous nusos i ponts al llarg de tot el seu traçat, per tal de millorar la permeabilitat a ambdós costats de l'Avinguda i, també, la connexió viària amb els eixos transversals de la ciutat.

En el tram de l'àmbit de la Modificació, el PAUM concreta les actuacions amb la remodelació del Pont de Montcada, la proposta del qual defineix dues rotondes que se situen a cada costat del pont sobre la traça de l'antiga carretera de Sabadell que milloraran les connexions actuals que no permeten els diferents moviments entre l'Avinguda de Béjar i l'Avinguda del Vallès. En el Pont del Passeig del 22 de Juliol, el PAUM també defineix una rotonda a la cota de l'Avinguda per optimitzar també els moviments entre el Passeig 22 de Juliol i l'Avinguda del Vallès.

Per a assolir un major control del trànsit rodat, La Modificació del POUM preveu un canvi de sentit dels dos trams de l'Avinguda. Actualment té dos sentits de direcció als dos costats de la riera i en un futur haurà de ser d'un sol sentit de baixada, al costat esquerre de la riera, a la zona de llevant del barri de Ca n'Anglada i del sentit de pujada al marge dret de la riera. L'Avinguda disposarà en un futur de dos carrils més un de servei als dos costats de la riera.

La nova ordenació proposada permetrà que es dugui a terme la idea de bulevard o de passeig en una Avinguda on actualment no hi ha continuïtat peatonal i on el passeig dels vianants és de difícil execució.

Dins de l'àmbit de la riera es defineix també l'ampliació del pont d'Extremadura per a garantir una major continuïtat peatonal entre el barri de Ca n'Anglada i el transformat recinte esportiu de Sant Cristóbal. D'altra banda, es proposa la construcció d'un nou pont al carrer de Cantàbria per a millorar les connexions dels dos barris del Districte II.

#### **3.1.4. Qualificació del sòl en la façana del sector Montserrat de l'Avinguda del Vallès**

El límit del sector del Pla de Millora PM-CAN001 només estava pensat per a un marge de l'Avinguda. El límit del nou sector de la Modificació s'amplia fins englobar els dos sentits de l'Avinguda del Vallès permetent que es qualifiqui el sòl de les franges del sector Montserrat adjacents a l'Avinguda i que actualment són espais no qualificats.

#### **3.1.5. Conclusions**

Les actuacions descrites previstes en la Modificació estableixen un límit del sector que inclou el límit proposat pel Pla de Millora, ampliat al marge dret de l'Avinguda del Vallès, incloent alhora els límits dels àmbits de les edificacions a reubicar de la zona nord de Ca n'Anglada. Per a fer front a les càrregues descrites en trasllats i noves construccions, l'edificabilitat del sector ha augmentat per la qual cosa s'hauran de preveure reserves addicionals de sòl destinat a sistemes d'espai lliure en aplicació dels estàndards descrits en la llei d'Urbanisme. Estàndards que es justificaran més endavant en aquest mateix document.

La definició gràfica de les actuacions de la Modificació del POUM es pot veure en el plànol d'anàlisi 1.2. *ACTUACIONS EN LA MODIFICACIÓ DEL POUM.*

### **3.2. Justificació de l'augment de l'edificabilitat**

Les actuacions previstes en la Modificació que s'han descrit en el punt anterior es reflexen en sostres compensatoris que concreten la totalitat del sostre necessari per a fer front a les càrregues generades per aquestes actuacions.

L'edificabilitat contemplada en el Pla de Millora PM-CAN001 era de 55.851,60 m<sup>2</sup>st. El sostre originat per la proposta és de 99.425,72 m<sup>2</sup>st, dels quals, 87.886,81 m<sup>2</sup>st són els que realment pertanyen a la nova edificació inclosa dins dels Polígons d'actuació urbanística que la Modificació descriurà més endavant.

El següent quadre determina la xifra mínima de sostre necessària de la nova proposta d'edificació de la Modificació del POUM:

## SOSTRE MÍNIM NECESSARI DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

### 1 sostre dels propietaris front avda Vallès

| 1.1          | sòl privat      | sostre existent | sostre PGO 83    | sostre segons POUM |      |
|--------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|------|
| illa 1       | 4.665,99        | 499,15          | 6.284,11         | 12.104,09          |      |
| illa 2       | 1.048,78        | 1.739,55        | 3.122,79         | 3.123,93           |      |
| illa 3       | 765,83          | 1.869,90        | 2.180,16         | 3.646,03           |      |
| illa 4       | 1.236,32        | 2.755,75        | 3.708,96         | 4.943,04           |      |
| illa 5       | 108,94          | 110,00          | 0,00             | 0,00               |      |
| illa 6       |                 | 0,00            | 0,00             | 0,00               |      |
| illa 7       |                 | 0,00            | 0,00             | 0,00               |      |
| illa 8       | 634,29          | 956,00          | 1.857,45         | 2.881,20           |      |
| illa 9       |                 | 0,00            | 0,00             | 0,00               |      |
| illa 10      |                 | 0,00            | 0,00             | 0,00               |      |
| illa 11      |                 | 0,00            | 0,00             | 0,00               |      |
| <b>total</b> | <b>8.351,21</b> | <b>7.820,35</b> | <b>17.153,47</b> | <b>26.698,29</b>   | m2st |

### 1.2 enderroc de les edificacions existents front avda Vallès

| m2 enderroc     | preu unitari eur/m2  | cost enderroc         |      |
|-----------------|----------------------|-----------------------|------|
| <b>7.820,35</b> | 60                   | 469.221               | eur  |
|                 | repercussió (eur/m2) | sostre compensatori 1 |      |
|                 | 800                  | <b>586,53</b>         | m2st |

### 1.3 st construcció nous habitatges per veïns existents front avda Vallès

| m2 construcció           | preu unitari eur/m2  | cost construcció      |      |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|------|
| <b>7.820,35</b>          | 950                  | 7.429.333             | eur  |
|                          | repercussió (eur/m2) | sostre compensatori 2 |      |
|                          | 800                  | <b>9.286,67</b>       | m2st |
| <b>subtotal sostre 1</b> |                      | <b>36.571,48</b>      | m2st |

## 2 urbanització avda Vallès

### 2.1 voreres + calçada de l'Avinguda del Vallès

| m2               | preu unitari eur/m2 |           |     |
|------------------|---------------------|-----------|-----|
| <b>18.996,02</b> | 115                 | 2.184.542 | eur |

### 2.2 remodelació carrers laterals dins del sector

| m2                    | preu unitari eur/m2 |                  |     |
|-----------------------|---------------------|------------------|-----|
| <b>16.224,98</b>      | 115                 | 1.865.873        | eur |
| subtotal urbanització |                     | <b>4.050.415</b> | eur |

| repercussió (eur/m2)     | sostre compensatori 3 |                      |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| 800                      | <b>5.063,02</b>       | m2st                 |
| <b>subtotal sostre 2</b> |                       | <b>5.063,02</b> m2st |

### 3 9 edificis Polígon Nord

| m2 sostre existent | m2 ocupats |
|--------------------|------------|
| 14.131,88          | 2.630,10   |

#### 3.1 enderroc habitatges existents

| m2 enderrocar | preu unitari eur/m2 |             |
|---------------|---------------------|-------------|
| 14.131,88     | 60                  | 847.913 eur |

#### 3.2 construcció sostre equivalent a l'existent

|           |     |                |
|-----------|-----|----------------|
| 14.131,88 | 950 | 13.425.286 eur |
|-----------|-----|----------------|

#### 3.3 reurbanització solars edificis enderrocats

| m2       | preu unitari eur/m2 |             |
|----------|---------------------|-------------|
| 2.630,10 | 90                  | 236.709 eur |

|       |                |
|-------|----------------|
| Total | 14.509.908 eur |
|-------|----------------|

| repercussió (eur/m2) | sostre compensatori 3 |
|----------------------|-----------------------|
| 800                  | 18.137 m2st           |

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| sostre compensatori 3    | 18.137 m2st           |
| sostre existent          | 14.132 m2st           |
| <b>subtotal sostre 3</b> | <b>32.269,26 m2st</b> |

### 4 trasllat equipament esportiu

| m2       |
|----------|
| 6.807,00 |

#### 4.1 trasllat equipament esportiu

| m2 trasllat | preu unitari eur/m2 |               |
|-------------|---------------------|---------------|
| 6.807,00    | 950                 | 6.466.650 eur |

| repercussió (eur/m2) | sostre compensatori 4 |
|----------------------|-----------------------|
| 800                  | 8.083,31 m2st         |

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>subtotal sostre 4</b> | <b>8.083,31 m2st</b> |
|--------------------------|----------------------|

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| <b>TOTAL SOSTRE 1+2+3+4</b> | <b>81.987,08 m2st</b> |
| superfície nou sector       | 165.850,98            |
| edificabilitat              | 0,49                  |

### 3.3. Justificació Normativa

La Modificació del POUM es produeix en augmentar el límit del sector que definia l'àmbit del Pla de Millora de l'Avinguda del Vallès PM-CAN001. El sector en el Pla de Millora tenia una superfície de 46.543 m<sup>2</sup> i venia delimitat per les illes de llevant del barri de Ca n'Anglada, l'Avinguda del Vallès, el Passeig 22 de Juliol i la Carretera de Montcada. El nou sector proposat té una superfície de 165.850,98 m<sup>2</sup> i és físicament discontinu. S'amplia als dos costats de la riera, en les dues vessants de l'Avinguda del Vallès i té altres sectors associats que defineixen les zones del nord del barri de Ca n'Anglada que es volen transformar.

La nova Ordenació del front de l'Avinguda en la Modificació del POUM genera també un sostre edificable superior al que es definia en el Pla de Millora.

Aquests dos motius: augmentar el sector i alterar els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, fan que s'hagi de tramitar una Modificació del POUM, enlloc de desenvolupar el Pla de Millora indicat en el Planejament, d'acord amb els articles de la Normativa del POUM i del DL 1/2005:

**article 15** de la Normativa del **POUM** sobre "Plans de Millora Urbana": *"Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM es requerirà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general"*.

**article 68.4** del **DL 1/2005** sobre "Plans de Millora Urbana": *"Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general"*.

**article 22.2** de la Normativa del **POUM** sobre "Precisió de límits en el planejament derivat": *"Els ajustaments als quals es fa referència en aquest article, no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació"*.

## 4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Per a poder assolir tots els objectius de les actuacions descrites anteriorment, aquesta Modificació del POUM té per objecte:

- Reconeixement físic i normatiu de l'àmbit de la Modificació.
- Determinació d'una nova proposta d'Ordenació en l'àmbit de la Modificació.
- Determinació de noves qualificacions i usos de la Modificació.
- Determinació de les condicions bàsiques d'edificació.
- Determinació del pla d'etapes i sistemes d'actuacions urbanístiques.
- Avaluació de l'impacte ambiental a través de l'informe ambiental.

## 5. LÍMITS DEL SECTOR

L'àmbit objecte de la Modificació del POUM comprèn terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat, el sector definit amb el límit del Pla de Millora PM-CAN001 i terrenys classificats com a sòl urbà, com l'àmbit de la Riera de les Arenes, la façana de l'Avinguda del Vallès al sector Montserrat i les quatre illes al nord del barri de Ca n'Anglada

La delimitació dels límits en la present Modificació del POUM converteix tots aquests terrenys de diferent classificació del sòl en terrenys de sòl urbà no consolidat pendents de transformació.

El sector de la Modificació estaria compostat per set límits definits.

### Límit 1 ( Illes 1 a 11 )

---

El límit 1 correspon a l'àmbit més gran del sector i és el que inclou les franges de l'Avinguda del Vallès i de la riera de les arenas, entre el Passeig de 22 de Juliol i la Carretera de Montcada.

Per l'est es dibuixa per l'eix del carrer de Sant Damià entre la carretera de Montcada i el carrer de Santa Marta; el carrer de Santa Marta entre Sant Damià i l'Avinguda; l'eix de Sant Llúcia entre Mare de Déu de les Neus i Santa Marta; Mare de Déu de les Neus entre Santa Llúcia i Sant Crispí; Sant Crispí entre Mare de Déu del Carme i Mare de Déu de les Neus; Mare de Déu del Carme entre Sant Crispí i Mare de Déu de les Angústies; Mare de Déu de les Angústies entre Socors i Carme; Mare de Déu dels Socors entre Angústies i Santa Cecília; l'eix de Sant Honorat entre Santa Cecília; Part de les edificacions corresponents a l'illa 7; el carrer de la Mare de Déu dels Desamparats; l'eix de Sant Honorat; el límit del Polisportiu de Ca n'Anglada; l'eix del carrer Doctor Aymerich i Gilabertó; el límit de la zona verda de l'illa 10 i el límit est del CEIP Magdalena Rosell.

Per l'oest es defineix pels límits de les actuals qualificacions que ens indica el POUM, entre el Passeig de 22 de Juliol, el carrer d'Extremadura, de Navarra, de Cantàbria, de Salamanca i la carretera de Montcada.

Dins d'aquest àmbit s'ubicarien les illes 1 a la 11. La seva superfície és de 163.197,25 m<sup>2</sup>.

### Límit 2 ( Illa 12 )

---

El límit 2 correspon a l'àmbit de les edificacions a traslladar de l'illa 12, amb els blocs B1 i B2 en la zona nord del barri de Ca n'Anglada. Defineix l'interior de l'illa compresa entre els carrers de Sant Crispí, de Jacint Elías, de Santa Cecília i el Passeig de 22 de Juliol. El límit seria el perímetre dels blocs B1 i B2 corresponents al Passatge Constància 2 i Passatge Previsió 1. La superfície del límit és de 639,34 m<sup>2</sup>.

### Límit 3 ( Illa 13 )

---

El límit 3 correspon a l'àmbit de les edificacions a traslladar de l'illa 13, amb els blocs B3 i B4 en la zona nord del barri de Ca n'Anglada. Defineix l'interior de l'illa compresa entre els carrers de Sant Damià, de Jacint Elías, de Sant Crispí i el Passeig de 22 de Juliol. El límit seria el perímetre dels blocs B3 i B4 corresponents al Passatge Concòrdia 1 i 3. La superfície del límit és de 564,63 m<sup>2</sup>.

### Límit 4 ( Illa 14 )

---

El límit 4 correspon a l'àmbit de les edificacions a traslladar de l'illa 14, amb els blocs B5 i B6 en la zona nord del barri de Ca n'Anglada. Defineix l'interior de l'illa compresa entre els carrers de Sant Damià, del Doctor Aymerich i Gilabertó, de Sant Crispí i de Jacint Elies. El límit seria el

perímetre dels blocs B5 i B6 corresponents al Passatge Prudència 2 i 4. La superfície del límit és de 565,04 m<sup>2</sup>.

#### **Límit 5 ( Illa 15 )**

---

El límit 5 correspon a l'àmbit de l'edificació a traslladar de l'illa 15, amb el bloc B7 en la zona nord del barri de Ca n'Anglada. Defineix part de l'interior de l'illa compresa entre els carrers de Sant Cosme, de Jacint Elias, de Sant Damià i el Passeig de 22 de Juliol. El límit seria el perímetre del bloc B7 del carrer de Sant Damià 255-B. La seva superfície és de 298,49 m<sup>2</sup>.

#### **Límit 6 ( Illa 15 )**

---

El límit 6 correspon a l'àmbit de l'edificació a traslladar de l'illa 15, corresponent al bloc B8 del carrer de Sant Damià 257-B. La seva superfície és de 288,80 m<sup>2</sup>.

#### **Límit 7 ( Illa 15 )**

---

El límit 7 correspon a l'àmbit de l'edificació a traslladar de l'illa 16, corresponent al bloc B9 del carrer de Sant Cosme 198-B. La seva superfície és de 297,43 m<sup>2</sup>.

La superfície total del sector de la Modificació seria: **165.850,98 m<sup>2</sup>**

Els límits de la Modificació del POUM es poden veure gràficament en el plànol d'estat actual 1.1.2. *EMPLAÇAMENT*.

## 6. ESTAT ACTUAL

### 6.1. Descripció general del sector

El límit del sector de la Modificació del POUM inclou la Riera de les Arenes entre el Passeig 22 de Juliol i el pont de Montserrat i els dos fronts de l'Avinguda del Vallès que limiten amb dos dels barris del Districte II, el barri de Ca n'Anglada, al marge esquerre de la Riera i el barri o sector Montserrat, al marge dret. A més, s'hi troben els límits de les edificacions a reubicar en la zona nord de Ca n'Anglada.

#### 6.1.1. Xarxa viària i Infraestructures existents

L'Avinguda del Vallès és un eix viari que travessa la ciutat de Terrassa de nord a sud en la zona de llevant de la ciutat. Recolza el sinuós traçat de la canalització de la Riera de les Arenes amb un doble sentit de circulació ambdós costats de la Riera. En el tram del sector, l'Avinguda presenta una amplada d'uns 28 metres amb quatre carrils de circulació, voreres de 4 metres al cantó de la Riera i voreres de 2 metres en el front edificat. En la part dreta de l'Avinguda, les amplades de les voreres són variables i de més amplitud. En el marge esquerre, al límit del front de Ca n'Anglada la secció viària no és constant, produint-se carrils de servei d'entrada al barri. Actualment presenta una elevada densificació de trànsit rodat amb poc marge al passeig del vianant.

Les connexions entre els dos fronts de l'Avinguda del Vallès es realitzen a través dels ponts actualment construïts: el Pont d'Extremadura, El Pont de Navarra, el Pont de Salamanca i el Pont de Montserrat. L'únic que té continuïtat viària directe és el Pont d'Extremadura que connecta el carrer d'Extremadura amb el carrer de Sant Tomàs.

El límit nord del sector és el Passeig del 22 de Juliol i la via del tren de la RENFE a una cota superior, en el Pont del Ferrocarril. El límit sud és la Carretera de Montcada, amb el pont abans esmentat, el Pont de Montserrat.

En quant a Infraestructura existent s'ha de fer constar la xarxa elèctrica d'alta tensió que travessa la Riera. El PAUM contempla el seu soterrament com una de les actuacions estratègiques a realitzar en un futur.

Gràficament es pot veure la xarxa viària i la línia d'alta tensió en el plànol d'estat actual *1.3. XARXA VIÀRIA I INFRASTRUCTURES EXISTENTS*.

#### 6.1.2. La Riera de les Arenes

La presència de la Riera de les Arenes actua com a frontera física entre els dos àmbits de l'avinguda i entre els diferents barris que els separa. Actualment canalitzada en l'espai que transcorre per la ciutat, no presenta cap problema hidràulic significatiu en el tram de la Modificació del POUM, d'acord amb l'estudi de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre Planificació de l'espai fluvial de les conques del Baix Llobregat i l'Anoia.

La riera té una amplada actual de 50 metres i no es planteja fer cap actuació especial en aquesta Modificació del POUM, llevat d'un possible tractament superficial de la llera.

#### 6.1.3. La Topografia del sector

Topogràficament l'Avinguda del Vallès presenta una diferència de cota entre el punt més al nord del sector respecte el punt més al sud, d'uns 30 m, al llarg d'1'1 kilòmetres, aproximadament. Això suposa un pendent d'un 2,60 % de l'Avinguda. Els carrers transversals de Ca n'Anglada també tenen la cota més baixa quan arriben a l'Avinguda.

Com que els dos marges de l'Avinguda presenten característiques tan diferents en quant a usos, alçades, densitats, etc, originant dues façanes de l'Avinguda completament oposades, a l'hora de descriure l'estat actual del sector convé fer aquesta distinció de "façanes" per analitzar amb més cura el que succeeix en cada àmbit.

## 6.2. Façana de Ca n'Anglada a l'Avinguda del Vallès

El barri de Ca n'Anglada està format per un traçat ortogonal d'illes allargades de poca profunditat que defineixen un tram viari d'eixos principals verticals i horitzontals i uns eixos secundaris que parteixen les illes en la direcció nord-sud. La juxtaposició de la direcció pròpia del barri i l'Avinguda del Vallès o la Riera de les Arenes, genera unes zones residuals amb forma majoritàriament triangular, fruit d'aquesta trobada de les dues direccions. El resultat és, en alguns casos, d'illes inacabades amb solars per edificar i amb alineacions irregulars al llarg de l'Avinguda, altres illes sense edificació i zones delimitades pròpies dels equipaments esportius i educatius del propi sector.

Aquest sector inclou les illes 1 a la 11 que es descriuran a continuació:

### Descripció de l'estat actual de l'illa 1

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Delimitació carrers:</b>     | Carrer de Santa Marta; Avinguda del Vallès; carretera de Montcada i carrer de Sant Damià.  |
| <b>Característiques illa:</b>   | No forma una illa tancada. No està construïda en el seu perímetre. Mitgeres en les últimes parcel·les construïdes.   |
| <b>Topografia:</b>              | Presenta un desnivell de 9 metres en la zona de l'autorentat respecte l'Avinguda del Vallès.   |
| <b>Alineacions:</b>             | Alineacions marcades fent xamfrà als carrers de Sant Damià i de Santa Marta.   |
| <b>Parcel·les:</b>              | 19 parcel·les (9 construïdes)  |
| <b>Antiguitat edificacions:</b> | Una vivenda plurifamiliar de menys de 5 anys. La resta entre 6 i més de 25 Anys.   |
| <b>Ús predominant:</b>          | 7 unifamiliars; 2 plurifamiliars. La resta de l'illa és un solar sense edificar amb una zona condicionada com a autorentat de cotxes, al carrer de Sant Damià. |
| <b>Alçada màxima:</b>           | B+3  |
| <b>Habitatges:</b>              | 16 habitatges / 26 locals  |
| <b>Sòl privat:</b>              | 5.688,59 m <sup>2</sup>  |
| <b>Sòl privat construït:</b>    | 1.155,42 m <sup>2</sup>  |
| <b>Sostre construït:</b>        | 2.881,71 m <sup>2</sup> st   |

### Descripció de l'estat actual de l'illa 2

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Delimitació carrers:</b>     | Carrer de la Mare de Déu de la Llum; l'Avinguda del Vallès; carrer de Santa Marta i carrer de Santa Llúcia.   |
| <b>Característiques illa:</b>   | Illa de forma triangular, més ample al carrer de la Mare de Déu de la Llum; amb tot el perímetre construït. Vivendes que donen als dos carrers, de Santa Llúcia i l'Avinguda. |
| <b>Alineacions:</b>             | Alineacions marcades en el carrer de la Mare de Déu de la Llum i el carrer de Santa Llúcia.   |
| <b>Parcel·les:</b>              | 11 parcel·les   |
| <b>Antiguitat edificacions:</b> | Dues edificacions recents de menys de 5 anys; la resta entre 10 i més de 25 anys.   |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Ús predominant:</b> | Vivendes unifamiliars i plurifamiliars. |
| <b>Alçada màxima:</b>  | B+2                                     |
| <b>Habitatges:</b>     | 15 habitatges / 30 locals               |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Sòl privat:</b>       | 977,48 m2   |
| <b>Sòl públic:</b>       | 69,30 m2    |
| <b>Sostre construït:</b> | 1.740,32 m2 |

### Descripció de l'estat actual de l'illa 3

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Delimitació carrers:</b>     | Carrer de la Mare de Déu de les Neus; l'Avinguda del Vallès; Mare de Déu de la Llum i carrer de Santa Llúcia.            |
| <b>Característiques illa:</b>   | Illa de forma irregular construïda en tot el seu perímetre.  |
| <b>Alineacions:</b>             | Alineacions marcades en els 3 carrers. E front de l'Avinguda del Vallès no respon a una alineació general de l'Avinguda. |
| <b>Parcel·les:</b>              | 16 parcel·les  |
| <b>Antiguitat edificacions:</b> | La major part de les construccions són de més de 25 anys.  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Ús predominant:</b> | Vivenda unifamiliar i plurifamiliar amb façana a un sol carrer, excepte en cantonada. |
| <b>Alçada màxima:</b>  | B+3   |
| <b>Habitatges:</b>     | 20 habitatges / 25 locals   |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Sòl privat:</b>       | 1.751,77 m2 |
| <b>Sostre construït:</b> | 4.481,85 m2 |

**Descripció de l'estat actual de l'illa 4**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Delimitació carrers:</b>     | Carrer de la Mare de Déu del Carme; l'Avinguda del Vallès i el carrer de Sant Crispí.   |
| <b>Característiques illa:</b>   | Illa de forma triangular, construïda en tot el seu perímetre.   |
| <b>Topografia:</b>              | Desnivell d'uns dos metres entre el carrer de la Mare de Déu del Carme i l'Avinguda del Vallès. El carrer no té connexió viària a amb l'Avinguda. Desnivell salvat per un tram d'escales. |
| <b>Alineacions:</b>             | Alineacions marcades fent xamfrà en els carrers de la Mare de Déu del Carme i de Sant Crispí.   |
| <b>Parcel·les:</b>              | 15 parcel·les (13 construïdes)  |
| <b>Antiguitat edificacions:</b> | La majoria de les construccions són de més de 25 anys.  |
| <b>Ús predominant:</b>          | Vivendes unifamiliars i dues de plurifamiliars.   |
| <b>Alçada màxima:</b>           | B+3   |
| <b>Habitatges:</b>              | 11 habitatges / 16 locals   |
| <b>Sòl privat:</b>              | 1.195,99 m <sup>2</sup>   |
| <b>Sòl públic:</b>              | 40,34 m <sup>2</sup>  |
| <b>Sostre construït:</b>        | 2.755,75 m <sup>2</sup> st  |

#### Descripció de l'estat actual de l'illa 5

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Delimitació carrers:     | Carrer de la Mare de Déu dels Socors; l'Avinguda del Vallès i el carrer de la Mare de Déu de les Angústies.   |
| Característiques illa:   | Illa de forma triangular amb una edificació aïllada.  |
| Topografia:              | Desnivell d'un metre entre el carrer de la Mare de Déu dels Socors i l'Avinguda del Vallès. No hi ha connexió viària entre el carrer i l'Avinguda i entre el carrer de la Mare de Déu de les Angústies i l'Avinguda del Vallès. |
| Parcel·les:              | 2 parcel·les (1 construïda)   |
| Antiguitat edificacions: | De més de 25 anys.  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Ús predominant: | Zona verda amb una vivenda unifamiliar. |
| Alçada màxima:  | B+1                                     |
| Habitatges:     | 1 habitatge / 2 locals                  |

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Sòl privat:       | 108,94 m2   |
| Sòl públic:       | 1.334,74 m2 |
| Sostre construït: | 110,41 m2st |

#### Descripció de l'estat actual de l'illa 6

|                        |   |
|------------------------|---|
| Delimitació carrers:   | Carrer de Sant Honorat; l'Avinguda del Vallès i el carrer de Santa Cecília. |
| Característiques illa: | Illa de forma triangular sense edificar.                                    |
| Parcel·les:            | 1 parcel·la   |

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Ús predominant: | Zona verda. |
| Sòl públic:     | 1.139,42 m2 |

**Descripció de l'estat actual de l'illa 7**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Delimitació carrers:</b>     | Illa compresa entre els carrers de Sant Tomàs; carrer de la Mare de Déu dels Desemparats; el carrer de Sant Honorat i el carrer de Santa Cecília. Les edificacions de l'illa que pertanyen a l'àmbit de la Modificació del POUM són les que estan compreses entre els carrers de la Mare de Déu dels Desemparats, el carrer de Sant Honorat i el carrer de Santa Cecília. |
| <b>Característiques illa:</b>   | Part de les edificacions al sud de l'illa regular i perimetralment construïda que donen front a l'Avinguda del Vallès.  |
| <b>Alineacions:</b>             | Alineacions amb xamfrà al carrer de Santa Cecília i de Sant Honorat.  |
| <b>Parcel·les:</b>              | 15 parcel·les (dins de l'àmbit del sector)  |
| <b>Antiguitat edificacions:</b> | Són de fa més de 25 anys.   |
| <b>Ús predominant:</b>          | Vivendes unifamiliars i plurifamiliars.   |
| <b>Alçada màxima:</b>           | B+4   |
| <b>Habitatges:</b>              | 18 habitatges / 20 locals   |
| <b>Sòl privat:</b>              | 1.535,34 m <sup>2</sup>   |
| <b>Sostre construït:</b>        | 4.073,77 m <sup>2</sup> st  |

**Descripció de l'estat actual de l'illa 8**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Delimitació carrers:     | Carrer de Sant Tomàs; l'Avinguda del Vallès i el carrer de la Mare de Déu dels Desemparats. |
| Característiques illa:   | Illa de forma triangular edificada només en el front del carrer de Sant Tomàs.              |
| Alineacions:             | Alineacions del carrer de Sant Tomàs i de la Mare de Déu dels Desemparats.                  |
| Parcel·les:              | 5 parcel·les (4 construïdes)  |
| Antiguitat edificacions: | De més de 13 anys.  |
| Ús predominant:          | Zona verda i la part construïda correspon a naus o magatzems en una o varies plantes.       |
| Alçada màxima:           | B+2   |
| Habitatges:              | 5 locals  |
| Sòl privat:              | 634,29 m2   |
| Sòl públic:              | 1.087,99 m2   |
| Sostre construït:        | 955,60 m2st   |

#### Descripció de l'estat actual de l'illa 9

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Delimitació carrers:</b>     | Carrer del Doctor Aymerich i Gilabertó; l'Avinguda del Vallès i el carrer de Sant Tomàs.   |
| <b>Característiques illa:</b>   | Zona tancada amb un mur perimetral que pertany a una illa més gran amb edificacions existents que limiten amb el carrer de Santa Cecília. L'àmbit del sector de la Modificació del POUM inclou només l'equipament del Polisportiu Municipal de Ca n'Anglada (que s'ha de traslladar a la zona del camp de futbol de Sant Cristobal). |
| <b>Alineacions:</b>             | Correspon a les alineacions dels carrers del Doctor Aymerich i Gilabertó i de Sant Tomàs.  |
| <b>Parcel·les:</b>              | 1 parcel·la (l'illa té més parcel·les construïdes)   |
| <b>Antiguitat edificacions:</b> | Entre 13 i 27 anys.  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Ús predominant:</b> | Equipament Esportiu.<br>Actualment compte amb les instal·lacions següents:<br>2 pistes polisportives descobertes de 40 x 20<br>1 frontó<br>Pistes de petanca<br>1 piscina descoberta de 25 x 12 + vas infantil<br>Vestidors i serveis generals (lavabos, magatzem, oficines...) |
| <b>Alçada màxima:</b>  | B   |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Sòl públic:</b>       | 6.720,78 m2 |
| <b>Sostre construït:</b> | 449,95 m2st |

#### Descripció de l'estat actual de l'illa 10

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Delimitació carrers:</b>   | Carrer de Jacint Elias; l'Avinguda del Vallès i el carrer del Doctor Aymerich i Gilabertó.   |
| <b>Característiques illa:</b> | Illa triangular amb una part edificada i una altra com a zona verda. La part que està dintre del sector és la corresponent a la zona verda. La façana d'edificació que dona a la plaça és una mitgera. |
| <b>Alineacions:</b>           | La zona verda continua les alineacions del carrer de Jacint Elias i del Doctor Aymerich i Gilabertó.   |
| <b>Parcel·les:</b>            | 1 parcel·la  |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>Ús predominant:</b> | Zona verda |
|------------------------|------------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <b>Sòl públic:</b> | 582,38 m2 |
|--------------------|-----------|

#### Descripció de l'estat actual de l'illa 11

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Delimitació carrers:     | Carrer de connexió entre el Passeig del 22 de Juliol i l'Avinguda del Vallès i el carrer de Jacint Elias.                               |
| Característiques illa:   | Illa de forma cònica tancada per un mur perimetral que inclou l'equipament docent de l'Escola d'Adults Egara i l'Escola Bressol Soleia. |
| Alineacions:             | Alineació del carrer de Jacint Elias.   |
| Parcel·les:              | 2 parcel·les  |
| Antiguitat edificacions: | Més de 25 anys.   |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Ús predominant: | Equipament educatiu que inclou una edificació i una pista esportiva. |
| Alçada màxima:  | B+1  |

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Sòl públic:       | 3.368,88 m <sup>2</sup>    |
| Sostre Construït: | 1.276,46 m <sup>2</sup> st |

Gràficament es poden veure en detall en els plànols d'estat actual del 1.4.1 al 1.4.11. sobre *ANÀLISI DE L'ESTAT ACTUAL DE LES ILLES*) i en els plànols del 1.5.1. al 1.5.7. sobre *FOTOS DE L'AVINGUDA DEL VALLÈS*.

#### 6.3. Illes de la zona nord de Ca n'Anglada

Correspon a les edificacions a reubicar de la zona nord del barri. Defineixen els blocs d'habitatges de les illes 12 a 15 del sector de la Modificació del POUM.

#### Descripció de l'estat actual de l'illa 12

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Delimitació carrers:     | Carrer de Sant Crispí; de Jacint Elias; de Santa Cecília i el Passeig de 22 de Juliol.<br>Els blocs B1 i B2 es delimiten pels passatges d'interior d'illa, de la Previsió i de la Constància. |
| Característiques illa:   | Illa formada per edificis en bloc que no la tanquen perimetralment.<br>Els blocs B1 i B2 s'ubiquen a l'interior de l'illa.  |
| Antiguitat edificacions: |   |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Ús predominant: | Vivendes plurifamiliars.                 |
| Alçada màxima:  | B+4                                      |
| Habitatges:     | 40 habitatges ( 20 habitatge cada bloc ) |

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Sòl privat:       | 639,34 m <sup>2</sup>      |
| Sostre construït: | 3.196,70 m <sup>2</sup> st |

### Descripció de l'estat actual de l'illa 13

**Delimitació carrers:** Carrer de Sant Damià; de Jacint Elias; de Sant Crispí i el Passeig de 22 de Juliol.  
Els blocs B3 i B4 es delimiten pels passatges d'interior d'illa, el Passatge de la Concòrdia.

**Característiques illa:** Illa formada per edificis en bloc que no la tanquen perimetralment.  
Els blocs B3 i B4 s'ubiquen a l'interior de l'illa.  
El bloc B4 ha estat recentment rehabilitat.

**Antiguitat edificacions:**

**Ús predominant:** Vivendes plurifamiliars

**Alçada màxima:** B+4

**Habitatges:** 40 habitatges ( 20 habitatges per bloc )

**Sòl privat:** 564,63 m2

**Sòl construït:** 2.823,15 m2st

### Descripció de l'estat actual de l'illa 14

**Delimitació carrers:** Carrer de Sant Damià; del Doctor Aymerich i Gilabertó; de Sant Crispí i de Jacint Elias.  
Els blocs B5 i B6 es delimiten pels passatges d'interior d'illa, el Passatge de la Prudència.

**Característiques illa:** Illa formada per edificis en bloc que no la tanquen perimetralment.  
Els blocs B5 i B6 s'ubiquen a l'interior de l'illa.

**Antiguitat edificacions:**

**Ús predominant:** Vivendes plurifamiliars

**Alçada màxima:** B+4

**Habitatges:** 32 habitatges ( 16 habitatges per bloc )

**Sòl privat:** 565,04 m2

**Sòl construït:** 2.825,20 m2st

#### Descripció de l'illa 15

**Delimitació carrers:** Carrer de Sant Cosme; de Jacint Elias; de Sant Damià i el Passeig 22 de Juliol.

**Característiques illa:** Illa formada per edificis en bloc que no la tanquen perimetralment. Els blocs B7, B8 i B9 s'ubiquen a l'interior de l'illa.

**Antiguitat edificacions:**

**Ús predominant:** Vivendes plurifamiliars

**Alçada màxima:** B+5

**Habitatges:** 72 habitatges ( 24 habitatges per bloc )

**Sòl privat:** 884,72 m2

**Sòl construït:** 5.308,32 m2st

Gràficament es poden veure en detall en els plànols d'estat actual del 1.4.12 al 1.4.15. sobre *ANÀLISI DE L'ESTAT ACTUAL DE LES ILLES* i en el plànol 1.5.8. *FOTOS ZONA NORD (ILLES 12-13-14-15)*.

#### 5.4. Façana del sector Montserrat a l'Avinguda del Vallès

El límit del sector de la Modificació del POUM no inclou cap terreny considerat com a illa en aquesta façana de l'Avinguda. Sí que delimita illes ja consolidades de diferent ús que conformen una façana molt diferent respecte l'altra part de la Riera de les Arenes.

S'analitzaran diferents trams de l'Avinguda.

#### Descripció de l'estat actual del Tram 1

**Delimitació carrers:** Tram comprès entre el Passeig de 22 de Juliol i el carrer d'Extremadura.

**Característiques:** Tram que limita amb la peça esportiva del camp de futbol Sant Cristóbal. Actualment el recinte és tancat amb un mur perimetral que separa la zona esportiva de l'Avinguda del Vallès.

#### Descripció de l'estat actual del Tram 2

**Delimitació carrers:** Tram comprès entre el carrer d'Extremadura i el carrer de Navarra.

**Característiques:** Limita amb una gran peça destinada a usos comercials. Concretament s'hi ubica un hipermercat amb el seu corresponent aparcament exterior. No és una illa tancada amb mur perimetral de separació amb l'Avinguda del Vallès.

### Descripció de l'estat actual del Tram 3

**Delimitació carrers:** Tram comprès entre el carrer de Navarra i el carrer de Cantàbria.

**Característiques:** Zona destinada a usos terciaris. S'hi troben naus industrials, restaurants, rentat de cotxes i benzinera, a més d'un espai definit com a aparcament exterior. Tampoc es tracta d'una illa tancada i la separació amb l'Avinguda del Vallès és mitjançant franges de verd.

### Descripció de l'estat actual del Tram 4

**Delimitació carrers:** Tram comprès entre el carrer de Cantàbria i el carrer de Salamanca.

**Característiques:** Es tracta d'una peça destinada a verd urbà, que correspon a la plaça del Pla de la Corneta, i una gran esplanada qualificada com a equipament esportiu però que actualment s'utilitza com a "Mercadillo" setmanal. Separada de l'Avinguda del Vallès amb una tanca lleugera.

### Descripció de l'estat actual del Tram 5

**Delimitació carrers:** Tram comprès entre el carrer de Salamanca i la carretera de Montcada.

**Característiques:** Zona esportiva i equipament docent que correspon al Ceip de Mare de Déu de Montserrat. Illa tancada amb un mur perimetral.

Gràficament es pot veure una panoràmica d'aquest tram en el plànol d'estat actual 1.6.5. *FOTOS AV. DEL VALLÈS (TRAMS 1-2-3-4-5)*

6.5. Quadre resum estat actual

|        | FINCA  | NÚM     | ADREÇA                           | SÒL PRIVAT (m2)             | SÒL PÚBLIC (m2) | SOSTRE CONSTRUÏT (m2st) | ALÇADA MÀXIMA | HAB. | LOCALS     | ÚS PREDOMINANT          | ANTIGUITAT EDIF.        |    |
|--------|--------|---------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|---------------|------|------------|-------------------------|-------------------------|----|
| ILLA 1 | 1      | 9414001 | Sant Damià, 46                   | 162,43                      |                 | 454,61                  | B+3           | 6    | 6          | habitatge plurifamiliar | 4                       |    |
|        | 2      | 9414002 | Santa Marta, 58                  | 131,98                      |                 | 389,15                  | B+3           | 2    | 3          | habitatge plurifamiliar | 45                      |    |
|        | 3      | 9414003 | Santa Marta, 60                  | 133,01                      |                 | 283,2                   | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 47                      |    |
|        | 4      | 9414004 | Santa Marta, 62                  | 132,82                      |                 | 301,93                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 57                      |    |
|        | 5      | 9414005 | Santa Marta, 64                  | 176,06                      |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 8      | 9414008 | Sant Damià, 44                   | 181,12                      |                 | 453,08                  | B+3           | 2    | 1          | habitatge plurifamiliar | 10                      |    |
|        | 9      | 9414009 | Sant Damià, 38                   | 93,41                       |                 | 177,63                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 14                      |    |
|        | 10     | 9414010 | Sant Damià, 40                   | 102,23                      |                 | 194,60                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 15                      |    |
|        | 11     | 9414011 | Sant Damià, 36                   | 102,11                      |                 | 193,55                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 15                      |    |
|        | 12     | 9414012 | Sant Damià, 42                   | 116,31                      |                 | 236,74                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 13                      |    |
|        | 13     | 9414013 | Sant Damià, 34                   | 103,16                      |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 14     | 9414014 | Sant Damià, 32                   | 99,45                       |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 15     | 9414015 | Sant Damià, 30                   | 99,52                       |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 16     | 9414016 | Sant Damià, 28                   | 99,58                       |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 17     | 9414017 | Sant Damià, 26                   | 99,65                       |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 18     | 9414018 | Sant Damià, 24                   | 101,50                      |                 | 98,61                   | Px            | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 19     | 9414019 | Sant Damià, 2                    | 1.049,72                    |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 20     | 9414020 | Sant Damià, 22                   | 1.822,95                    |                 | 98,61                   | Px            | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 21     | 9414021 | Avinduda del Vallès, 241         | 881,58                      |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        |        |         |                                  | 5.688,59                    |                 | 2.881,71                |               | 16   | 26         |                         |                         |    |
|        | ILLA 2 | 6       | 9415806                          | Santa Lúcia, 86             | 66,19           |                         | 126,50        | B+1  | 1          | 1                       | habitatge unifamiliar   |    |
| 7      |        | 9415807 | Santa Lúcia, 84                  | 57,30                       |                 | 196,69                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 58                      |    |
| 8      |        | 9415808 | Santa Lúcia, 82                  | 133,18                      |                 | 335,66                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 26                      |    |
| 9      |        | 9415809 | Santa Lúcia, 78                  | 45,01                       |                 | 137,80                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 49                      |    |
| 10     |        | 9415810 | Santa Lúcia, 74                  | 81,56                       |                 | 148,61                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   |                         |    |
| 11     |        | 9415811 | Santa Lúcia, 72                  | 0,00                        | 35,81           | 15,09                   | B             | 0    | 1          | solar                   | 55                      |    |
| 12     |        | 9415812 | Santa Lúcia, 70                  | 0,00                        | 33,49           | 33,49                   | B             | 0    | 1          | solar                   | 54                      |    |
| 13     |        | 9415813 | Santa Lúcia, 68                  | 29,19                       |                 | 29,19                   | B             | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 40                      |    |
| 14     |        | 9415814 | Santa Lúcia, 66                  | 81,12                       |                 | 124,09                  | B+1           | 0    | 1          | Bar musical             | 23                      |    |
| 16     |        | 9415816 | Santa Lúcia, 92                  | 310,59                      |                 | 205,06                  | B+2           | 8    | 19         | habitatge plurifamiliar | 6                       |    |
| 17     |        | 9415817 | Santa Lúcia, 90                  | 173,34                      |                 | 388,14                  | B+2           | 1    | 2          | habitatge unifamiliar   | 3                       |    |
|        |        |         |                                  | 977,48                      | 69,30           | 1.740,32                |               | 15   | 30         |                         |                         |    |
| ILLA 3 |        | 1       | 9416801                          | Mare de Déu de les Neus, 86 | 98,12           |                         | 98,12         | B    | 1          | 1                       | habitatge unifamiliar   | 65 |
|        |        | 2       | 9416802                          | Mare de Déu de les Neus, 88 | 104,04          |                         | 232,71        | B+2  | 1          | 1                       | habitatge unifamiliar   | 22 |
|        |        | 3       | 9416803                          | Mare de Déu de les Neus, 90 | 133,31          |                         | 355,44        | B+2  | 1          | 1                       | habitatge unifamiliar   | 64 |
|        |        | 4       | 9416804                          | Mare de Déu de les Neus, 92 | 66,82           |                         | 181,61        | B+2  | 1          | 1                       | habitatge unifamiliar   | 14 |
|        |        | 5       | 9416805                          | Sant Crispí, 103            | 193,36          |                         | 619,62        | B+3  | 4          | 6                       | habitatge plurifamiliar | 48 |
|        | 6      | 9416806 | Sant Crispí, 101                 | 77,69                       |                 | 281,52                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 50                      |    |
|        | 7      | 9416807 | Sant Crispí, 99                  | 77,32                       |                 | 271,88                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 48                      |    |
|        | 8      | 9416808 | Sant Crispí, 97                  | 99,91                       |                 | 207,29                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 56                      |    |
|        | 9      | 9416809 | Sant Crispí, 95                  | 88,82                       |                 | 260,86                  | B+2           | 2    | 3          | habitatge plurifamiliar | 46                      |    |
|        | 10     | 9416810 | Sant Crispí, 93                  | 228,73                      |                 | 228,73                  | B             | 0    | 1          | garatge                 | 24                      |    |
|        | 11     | 9416811 | Mare de Déu de la Llum, 111      | 105,41                      |                 | 190,24                  | B+1           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 56                      |    |
|        | 12     | 9416812 | Santa Lúcia, 100                 | 98,26                       |                 | 369,14                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge plurifamiliar | 56                      |    |
|        | 13     | 9416813 | Santa Lúcia, 102                 | 122,06                      |                 | 367,49                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 53                      |    |
|        | 14     | 9416814 | Santa Lúcia, 104                 | 107,82                      |                 | 368,36                  | B+3           | 2    | 3          | habitatge plurifamiliar | 48                      |    |
|        | 15     | 9416815 | Santa Lúcia, 106                 | 74,66                       |                 | 167,43                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 56                      |    |
|        | 16     | 9416816 | Santa Lúcia, 108                 | 75,44                       |                 | 281,41                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 44                      |    |
|        |        |         | 1.751,77                         |                             | 4.481,85        |                         | 20            | 25   |            |                         |                         |    |
| ILLA 4 | 1      | 9417801 | Sant Crispí, 90-B                | 181,22                      |                 | 515,20                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge plurifamiliar | 64                      |    |
|        | 2      | 9417802 | Mare de Déu del Carme, 108       | 101,75                      |                 | 327,26                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 19                      |    |
|        | 3      | 9417803 | Mare de Déu del Carme, 110       | 99,07                       |                 | 364,60                  | B+3           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 16                      |    |
|        | 4      | 9417804 | Avinguda del Vallès, 311         | 36,23                       |                 | 0,00                    |               | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 5      | 9417805 | Sant Crispí, 86                  | 104,86                      |                 | 239,75                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 9                       |    |
|        | 6      | 9417806 | Avinguda del Vallès, 307         | 33,28                       |                 | 6,19                    | Px            | 0    | 1          | solar                   |                         |    |
|        | 7      | 9417807 | Sant Crispí, 70                  | 83,62                       |                 | 209,90                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 34                      |    |
|        | 8      | 9417808 | Sant Crispí, 74                  | 55,48                       |                 | 129,32                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 36                      |    |
|        | 9      | 9417809 | Avinguda del Vallès, 299         | 60,97                       |                 | 171,11                  | B+2           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 36                      |    |
|        | 10     | 9417810 | Sant Crispí, 78                  | 40,34                       | 40,34           | 202,90                  | B+2           | 1    | 2          | habitatge plurifamiliar | 56                      |    |
|        | 11     | 9417811 | Sant Crispí, 80                  | 76,78                       |                 | 137,62                  | B+1           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 56                      |    |
|        | 12     | 9417812 | Sant Crispí, 82                  | 76,78                       |                 | 143,59                  | B+1           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 48                      |    |
|        | 13     | 9417813 | Sant Crispí, 84                  | 75,20                       |                 | 71,14                   | B             | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 46                      |    |
|        | 14     | 9417814 | Sant Crispí, 88                  | 76,51                       |                 | 118,66                  | B+Px          | 0    | 1          | magatzem                | 58                      |    |
|        | 16     | 9417816 | Avinguda del Vallès, 313         | 93,90                       |                 | 118,51                  | B+1           | 0    | 1          | magatzem                | 16                      |    |
|        |        |         |                                  | 1.195,99                    | 40,34           | 2.755,75                |               | 11   | 16         |                         |                         |    |
| ILLA 5 | 1      | 9419501 | Mare de Déu de les Angústies, 66 | 108,94                      |                 | 110,41                  | B+1           | 1    | 1          | habitatge unifamiliar   | 58                      |    |
|        | 2      | 9419502 | Mare de Déu dels Socors, 96      | 0,00                        | 1.334,74        | 0,00                    |               | 0    | 1          | zona verda              |                         |    |
|        |        |         | 108,94                           | 1.334,74                    | 110,41          |                         | 1             | 2    |            |                         |                         |    |
| ILLA 6 | 1      | 9420001 |                                  |                             | 1.139,42        |                         | 0             | 1    | zona verda |                         |                         |    |
|        |        |         |                                  |                             | 1.139,42        |                         | 0             | 1    |            |                         |                         |    |

|          |         |                    |                                  |          |           |           |        |     |                       |                         |    |
|----------|---------|--------------------|----------------------------------|----------|-----------|-----------|--------|-----|-----------------------|-------------------------|----|
| ILLA 7   | 19      | 9421719            | Mare de Déu dels Desemparats, 13 | 226,32   |           | 877,49    | B+4    | 1   | 1                     | habitatge plurifamiliar | 30 |
|          | 20      | 9421720            | Mare de Déu dels Desemparats, 11 | 116,23   |           | 354,57    | B+2    | 2   | 3                     | habitatge plurifamiliar | 30 |
|          | 21      | 9421721            | Mare de Déu dels Desemparats, 9  | 228,71   |           | 228,80    | B      | 0   | 1                     | magatzem                | 41 |
|          | 22      | 9421722            | Sant Honorat, 111                | 43,41    |           | 181,70    | B+3    | 1   | 1                     | habitatge unifamiliar   | 34 |
|          | 23      | 9421723            | Sant Honorat, 109                | 73,75    |           | 178,99    | B+2    | 1   | 1                     | habitatge unifamiliar   | 34 |
|          | 24      | 9421724            | Sant Honorat, 107                | 90,74    |           | 240,58    | B+2    | 1   | 1                     | habitatge unifamiliar   | 41 |
|          | 25      | 9421725            | Sant Honorat, 105                | 89,88    |           | 275,69    | B+3    | 1   | 1                     | habitatge unifamiliar   | 33 |
|          | 26      | 9421726            | Sant Honorat, 103                | 92,75    |           | 189,48    | B+2    | 2   | 2                     | habitatge plurifamiliar | 44 |
|          | 27      | 9421727            | Sant Honorat, 101                | 92,80    |           | 329,45    | B+3    | 3   | 3                     | habitatge plurifamiliar | 37 |
|          | 28      | 9421728            | Santa Cecília, 136               | 102,10   |           | 372,65    | B+3+Px | 1   | 1                     | habitatge plurifamiliar | 30 |
|          | 29      | 9421729            | Santa Cecília, 138               | 73,21    |           | 165,35    | B+2    | 1   | 1                     | vivienda unifamiliar    | 36 |
|          | 30      | 9421730            | Santa Cecília, 140               | 76,70    |           | 151,66    | B+2    | 1   | 1                     | habitatge unifamiliar   | 40 |
|          | 31      | 9421731            | Santa Cecília, 142               | 77,56    |           | 158,25    | B+1    | 1   | 1                     | habitatge unifamiliar   | 43 |
|          | 32      | 9421732            | Santa Cecília, 144               | 75,01    |           | 198,61    | B+2    | 1   | 1                     | habitatge unifamiliar   | 46 |
| 33       | 9421733 | Santa Cecília, 146 | 76,07                            |          | 170,50    | B+2       | 1      | 1   | habitatge unifamiliar | 41                      |    |
|          |         |                    | 1.535,24                         |          | 4.073,77  |           | 18     | 20  |                       |                         |    |
| ILLA 8   | 1       | 9422501            | Sant Tomàs, 94                   | 94,76    |           | 12,14     | Px     | 0   | 1                     | solar                   |    |
|          | 2       | 9422502            | Sant Tomàs, 98                   | 273,43   |           | 677,65    | B+2    | 0   | 1                     | magatzem                | 13 |
|          | 3       | 9422503            | Sant Tomàs, 100                  | 111,52   |           | 116,54    | B      | 0   | 1                     | magatzem                |    |
|          | 4       | 9422504            | Sant Tomàs, 102                  | 154,58   |           | 149,27    | B      | 0   | 1                     | magatzem                | 21 |
|          | 5       | 9422505            | Mare de Déu dels Desemparats, 26 |          | 1.087,99  |           |        | 0   | 1                     | zona verda              |    |
|          |         |                    | 634,29                           | 1.087,99 | 955,60    |           | 0      | 5   |                       |                         |    |
| ILLA 9   | 6       | 9422806            | Doctor Aymeric i Gilabertó, 136  |          | 6.720,78  | 449,95    | B      | 0   | 1                     | equipament esportiu     | 22 |
|          |         |                    |                                  |          | 6.720,78  | 449,95    |        | 0   | 1                     |                         |    |
| ILLA 10  | 3       | 9323303            | Jacint Elias, 132                |          | 582,38    |           |        | 0   | 1                     | zona verda              |    |
|          |         |                    |                                  |          | 582,38    |           |        | 0   | 1                     |                         |    |
| ILLA 11  | 2       | 9424702            | Jacint Elias, 147                |          | 3.368,88  | 1.276,46  | B+1    | 0   | 1                     | equipament docent       | 28 |
|          | 3       | 9422505            |                                  | 52,85    |           |           |        | 0   | 1                     | E.T.                    |    |
|          |         |                    | 52,85                            |          | 3.368,88  | 1.276,46  |        | 0   | 2                     |                         |    |
| subtotal |         |                    | 11.945,15                        |          | 14.343,83 | 18.725,82 |        | 81  | 129                   |                         |    |
| ILLA 12  | 11      | 9224311            | Passatge de la Previsió, 1       | 319,67   |           | 1.598,35  | B+4    | 20  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          | 12      | 9224312            | Passatge de la Constància, 2     | 319,67   |           | 1.598,35  |        | 20  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          |         |                    | 639,34                           |          | 3.196,70  |           | 40     | 0   |                       |                         |    |
| ILLA 13  | 13      | 9224713            | Passatge de la Concòrdia, 3      | 282,32   |           | 1.411,58  | B+4    | 20  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          | 14      | 9224714            | Passatge de la Concòrdia, 1      | 282,32   |           | 1.411,58  |        | 20  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          |         |                    | 564,63                           |          | 2.823,15  |           | 40     | 0   |                       |                         |    |
| ILLA 14  | 8       | 9223008            | Passatge de la Prudència, 2      | 282,52   |           | 1.412,60  | B+4    | 16  | 16                    | habitatge plurifamiliar |    |
|          | 8       | 9223008            | Passatge de la Prudència, 4      | 282,52   |           | 1.412,60  |        | 16  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          |         |                    | 565,04                           |          | 2.825,20  |           | 32     | 16  |                       |                         |    |
| ILLA 15  | 15      | 9124715            | Sant Damià, 255-B                | 298,49   |           | 1.790,94  | B+5    | 24  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          | 16      | 9124716            | Sant Damià, 257-B                | 288,80   |           | 1.732,80  | B+5    | 24  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          | 17      | 9124717            | Sant Cosme, 198-B                | 297,43   |           | 1.784,58  | B+5    | 24  |                       | habitatge plurifamiliar |    |
|          |         |                    | 884,72                           |          | 5.308,32  |           | 72     | 0   |                       |                         |    |
| subtotal |         |                    | 2.653,73                         |          | 14.153,37 |           | 184    |     |                       |                         |    |
| TOTAL    |         |                    | 14.598,88                        |          | 14.343,83 | 32.879,19 |        | 265 | 145                   |                         |    |

## 7. PLANEJAMENT

### 7.1. Antecedents del Planejament vigent: PGO83

L'antecedent del planejament vigent, el POUM, és el Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Terrassa, el PGO83. Aquest Pla no contemplava la delimitació de cap sector d'actuació en l'àmbit de la Modificació del POUM.

El PGO83 qualificava la zona com a Sòl Urbà amb diferents claus per a cada àmbit.

#### 7.1.1. Quadre comparatiu entre l'estat actual i el PGO83

|                 |       | ESTAT ACTUAL     |                  |                         |               |            | PGO83      |                     |                     |          |            |
|-----------------|-------|------------------|------------------|-------------------------|---------------|------------|------------|---------------------|---------------------|----------|------------|
|                 | NÚM   | SÒL PRIVAT (m2)  | SÒL PÚBLIC (m2)  | SOSTRE CONSTRUÏT (m2st) | ALÇADA MÀXIMA | HAB.       | CLAU PGO83 | SOSTRE PGO83 (m2st) | ALÇADA MÀXIMA PGO83 | F.E. (m) | HAB. PGO83 |
| <b>ILLA 1</b>   | 94140 | 5.688,59         | 0,00             | 2.881,71                | B+3           | 16         | A3         | 8.758,72            | B+2                 | 11,00    | 88         |
| <b>ILLA 2</b>   | 94158 | 977,48           | 69,30            | 1.740,32                | B+3           | 15         | A3         | 3.122,79            | B+2                 | T        | 31         |
| <b>ILLA 3</b>   | 94168 | 1.751,77         | 0,00             | 4.481,85                | B+3           | 20         | A3         | 4.374,71            | B+2                 | 11,00    | 44         |
| <b>ILLA 4</b>   | 94178 | 1.195,99         | 40,34            | 2.755,75                | B+3           | 11         | A3         | 3.708,96            | B+2                 | T        | 37         |
| <b>ILLA 5</b>   | 94195 | 108,94           | 1.334,74         | 110,41                  | B+1           | 1          | P2         | 0,00                |                     |          | 0          |
| <b>ILLA 6</b>   | 94200 | 0,00             | 1.139,42         | 0,00                    |               | 0          | P2         | 0,00                |                     |          | 0          |
| <b>ILLA 7</b>   | 94217 | 1.535,24         | 0,00             | 4.073,77                | B+4           | 18         | A3         | 3.784,41            | B+2                 | 12,10    | 38         |
| <b>ILLA 8</b>   | 94225 | 634,29           | 1.087,99         | 955,60                  | B+2           | 0          | A3 - P2    | 1.857,45            | B+2                 | T        | 19         |
| <b>ILLA 9</b>   | 94228 | 0,00             | 6.720,78         | 449,95                  | B             | 0          | E2         | 0,00                |                     |          | 0          |
| <b>ILLA 10</b>  | 93233 | 0,00             | 582,38           | 0,00                    |               | 0          | P1         | 0,00                |                     |          | 0          |
| <b>ILLA 11</b>  | 94247 | 52,85            | 3.368,88         | 1.276,46                | B+1           | 0          | E1         | 0,00                |                     |          | 0          |
| <b>subtotal</b> |       | <b>11.945,15</b> | <b>14.343,83</b> | <b>18.725,82</b>        |               | <b>81</b>  |            | <b>25.607,04</b>    |                     |          | <b>256</b> |
| <b>ILLA 12</b>  | 92243 | 639,34           | 0,00             | 3.196,70                | B+4           | 40         | A6/22      | 3.196,70            | B+4                 |          | 40         |
| <b>ILLA 13</b>  | 92247 | 564,63           | 0,00             | 2.823,15                | B+4           | 40         | A6/22      | 2.823,15            | B+4                 |          | 40         |
| <b>ILLA 14</b>  | 92230 | 565,04           | 0,00             | 2.825,20                | B+4           | 32         | A6/22      | 2.825,20            | B+4                 |          | 32         |
| <b>ILLA 15</b>  | 91247 | 884,72           | 0,00             | 5.308,32                | B+5           | 72         | A6/20      | 5.308,32            | B+5                 |          | 72         |
| <b>subtotal</b> |       | <b>2.653,73</b>  | <b>0,00</b>      | <b>14.153,37</b>        |               | <b>184</b> |            | <b>14.153,37</b>    |                     |          | <b>184</b> |
| <b>TOTAL</b>    |       | <b>14.598,88</b> | <b>14.343,83</b> | <b>32.879,19</b>        |               | <b>265</b> |            | <b>39.760,41</b>    |                     |          | <b>440</b> |

#### 7.1.2. Interpretació del quadre comparatiu

El PGO83 qualificava el sòl residencial com a A3, Suburbana, en les illes 1, 2, 3, 4, 7 i 8. Mentre que les illes 12,13,14 i 15 estaven qualificades com a A6, sector d'ordenació volumètrica específica. Les illes 5, 6 i 8 s'identificaven com a P2, espais lliures de nova creació. L'illa 10, com a P1, espai lliure existent. L'illa 11 com a E1, equipament existent i l'illa 9, E2, equipament de nova creació.

El sostre de l'ordenació proposada en el PGO83, referent a l'ordenació de les illes estudiades, era de 39.760,41 m2st. Actualment aquestes illes tenen un sostre construït de 32.879,19 m2st. S'ha de tenir en compte que les illes 12, 13, 14 i 15 no presenten cap variació en quant a sostre, habitatges i alçades, per la qual cosa, el canvi d'indicadors es referirà a les illes de l'Avinguda del Vallès, que en la actualitat tenen 18.725,82 m2 de sostre construït i el Pla General, d'acord a l'ordenació establerta, oferia un sostre màxim de 25.607,04 m2st.

Les alçades indicades en el Pla General eren de B+2, com a màxim, en les illes de l'Avinguda del Vallès i de B+4 i B+5 en les illes de la zona nord.

El nombre d'habitatges actuals és de 265, mentre que el PGO83 proposava 440 habitatges.

Gràficament es pot veure la possible ordenació del PGO83 en el plànol d'estat actual 1.8.1. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT: PGO83.

## 7.2. Possible Ordenació segons el POUM

El Planejament vigent estableix un sector delimitat per un Pla de Millora en les illes de l'Avinguda del Vallès. Des de l'illa 1 a l'illa 11. Aquestes illes presenten unes qualificacions indicatives que van des de A2.2, illes de fondària reduïda; P10, complements de vialitat; E2, equipament docent i E3, equipament esportiu. Aquest sector és de transformació i està qualificat com a sòl urbà no consolidat, per la qual cosa s'hauria d'haver transformat mitjançant un Pla de Millora.

Les illes 12, 13, 14 i 15 no estan delimitades per cap sector i estan qualificades com a A6.0, d'ordenació específica.

En la present Modificació del POUM s'ha volgut fer una possible interpretació del POUM amb una ordenació detallada sense tenir en compte el Pla de Millora que el POUM estableix com a instrument de planejament derivat per a transformar el sector. D'aquesta manera, es fa una comparació entre l'estat actual, les indicacions segons el PGO83 i una hipotètica ordenació segons el POUM, si es consideressin les qualificacions del mateix com a no indicatives.

### 7.2.1. Quadre comparatiu entre l'estat actual, el PGO83 i el POUM

|                 |       | ESTAT ACTUAL     |                  |                         |               |            | PGO83      |                     |                     |          |            | POUM       |                    |                    |          |            |
|-----------------|-------|------------------|------------------|-------------------------|---------------|------------|------------|---------------------|---------------------|----------|------------|------------|--------------------|--------------------|----------|------------|
|                 | NÚM   | SOL PRIVAT (m2)  | SOL PÚBLIC (m2)  | SOSTRE CONSTRUÏT (m2st) | ALÇADA MÀXIMA | HAB.       | CLAU PGO83 | SOSTRE PGO83 (m2st) | ALÇADA MÀXIMA PGO83 | F.E. (m) | HAB. PGO83 | CLAU POUM  | SOSTRE POUM (m2st) | ALÇADA MÀXIMA POUM | F.E. (m) | HAB. POUM  |
| ILLA 1          | 94140 | 5.688,59         | 0,00             | 2.881,71                | B+3           | 16         | A3         | 8.758,72            | B+2                 | 11,00    | 88         | A2,2       | 13.377,08          | B+4                | 12,50    | 167        |
| ILLA 2          | 94158 | 977,48           | 69,30            | 1.740,32                | B+3           | 15         | A3         | 3.122,79            | B+2                 | T        | 31         | A2,2       | 3.123,93           | B+2                | T        | 39         |
| ILLA 3          | 94168 | 1.751,77         | 0,00             | 4.481,85                | B+3           | 20         | A3         | 4.374,71            | B+2                 | 11,00    | 44         | A2,2       | 6.667,56           | B+4                | 12,50    | 83         |
| ILLA 4          | 94178 | 1.195,99         | 40,34            | 2.755,75                | B+3           | 11         | A3         | 3.708,96            | B+2                 | T        | 37         | A2,2       | 4.943,04           | B+3                | T        | 62         |
| ILLA 5          | 94195 | 108,94           | 1.334,74         | 110,41                  | B+1           | 1          | P2         | 0,00                |                     |          | 0          | P10        | 0,00               |                    |          | 0          |
| ILLA 6          | 94200 | 0,00             | 1.139,42         | 0,00                    |               | 0          | P2         | 0,00                |                     |          | 0          | P10        | 0,00               |                    |          | 0          |
| ILLA 7          | 94217 | 1.535,24         | 0,00             | 4.073,77                | B+4           | 18         | A3         | 3.784,41            | B+2                 | 12,10    | 38         | A2,2       | 5.025,31           | B+3                | 12,50    | 63         |
| ILLA 8          | 94225 | 634,29           | 1.087,99         | 955,60                  | B+2           | 0          | A3 - P2    | 1.857,45            | B+2                 | T        | 19         | A2,2 - P10 | 2.471,52           | B+3                | T        | 31         |
| ILLA 9          | 94228 | 0,00             | 6.720,78         | 449,95                  | B             | 0          | E2         | 0,00                |                     |          | 0          | E3         | 0,00               |                    |          | 0          |
| ILLA 10         | 93233 | 0,00             | 582,38           | 0,00                    |               | 0          | P1         | 0,00                |                     |          | 0          | P10        | 0,00               |                    |          | 0          |
| ILLA 11         | 94247 | 52,85            | 3.368,88         | 1.276,46                | B+1           | 0          | E1         | 0,00                |                     |          | 0          | E2         | 0,00               |                    |          | 0          |
| <b>subtotal</b> |       | <b>11.945,15</b> | <b>14.343,83</b> | <b>18.725,82</b>        |               | <b>81</b>  |            | <b>25.607,04</b>    |                     |          | <b>256</b> |            | <b>35.608,44</b>   |                    |          | <b>445</b> |
| ILLA 12         | 92243 | 639,34           | 0,00             | 3.196,70                | B+4           | 40         | A6/22      | 3.196,70            | B+4                 |          | 40         | A6,0       | 3.196,70           | B+4                |          | 40         |
| ILLA 13         | 92247 | 564,63           | 0,00             | 2.823,15                | B+4           | 40         | A6/22      | 2.823,15            | B+4                 |          | 40         | A6,0       | 2.823,15           | B+4                |          | 35         |
| ILLA 14         | 92230 | 565,04           | 0,00             | 2.825,20                | B+4           | 32         | A6/22      | 2.825,20            | B+4                 |          | 32         | A6,0       | 2.825,20           | B+4                |          | 35         |
| ILLA 15         | 91247 | 884,72           | 0,00             | 5.308,32                | B+5           | 72         | A6/20      | 5.308,32            | B+5                 |          | 72         | A6,0       | 5.308,32           | B+5                |          | 66         |
| <b>subtotal</b> |       | <b>2.653,73</b>  | <b>0,00</b>      | <b>14.153,37</b>        |               | <b>184</b> |            | <b>14.153,37</b>    |                     |          | <b>184</b> |            | <b>14.153,37</b>   |                    |          | <b>177</b> |
| <b>TOTAL</b>    |       | <b>14.598,88</b> | <b>14.343,83</b> | <b>32.879,19</b>        |               | <b>265</b> |            | <b>39.760,41</b>    |                     |          | <b>440</b> |            | <b>49.761,81</b>   |                    |          | <b>622</b> |

### 7.2.2. Interpretació del quadre comparatiu

En els tres casos, l'estat actual, el PGO83 i el POUM, les illes 12, 13, 14 i 15 presenten el mateix sostre i alçades màximes. En les illes de la zona nord el que varia és el nombre d'habitatges que establiria el POUM, dividint l'edificabilitat permesa per 80. Sortirien 177 habitatges enfront als 184 habitatges que actualment hi ha en els blocs d'aquestes illes.

El sostre màxim de les illes de l'Avinguda del Vallès segons el POUM és de 35.608,44 m2st mentre que el PGO83 establia un sostre de 25.607,04 m2st enfront del sostre actual construït, de 18.725,82 m2st. Amb les noves condicions del POUM hi havia una millora substancial respecte l'anterior planejament. Això era possible perquè es va proposar en tot aquest àmbit de Ca n'Anglada, poder construir una planta més, així passàvem de B+2 a B+3 en les zones A2.2. Segons una hipotètica ordenació, en el front de l'Avinguda es podria pensar que els B+3 es transformaven amb B+4, d'acord a l'amplitud de la via en què feien front les noves edificacions,

assimilant-se als fronts d'altres vies importants del propi barri, com l'Avinguda de Barcelona o la Carretera de Montcada.

Gràficament es pot veure la possible ordenació segons el POUM en el plànol d'estat actual  
**1.7.3. POSSIBLE ORDENACIÓ SEGONS EL POUM.**

### 7.3. Planejament vigent: POUM

El Planejament vigent estableix en l'àmbit de l'Avinguda del Vallès, a la façana del barri de Ca n'Anglada un àmbit de remodelació urbana en sòl urbà no consolidat que s'haurà de transformar mitjançant el desenvolupament d'un Pla de Millora Urbana, definit en les Fitxes Normatives dels Polígons d'Actuació i Sectors de Planejament, com PM-CAN001 de l'Avinguda del Vallès.

#### 7.3.1. Pla de Millora PM-CAN001

La Fitxa del POUM descriu aquest Pla de Millora amb les condicions següents:

|  |  |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
|--|--|-----------------|------|--------------|------|-------------------------|-------------|--------------|------|-------------------------|-------------|
| Àmbit:                                   | L'àmbit del Pla de Millora és un sector de sòl urbà no consolidat format pels terrenys inscrits dins del polígon delimitat per les illes de llevant del barri de Ca n'Anglada adjacents a l'Avinguda del Vallès, la carretera de Montcada i el Passeig de 22 de Juliol. La superfície total del Pla de Millora és de: <b>46.543 m2</b> .   |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| Objectius:                               | L'objectiu del Pla de Millora és transformar la façana del barri de Ca n'Anglada amb l'Avinguda del Vallès per dotar-la d'usos residencials, resolent l'encontre amb la traça del vial de l'Avinguda del Vallès, junt amb la determinació de zones per espais lliures i equipaments.   |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| Condicions d'ordenació, edificació i ús: | Es tracta d'una zona d'edificació en fondària reduïda, clau A2.2, una zona d'equipaments educatius, clau E.2, i una zona d'equipaments esportius, clau E.3, amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Pla de Millora.  |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| Dades inicials:                          | Sòl privat inicial susceptible d'aprofitament: 8.182 m2.   |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| Dades a desenvolupar:                    | Reserves mínimes de sòl públic: <table data-bbox="794 1534 1145 1691"> <tr> <td>Espais Lliures:</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Equipaments:</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td><b>SÒL PÚBLIC MÍNIM</b></td> <td><b>55 %</b></td> </tr> </table> <p>Sòl d'aprofitament privat:</p> <table data-bbox="794 1780 1145 1870"> <tr> <td>Residencial:</td> <td>45 %</td> </tr> <tr> <td><b>SÒL PRIVAT MÀXIM</b></td> <td><b>45 %</b></td> </tr> </table> <p>Alçada màxima: PB+10</p> <p>Coef. d'edificabilitat brut: 1,20 m2st/m2sl</p> | Espais Lliures: | 10 % | Equipaments: | 20 % | <b>SÒL PÚBLIC MÍNIM</b> | <b>55 %</b> | Residencial: | 45 % | <b>SÒL PRIVAT MÀXIM</b> | <b>45 %</b> |
| Espais Lliures:                          | 10 %   |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| Equipaments:                             | 20 %   |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| <b>SÒL PÚBLIC MÍNIM</b>                  | <b>55 %</b>  |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| Residencial:                             | 45 %   |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |
| <b>SÒL PRIVAT MÀXIM</b>                  | <b>45 %</b>  |                 |      |              |      |                         |             |              |      |                         |             |

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
|                                       | Coef. d'edificabilitat neta:  | 2,03 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl |
|                                       | Densitat màxima d'habitatges  | 149,97 hab/Ha                            |
| Paràmetres indicatius:                | Edificabilitat màxima de l'àmbit:   | 55.852 m <sup>2</sup>                    |
|                                       | Nombre màxim d'habitatges:  | 698                                      |
| Cessions:                             | Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la llei d'urbanisme i que en aquest sector es correspon amb el 10 % d'aprofitament mig en relació al planejament urbanístic anterior. Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes.   |  |
| Condicions de gestió i execució:      | El Pla de Millora, delimitarà els polígons d'actuació que consideri necessari, que s'executaran pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos, es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures. |  |
| Règim transitori d'edificació i usos: | Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon del Pla de Millora queden en situació de volum disconforme.  |  |

Gràficament es pot veure la Fitxa del PM-CAN001 en el plànol d'estat actual 1.7.2. *FITXA DEL PM-CAN001 DEL POUM.*

L'aplicació de les dades de reserva i aprofitament del sòl donen com a resultat les següents superfícies:

|  |                         |                                     |
|--|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>SUPERFÍCIE DEL SECTOR DEL PLA DE MILLORA:</b> |                         | <b>46.543,00 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>RESERVES DE SÒL PÚBLIC:</b>                   |                         |                                     |
| (P.10)   | ESPAIS LLIURES          | 10 % 4.654,30 m <sup>2</sup>        |
| (E.2 – E.3)                                      | EQUIPAMENTS             | 20 % 9.308,60 m <sup>2</sup>        |
|  | ALTRES                  | 25 % 11.635,75 m <sup>2</sup>       |
|  | <b>SÒL PÚBLIC mínim</b> | <b>55 % 25.598,65 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>                |                         |                                     |
| (A.2.2)  | RESIDENCIAL             | 45 % 20.944,35 m <sup>2</sup>       |
|  | <b>SÒL PRIVAT màxim</b> | <b>45 % 20.944,35 m<sup>2</sup></b> |

Gràficament es poden veure les superfícies de les qualificacions indicatives del POUM en el plànol d'estat actual 1.7.5 *SUPERFÍCIES QUALIFICACIONS POUM*

### 7.3.2. Illes de la zona nord de Ca n'Anglada

Les illes 12, 13, 14 i 15 de la zona nord de Ca n'Anglada estan qualificades actualment com a A.6.0, D'ordenació específica, amb unes condicions d'edificació regulades en l'article 133 de la Normativa del **POUM**.

La superfície de sòl privat corresponent a A6.0 és de **2.653,73 m<sup>2</sup>**.

D'acord amb el quadre anteriorment descrit, el sostre total segons el planejament actual és de 14.153,37 m<sup>2</sup>st i el nombre màxim d'habitatges que sortirien dividint-ho per 80, serien 177 habitatges.

Gràficament es pot veure la qualificació de la zona en el plànol d'estat actual 1.7.4. *PLANEJAMENT VIGENT: POUM*.

### 7.3.3. Altres qualificacions

El nou sector de la Modificació del POUM amplia el límit proposat en el Pla de Millora, per la qual cosa inclou dins del seu àmbit altres zones de qualificació.

Inclou l'espai de la Riera de les Arenes entre els límits establerts, qualificat com a Sistema Hidrològic, amb la clau H i regulat en la Secció Setena del Capítol V de "Regulació de Sistemes" de la **Normativa del POUM**. La superfície de sòl qualificat com a Sistema Hidrològic dins del sector de la Modificació del POUM és de **53.439,21 m<sup>2</sup>**.

D'altra banda, els ponts de Navarra i el pont de Salamanca estan qualificats com a Sistema Viari, amb la clau V2 corresponent a Carrers i regulat en l'article 236 de "Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari" de la **Normativa del POUM**. La superfície de sòl qualificat com a Sistema Viari dins de l'àmbit de la Modificació del POUM és de **3.249,93 m<sup>2</sup>**.

Gràficament es poden veure aquestes qualificacions en el plànol d'estat actual 1.8.4. *PLANEJAMENT VIGENT: POUM*.

## 8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

### 8.1. Estructura parcel·laria

Les edificacions privades existents en el front de l'Avinguda del Vallès presenten una estructura parcel·laria diferent de les zones de titularitat pública.

Les illes 1, 2, 3, 4, 7 i part de l'illa 8 estan formades per parcel·les de poca dimensió, allargades, d'uns 5 metres d'amplada, pròpia de la tipologia de casa entre mitgera amb alçades de B+3. En alguns casos, degut a la morfologia de l'illa, són parcel·les que donen a dos carrers, com l'illa 2.

Les illes de sòl públic, la 5, 6, part de la 8, la 9, 10 i 11 no tenen aquesta estructura parcel·laria. Són d'una única parcel·la de dimensions variables.

L'illa 12 amb els blocs B1 i B2 defineixen dues parcel·les corresponents als dos blocs edificats. Igualment amb l'illa 13 i els blocs B3 i B4. L'illa 14 és una sola parcel·la que inclou als dos blocs B5 i B6 i en l'illa 15, els tres blocs B7, B8 i B9 formen part de tres parcel·les diferents.

Aquesta estructura de la propietat, en les illes 1, 2, 3 i 4 de l'Avinguda del Vallès marcarà la futura proposta d'ordenació amb l'agrupació de les corresponents unitats mínimes d'edificació.

Gràficament es pot veure en el plànol d'estat actual 1.8. *ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT*.

8.2. Quadre de l'estructura de la propietat

|                          | UTM   | PARCEL·LA                   | ENTITATS I PERSONES PROPIETÀRIES    | ADREÇA                     | SÒL PRIVAT (m2) | SÒL PÚBLIC (m2) | COEF.% | PROPIETAT (m2) |
|--------------------------|-------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|--------|----------------|
| ILLA 1                   | 94140 | 01-1                        | LOPEZ CABRERA, BENJAMIN             | SANT DAMIA, 46, 1-1        | 162,43          |                 | 13,11  | 21,29          |
|                          |       | 01-2                        | LUQUE MOR, DAVID                    | SANT DAMIA, 46, 1-2        |                 |                 |        | 13,57          |
|                          |       | 01-3                        | RUIZ LARREA, ANA BELEN              | SANT DAMIA, 46, 1-3        |                 |                 |        | 11,86          |
|                          |       | 01-4                        | MARTI ASENSIO, XAVIER               | SANT DAMIA, 46, 2-1        |                 |                 |        | 19,84          |
|                          |       | 01-5                        | MARTIN PEÑA, ALEJANDRO              | SANT DAMIA, 46, 2-2        |                 |                 |        | 18,74          |
|                          |       | 01-6                        | MORAL RAMIREZ, CECILIA              | SANT DAMIA, 46, 2-3        |                 |                 |        | 22,88          |
|                          | 94140 | 02-1                        | RENCO GONZALEZ, JOSE                | SANTA MARTA, 58, BA-1      | 131,98          |                 | 34,00  | 44,87          |
|                          |       | 02-2                        | RENCO GONZALEZ, JOSE                | SANTA MARTA, 58, 1-1       |                 |                 |        | 33,00          |
|                          |       | 02-3                        | SANCHEZ SEGADOR, TOMAS              | SANTA MARTA, 58, 2-1       |                 |                 | 33,00  | 43,55          |
|                          | 94140 | 03-1                        | MARTINEZ DEL CASTILLO, MIGUEL ANGEL | SANTA MARTA, 60            | 133,01          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 04-1                        | GARCIA MORENO, MANUEL               | SANTA MARTA, 62            | 132,82          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 05-1                        | ISART PICH, JOSE                    | SANTA MARTA, 64            | 176,06          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 08-1                        | CUENCA LAFORET, SEBASTIAN           | SANT DAMIA, 44, 1-1        | 181,12          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 09-1                        | MATEO PUERTA, BLAS                  | SANT DAMIA, 38             | 93,41           |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 10-1                        | CARRETERO MARTINEZ, FRANCISCO       | SANT DAMIA, 40             | 102,23          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 11-1                        | MOLINA MOYA, ALFONSO                | SANT DAMIA, 36             | 102,11          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 12-1                        | MARTINEZ JIMENEZ, JOSE              | SANT DAMIA, 42             | 116,31          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 13-1                        | FARRE MALLOFRE, LLUIS               | SANT DAMIA, 34             | 103,16          |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 14-1                        | FARRE MALLOFRE, LLUIS               | SANT DAMIA, 32             | 99,45           |                 |        | 100,00         |
|                          | 94140 | 15-1                        | FARRE MALLOFRE, LLUIS               | SANT DAMIA, 30             | 99,52           |                 |        | 100,00         |
| 94140                    | 16-1  | FARRE MALLOFRE, LLUIS       | SANT DAMIA, 28                      | 99,58                      |                 |                 | 100,00 |                |
| 94140                    | 17-1  | FARRE MALLOFRE, LLUIS       | SANT DAMIA, 26                      | 99,65                      |                 |                 | 100,00 |                |
| 94140                    | 18-1  | FARRE MALLOFRE, LLUIS       | SANT DAMIA, 24                      | 101,50                     |                 |                 | 100,00 |                |
| 94140                    | 19-1  | FARRE MALLOFRE, LLUIS       | SANT DAMIA, 2                       | 1.049,72                   |                 |                 | 100,00 |                |
| 94140                    | 20-1  | FARRE MALLOFRE, LLUIS       | SANT DAMIA, 22                      | 1.822,95                   |                 |                 | 100,00 |                |
| 94140                    | 21-1  | FARRE MALLOFRE, LLUIS       | AV DEL VALLES, 241                  | 881,58                     |                 |                 | 100,00 |                |
|                          |       |                             |                                     | 5.688,59                   |                 |                 |        |                |
| ILLA 2                   | 94158 | 06-1                        | ALGABA MOYANO, LORENZO              | SANTA LLUCIA, 86           | 66,19           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 07-1                        | ROLDAN PAVON, ANTONIO               | SANTA LLUCIA, 84           | 57,30           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 08-1                        | ASSEGURANCES MURICA PLA GORDILLO SL | SANTA LLUCIA, 82, BA       | 133,18          |                 | 37,78  | 50,32          |
|                          |       |                             |                                     | SANTA LLUCIA, 82, 1        |                 |                 |        | 62,22          |
|                          | 94158 | 09-1                        | HERNANDEZ GARCIA, LUIS              | SANTA LLUCIA, 78           | 45,01           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 10-1                        | GRIS FERRA, FRANCISCO               | SANTA LLUCIA, 74           | 81,56           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 11-1                        | AJUNTAMENT DE TERRASSA              | SANTA LLUCIA, 72           | 0,00            | 35,81           | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 12-1                        | AJUNTAMENT DE TERRASSA              | SANTA LLUCIA, 70           | 0,00            | 33,49           | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 13-1                        | MULTICASA EGARA, SL                 | SANTA LLUCIA, 68           | 29,19           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 14-1                        | MOYA PLEGUEZUELOS, ANTONIO          | SANTA LLUCIA, 66           | 81,12           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94158 | 16-1                        | MARTINEZ RODRIGUEZ, JUAN CARLOS     | SANT CRISPI, 89, SO-1      | 310,59          |                 | 1,07   | 3,32           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-2      |                 |                 |        | 1,07           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-3      |                 |                 |        | 1,07           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-4      |                 |                 |        | 1,07           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-5      |                 |                 |        | 1,07           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-6      |                 |                 |        | 1,13           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-7      |                 |                 |        | 1,29           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-8      |                 |                 |        | 1,25           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-9      |                 |                 |        | 1,24           |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 89, SO-10     |                 |                 |        | 1,04           |
| M.D. DE LA LLUM, 110, BA |       |                             |                                     | 9,70                       |                 |                 |        |                |
| SANTA LLUCIA, 92, BA     |       |                             |                                     | 10,24                      |                 |                 |        |                |
| SANT CRISPI, 89, 1-1     |       |                             |                                     | 9,39                       |                 |                 |        |                |
| SANT CRISPI, 89, 1-2     |       |                             |                                     | 9,19                       |                 |                 |        |                |
| SANT CRISPI, 89, 1-3     | 9,36  |                             |                                     |                            |                 |                 |        |                |
| SANT CRISPI, 89, 2-1     | 11,71 |                             |                                     |                            |                 |                 |        |                |
| SANT CRISPI, 89, 2-2     | 9,05  |                             |                                     |                            |                 |                 |        |                |
| SANT CRISPI, 89, 2-3     | 9,41  |                             |                                     |                            |                 |                 |        |                |
| SANT CRISPI, 89, 2-4     | 9,19  |                             |                                     |                            |                 |                 |        |                |
| 94158                    | 17-1  | GARCIA PINO, JUAN           | SANTA LLUCIA, 90                    | 173,34                     |                 | 100,00          |        |                |
|                          |       |                             |                                     | 977,48                     | 69,30           |                 |        |                |
| ILLA 3                   | 94168 | 01-1                        | ZAGUIRRE MEDINA, MARIA              | M.D. DE LES NEUS, 86       | 98,12           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 02-1                        | QUILES JIMENEZ, ANTONIO             | M.D. DE LES NEUS, 88       | 104,04          |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 03-1                        | ALARCON ALARCON, JOSE MARIA         | M.D. DE LES NEUS, 90       | 133,31          |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 04-1                        | GALVEZ IBORRA, ANGEL                | M.D. DE LES NEUS, 92       | 66,82           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 05-1                        | GALVEZ IBORRA, ANGEL                | M.D. DE LES NEUS, 92, LO-1 | 193,36          |                 | 14,20  | 27,46          |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 103, LO-2     |                 |                 |        | 19,08          |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 103, 1-1      |                 |                 |        | 14,28          |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 103, 1-2      |                 |                 |        | 19,08          |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 103, 2-1      |                 |                 |        | 14,28          |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 103, 2-2      |                 |                 |        | 19,08          |
|                          | 94168 | 06-1                        | AURELIO MARQUEZ AGUILERA            | SANT CRISPI, 101, BA       | 77,69           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 07-1                        | MACIAS MORENO, ANTONIO              | SANT CRISPI, 99, 2-1       | 77,32           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 08-1                        | MACIAS MORENO, ANTONIO              | SANT CRISPI, 97            | 99,91           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 09-1                        | AGUILERA ROMAN, JOAN                | SANT CRISPI, 95, BA        | 88,82           |                 | 29,74  | 26,42          |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 95, 1         |                 |                 |        | 35,13          |
|                          |       |                             |                                     | SANT CRISPI, 95, 2         |                 |                 |        | 35,13          |
|                          | 94168 | 10-1                        | CORDOBA SANCHEZ, MARIA              | SANT CRISPI, 93            | 228,73          |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 11-1                        | EL BAROUNDI, ALI                    | M.D. DE LA LLUM, 111       | 105,41          |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 12-1                        | CORDOBA SANCHEZ, MARIA              | SANTA LLUCIA, 98           | 98,26           |                 | 100,00 |                |
|                          | 94168 | 13-1                        | PRIEGO ALMANSA, VICENTE             | SANTA LLUCIA, 102, 1       | 122,06          |                 | 100,00 |                |
| 94168                    | 14-1  | PAVON EXPOSITO, ANTONIO     | SANTA LLUCIA, 104, BA               | 107,82                     |                 | 30,00           | 36,66  |                |
|                          |       |                             | SANTA LLUCIA, 104, 1                |                            |                 |                 | 35,00  |                |
|                          |       |                             | SANTA LLUCIA, 104, 2                |                            |                 |                 | 35,00  |                |
| 94168                    | 15-1  | SANCHEZ HEREDIA, ANTONIO    | SANTA LLUCIA, 106, BA               | 74,66                      |                 | 100,00          |        |                |
| 94168                    | 16-1  | ALARCON ALARCON, JOSE MARIA | SANTA LLUCIA, 108                   | 75,44                      |                 | 100,00          |        |                |
|                          |       |                             |                                     | 1.751,77                   |                 |                 |        |                |

|         |       |                        |                                  |                               |          |          |          |        |
|---------|-------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------|----------|----------|--------|
| ILLA 4  | 94178 | 01-1                   | GORDILLO RODRIGUEZ, ROSARIO      | SANT CRISPI, 90-B             | 181,22   |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 02-1                   | MARTI PEDROL, WLADIMIRO          | M.D. DEL CARME, 108           | 101,75   |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 03-1                   | MIRA FABRA, EMILIO               | M.D. DEL CARME, 110           | 99,07    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 04-1                   | ISART PICH, JOSE                 | AV DEL VALLES, 311            | 36,23    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 05-1                   | RUIZ LECHUGA, LUIS               | SANT CRISPI, 86               | 104,86   |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 06-1                   | ISART PICH, JOSE                 | AV DEL VALLES, 305            | 33,28    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 07-1                   | MERINO GARCIA, JUAN              | SANT CRISPI, 70               | 83,62    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 08-1                   | LA ROSA GALAN, MARIA             | SANT CRISPI, 74               | 55,48    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 09-1                   | MENDAÑO MOLINA, JOSE             | SANT CRISPI, 76               | 60,97    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 10-1                   | PEREZ DE LA ROSA, ANTONIO        | SANT CRISPI, 78, BA           | 40,34    | 40,34    | 50,00    | 40,34  |
|         | 94178 | 10-2                   | AJUNTAMENT DE TERRASSA           | SANT CRISPI, 78, 1            |          |          | 50,00    | 40,34  |
|         | 94178 | 11-1                   | SMALKO, FRANCISC                 | SANT CRISPI, 80, BA           | 76,78    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 12-1                   | MARTINEZ MARTINEZ, JOSE          | SANT CRISPI, 82               | 76,78    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 13-1                   | MARTIN RODRIGUEZ, RAMONA         | SANT CRISPI, 84               | 75,20    |          | 100,00   |        |
|         | 94178 | 14-1                   | CARRERO LOPEZ, MICAELA           | SANT CRISPI, 88               | 76,51    |          | 100,00   |        |
| 94178   | 16-1  | MIRA FABRA, EMILIO     | AV DEL VALLES, 313               | 93,90                         |          | 100,00   |          |        |
|         |       |                        |                                  | 1.195,99                      | 40,34    |          |          |        |
| ILLA 5  | 94195 | 01-1                   | GIMENEZ GIMENO, MANUEL           | M.D. DELS SOCORS, 94          | 108,94   |          | 100      |        |
|         | 94195 | 02-1                   | AJUNTAMENT DE TERRASSA           | M.D. DELS SOCORS, 96          |          |          | 1.334,74 | 100    |
|         |       |                        |                                  | 108,94                        |          |          | 1.334,74 |        |
| ILLA 6  | 94200 | 01-1                   | AJUNTAMENT DE TERRASSA           | SANT HONORAT, 100             |          |          | 1.139,42 | 100,00 |
|         |       |                        |                                  |                               |          |          | 1.139,42 |        |
| ILLA 7  | 94217 | 19-1                   | SANTOS CORREDERA CORREDERA       | M.D. DESEMPARATS, 13, 1-2     | 226,32   |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 20-1                   | ANTONIO SANCHEZ MARTIN           | M.D. DESEMPARATS, 11, BA      | 116,23   |          | 38,00    | 44,17  |
|         | 94217 | 20-2                   | RAUL SANCHEZ RODRIGUEZ           | M.D. DESEMPARATS, 11, 1       |          |          | 31,00    | 36,03  |
|         | 94217 | 20-3                   | ANTONIO SANCHEZ MARTIN           | M.D. DESEMPARATS, 11, 2       |          |          | 31,00    | 36,03  |
|         | 94217 | 21-1                   | HILARIO PAYAN GONZALEZ           | M.D. DESEMPARATS, 9           | 228,71   |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 22-1                   | FRANCISCO CORDOBA EXPOSITO       | SANT HONORAT, 111             | 43,41    |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 23-1                   | JUAN LOPEZ GARCIA                | SANT HONORAT, 109             | 73,75    |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 24-1                   | FRANCISCO SERET LOPEZ            | SANT HONORAT, 107             | 90,74    |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 25-1                   | MANUEL GONZALEZ FERNANDEZ        | SANT HONORAT, 105             | 89,88    |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 26-1                   | M.ANGUSTIAS MEDIALDEA RUIZ       | SANT HONORAT, 103, BA-1       | 92,75    |          | 50,00    | 46,38  |
|         | 94217 | 26-2                   | M.ANGUSTIAS MEDIALDEA RUIZ       | SANT HONORAT, 103, 1-1        |          |          | 50,00    | 46,38  |
|         | 94217 | 27-1                   | JUAN LOPEZ GARCIA                | SANT HONORAT, 101, BA-1       | 92,80    |          | 34,00    | 31,55  |
|         | 94217 | 27-2                   | JUAN LOPEZ GARCIA                | SANT HONORAT, 101, 1-1        |          |          | 33,00    | 30,62  |
|         | 94217 | 27-3                   | MIGUEL LOPEZ GARCIA              | SANT HONORAT, 101, 2-1        |          |          | 33,00    | 30,62  |
|         | 94217 | 28-1                   | RAFAEL RUBIO GARCIA              | SANTA CECILIA, 136, BA        | 102,10   |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 29-1                   | ANTONIO JIMENEZ MOYANO           | SANTA CECILIA, 138, BA        | 73,21    |          | 100,00   |        |
|         | 94217 | 30-1                   | MIGUEL BENITEZ OLMO              | SANTA CECILIA, 140            | 76,70    |          | 100,00   |        |
| 94217   | 31-1  | MANUEL MERINO FERRON   | SANTA CECILIA, 142, 1            | 77,56                         |          | 100,00   |          |        |
| 94217   | 32-1  | GASPAR ALVAREZ BENITEZ | SANTA CECILIA, 144               | 75,01                         |          | 100,00   |          |        |
| 94217   | 33-1  | MANUEL MOLINA CANABATE | SANTA CECILIA, 146               | 76,07                         |          | 100,00   |          |        |
|         |       |                        |                                  | 1.535,24                      |          |          |          |        |
| ILLA 8  | 94225 | 01-1                   | TOROS SANCHEZ ALFONSO            | SANT TOMAS, 94                | 94,76    |          | 100,00   |        |
|         | 94225 | 02-1                   | MARCHAL ARIAS, JOSE              | SANT TOMAS, 98                | 273,43   |          | 100,00   |        |
|         | 94225 | 03-1                   | ISART PICH, JOSE                 | SANT TOMAS, 100               | 111,52   |          | 100,00   |        |
|         | 94225 | 04-1                   | RODRIGUEZ MANZANO, ARACELI       | SANT TOMAS, 102               | 154,58   |          | 100,00   |        |
|         | 94225 | 05-1                   | AJUNTAMENT DE TERRASSA           | M.D. DESEMPARATS, 26          | 0        | 1.087,99 | 100,00   |        |
|         |       |                        |                                  | 634,29                        | 1.087,99 |          |          |        |
| ILLA 9  | 94228 | 06-1                   | AJUNTAMENT DE TERRASSA           | DR. AYMERICH I GILABERTO, 136 |          |          | 6720,78  | 100,00 |
|         |       |                        |                                  |                               |          |          | 6720,78  |        |
| ILLA 10 | 93233 | 03-1                   | AJUNTAMENT DE TERRASSA           | JACINT ELIAS, 132             |          |          | 582,38   | 100,00 |
|         |       |                        |                                  |                               |          |          | 582,38   |        |
| ILLA 11 | 94247 | 02-1                   | MINISTERIO EDUCACION Y CIENCIAS  | JACINT ELIAS, 147             | 52,85    | 3.368,88 | 100,00   |        |
|         | 94247 | 03-1                   | ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL | JACINT ELIAS, 141             |          |          | 100,00   |        |
|         |       |                        |                                  | 52,85                         | 3.368,88 |          |          |        |

|         |       |       |   |                               |        |  |  |  |
|---------|-------|-------|---|-------------------------------|--------|--|--|--|
| ILLA 12 | 92243 | 11-1  | FELIX RUIZ, OROSIA                        | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, BA   |        |  |  |  |
|         |       | 11-2  | RETANERO MARTIN, PRUDENCIA                | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, BB   |        |  |  |  |
|         |       | 11-3  | MALET PARERA, RAMON                       | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, BC   |        |  |  |  |
|         |       | 11-4  | AYALA MARTÍNEZ, ANGELES                   | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, BD   |        |  |  |  |
|         |       | 11-5  | RELAÑO BEJARANO, ANTONIO                  | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 1-A  |        |  |  |  |
|         |       | 11-6  | MAGEN AYLLON, JUAN                        | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 1B   |        |  |  |  |
|         |       | 11-7  | DIEZ REPISO, FEDERICO                     | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 1C   |        |  |  |  |
|         |       | 11-8  | MARTINEZ BERENGUEL, XAVIER                | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 1D   |        |  |  |  |
|         |       | 11-9  | SERRANO BREA, FRANCISCO                   | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 2A   |        |  |  |  |
|         |       | 11-10 | CABALLERO SÁNCHEZ, CRESCENCIO             | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 2B   |        |  |  |  |
|         |       | 11-11 | CAZORLA CARMONA, RAQUEL                   | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 2C   |        |  |  |  |
|         |       | 11-12 | RELAÑO MOYANO, GREGORIO                   | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 2D   |        |  |  |  |
|         |       | 11-13 | MONTERO MUÑOZ, ANTONIO                    | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 3A   |        |  |  |  |
|         |       | 11-14 | MAILLO TORRES, VICENTE                    | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 3B   |        |  |  |  |
|         |       | 11-15 | BEN ALI, MOHAMED                          | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 3C   |        |  |  |  |
|         |       | 11-16 | PLATERO FUNES, FRANCISCO                  | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 3D   |        |  |  |  |
|         |       | 11-17 | EBCHIRA, MOHAMED                          | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 4A   |        |  |  |  |
|         |       | 11-18 | MERA PALMA, FELIX GEREMIAS                | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 4B   |        |  |  |  |
|         |       | 11-19 | PUENTE CRESPO, JESUS                      | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 4C   |        |  |  |  |
|         |       | 11-20 | VITURTIA PICAZO, FRANCISCO                | PTGE. DE LA PREVISIÓ, 1, 4D   |        |  |  |  |
| ILLA 12 | 92243 | 12-1  | ALMENARA PAEZ, ROSARIO                    | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, BA |        |  |  |  |
|         |       | 12-2  | EL MRABET, MOHAMED                        | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, BB |        |  |  |  |
|         |       | 12-3  | MOLINA LAO, JAVIER                        | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, BC |        |  |  |  |
|         |       | 12-4  | CARMONA RODRIGUEZ, FRANCISCO              | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, BD |        |  |  |  |
|         |       | 12-5  | EL MARRACKCHI, BOUSSELKAM                 | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 1A |        |  |  |  |
|         |       | 12-6  | MERINO MESA, PILAR                        | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 1B |        |  |  |  |
|         |       | 12-7  | GOMEZ ABARCA, JAVIER                      | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 1C |        |  |  |  |
|         |       | 12-8  | ORTIZ VILAMOR, MANUEL                     | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 1D |        |  |  |  |
|         |       | 12-9  | FERNANDEZ LAZARO, JOSE                    | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 2A |        |  |  |  |
|         |       | 12-10 | PARRILLA TORRES, PEDRO                    | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 2B |        |  |  |  |
|         |       | 12-11 | GARCIA GOMEZ, LUIS ARTURO                 | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 2C |        |  |  |  |
|         |       | 12-12 | GOMEZ MARTIN, MIGUEL                      | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 2D |        |  |  |  |
|         |       | 12-13 | NAVARRO DIAZ, JOSEFA                      | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 3A |        |  |  |  |
|         |       | 12-14 | OCHOA PLUAS, FRANKLIN TOMAS               | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 3B |        |  |  |  |
|         |       | 12-15 | YUGA NDIAYE, PAPA                         | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 3C |        |  |  |  |
|         |       | 12-16 | NFINAF, BOUSSELHAM                        | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 3D |        |  |  |  |
|         |       | 12-17 | LAMOU, EL FATMI                           | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 4A |        |  |  |  |
|         |       | 12-18 | EL HAJJAM, MOHAMED                        | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 4B |        |  |  |  |
|         |       | 12-19 | MOULIDI, AHMED                            | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 4C |        |  |  |  |
|         |       | 12-20 | CHAREF, EL HABIB                          | PTGE. DE LA CONSTÀNCIA, 2, 4D |        |  |  |  |
|         |       |       |   |                               | 639,34 |  |  |  |
| ILLA 13 | 92247 | 13-1  | ROMA GRANADOS, MANUEL                     | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, BA  |        |  |  |  |
|         |       | 13-2  | PORCEL NAJAS, PEDRO                       | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, BB  |        |  |  |  |
|         |       | 13-3  | RIVERA COBO, FRANCISCO                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, BC  |        |  |  |  |
|         |       | 13-4  | MOLINA FERNANDEZ, JUAN                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, BD  |        |  |  |  |
|         |       | 13-5  | GONZALEZ PAREDES, JOSE                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 1-A |        |  |  |  |
|         |       | 13-6  | CHICA MOLINA, FELIP                       | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 1B  |        |  |  |  |
|         |       | 13-7  | HERNANDEZ NAVARRO, CARMEN                 | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 1C  |        |  |  |  |
|         |       | 13-8  | SIBARI, MUSTAPHA                          | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 1D  |        |  |  |  |
|         |       | 13-9  | FINCIAS PEREZ, LUISA                      | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 2A  |        |  |  |  |
|         |       | 13-10 | ROS GUILLEN, FRANCISCO                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 2B  |        |  |  |  |
|         |       | 13-11 | RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JUAN                 | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 2C  |        |  |  |  |
|         |       | 13-12 | SALVADOR MARTINEZ, ENCARNACION            | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 2D  |        |  |  |  |
|         |       | 13-13 | PARRA PARRA, FRANCISCO                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 3A  |        |  |  |  |
|         |       | 13-14 | PLAZA HERNANDEZ, FRANCISCO                | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 3B  |        |  |  |  |
|         |       | 13-15 | RUIZ GARCIA, PASCUAL                      | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 3C  |        |  |  |  |
|         |       | 13-16 | FUND. PRIV. REHAB. I LLOGUER PARC HAB. T. | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 3D  |        |  |  |  |
|         |       | 13-17 | CAMACHO SANCHEZ, FELIX                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 4A  |        |  |  |  |
|         |       | 13-18 | BRIEONES RUIZ, ANTONIA                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 4B  |        |  |  |  |
|         |       | 13-19 | ZAMORA MARTIN, PLACIDA                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 4C  |        |  |  |  |
|         |       | 13-20 | ELABBASSI, YOUSSEF                        | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 3, 4D  |        |  |  |  |
| ILLA 13 | 92247 | 14-1  | ALVAREZ ALONSO, DOLORES                   | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, BA  |        |  |  |  |
|         |       | 14-2  | NUÑEZ CALCAÑO, JUAN FRANCISCO             | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, BB  |        |  |  |  |
|         |       | 14-3  | MAZARICO ESTEBAN, ANTONIA                 | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, BC  |        |  |  |  |
|         |       | 14-4  | GARRIDO ARANDA, JOSE                      | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, BD  |        |  |  |  |
|         |       | 14-5  | MARIN MUÑOZ, CARLOS                       | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 1A  |        |  |  |  |
|         |       | 14-6  | MATA MEDINA, SEBASTIAN                    | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 1B  |        |  |  |  |
|         |       | 14-7  | RUIZ JOYANES, PASCUAL                     | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 1C  |        |  |  |  |
|         |       | 14-8  | FERNANDEZ RUIZ, JOSE                      | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 1D  |        |  |  |  |
|         |       | 14-9  | CASTRO MONTESINOS, MANUEL                 | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 2A  |        |  |  |  |
|         |       | 14-10 | MURIANA AVILA, JUAN ANTONIO               | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 2B  |        |  |  |  |
|         |       | 14-11 | VEGA CONDE, EMILIO                        | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 2C  |        |  |  |  |
|         |       | 14-12 | ZADI, MOHAMED                             | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 2D  |        |  |  |  |
|         |       | 14-13 | EMANUEL LANFRANCHI, ANGEL                 | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 3A  |        |  |  |  |
|         |       | 14-14 | EL BOUKRI, MOHAMMED                       | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 3B  |        |  |  |  |
|         |       | 14-15 | ROLDAN LOPEZ, ANTONIO                     | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 3C  |        |  |  |  |
|         |       | 14-16 | ZBAIR, ABDESSELAM                         | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 3D  |        |  |  |  |
|         |       | 14-17 | DURAN BARRIL, PEDRO                       | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 4A  |        |  |  |  |
|         |       | 14-18 | RECUERO GARRUDO, JOSE LUIS                | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 4B  |        |  |  |  |
|         |       | 14-19 | EL BAGHADADI, AHMED                       | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 4C  |        |  |  |  |
|         |       | 14-20 | VERA DARQUEA, G. EFRAIN                   | PTGE. DE LA CONCÒRDIA, 1, 4D  |        |  |  |  |
|         |       |       |   |                               | 564,63 |  |  |  |

|         |                           |                              |  |                               |  |  |  |
|---------|---------------------------|------------------------------|--|-------------------------------|--|--|--|
| ILLA 14 | 92230                     | 08-1                         | SOBREPERA E HIJOS SA                   | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B1  |  |  |  |
|         |                           | 08-2                         | TORRAS VENTURA, MARGARITA              | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B2  |  |  |  |
|         |                           | 08-3                         | TARTERA BARRABEIG, JOSE                | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B4  |  |  |  |
|         |                           | 08-4                         | TORRAS VENTURA, FRANCISCO              | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B5  |  |  |  |
|         |                           | 08-5                         | RELAÑO MOYANO, JUANA                   | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B7  |  |  |  |
|         |                           | 08-6                         | ABASTECEDORES DE CARNES SA             | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B8  |  |  |  |
|         |                           | 08-7                         | PUVIA ROY, JUAN                        | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B9  |  |  |  |
|         |                           | 08-8                         | ROMA VIDAL, ENRIQUE                    | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B10 |  |  |  |
|         |                           | 08-9                         | SOBREPERA E HIJOS SA                   | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B11 |  |  |  |
|         |                           | 08-10                        | FERNANDEZ MUÑOZ, GRACIA                | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B13 |  |  |  |
|         |                           | 08-11                        | CANUDO CORONAS, JOAQUIN                | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B14 |  |  |  |
|         |                           | 08-12                        | ROMA VIDAL, ENRIQUE                    | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B15 |  |  |  |
|         |                           | 08-13                        | MOLINA RODRIGUEZ, DIEGO                | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B17 |  |  |  |
|         |                           | 08-14                        | MOYA GARCIA, MIGUEL                    | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B19 |  |  |  |
|         |                           | 08-47                        | TORRAS VENTURA, FRANCISCO              | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B20 |  |  |  |
|         |                           | 08-48                        | PUVIA ROY, JUAN                        | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, B21 |  |  |  |
|         |                           | 08-15                        | SALVADOR GARCIA, MAGDALENA             | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 1A  |  |  |  |
|         |                           | 08-16                        | RIBERA BOSCH, DOLORES                  | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 1B  |  |  |  |
|         |                           | 08-17                        | PLAZA MARTINEZ, SEBASTIAN              | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 1C  |  |  |  |
|         |                           | 08-18                        | ORTEGA ALGAL, ANGEL                    | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 1D  |  |  |  |
|         |                           | 08-19                        | DAOUNANI, MOUSTAPHA                    | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 2A  |  |  |  |
|         |                           | 08-20                        | EL KAISSI, MOHAMED                     | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 2B  |  |  |  |
|         |                           | 08-21                        | SALES SILVESTRE, FRANCISCO             | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 2C  |  |  |  |
|         |                           | 08-22                        | URBANO LUNA, CARMEN                    | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 2D  |  |  |  |
|         |                           | 08-23                        | ARROYO REBOLLO, FRANCISCO              | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 3A  |  |  |  |
|         |                           | 08-24                        | NDIAYE SYLLA, ALSIM                    | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 3B  |  |  |  |
|         |                           | 08-25                        | YASSIN EL WARDI, MOHAMED               | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 3C  |  |  |  |
|         |                           | 08-26                        | BOUGHANEM, YASSIN                      | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 3D  |  |  |  |
|         |                           | 08-27                        | SERNA GRUP INVERSORS IMOB I DERIVAT SL | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 4A  |  |  |  |
|         |                           | 08-28                        | EL BOUKHARI, ABDESLAM                  | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 4B  |  |  |  |
|         |                           | 08-29                        | DAOUDOU, HAMID                         | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 4C  |  |  |  |
|         |                           | 08-30                        | JGHABA, SELLAM                         | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 2, 4D  |  |  |  |
|         |                           | 08-31                        | SARHANI, MOSTAPHA                      | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 1A  |  |  |  |
|         |                           | 08-32                        | CASADO PLAZAS, PAULA FRANCISCA         | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 1B  |  |  |  |
|         |                           | 08-33                        | AYALA MARTIN, FRANCISCO                | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 1C  |  |  |  |
|         |                           | 08-34                        | JELTI, ALI                             | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 1D  |  |  |  |
|         |                           | 08-35                        | CHARAF, MUSTAPHA                       | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 2A  |  |  |  |
|         |                           | 08-36                        | MURITALA YUSUF, ALABI                  | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 2B  |  |  |  |
|         |                           | 08-37                        | DIAZ CUERDA, M. CRISTINA               | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 2C  |  |  |  |
|         |                           | 08-38                        | EL KAFKAF, AHMED                       | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 2D  |  |  |  |
|         |                           | 08-39                        | VICUSBAR SL                            | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 3A  |  |  |  |
|         |                           | 08-40                        | GARCIA GOMEZ, MANUEL                   | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 3B  |  |  |  |
|         |                           | 08-41                        | SANCHEZ LECEGUI, JUAN                  | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 3C  |  |  |  |
|         |                           | 08-42                        | BONILLO PIÑAR, M. CARMEN               | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 3D  |  |  |  |
|         |                           | 08-43                        | VALENZUELA GARCIA, HUGO                | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 4A  |  |  |  |
|         |                           | 08-44                        | GARCIA PEREZ, MANUEL                   | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 4B  |  |  |  |
|         |                           | 08-45                        | HIDALGO LOZANO, CARMEN                 | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 4C  |  |  |  |
| 08-46   | RGUIAA GHARBAOUI, TOURAYA | PTGE. DE LA PRUDÈNCIA, 4, 4D |  |                               |  |  |  |
|         |                           |                              |  | 565,04                        |  |  |  |

|         |       |                                |                                  |                        |  |  |  |
|---------|-------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------|--|--|--|
| ILLA 15 | 91247 | 06-49                          | PEREZ MINIMO, LEONOR             | SANT DAMIÀ, 255-B, B1  |  |  |  |
|         |       | 06-50                          | MARTINEZ CORTES, JOSE MIGUEL     | SANT DAMIÀ, 255-B, B2  |  |  |  |
|         |       | 06-51                          | CANTON REVUELTO, FRANCISCO       | SANT DAMIÀ, 255-B, B3  |  |  |  |
|         |       | 06-52                          | EÑESO KOLA, SONIA MARIA          | SANT DAMIÀ, 255-B, B4  |  |  |  |
|         |       | 06-53                          | LAZARO CORTES, JOSE              | SANT DAMIÀ, 255-B, 1-1 |  |  |  |
|         |       | 06-54                          | EL KHADIRI, MOHAMED              | SANT DAMIÀ, 255-B, 1-2 |  |  |  |
|         |       | 06-55                          | GRUP MORSIL 2003 SL              | SANT DAMIÀ, 255-B, 1-3 |  |  |  |
|         |       | 06-56                          | BARRAHMA, MOHAMED                | SANT DAMIÀ, 255-B, 1-4 |  |  |  |
|         |       | 06-57                          | DOUANA, ABDERRAHIM               | SANT DAMIÀ, 255-B, 2-1 |  |  |  |
|         |       | 06-58                          | SANCHEZ FUENTES, ANTONIO         | SANT DAMIÀ, 255-B, 2-2 |  |  |  |
|         |       | 06-59                          | EL ANDALOUSSI, AHMED             | SANT DAMIÀ, 255-B, 2-3 |  |  |  |
|         |       | 06-60                          | BENKTIB, ABDESALAH               | SANT DAMIÀ, 255-B, 2-4 |  |  |  |
|         |       | 06-61                          | MERINO MEJINO, MARIA LUISA       | SANT DAMIÀ, 255-B, 3-1 |  |  |  |
|         |       | 06-62                          | COBOS PESADO, FERNANDO           | SANT DAMIÀ, 255-B, 3-2 |  |  |  |
|         |       | 06-63                          | MACTAR DIOP, MAMADOU             | SANT DAMIÀ, 255-B, 3-3 |  |  |  |
|         |       | 06-64                          | BRAVO DIAZ, MARIA SALOME         | SANT DAMIÀ, 255-B, 3-4 |  |  |  |
|         |       | 06-65                          | BOUSHABA EP BENSALD, FADILA      | SANT DAMIÀ, 255-B, 4-1 |  |  |  |
|         |       | 06-66                          | BELASRI EP BAHRI, RKIA           | SANT DAMIÀ, 255-B, 4-2 |  |  |  |
|         |       | 06-67                          | ABGHI, SAID                      | SANT DAMIÀ, 255-B, 4-3 |  |  |  |
|         |       | 06-68                          | SOUZA BOSCH, MARIA SOCORRO       | SANT DAMIÀ, 255-B, 4-4 |  |  |  |
|         | 06-69 | RAHHIOUI, ABDELKRIM            | SANT DAMIÀ, 255-B, 5-1           |                        |  |  |  |
|         | 06-70 | MARIN SORIANO, FRANCISCO       | SANT DAMIÀ, 255-B, 5-2           |                        |  |  |  |
|         | 06-71 | CARPINTERO MARTINEZ, M. CARMEN | SANT DAMIÀ, 255-B, 5-3           |                        |  |  |  |
|         | 06-72 | EL MKHITAR, EL HASSAN          | SANT DAMIÀ, 255-B, 5-4           |                        |  |  |  |
|         | 91247 | 13-1                           | PEREZ ALVAREZ, MANUEL            | SANT DAMIÀ, 257-B, B1  |  |  |  |
|         |       | 13-2                           | HERNANDEZ GARCIA, DOLORES        | SANT DAMIÀ, 257-B, B2  |  |  |  |
|         |       | 13-3                           | PARRILLA CASTILLEJO, APOLONIO    | SANT DAMIÀ, 257-B, B3  |  |  |  |
|         |       | 13-4                           | EL BINI, ABDELKRIM               | SANT DAMIÀ, 257-B, B4  |  |  |  |
|         |       | 13-5                           | HEDIOUED, MOHAMMED               | SANT DAMIÀ, 257-B, 1-1 |  |  |  |
|         |       | 13-6                           | GHRIB, MOHAMED                   | SANT DAMIÀ, 257-B, 1-2 |  |  |  |
|         |       | 13-7                           | RUBIO RUEDA, RAFAEL              | SANT DAMIÀ, 257-B, 1-3 |  |  |  |
|         |       | 13-8                           | MUÑOZ MUÑOZ, ANGEL               | SANT DAMIÀ, 257-B, 1-4 |  |  |  |
|         |       | 13-9                           | FARRES HERNANDEZ, GUILLEM        | SANT DAMIÀ, 257-B, 2-1 |  |  |  |
|         |       | 13-10                          | HABLILI, AHMED                   | SANT DAMIÀ, 257-B, 2-2 |  |  |  |
|         |       | 13-11                          | CUI, SHUNDE                      | SANT DAMIÀ, 257-B, 2-3 |  |  |  |
|         |       | 13-12                          | LAGOSTENA ESCALONA, MARIA CARMEN | SANT DAMIÀ, 257-B, 2-4 |  |  |  |
|         |       | 13-13                          | LATIF, ABDUL                     | SANT DAMIÀ, 257-B, 3-1 |  |  |  |
|         |       | 13-14                          | SOLIS GESTION INMOBILIARIA SL    | SANT DAMIÀ, 257-B, 3-2 |  |  |  |
|         |       | 13-15                          | ADEKOYA OSINOIKI, ABAYOMI        | SANT DAMIÀ, 257-B, 3-3 |  |  |  |
|         |       | 13-16                          | LORDAN GUBIANAS, JOAQUIN         | SANT DAMIÀ, 257-B, 3-4 |  |  |  |
|         |       | 13-17                          | CASTILLO GALINDO, ANTONIO        | SANT DAMIÀ, 257-B, 4-1 |  |  |  |
|         |       | 13-18                          | POLOMINO LEMUS, LUZ ADRIANA      | SANT DAMIÀ, 257-B, 4-2 |  |  |  |
|         |       | 13-19                          | GUIL ABAD, ELADIO                | SANT DAMIÀ, 257-B, 4-3 |  |  |  |
|         |       | 13-20                          | ROUAZ, MUSTAPHA                  | SANT DAMIÀ, 257-B, 4-4 |  |  |  |
|         |       | 13-21                          | BOUCHARRAFAT, HASSAN             | SANT DAMIÀ, 257-B, 5-1 |  |  |  |
|         |       | 13-22                          | GAOUAT, MOHAMMED                 | SANT DAMIÀ, 257-B, 5-2 |  |  |  |
|         |       | 13-23                          | BEN NAIM, EL BACHIR              | SANT DAMIÀ, 257-B, 5-3 |  |  |  |
| 13-24   |       | MOUKA, BOUSSELHAM              | SANT DAMIÀ, 257-B, 5-4           |                        |  |  |  |

|         |       |       |                               |                        |           |           |  |  |
|---------|-------|-------|-------------------------------|------------------------|-----------|-----------|--|--|
| ILLA 15 | 91247 | 12-1  | EL MANSOURI, MOSTAFA          | SANT COSME, 198-B, B1  |           |           |  |  |
|         |       | 12-2  | CUENCA MARTINEZ, GABINO       | SANT COSME, 198-B, B2  |           |           |  |  |
|         |       | 12-3  | HORTAL MORENO, ANTONIO        | SANT COSME, 198-B, B3  |           |           |  |  |
|         |       | 12-4  | SANCHEZ GRACIANO, ANTONIO     | SANT COSME, 198-B, B4  |           |           |  |  |
|         |       | 12-5  | FALL, MOUSSA                  | SANT COSME, 198-B, 1-1 |           |           |  |  |
|         |       | 12-6  | ALGABA ARANDA, RAFAEL         | SANT COSME, 198-B, 1-2 |           |           |  |  |
|         |       | 12-7  | SANCHEZ RODRIGUEZ, DANIEL     | SANT COSME, 198-B, 1-3 |           |           |  |  |
|         |       | 12-8  | GARCIA AGUIRRE, ALFONSO       | SANT COSME, 198-B, 1-4 |           |           |  |  |
|         |       | 12-9  | SILLERO CASTRO, ANTONIO       | SANT COSME, 198-B, 2-1 |           |           |  |  |
|         |       | 12-10 | ALI MEHMOOD, ABID             | SANT COSME, 198-B, 2-2 |           |           |  |  |
|         |       | 12-11 | MARTINEZ SAEZ, CARMEN         | SANT COSME, 198-B, 2-3 |           |           |  |  |
|         |       | 12-12 | ZAMORA CABANILLAS, INOCENCIA  | SANT COSME, 198-B, 2-4 |           |           |  |  |
|         |       | 12-13 | RUBIO GUSANO, AMADORA         | SANT COSME, 198-B, 3-1 |           |           |  |  |
|         |       | 12-14 | FLORES ORTEGA, ANTONIO        | SANT COSME, 198-B, 3-2 |           |           |  |  |
|         |       | 12-15 | SAEZ ALPAÑEZ, RAFAEL          | SANT COSME, 198-B, 3-3 |           |           |  |  |
|         |       | 12-16 | PANAYOTOV MAGEROV, BORISLAV   | SANT COSME, 198-B, 3-4 |           |           |  |  |
|         |       | 12-17 | MONTES TITOS, MERCEDES        | SANT COSME, 198-B, 4-1 |           |           |  |  |
|         |       | 12-18 | RUIZ MOLERO, JOSE             | SANT COSME, 198-B, 4-2 |           |           |  |  |
|         |       | 12-19 | CUENCA FERNANDEZ, M. VICTORIA | SANT COSME, 198-B, 4-3 |           |           |  |  |
|         |       | 12-20 | AGUILAR TEJEIRA, DOLORES      | SANT COSME, 198-B, 4-4 |           |           |  |  |
|         |       | 12-21 | CHUCARI NIETO, WILLIAM PITERS | SANT COSME, 198-B, 5-1 |           |           |  |  |
|         |       | 12-22 | BASSOU, JELLOUL               | SANT COSME, 198-B, 5-2 |           |           |  |  |
|         |       | 12-23 | MARTINEZ VALERO, IVAN         | SANT COSME, 198-B, 5-3 |           |           |  |  |
|         |       | 12-24 | ALGABA DELGADO, CARLOS        | SANT COSME, 198-B, 5-4 |           |           |  |  |
|         |       |       |                               |                        | 884,72    |           |  |  |
| TOTAL   |       |       |                               |                        | 14.598,88 | 14.343,83 |  |  |

## II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

### 1. MARC LEGAL

En desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, la present Modificació del POUM respecta, en totes les seves determinacions, el Decret Llei 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. En especial, pel que fa la Modificació en concret, s'atendrà a l'article 94 sobre "Modificació de les figures del planejament urbanístic" i en els punts que afecten directament a la proposta de la Modificació: "1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.(...) 2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable (...), en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. a més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.(...) 5. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la."

L'article 6 de la Normativa del POUM regula també la "Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal" i serà d'aplicació en aquells casos en què no contradigui el Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

"1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

2. La Proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

4. En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar, proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 65.3 i 65.4 LU.

5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals. S'estarà al procediment previst en l'article 95 LU, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.

No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 de la LU, la concreció de la localització dels espais lliures determinats en les fitxes dels diferents sectors de planejament (Plans Parcial i Plans de Millora), encara que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i funcionalitat.

Tampoc s'entendrà modificació de les zones verdes o espais lliures la modificació d'aquells sòls qualificats com a tal inclosos dintre del sistema d'espais lliures complementaris i identificats amb les claus P5 Verds de Protecció, P10 Complementes de vialitat, P11 Sòls privats de servitud

*pública, P12 verds Privats, i els espais lliures territorials previstos en el sòl no urbanitzable, ja que són espais que complementen el sistema d'espais lliures, però que no formen part del règim d'espais lliures, i que no han estat computats als efectes de compliment d'estàndard d'espai lliure per habitant.*

*6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 de l'article 95 LU han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.*

*7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no requerirà la seva modificació."*

Per una altra banda, la iniciativa i el desenvolupament de la present Modificació del POUM correspon a l'Ajuntament de Terrassa, d'acord **l'article 11** de la **Normativa del POUM** sobre "Iniciativa i competències", en el Capítol II "Del desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal":

*"1. El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Terrassa en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les seves respectives competències.*

*2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 96 i 97 de la LU.*

*3. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, fomentarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística."*

Respecte a la redacció dels criteris d'ordenació, les ordenances d'edificació, la regulació de sistemes i la qualificació del sòl, s'aplicaran els articles corresponents en la **Normativa del POUM**, sempre d'acord amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.

## 2. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

### 2.1. Objectius de la Proposta d'Ordenació

La Proposta d'Ordenació en l'Avinguda del Vallès acull tres objectius bàsics: El primer és el de crear una nova façana a l'Avinguda del Vallès amb una nova edificació que respongui a les necessitats de la mateixa Avinguda, sense donar l'esquena a la singular morfologia del barri de Ca n'Anglada. El segon objectiu és el de transformar l'Avinguda del Vallès amb la materialització de la idea de bulevard continu als dos costats de la Riera en el límit de la proposta. I el tercer objectiu seria el de dotar a l'àmbit de nous espais lliures i verds que, en molts casos, representen el nexa d'unió entre el futur Passeig de l'Avinguda i la nova edificació proposada.

En la zona nord del barri de Ca n'Anglada, l'objectiu és el d'esponjament de les edificacions interiors de les illes, per tal de qualificar-les com a zones verdes i equipaments, produint-se, alhora, una disminució de densitat necessària en aquesta zona del barri.

### 2.2. La nova façana de l'Avinguda del Vallès

La proposta d'edificació es defineix amb un nou front que enalteix l'Avinguda, transformant la façana actual en una altra que respecta les dimensions del vial, aportant-li el caràcter que l'Avinguda requereix. El front deixa d'estar constituït pels elements residuals, fruit de la trobada de l'ortogonalitat del barri de Ca n'Anglada amb el traç de la Riera i passa a tenir una identitat unitària de façana definida especialment per abocar-se a la Riera i al nou Bulevard, amb unes volumetries específiques que fan possible aquesta nova relació.

Aquestes volumetries no pretenen crear una façana lineal amb una mateixa alçada reguladora, donant la imatge de front emmurallat, si no que, s'intenta fer un joc d'alçades i volums íntimament relacionats els uns amb els altres per tal que el total edificat, a més d'encabir l'edificabilitat desitjada, pot dissenyar uns espais que s'adaptin a l'entorn de l'Avinguda i al propi barri de Ca n'Anglada.

Aquest nou front, a més de no voler donar una imatge de rigidesa, opta per fer partícip del mateix projecte d'ordenació, les edificacions existents de les illes afermades que toquen amb el traç de l'Avinguda. Aquestes són les illes que limiten amb el perfil del sector i, encara que no pertanyen a l'àmbit que la Modificació proposa, la nova ordenació les convida a "treure el nas" com a element existent vertebrador de la pròpia composició de façana.

L'ordenació creix en alçada en aquells llocs on les distàncies de separació entre edificis ho admet. Així, les peces més distanciades de les construccions existents arriben als B+5 o B+7 i en moments puntuals, com a fites del projecte, els volums que sobresurten de B+10. En canvi, en les zones més properes a les línies actuals edificades i respectant les amplades mínimes de carrers, les alçades s'adaptin a les que el POUM estableix per a la resta del barri de Ca n'Anglada, els B+3.

#### 2.2.1. La nova alineació

Aquesta nova proposta d'ordenació presenta una nova alineació respecte l'alineació de les edificacions existents, sobretot en les quatre primeres illes del sector. En general, el nou front edificatori s'amplia uns 3 metres i mig en relació a l'alineació establerta actualment, guanyant terreny a l'Avinguda, que redueix la seva secció. El nou front es dibuixa en paral·lel a la Riera, a 24 metres del seu mur perimetral. La reducció de l'amplada de l'Avinguda està especialment estudiada d'acord a la seva nova remodelació. En segmentar el trànsit rodant en un sentit de circulació ambdós costats de la Riera, els quatre carrils existents passen a dos carrils de baixada, més un carril de servei, en aquest front de l'Avinguda. S'han tingut també en compte les dimensions òptimes de la vorera adjacent a la Riera i la vorera que forma part del nou bulevard. I això permet que la nova línia edificatòria pugui avançar-se aquests 3 metres i mig i conformar unes illes i nous volums edificats amb una entitat més rellevant de la que actualment presenten. En

alguns casos, el fet d'avançar-se a la Riera, permet allunyar-se dels fronts de les illes existents, afavorint, amb aquesta separació de volums, les condicions d'edificació tals com la separació mínima de blocs de cara a la intimitat, un bon aïllament, etc,

Gràficament es pot veure aquesta nova alineació en el plànol de proposta 2.2.1. *NOVA ALINEACIÓ DE LA PROPOSTA*. La secció de l'Avinguda del Vallès remodelada es grafia en el plànol de proposta 2.2.2. *SECCIÓ PROPOSTA DE L'AV. DEL VALLÈS*.

La proposta, tot i ser unitària en la seva visió global, enfoca dues vies d'actuació diferenciades, atenent-nos a l'estructura de la propietat del sòl, les edificacions actuals i la morfologia de les illes existents. Aquestes dues vies d'actuació corresponen, per una part a les illes 1, 2, 3 i 4 i per una altra part, a les illes de la 5 a l'11. Aquesta diferenciació també es tindrà en compte a l'hora d'establir els diferents polígons d'actuació per a la futura gestió urbanística que proposa la present Modificació del POUM.

## 2.2.2. Descripció de les illes 1 a 4

---

En primer terme la forma i l'estructura de les illes 1, 2, 3 i 4 determinen una volumetria diferent de la resta d'illes del front de l'Avinguda. En aquestes illes la Proposta el que fa és redistribuir uns nous límits de contorn conservant els alineaments de carrers més consolidats creant un nou conjunt volumètric amb unes condicions edificatòries, en alguns casos, diferents de les que hi havia.

### Illa 1

---

L'illa 1 actualment està construïda parcialment i no defineix una illa tancada. La nova ordenació configurarà una illa edificada en la seva perifèria. La nova alineació respecta les actuals alineacions d'allò que ja està construït, en els carrers de Sant Marta i de Sant Damià i en la resta, s'adapta a la forma dels nous vials proposats, tant en el front de l'Avinguda del Vallès com en l'extrem del carrer de Sant Damià, cantonada amb la Carretera de Montcada o en el nou vial de connexió entre la rotonda i l'Avinguda.

La Proposta deixa a fora de l'actuació les edificacions ja consolidades i planteja la composició de l'illa amb unes alçades que es van adaptant a l'entorn. Les edificacions existents permeten créixer fins a B+3, amb una fondària edificable de 12,50 m i un interior d'illa de B. En el tram del carrer de Sant Damià, la nova construcció arribarà a uns B+3, acabant amb una torre de B+7. S'havia estudiat la possibilitat de fer aquesta torre amb més alçada però, l'estudi d'aïllament va desaconsellar aquesta opció, ja que les ombres generades per aquest volum més alt, impedièren un bon aïllament del front oest del carrer de Sant Damià. Pel que fa a l'Avinguda del Vallès, en la cantonada de Santa Marta amb l'Avinguda, les alçades són de B+4. La diferència de cota d'aquest carrer possibilita aquesta alçada d'un pis més perquè la cota de l'Avinguda està per sota del carrer de Sant Damià. Entre aquesta construcció de B+4 i la torre de B+7 l'edificació passa a ser de B+5, creant un esglaonat progressiu que es va readaptant a la topografia del terreny.

### Illa 2

---

L'illa 2 actualment està construïda amb edificacions que donen als dos carrers. La Proposta modifica el seu perímetre, ampliant el sòl edificable. Les alineacions en els carrers de la Mare de Déu de la Llum i de Santa Llúcia es mantenen. En l'Avinguda, la nova ordenació s'avança els tres i mig, aproximadament i s'alinea amb el carrer de Santa Marta. L'edificació nova serà de B+3 excepte en la cantonada de Mare de Déu de la Llum i l'Avinguda, que és de B+5. Aquest element més alt tindrà una relació directa amb els B+5 de l'illa 3 i es troba en el punt més allunyat dels edificis existents.

### Illa 3

---

L'illa 3 actualment està formada per edificacions que tanquen l'illa en tot el seu perímetre. La nova illa s'adapta a les alineacions existents dels carrers de la Mare de Déu de les Neus, de Santa Llúcia i de la Mare de Déu de la Llum i configura una nova alineació en el front de l'Avinguda del Vallès, que actualment és de forma irregular. La nova proposta exclou de l'actuació part de les edificacions ja consolidades. Aquestes edificacions s'atendran a les condicions que marca el POUM en quant a alçades i fondàries edificables. Així doncs, els fronts dels carrers de perpendiculars a l'Avinguda seran de B+3, lligant amb la resta de les construccions d'aquests carrers, que per la seva amplada, permeten aquestes alçades. La façana del carrer de Santa Llúcia, en ser un carrer de 8 metres d'amplada, s'edificarà amb B+1 i B+2, tal com el POUM proposa en la resta de les illes de Ca n'Anglada. En la nova ordenació, el front de l'Avinguda serà de B+5.

### Illa 4

---

L'illa 4 actualment està construïda amb edificacions que configuren una illa tancada. La nova ordenació respecta les alineacions dels carrers de la Mare de Déu del Carme i de Sant Crispí, incloent el xamfrà característic d'aquestes illes d'exempla. L'illa creix guanyant terreny a l'Avinguda, uns 3,30 m i ampliant-se en el punt més al sud del carrer de Sant Crispí. Les amplades del carrer, de 12 metres, fan que la peça sigui de els B+3. En el punt més allunyat, la construcció passa a B+5, respectant les separacions adequades en relació a l'edificació existent de les illes de l'entorn. La forma d'aquests B+5 s'adapta a l'estructura de la propietat, en aquells llocs singulars que ho permet. Aquesta mateixa estructura parcel·laria serà la base sobre la qual s'assentarà la futura agrupació d'edificacions per tal de fer possible una execució més realista.

Resumint l'actuació en aquestes quatre illes es podria dir que s'ha pretès fer una remodelació d'allò existent i consolidat sense perdre la perspectiva de les noves condicions que la Modificació del POUM permet. L'opció ha estat redibuixar les illes en aquells punts on calia fer-ho però tenint molt en compte les edificacions actuals i la seva relació amb l'entorn del propi barri. La manera de construir la nova proposta es farà també considerant diferents agrupacions parcel·laries que presentin un mínim per reunir les condicions òptimes que facin viable el seu aixecament, en quan a dimensions mínimes, per tal que es puguin encabir places d'aparcament en el sòl construït.

#### 2.2.3. Descripció de les illes 5 a 11

---

L'actuació en aquestes illes és molt diferent de les descrites anteriorment. Contemplant que la major part del sòl és públic i que a hores d'ara, en aquest extrem del sector no hi ha illes de sòl privat totalment afermades, l'ordenació pot fer unes illes no tancades, amb blocs lineals que possibiliten una fluïdesa d'espais que les altres illes no permetien. S'ha volgut jugar amb la relació d'allò construït amb l'espai lliure, de manera que les illes de nova creació estan constituïdes en la mateixa importància, de blocs i de buits.

També s'ha volgut encabir-hi més sostre edificable, augmentant les alçades de B+5, B+7 i en moments puntuals en B+10, considerant que la formalització de la nova ordenació ho admet.

### Illa 5

---

En aquesta illa on actualment hi ha una zona verda i una edificació construïda, el nou bloc s'alinea amb el carrer de la Mare de Déu dels Socors i amb el nou límit edificatori de l'Avinguda. El conjunt que s'edificarà és format per una base de B+3, separat de la façana construïda del carrer de la Mare de Déu de las Angustias, amb l'amplada suficient per acceptar els B+3. Els B+5 reculen i s'allunyen, així com els B+10, situat en el punt més allunyat per a assolir un bon assolament de l'entorn.

### **Illa 6**

---

Aquesta illa es constitueix amb un bloc similar al de l'illa 5, en quant a alçades i separacions d'edificis. L'alineació que pren és la del carrer Sant Honorat i el carrer de Santa Cecília i el nou arrencament de l'Avinguda del Vallès.

### **Illa 7**

---

La part d'illa inclosa en la present Modificació de POUM, s'exclou de la nova proposta d'ordenació i s'adhereix a les condicions edificatòries que el POUM proposa per la resta d'illes de Ca n'Anglada. El seu desenvolupament serà a B+3, amb una fondària edificable de 12,50 m i amb l'interior d'illa de B.

### **Illa 8**

---

Aquesta illa està formada per unes edificacions existents alineades al carrer de Sant Tomàs i una Zona verda. La construcció proposada dibuixa un bloc lineal similar als de les illes 5 i 6. Separat 12 metres de la façana edificada de carrer de la Mare de Déu dels Desemparats, el bloc és de B+3. En el front del carrer de Sant Tomàs, el bloc serà de B+5. També apareix un element puntual de B+10 que vola cap a l'Avinguda a partir dels B+5.

### **Illa 9**

---

Aquesta illa està formada per unes edificacions existents alineades al carrer de Sant Tomàs i les instal·lacions a la zona del camp de futbol de Sant Cristóbal, la nova ordenació tancarà l'àmbit per tres costats i constituirà una plaça urbana de dimensions similars a les de la Plaça del Treball o la Plaça de Miguel Hernández. Hi haurà una part de l'edificació que tancarà el perímetre de les vivendes existents i que continuarà l'arrencament del carrer de la Mare de Déu dels Desemparats. També s'alinejarà amb el carrer de Sant Tomàs i del Dr. Aymerich i Gilabertó. L'alçada d'aquest bloc que completa aquesta part de l'illa és de B+3. Els blocs que fan front a la nova plaça seran de B+3 i s'aniran esglaonant amb B+5 i B+7 a mida que es van allunyant. En aquest indret, les alçades augmenten allà on és possible. En dos punts apareixen els volums de B+10. L'un vola a partir dels B+5, relacionant-se amb el volum de l'illa 8 i l'altre vola a partir dels B+7. La plaça nova està oberta al carrer de Sant Tomàs i es relaciona directament amb l'espai de verd urbà de l'illa 8. També es relacionarà amb el nou Passeig de l'Avinguda del Vallès, amb una pòrtic de B+1.

### **Illa 10**

---

Aquesta illa triangular està formada per una Zona verda i una edificació que presenta com a façana a la plaça una mitgera. La Proposta d'Ordenació defineix un bloc de B+5 que tancarà les construccions donant-li una altra cara a la plaça i a la mateixa Avinguda del Vallès.

### **Illa 11**

---

En aquesta zona es delimitarà un sol àmbit en els terrenys qualificats com a equipament docent i altres terrenys sense qualificació. En la nova Proposta, el carrer que connecta el Passeig del 22 de Juliol amb l'Avinguda del Vallès, desapareix i l'illa que es crea està limitada entre els carrers de Jacint Elias, l'Avinguda i el Passeig del 22 de Juliol. Es readaptarà formalment l'ús del sòl per tal d'englobar l'equipament docent, un futur equipament esportiu i un nou bloc lineal que tanca la Proposta d'Ordenació de l'Avinguda del Vallès. Aquest bloc està format per uns B+7 i una torre de B+10 que vola a partir dels B+1.

Gràficament es pot veure la nova Proposta d'Ordenació en els plànols de proposta, especialment en el plànol 2.1.2. *PLANTA D'ORDENACIÓ*.

### 2.3. El Bulevard de l'Avinguda del Vallès

El segon objectiu de la Proposta és el de transformar l'Avinguda del Vallès en el tram comprès dins dels sectors de la Modificació en un Bulevard, als dos costats de la Riera.

La modificació de l'Avinguda presenta una amplada de 24 metres des del mur perimetral de la Riera fins a la nova alineació d'edificació en el seu marge esquerre, en la façana del barri de Ca n'Anglada. Es planteja en tota l'Avinguda, un sol sentit de circulació, amb dos carrils de baixada i un de servei, l'ampliació de la vorera existent adjacent a la Riera i una vorera més ample al cantó de la nova edificació que permet la funció de Bulevard o Passeig continu. Les dimensions de l'Avinguda remodelada són de 12,50 m de vorera, 9 m de calçada i 2,50 m de l'altra vorera. La vorera de més amplitud conformarà el Bulevard accedint a les tasques de passeig i de connexió amb els nous espais verds que la Proposta genera. Així mateix, facilitarà la relació directa amb els usos comercials de les plantes baixes de la nova Proposta d'Ordenació i es crearà un joc d'activitats i moviments, clau per a la mateixa transformació del barri de Ca n'Anglada.. Es preveu que amb una separació de 2 m respecte la calçada, s'hi incorpori un carril bici de 3 m al llarg de tot el recorregut, en dos sentits de circulació. El carril bici se separa dos metres del vial per donar marge suficient a encabir en un futur, les parades de tramvia que es puguin projectar o les parades de bus que a la llarga es preveu utilitzar. Pel que fa al carril de servei, s'adaptarà als girs a l'esquerra i a la dreta, d'entrada al barri, amb les indicacions de pintura vial corresponents. Permet també definir les zones de càrrega i descàrrega que la zona demani. La vorera de la Riera es dissenya amb una amplada suficient per disposar d'una renglera d'arbres en tot el seu perímetre.

En el marge dret de la Riera, l'ample de l'Avinguda és de 20 m. Es crea una nova alineació de vial que limita amb les noves qualificacions del sòl. També s'estableix una vorera de 2,50 m, 3 carrils, dos amb el sentit de pujada i un de servei i una vorera de 8,50 m que inclou una separació de 2 m i un carril bici de 3 m. En aquest costat, la vorera del Bulevard té unes dimensions més reduïdes perquè les activitats que generen els seus marges s'adapten a aquesta amplada de passeig.

Es pot veure gràficament la nova secció de l'Avinguda en els dos costats de la Riera en el plànol de proposta 2.2.2. *SECCIÓ PROPOSTA AV. DEL VALLÈS*.

Amb aquesta idea de no fer una secció estrictament simètrica ambdós costats de l'Avinguda, es pretén que la materialització de Bulevard tingui més pes en la façana de Ca n'Anglada per a potenciar més aquest front respecte el seu oposat. D'aquesta manera, el nou moviment i intercanvi d'activitats produïdes en aquesta zona, permetran una important revitalització econòmica i social del propi barri.

Per a facilitar la connexió entre els dos costats de la Riera i apropar més els diferents usos entre barris, la Modificació preveu unes ampliacions dels ponts existents i un nou pont al carrer de Cantàbria. L'Ampliació del Pont d'Extremadura té caràcter predominantment peatonal per a enfortir el flux de circulacions de vianants entre el barri de Ca n'Anglada i el nou recinte esportiu del camp de futbol de Sant Cristòbal. El nou Pont del carrer de Cantàbria també s'indica amb una major amplitud de vorera respecte el vial corresponent al trànsit rodat. Es generen, doncs, sengles miradors, zones d'estar, abocats a la Riera, fent-la partícip del mateix àmbit, no com a element fronterer si no com a peça destacable del propi espai.

#### 2.4. Les zones verdes, espais lliures i equipaments

El tercer objectiu de la Proposta és la de dotar al sector d'espais lliures i zones verdes. L'Ordenació volumètrica de blocs lineals acull noves zones verdes integrades en la pròpia configuració de l'espai. En la formació de les noves illes, l'espai lliure està íntimament lligat a la formació d'allò construït. Les illes són obertes i proporcionen àmbits d'espai lliure controlats. Aquests àmbits es relacionen amb el Bulevard de l'Avinguda mitjançant altres elements verds que tenen com a funció principal la d'interrompre la continuïtat del passeig perquè visualment i formalment no es presenti com a una franja continua i lineal, relacionant-lo amb les altres peces. Al marge d'aquests verds urbans, el carrer de Sant Tomàs es consolida amb la creació de la nova Plaça oberta al carrer i delimitada pel perímetre de la futura edificació.

En el front del sector Montserrat, la Modificació del POUM qualificarà les franges complementàries fins al límit de la nova alineació d'espais lliures i d'equipaments.

D'altra banda, la Proposta dibuixa al llarg de tota l'Avinguda del Vallès i reforçant el Bulevard, fileres d'arbres que emfatitzen el passeig, als marges del carril bici i al perímetre de la Riera, en els dos sentits de l'Avinguda.

En la zona nord de Ca n'Anglada, el buidatge de les edificacions existents permet una nova qualificació del sòl com a sistemes d'espais lliures i equipaments.

La pròpia Modificació del POUM estableix diferents claus per a classificar aquestes zones qualificades com a espais lliures. Més endavant, quan es parli de Sistemes, el present document de la Modificació del POUM descriurà amb més detall aquestes zones verdes. Només cal ressaltar que el còmput global d'espai lliure qualificat com a tal es superior respecte l'existent.

### 3. USOS I ACTIVITATS

#### 3.1. Descripció dels usos i activitats

La Proposta d'Ordenació té un ús predominantment residencial. Les noves edificacions al front de l'Avinguda del Vallès seran d'ús residencial amb la consideració de vivenda col·lectiva. Els baixos de les noves construccions seran destinats a ús comercial. Aquest ús comercial està pensat a nivell de petit comerç, molt relacionat amb l'usuari vianant, veí del mateix barri que va a peu a la zona comercial. Es contraposa, en certa manera als usos que l'altra façana del sector Montserrat té establerts: El gran equipament esportiu de Sant Cristobal, l'hipermercat, la benzinera o el recinte del Mercadet setmanal. Aquests són grans espais que donen servei a un àmbit més general del Districte II o de la part de llevant de la ciutat. Els espais comercials i d'equipaments estan pensats per a un col·lectiu de gent que es desplaça bàsicament amb vehicle propi i que disposa d'amplis espais d'aparcament a l'aire lliure, com pot ser l'aparcament de l'hipermercat entre els carrers d'Extremadura i el carrer de Navarra. L'ús d'aquestes peces són delimitades en el mateix recinte i, en alguns casos d'aprofitament limitat a un sol dia setmanal, com és el cas del Mercadet setmanal dels dimecres. La creació de la nova franja comercial de petit comerç d'un kilòmetre al llarg de l'Avinguda del Vallès i les adaptacions dels nous ponts de connexió ambdós costats de la Riera o la construcció del nou pont del carrer de Cantàbria, possibilitaran un major intercanvi de gent d'una banda a l'altra, una comunicació més directe entre els dos barris i una activitat complementària que farà de la zona una part de ciutat més dinàmica econòmica i socialment.

Els altres usos del sòl públic seran els corresponents a equipaments, a espais lliures i a viari. Aquests espais s'han dissenyat de nou respecte l'estat actual, d'acord amb la nova Proposta d'Ordenació.

#### 3.2. Superfícies dels usos del sòl

Qualificat el sòl d'acord amb la Normativa del POUM (qualificació que es descriurà més endavant en aquest mateix document), les superfícies del sòl per a l'ús públic i privat queda de la següent manera:

| SUPERFÍCIE DEL SECTOR DE LA MODIFICACIÓ: |                | 165.850,98 m2        |
|--|----------------|----------------------|
| <b>SÒL PÚBLIC ( SISTEMES ):</b>          |                |                      |
| ESPAIS LLIURES                           | 25,48 %        | 37.189,19 m2         |
| EQUIPAMENTS                              | 7,49 %         | 10.938,00 m2         |
| VIARI                                    | 32,20 %        | 46.997,87 m2         |
| HIDROLÒGIC                               | 34,83 %        | 50.832,75 m2         |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                        | <b>88,01 %</b> | <b>145.957,81 m2</b> |
| <b>SÒL PRIVAT :</b>                      |                |                      |
| RESIDENCIAL                              | 11,99 %        | 19.893,17 m2         |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                        | <b>11,99 %</b> | <b>19.893,17 m2</b>  |

### 3.3. Quadres dels sostres residencial i comercial

En els quadres següents s'ha analitzat el sostre corresponent per a cada illa de sòl privat, el sostre per a ús comercial i per a ús residencial, indicant els habitatges resultants per a cada illa i per al total del sector.

Es fa una distinció entre el sòl del total del sector de la Modificació i el sòl inclòs dins dels polígons d'actuació urbanística. Ja que el sostre resultant inclòs dins dels polígons és el sostre pròpiament establert en la Modificació. La resta de sostre que s'exclou dels polígons és la que el POUM contemplaria d'acord amb les condicions de la mateixa qualificació amb clau A2.2. La delimitació d'aquests polígons d'actuació urbanística es definiran més endavant en aquest mateix document.

Les superfícies de les qualificacions es poden veure gràficament en el plànol de proposta 2.3.2. *SUPERFÍCIES DE LES QUALIFICACIONS.*

#### 3.3.1. Quadre referent a tot el sector de la Modificació

|                 |       | ESTAT ACTUAL     |                  |                         |               |            | MODIFICACIÓ DEL POUM |                  |                         |                           |                     |               |              |
|-----------------|-------|------------------|------------------|-------------------------|---------------|------------|----------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|--------------|
|                 | NÚM   | SÒL PRIVAT (m2)  | SÒL PÚBLIC (m2)  | SOSTRE CONSTRUÏT (m2st) | ALÇADA MÀXIMA | HAB.       | CLAU POUM            | SÒL PRIVAT (m2)  | SOSTRE COMERCIAL (m2st) | SOSTRE RESIDENCIAL (m2st) | SOSTRE TOTAL (m2st) | ALÇADA MÀXIMA | HAB.         |
| ILLA 1          | 94140 | 5.688,59         | 0,00             | 2.881,71                | B+3           | 16         | A2,2                 | 3.634,54         | 2.470,31                | 12.213,39                 | 14.683,70           | B+7           | 153          |
| ILLA 2          | 94158 | 977,48           | 69,30            | 1.740,32                | B+3           | 15         | A2,2                 | 1.482,65         | 1.482,65                | 4.842,33                  | 6.324,98            | B+5           | 59           |
| ILLA 3          | 94168 | 1.751,77         | 0,00             | 4.481,85                | B+3           | 20         | A2,2                 | 2.105,62         | 1.121,38                | 7.733,36                  | 8.854,74            | B+5           | 97           |
| ILLA 4          | 94178 | 1.195,99         | 40,34            | 2.755,75                | B+3           | 11         | A2,2                 | 1.617,90         | 1.617,90                | 6.489,78                  | 8.107,68            | B+5           | 79           |
| ILLA 5          | 94195 | 108,94           | 1.334,74         | 110,41                  | B+1           | 1          | A6,0                 | 1.072,39         | 1.072,39                | 5.725,13                  | 6.797,52            | B+10          | 72           |
| ILLA 6          | 94200 | 0,00             | 1.139,42         | 0,00                    |               | 0          | A6,0                 | 1.131,47         | 1.131,47                | 5.987,27                  | 7.118,74            | B+10          | 75           |
| ILLA 7          | 94217 | 1.535,24         | 0,00             | 4.073,77                | B+4           | 18         | A2,2                 | 1.551,14         | 0,00                    | 5.025,50                  | 5.025,50            | B+3           | 63           |
| ILLA 8          | 94225 | 634,29           | 1.087,99         | 955,60                  | B+2           | 0          | A6,0                 | 1.268,76         | 1.268,76                | 7.112,04                  | 8.380,80            | B+10          | 89           |
| ILLA 9          | 94228 | 0,00             | 6.720,78         | 449,95                  | B             | 0          | A6,0                 | 4.763,19         | 4.411,82                | 19.194,30                 | 23.606,12           | B+10          | 240          |
| ILLA 10         | 93233 | 0,00             | 582,38           | 0,00                    |               | 0          | A6,0                 | 377,62           | 377,62                  | 1.888,10                  | 2.265,72            | B+5           | 25           |
| ILLA 11         | 94247 | 52,85            | 3.368,88         | 1.276,46                | B+1           | 0          | A6,0                 | 887,89           | 887,89                  | 7.372,33                  | 8.260,22            | B+10          | 92           |
| <b>subtotal</b> |       | <b>11.945,15</b> | <b>14.343,83</b> | <b>18.725,82</b>        |               | <b>81</b>  |                      | <b>19.893,17</b> | <b>15.842,19</b>        | <b>83.583,53</b>          | <b>99.425,72</b>    |               | <b>1.043</b> |
| ILLA 12         | 92243 | 639,34           | 0,00             | 3.196,70                | B+4           | 40         | P4                   |                  |                         |                           |                     |               |              |
| ILLA 13         | 92247 | 564,63           | 0,00             | 2.823,15                | B+4           | 40         | E3                   |                  |                         |                           |                     |               |              |
| ILLA 14         | 92230 | 565,04           | 0,00             | 2.825,20                | B+4           | 32         | E3                   |                  |                         |                           |                     |               |              |
| ILLA 15         | 91247 | 884,72           | 0,00             | 5.308,32                | B+5           | 72         | P4                   |                  |                         |                           |                     |               |              |
| <b>subtotal</b> |       | <b>2.653,73</b>  | <b>0,00</b>      | <b>14.153,37</b>        |               | <b>184</b> |                      |                  |                         |                           |                     |               |              |
| <b>TOTAL</b>    |       | <b>14.598,88</b> | <b>14.343,83</b> | <b>32.879,19</b>        |               | <b>265</b> |                      | <b>19.893,17</b> | <b>15.842,19</b>        | <b>83.583,53</b>          | <b>99.425,72</b>    |               | <b>1.043</b> |

Aquest quadre indica les qualificacions proposades de les illes, el sostre de l'àmbit de la Modificació i els sostres corresponents d'ús comercial i d'ús residencial. A més dels habitatges deduïts dividint el sostre residencial entre 80. Es fa una comparació entre l'estat actual i el que proposa la Modificació i es veu clarament que hi ha un augment d'edificabilitat. El total del sector indica un sostre edificable de 99.425,72 m2st, tres vegades més del sostre construït. El nombre màxim d'habitatges també augmenta quatre vegades més, passant de 265 habitatges a 1.043 habitatges en la Modificació.

### 3.3.2. Quadre referent al sector de la Modificació inclòs en Polígons

El quadre següent és la comparació entre els sostres actuals i els sostres de la Modificació inclòs dins dels polígons d'actuació. En la present Modificació hi ha illes que estan fora de la definició dels polígons d'actuació urbanística per a una futura gestió. En l'illa 1, la zona construïda i consolidada s'exclou del àmbit d'actuació. En l'illa 3, part de les edificacions afermades també s'exclouen i l'illa 7 s'exclou totalment. D'aquí que les dades resultants de sostre total o d'habitatges sigui diferent si es considera tot el sector o s'exclouen aquestes parts de les illes que no participen en la gestió urbanística. De tota manera, el sostre resultant de 87.886,81 m<sup>2</sup>st és 2,67 vegades més que el sostre actualment construït. I els habitatges totals de 897 tripliquen els habitatges actuals de 265.

|                 |       | ESTAT ACTUAL                 |                              |                                      |               |            | MODIFICACIÓ DEL POUM (DINS POLÍGONS) |                              |                                      |  |                                  |               |            |  |
|-----------------|-------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------|------------|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|---------------|------------|--|
|                 | NÚM   | SÒL PRIVAT (m <sup>2</sup> ) | SÒL PÚBLIC (m <sup>2</sup> ) | SOSTRE CONSTRUÏT (m <sup>2</sup> st) | ALÇADA MÀXIMA | HAB.       | CLAU POUM                            | SÒL PRIVAT (m <sup>2</sup> ) | SOSTRE COMERCIAL (m <sup>2</sup> st) | SOSTRE RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> st) | SOSTRE TOTAL (m <sup>2</sup> st) | ALÇADA MÀXIMA | HAB.       |  |
| ILLA 1          | 94140 | 5.688,59                     | 0,00                         | 2.881,71                             | B+3           | 16         | A2,2                                 | 2.470,31                     | 2.470,31                             | 8.638,83                               | 11.109,14                        | B+7           | 108        |  |
| ILLA 2          | 94158 | 977,48                       | 69,30                        | 1.740,32                             | B+3           | 15         | A2,2                                 | 1.482,65                     | 1.482,65                             | 4.842,33                               | 6.324,98                         | B+5           | 59         |  |
| ILLA 3          | 94168 | 1.751,77                     | 0,00                         | 4.481,85                             | B+3           | 20         | A2,2                                 | 1.121,38                     | 1.121,38                             | 4.794,51                               | 5.915,89                         | B+5           | 59         |  |
| ILLA 4          | 94178 | 1.195,99                     | 40,34                        | 2.755,75                             | B+3           | 11         | A2,2                                 | 1.617,90                     | 1.617,90                             | 6.489,77                               | 8.107,68                         | B+5           | 79         |  |
| ILLA 5          | 94195 | 108,94                       | 1.334,74                     | 110,41                               | B+1           | 1          | A6,0                                 | 1.072,39                     | 1.072,39                             | 5.725,13                               | 6.797,52                         | B+10          | 72         |  |
| ILLA 6          | 94200 | 0,00                         | 1.139,42                     | 0,00                                 |               | 0          | A6,0                                 | 1.131,47                     | 1.131,47                             | 5.987,27                               | 7.118,74                         | B+10          | 75         |  |
| ILLA 7          | 94217 | 1.535,24                     | 0,00                         | 4.073,77                             | B+4           | 18         |                                      | 0,00                         | 0,00                                 | 0,00                                   | 0,00                             | 0,00          | 0          |  |
| ILLA 8          | 94225 | 634,29                       | 1.087,99                     | 955,60                               | B+2           | 0          | A6,0                                 | 1.268,76                     | 1.268,76                             | 7.112,04                               | 8.380,80                         | B+10          | 89         |  |
| ILLA 9          | 94228 | 0,00                         | 6.720,78                     | 449,95                               | B             | 0          | A6,0                                 | 4.763,19                     | 4.411,82                             | 19.194,30                              | 23.606,12                        | B+10          | 240        |  |
| ILLA 10         | 93233 | 0,00                         | 582,38                       | 0,00                                 |               | 0          | A6,0                                 | 377,62                       | 377,62                               | 1.888,10                               | 2.265,72                         | B+5           | 25         |  |
| ILLA 11         | 94247 | 52,85                        | 3.368,88                     | 1.276,46                             | B+1           | 0          | A6,0                                 | 887,89                       | 887,89                               | 7.372,33                               | 8.260,22                         | B+10          | 92         |  |
| <b>subtotal</b> |       | <b>11.945,15</b>             | <b>14.343,83</b>             | <b>18.725,82</b>                     |               | <b>81</b>  |                                      | <b>16.193,56</b>             | <b>15.842,19</b>                     | <b>72.044,61</b>                       | <b>87.886,81</b>                 |               | <b>898</b> |  |
| ILLA 12         | 92243 | 639,34                       | 0,00                         | 3.196,70                             | B+4           | 40         | P4                                   |                              |                                      |  |                                  |               |            |  |
| ILLA 13         | 92247 | 564,63                       | 0,00                         | 2.823,15                             | B+4           | 40         | E3                                   |                              |                                      |  |                                  |               |            |  |
| ILLA 14         | 92230 | 565,04                       | 0,00                         | 2.825,20                             | B+4           | 32         | E3                                   |                              |                                      |  |                                  |               |            |  |
| ILLA 15         | 91247 | 884,72                       | 0,00                         | 5.308,32                             | B+5           | 72         | P4                                   |                              |                                      |  |                                  |               |            |  |
| <b>subtotal</b> |       | <b>2.653,73</b>              | <b>0,00</b>                  | <b>14.153,37</b>                     |               | <b>184</b> |                                      |                              |                                      |  |                                  |               |            |  |
| <b>TOTAL</b>    |       | <b>14.598,88</b>             | <b>14.343,83</b>             | <b>32.879,19</b>                     |               | <b>265</b> |                                      | <b>16.193,56</b>             | <b>15.842,19</b>                     | <b>72.044,61</b>                       | <b>87.886,81</b>                 |               | <b>898</b> |  |

## 4. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

La Modificació del POUM estableix unes noves qualificacions urbanístiques de l'àmbit del sector d'acord amb la Normativa del POUM.

### 4.1. Qualificacions de les zones

#### 4.1.1. ( A2.2 ) Illa homogènia de fondària reduïda

Les edificacions existents de l'illa 1 i la totalitat de l'illa 7 es qualifiquen com a **A2.2**, illa homogènia de fondària reduïda tipus 1, les condicions particulars de les quals es regulen en l'**article 86** de la **Normativa del POUM** i amb les ordenances d'edificació aplicables com a alineació del vial regulades en els **articles 267 a 275** de la mateixa **Normativa del POUM**. Aquestes són les condicions fixades en la resta d'illes del barri de Ca n'Anglada. Corresponen a aquelles illes que per la seva configuració geomètrica de caràcter singular, caracteritzada per la seva escassa dimensió de fondària, equivalent a la meitat de la unitat d'illa característica, i per la seva presència generalitzada formant teixits complerts, plantegen la necessitat d'un tractament específic. El tipus 1 correspon concretament al conjunt urbà del barri de Ca n'Anglada. El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial.

#### 4.1.2. ( A6.0 ) Ordenació específica

L'edificació de les illes 1 a 4 i de la 5 a 11 es definiran amb la clau **A6.0**, d'ordenació específica, regulat en els **articles 131 a 136** de la **Normativa del POUM**. El tipus d'ordenació correspon al de composició de volums o en edificació volumètrica específica.

Gràficament es poden veure aquestes qualificacions en els plànols de proposta 2.3.1. *QUALIFICACIONS DE LA MODIFICACIÓ* i 2.3.2. *SUPERFÍCIES DE LES QUALIFICACIONS*.

### 4.2. Qualificacions dels sistemes

#### 4.2.1. ( P ) Sistema d'Espais Lliures

Pel que fa als espais lliures, regulats en els **articles 248 a 251** de la **Normativa del POUM**, es defineixen diferents tipus amb les claus **P.2**, Places, **P.3**, Verds urbans, **P.4**, Verds en ordenació oberta, **P.5**, Verds de protecció i **P.10**, Complementes de vialitat. La descripció detallada dels àmbits qualificats com a Sistemes s'analitzarà en el punt 5 del present document de la Modificació del POUM.

#### 4.2.2. ( E ) Sistema d'Equipaments

Els equipaments es qualifiquen com a **E.2**, equipaments docents i **E.3**, equipaments esportius. Es regulen en els **articles 240 a 244** de la **Normativa del POUM**.

En l'illa 11 es crea una zona que engloba l'actual equipament docent amb el seu àmbit redefinit i una part de nou equipament esportiu. L'interior de les illes 13 i 14 també estan qualificades com a equipament esportiu.

La Modificació el que fa és qualificar aquelles zones que no tenien qualificació en la façana del sector Montserrat. D'acord amb la nova alineació del vial, es complementen els espais definits com a equipaments esportius amb franges de les mateixes característiques.

#### 4.2.3. ( H ) Sistema Hidrològic

---

Està qualificat com a Sistema Hidrològic, la Riera de les Arenes, en l'àmbit del sector de la Modificació. Es regula en la secció setena, en els **articles 252 a 256** de la **Normativa del POUM**. S'identifica amb la clau **H.1**.

#### 4.2.4. ( V ) Sistema Viari

---

La Modificació del POUM qualifica com a Sistema Viari, i concretament com a carrers, el vial i els ponts existents així com el nou pont del carrer de Cantàbria de Cantàbria. Aquest Sistema es regula en la secció segona del la **Normativa del POUM**, en els **articles 234 a 236**. S'identifica amb la clau **V.2**.

Gràficament es poden veure aquestes qualificacions en els plànols de proposta 2.3.1. *QUALIFICACIONS DE LA MODIFICACIÓ* i 2.3.2. *SUPERFÍCIES DE LES QUALIFICACIONS*.

**4.3. Superfícies de les qualificacions de la Modificació**

**SUPERFÍCIE DEL SECTOR DE LA MODIFICACIÓ: 165.850,98 m2**

**SÒL PÚBLIC ( SISTEMES ):**

**ESPAIS LLIURES**

|      |                           |                |                            |
|------|---------------------------|----------------|----------------------------|
| P.2  | PLACES                    | ( 5,27 % )     | 1.960,17 m2                |
| P.3  | VERDS URBANS              | ( 15,25 % )    | 5.671,77 m2                |
| P.4  | VERDS EN ORDENACIÓ OBERTA | ( 13,44 % )    | 4.997,62 m2                |
| P.5  | VERDS DE PROTECCIÓ        | ( 0,79 % )     | 295,23 m2                  |
| P.10 | COMPLEMENTS DE VIALITAT   | ( 65,25 % )    | 24.264,40 m2               |
|      |                           | <b>25,48 %</b> | <b><u>37.189,19 m2</u></b> |

**EQUIPAMENTS**

|     |                       |               |                            |
|-----|-----------------------|---------------|----------------------------|
| E.2 | EQUIPAMENTS DOCENTS   | ( 35,29 % )   | 3.859,55 m2                |
| E.3 | EQUIPAMENTS ESPORTIUS | ( 64,71 % )   | 7.078,45 m2                |
|     |                       | <b>7,49 %</b> | <b><u>10.938,00 m2</u></b> |

**VIARI**

|     |         |         |                            |
|-----|---------|---------|----------------------------|
| V.2 | CARRERS | 32,20 % | <b><u>46.997,87 m2</u></b> |
|-----|---------|---------|----------------------------|

**HIDROLÒGIC**

|     |       |         |                            |
|-----|-------|---------|----------------------------|
| H.1 | RIERA | 34,83 % | <b><u>50.832,75 m2</u></b> |
|-----|-------|---------|----------------------------|

**SÒL PÚBLIC ( SISTEMES ) 88,01 % 145.957,81 m2**

**SÒL PRIVAT:**

**RESIDENCIAL**

|      |                      |             |              |
|------|----------------------|-------------|--------------|
| A2.2 | ILLA HOMOGENIA       | ( 18,60 % ) | 3.699,61 m2  |
| A6.0 | ORDENACIÓ ESPECÍFICA | ( 81,40 % ) | 16.193,56 m2 |

**SÒL PRIVAT ( RESIDENCIAL ) 11,99 % 19.893,17 m2**

## 5. ELS SISTEMES

Els sistemes que s'analitzaran des del punt de vista normatiu, per tal d'acomplir els estàndards establerts en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, seran els d'Espais Lliures i d'Equipaments.

### 5.1. Sistema d'Espais Lliures

#### 5.1.1. Justificació Normativa

Aquesta Modificació del POUM comporta una ampliació del sector que passa de 46.543,00 m<sup>2</sup> a 165.850,98 m<sup>2</sup>.

També comporta un increment d'edificabilitat. En la fitxa del Pla de Millora s'indicava una edificabilitat màxima de 55.851,60 m<sup>2</sup>st i en la Modificació tenim 99.425,72 m<sup>2</sup>st. (Un increment de 43.574,12 m<sup>2</sup>st).

Havent-hi un increment de sostre edificable, s'han d'incrementar també proporcionalment les reserves per a Espais Lliures públics, d'acord amb l'**article 6.4** de la Normativa del POUM sobre "Modificació del POUM": *"En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 65.3 i 65.4 LU."*

L'**article 94.2** del **Text Refós de la Llei d'Urbanisme** sobre "Modificacions de les figures del planejament urbanístic" ens diu gairebé el mateix: *"Si la Modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable (...), en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació."*

En ser aquest sector d'ús residencial s'hauran de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10 % de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, d'acord el que estableix l'**article 65.3** del **Text Refós de la LUC** sobre "Plans Parciais Urbanístics": *"En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10 % de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre, amb un mínim del 5 % de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que aquesta reserva de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g."*

D'acord amb aquests articles, la reserva mínima per a Zones Verdes i Espais Lliures del nou sector és d'un 20 % del sostre edificable. El sostre edificable és de 99.425,72 m<sup>2</sup>st i un 20 % seria: 19.885,14 m<sup>2</sup>. També ha de complir que sigui com a mínim un 10 % de la superfície de l'àmbit, sent aquest de 165.850,98 m<sup>2</sup>, el 10 % seria: 16.585,09 m<sup>2</sup>. En tot cas, necessitem com a Espai Lliure i Zona Verda, un mínim de **19.885,14 m<sup>2</sup>** de sòl.

En la Modificació es proposen 5 tipus d'Espais Lliures, regulats en la **Secció Sisena** del Capítol V de Regulació de Sistemes, de la **Normativa del POUM**.

Aquest tipus són:

|       |                           |                       |                          |
|-------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| P.2.  | Places                    | amb una superfície de | 1.960,17 m <sup>2</sup>  |
| P.3.  | Verds urbans              | amb una superfície de | 5.671,77 m <sup>2</sup>  |
| P.4.  | Verds en ordenació oberta | amb una superfície de | 4.997,62 m <sup>2</sup>  |
| P.5.  | Verds de protecció        | amb una superfície de | 295,23 m <sup>2</sup>    |
| P.10. | Complements de vialitat   | amb una superfície de | 24.264,40 m <sup>2</sup> |

D'aquests 5 tipus, els identificats com a P.5 no computarien als efectes de compliment d'estàndard d'espai lliure per habitant, d'acord amb l'**article 6.5** de la **Normativa del POUM** sobre "Modificació del POUM": "(...) *Tampoc s'entendrà modificació de les zones verdes o espais lliures la modificació d'aquells sòls qualificats com a tal inclosos dintre del sistema d'espais lliures complementaris i identificats amb les claus P5 Verds de Protecció, P10 Complements de vialitat, P11 Sòls privats de servitud pública, P12 Verds Privats, i els espais lliures territorials previstos en el sòl no urbanitzable, ja que són espais que complementen el sistema d'espais lliures, però que no formen part del règim d'espais lliures, i que no han estat computats als efectes de compliment d'estàndard d'espai lliure per habitant.*"

D'acord amb aquest article, es podria entendre que tampoc computarien els verds identificats com a P.10 de Complements de vialitat. Però s'ha de considerar que la Modificació té com a punt de partida el Pla de Millora PM-CAN001, en el qual els Espais Lliures estaven considerats indicativament com a P.10. I d'acord amb l'**article 249.2a** de la **Normativa del POUM** sobre la "Titularitat i règim urbanístic dels Sistemes d'Espais Lliures" ens diu que és vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert en la fitxa: "*En els sistemes indicatius d'espais lliures compresos dintre d'un sector de planejament que s'ha de desenvolupar, ja sigui en Pla Parcial o en Pla de Millora Urbana, s'estableix que es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert a la fitxa corresponent, mentre que es considera indicativa la forma i localització de l'espai lliure dins dels sectors en el qual estan compresos, llevat que aquesta vingui expressament prefixada en els corresponents plànols i fitxes d'ordenació.*"

Una interpretació que es pot fer d'això és que si haguéssim només augmentat l'àmbit del sector sense incrementar el sostre edificable, ens trobaríem igualment amb una modificació del Pla però no hauríem d'aplicar els estàndards d'increment per a equipaments i Zones Verdes i continuariem necessitant com a mínim un 10 % del sòl per a Espais Lliures que podrien ser qualificats com a P.10. Però en el moment que s'augmenta el sostre edificable i es necessiten més m<sup>2</sup> de sòl per a Espais Lliures, aquests m<sup>2</sup> de més que necessitem, s'entén que no poden ser identificats com a P.10, d'acord amb l'**article 6.5** de la **Normativa del POUM**. Es podria considerar que un 10 % de l'àmbit sí que podria tenir identificació de P.10 però que la resta que es necessita per a assolir els mínims marcats pel **Text Refós de la LUC** no poden ser P.10 i han de tenir altres identificacions d'Espais Lliures.

En tot cas, es necessiten 19.885,14 m<sup>2</sup> de sòl per a Espais Lliures.

Un 10 % de l'àmbit com a sòl públic d'Espai Lliure pot qualificar-se com a P.10. Si l'àmbit té una superfície de 165.850,98 m<sup>2</sup>, el 10 % corresponent seria 16.582,09 m<sup>2</sup>. Si necessitem 19.885,14m<sup>2</sup> i 16.582,09 m<sup>2</sup> poden ser P.10, 3.303,05 m<sup>2</sup> (que és la resta dels 19.885,14 – 16.582,09) de sòl haurà de ser identificat com a Espais Lliures urbans, amb les claus corresponents a P.2, P.3 i P.4.

En la nova ordenació, la suma dels Espais identificats com a P.2, P.3 i P.4 seria: 12.629,56 m<sup>2</sup>. I la dels Espais identificats com a P.10: 24.264,40 m<sup>2</sup>.. Si necessitem 3.303,05 m<sup>2</sup> d'Espais Lliures (que no siguin P.10), i ho restem dels 12.629,56 m<sup>2</sup> ens donaria: 9.326,51 m<sup>2</sup>. És a dir, estem posant 9.326,51 m<sup>2</sup> més d'Espai Lliure que el que correspondria d'acord amb el **Text Refós de la LUC**. En aquest cas no hem tingut en compte els 7.682,31 m<sup>2</sup> de sòl identificat com a P.10 perquè s'entén que aquest sobrant de P.10 no hauria de computar per a assolir aquests estàndards.

Com a Espai Lliure computable tenim, en definitiva, **29.211,65 m<sup>2</sup>** de sòl.

## 5.1.2. Descripció del Sistema d'Espais Lliures de la Modificació

---

Els Espais Lliures proposats en la Modificació del POUM es qualifiquen amb P.2, Places; P.3, Verd Urbà; P.4, Verd en Ordenació Oberta; P.5, Verd de protecció i P.10, Complement de Vialitat. Tot seguit s'analitzaran els espais per a la justificació de les diferents qualificacions que la Modificació estableix.

### P.2. Places

---

Aquests tipus d'Espais Lliures venen regulats en els **articles 248.2 i 250.2** de la **Normativa del POUM**. Amb la següent definició: *"Compren els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, que desenvolupa funcions representatives i de relació cívica entre places i espais urbans. S'identifiquen amb la clau P.2."*

#### P.2 (1). Plaça al carrer de Sant Tomàs

##### a) Descripció:

Plaça Urbana al nord de l'actuació emmarcada per tres bandes per noves edificacions de B+3. De forma trapezoidal connecta amb el nou passeig de l'Avinguda amb una porxada de B+1. Estaria ubicada en la illa 9.

Aquesta plaça presenta les dimensions suficients per a desenvolupar les accions de relació cívica i per descentralitzar aquesta funció de l'actual plaça de Ca n'Anglada, creant un nou focus de trobada social. Es defineix com un àmbit d'estada semitancat amb un ús d'aprofitament dels baixos de les noves edificacions que l'envolten, amb col·locació de terrasses de bars.

Es podria considerar l'espai amb un paviment dur i amb la utilització de mobiliari urbà disposat perifèricament. La seva superfície, per una altra banda, podria encabir un possible aparcament subterrani per ús del sector, complementant l'actual parking a l'Avinguda de Barcelona, en el barri de Ca n'Anglada.

##### b) Dimensions:

Espai P.2 (1): 50,13 / 46,35 / 49,80 / 34,79 m.

##### c) Superfície:

Espai P.2 (1): **1.960,17 m<sup>2</sup>**

Gràficament es pot veure la ubicació d'aquest espai P.2 (1) en el plànol de proposta 2.4.1. **SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.**

### P.3. Verds Urbans

---

Aquests tipus d'Espais Lliures venen regulats en els **articles 248.2 i 250.3** de la **Normativa del POUM**. Amb la següent definició: *"Són verds urbans, els sòls de domini públic destinats a espais lliures a ordenar amb arbrat i jardineria, de superfície inferior als quatre mil vuit-cents metres quadrats d'extensió. El Pla destina a jardins urbans els que ho són actualment de fet i en compliment d'obligacions dimanants d'acords de planejament en curs d'execució i aquells que, per exigències de la millora urbana, es preveuen de nou en els diferents sectors. S'identifiquen amb la clau P.3."*

### P.3 (1). Verd Urbà al carrer de Jacint Elias i del Doctor Aymerich i Gilibertó

#### a) Descripció:

Es defineix com un espai triangular definit pels carrers de Jacint Elias i el carrer de Doctor Aymerich i Gilibertó, en l'illa 10, on actualment hi ha una zona verda aïllada. Es tractaria de reurbanitzar l'espai verd existent i connectar-lo al mateix nivell amb el nou passeig de l'Avinguda i la nova Plaça Urbana. Es mostraria com un espai amb que permetés la col·locació de jocs infantils, arbrat i elements de jardineria.

El carrer del Doctor Aymerich i Gilibertó passa a ser un carrer de servei, al mateix nivell de cota que la zona peatonal amb accés a les entrades de pàrquing de les noves edificacions. Aquest carrer no tindria entrada des de l'Avinguda del Vallès.

#### b) Dimensions:

Espai P.3 (1): 59,85 / 2,65 / 79,91 / 7,17 / 23,05 / 12,67 m

#### c) Superfície:

Espai P.3 (1): 818,89 m<sup>2</sup>  
(la superfície de l'actual espai verd és de 582,40 m<sup>2</sup>)

### P.3 (2). Verd Urbà a l'Avinguda del Vallès i al carrer de Cantàbria

#### a) Descripció:

Aquesta és una franja que complementa l'actual zona qualificada com a P.3, en la Plaça de la Corneta, fins a la nova alineació del Passeig de l'Avinguda del Vallès, en el Tram 4 de la façana del sector Montserrat.

#### b) Dimensions:

Espai P.3 (2): 49,82 / 10,60 m

#### c) Superfície:

Espai P.3 (2): 586,46 m<sup>2</sup>

### P.3 (3). Verd Urbà entre el carrer d'Extremadura i el carrer de Navarra

#### a) Descripció:

Franja d'Espai Verd que connecta el carrer d'Extremadura i el carrer de Navarra i que complementa el tram del nou Passeig de l'Avinguda del Vallès entre aquests carrers, eixamplant la zona d'estada del passeig. Correspondria al Tram 2 de la façana del Sector Montserrat. El seu tractament superficial es podria considerar amb la utilització de paviment tou, creant una àmbits arbrats i col·locant puntualment mobiliari urbà.

#### b) Dimensions:

Espai allargat de dimensions aproximades de 172,74 m de llargada per 10,47 m d'ample amb eixamplaments triangulars en els extrems.

#### c) Superfície:

Espai P.3 (3): 2.292,72 m<sup>2</sup>

### P.3 (4). Verd Urbà entre el carrer de Navarra i el carrer de Cantàbria

#### a) Descripció:

Franja de Verd Urbà que connecta el carrer de Navarra i el carrer de Cantàbria complementant el tram del nou Passeig de l'Avinguda del Vallès entre aquests carrers, en el Tram 3 de la façana del Sector Montserrat. Fa la funció d'eixamplament de la zona d'estada del passeig. El tractament superficial d'aquest espai podria considerar-se amb paviment tou, diferenciant zones d'arbres i de mobiliari urbà.

#### b) Dimensions:

Espai allargat de dimensions aproximades de 242,02 m de llargada per 5,10 m d'ample amb eixamplaments triangulars en els extrems.

#### c) Superfície:

Espai P.3 (3): 1.973,70 m<sup>2</sup>

### Superfícies P.3

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| P.3 (1):      | 818,89 m <sup>2</sup>         |
| P.3 (2):      | 586,46 m <sup>2</sup>         |
| P.3 (3):      | 2.292,72 m <sup>2</sup>       |
| P.3 (4):      | 1.973,70 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total:</b> | <b>5.671,77 m<sup>2</sup></b> |

Gràficament es pot veure la ubicació d'aquests espais P.3 en el plànol de proposta 2.4.1. **SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.**

### P.4. Verds en Ordenació oberta

Aquests tipus d'Espais Lliures venen regulats en els **articles 248.2 i 250.3** de la **Normativa del POUM**. Amb la següent definició: *"Correspon a aquells espais lliures generats en funció d'ordenacions específiques de conjunts d'edificacions que mantenen una configuració geomètrica i una relació respecte al conjunt i a la resta del sistema urbà que respon de manera molt directa a l'estructura de la seva ordenació, però que per altra banda, mantenen també una interrelació adequada amb el conjunt del sistema d'espais lliures. S'identifiquen amb la clau P.4."*

### P.4 (1)(2)(3)(4). Espais verds en la zona nord de Ca n'Anglada

#### a) Descripció:

Aquestes zones verdes es qualifiquen com a P.4 i són el fruit del buidatge dels blocs de vivendes B1 i B2 de l'illa 12 i els blocs B7, B8 i B9 de l'illa 15.

El resultat d'aquest enderroc de les edificacions existents genera la creació de dues grans zones verdes a l'interior de les illes amb dimensions similars a les places del treball i de Miguel Hernández, presentant una considerable millora espacial dels interiors d'aquestes illes.

#### b) Dimensions:

|          |          |                 |
|----------|----------|-----------------|
| Illa 15: | P.4 (1): | 24,31 / 12,17 m |
|          | P.4 (2): | 24,18 / 11,99 m |
|          | P.4 (3): | 24,52 / 12,17 m |

L'enderroc de les edificacions dels blocs de vivendes B7, B8 i B9 conformen un gran espai lliure rectangular amb dimensions totals de 31,20 / 86,62 m.

Illa 12: P.4 (4): 15,35 / 41, 81 m

L'enderroc del blocs B1 i B2 conformen un gran espai lliure rectangular amb dimensions totals de 38,55 / 61,67 m.

#### c) Superfícies:

|          |          |                       |
|----------|----------|-----------------------|
| Illa 15: | P.4 (1): | 297,43 m <sup>2</sup> |
|          | P.4 (2): | 288,80 m <sup>2</sup> |
|          | P.4 (3): | 298,49 m <sup>2</sup> |
|          | total:   | 884,72 m <sup>2</sup> |

L'enderroc de les edificacions B7, B8 i B9 conformen un gran espai lliure rectangular de superfície total de 2.624,19 m<sup>2</sup>.

Illa 12: P.4 (4): 639,34 m<sup>2</sup>

L'enderroc del blocs B1 i B2 conforma un gran espai lliure rectangular de superfície total de 2.354,22 m<sup>2</sup>.

### P.4 (5). Zona verda en l'illa 5

#### a) Descripció:

Aquesta zona verda és fruit de la nova Ordenació de l'Avinguda del Vallès en l'illa 5. És un espai que s'ha generat a partir de la voluntat en la Proposta d'Ordenació de no tancar les illes amb la nova edificació, separar-se de les edificacions existents i crear zones verdes d'estada protegides del trànsit rodat i de les quals poden fruit tant els volums de nova ordenació com les vivendes existents amb façana als espais lliures.

És un espai que connecta els carrer de la Mare de Déu dels Socors amb el carrer de la Mare de Déu del Carme i que complementa el carrer de las Angústias, que passa a ser de servei, per a les edificacions existents.

Apareix una clara intenció de substituir qualitativament l'actual espai verd que configura l'estat actual d'aquesta illa. Un espai envoltat de trànsit rodat, desprotegit dels sorolls de l'Avinguda i poc pensat per ser utilitzat adequadament pel veí de Ca n'Anglada. Actualment és un espai enjardinat amb resultat formal de l'encreuament de la trama principal ortogonal del barri amb la traça de l'Avinguda del Vallès seguint la Riera de les Arenes. És un espai residual sense caràcter i sense connexió amb la resta de les Zones verdes que apareixen en l'Avinguda del Vallès. La nova zona verda el que fa és relacionar-se directament amb la nova volumetria i respondre a les necessitats que requereix l'edificació resultant.

El seu enjardinament es podria definir amb un paviment tou, arbrat i col·locació de mobiliari urbà i jocs infantils en la zona més àmplia de forma trapezoidal.

En el tram que connecta amb el bulevard, es pot considerar també un lloc d'estada i d'eixamplament del mateix, amb arbres i paviment tou, fugint de la percepció lineal i monòtona d'un passeig tan llarg amb una secció constant.

b) Dimensions:

|        |          |                    |                                |
|--------|----------|--------------------|--------------------------------|
| Illa 5 | P.4 (5): | Espai trapezoïdal: | 21,72 / 47,13 / 7,00 / 44,62 m |
|        |          | Espai rectangular: | 7,00 x 32,55 m                 |
|        |          | Espai triangular:  | 13,00 / 41,54 / 39,46 m.       |

c) Superfície:

|        |          |                         |
|--------|----------|-------------------------|
| Illa 5 | P.4 (5): | 1.056,48 m <sup>2</sup> |
|--------|----------|-------------------------|

**P.4 (6). Zona verda en l'illa 6**

a) Descripció:

Igual que en l'illa 5 aquesta zona verda també és fruit de la nova Ordenació de l'Avinguda del Vallès en l'illa 6. Es farien les mateixes consideracions que les descrites anteriorment amb l'espai P.4 (5). En aquest cas, es connecten els carrers de Sant Honorat i el carrer de la Mare de Déu dels Socors. És un espai que complementa el carrer de Santa Cecília, que passa a ser de servei, per a les edificacions existents.

b) Dimensions:

|        |          |                    |                                |
|--------|----------|--------------------|--------------------------------|
| Illa 6 | P.4 (6): | Espai trapezoïdal: | 24,13 / 55,02 / 7,00 / 50,70 m |
|        |          | Espai rectangular: | 7,00 x 32,97 m                 |
|        |          | Espai triangular:  | 13,00 / 41,99 / 39,93 m        |

c) Superfície:

|        |          |                         |
|--------|----------|-------------------------|
| Illa 6 | P.4 (6): | 1.131,48 m <sup>2</sup> |
|--------|----------|-------------------------|

**P.4 (7). Zona verda en l'illa 8**

a) Descripció:

Zona verda fruit de la nova ordenació de l'Avinguda del Vallès en l'illa 8. És un espai que s'ha generat a partir de la voluntat en la Proposta d'Ordenació de no tancar les illes amb la nova edificació, separar-se de les edificacions existents i crear zones verdes d'estada protegides del trànsit rodat i de les quals poden fruit tant els volums de nova ordenació com les vivendes existents amb façana als espais lliures.

Aquest espai connecta els carrer de Sant Tomàs i el carrer de Sant Honorat i complementa el carrer de la Mare de Déu dels Desemparats, que passa a ser de servei per les edificacions existents. També és un espai que complementa la nova Plaça, enllaçada amb ella per una plataforma elevada del carrer de Sant Tomàs i que comparteix una única visió d'espai lliure.

Les intencions d'urbanització serien les desubstituir qualitativament l'actual espai verd que configura l'estat actual d'aquesta illa i que es caracteritza per ser un lloc envoltat de trànsit rodat, desprotegit dels sorolls de l'Avinguda i poc pensat per ser utilitzat adequadament. Actualment és un espai enjardinat amb resultat formal de l'encreuament de la trama principal ortogonal del barri amb la traça de l'Avinguda del Vallès seguint la Riera de les Arenes. És un indret residual sense caràcter i sense connexió amb la resta de les Zones verdes que hi actualment a l'Avinguda del Vallès. La nova zona verda pretén relacionar-se més directament amb la nova volumetria i respondre a les necessitats que requereix l'edificació resultant.

Hi hauria una possibilitat d'enjardinament amb paviment tou, arbrat i col·locació de mobiliari urbà i jocs infantils en la zona més àmplia de forma trapezoïdal.

En el tram que connecta amb el bulevard, es pot considerar també un lloc d'estada i d'eixamplament del mateix, amb arbres i paviment tou, fugint de la percepció lineal i monòtona d'un passeig tan llarg amb una secció constant.

b) Dimensions:

|        |          |                    |                                |
|--------|----------|--------------------|--------------------------------|
| Illa 8 | P.4 (7): | Espai trapezoïdal: | 24,13 / 55,02 / 7,00 / 50,70 m |
|        |          | Espai rectangular: | 7,00 x 33,18 m                 |
|        |          | Espai triangular:  | 13,00 / 42,07 / 40,01 m        |

c) Superfície:

|        |          |                         |
|--------|----------|-------------------------|
| Illa 8 | P.4 (7): | 1.285,60 m <sup>2</sup> |
|--------|----------|-------------------------|

**Superfícies P.4**

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| P.4 (1):      | 297,43 m <sup>2</sup>         |
| P.4 (2):      | 288,80 m <sup>2</sup>         |
| P.4 (3):      | 298,49 m <sup>2</sup>         |
| P.4 (4):      | 639,34 m <sup>2</sup>         |
| P.4 (5):      | 1.056,48 m <sup>2</sup>       |
| P.4 (6):      | 1.1131,48 m <sup>2</sup>      |
| P.4 (7):      | 1.285,60 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total:</b> | <b>4.997,62 m<sup>2</sup></b> |

Gràficament es pot veure la ubicació d'aquests espais P.4 en el plànol de proposta 2.4.1. *SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.*

**P.5. Verds de Protecció**

---

Aquests tipus d'Espais Lliures venen regulats en els **articles 248.2 i 250.5** de la **Normativa del POUM**. Amb la següent definició: *"Correspon a aquells espais lliures que configuren franges o àmbits de contacte entre parts del sistema urbà i elements d'infraestructura de comunicacions que per la seva dimensió i configuració geomètrica, i la seva relació amb la resta del sistema, tenen característiques d'espais vers, amb preeminència de la seva morfologia com a espais arbrats per damunt del seu caràcter d'espais de transició. S'identifiquen amb la clau P.5."*

**P.5 (1). Zona Verda de Protecció a l'Avinguda del Vallès**

a) Descripció:

Aquests tipus d'espai lliure descriu la franja de protecció en la zona sud de l'àmbit, complementant el nou Passeig de l'Avinguda del Vallès, al costat dret de la Riera. Per les seves dimensions i relació amb el sistema viari impossibiliten un altre tipus de qualificació d'espai lliure computable.

b) Superfícies:

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Espai P.5 (1): | 295,23 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total:</b>  | <b>295,23 m<sup>2</sup></b> |

## P.10. Complements de Vialitat

Aquests tipus d'Espais Lliures venen regulats en els **articles 248.2 i 250.10** de la **Normativa del POUM**. Amb la següent definició: *"Correspon als espais lliures associats o relacionats directament amb la xarxa viària que tenen un grau d'especialització pròpia que permet el desenvolupament de funcions de passeig i oci dels vianants en compatibilitat amb la circulació rodada. La funció bàsica d'aquests espais és la connectivitat entre la resta dels espais del sistema d'espais lliures. Es caracteritzen fonamentalment mitjançant bandes de passeig, ja sigui central (rambles) o lateral (bulevards), i es configuren bàsicament mitjançant les traces arbrades de nova plantació, o la potenciació i completació de les actuals. S'identifiquen amb la clau P.10."*

### P.10 (1) a (8). Bulevard al marge esquerre de l'Avinguda del Vallès

#### a) Descripció:

Amb la reurbanització i transformació de l'Avinguda del Vallès es defineix un Bulevard que marca el recorregut lineal i de connexió entre les noves edificacions i els espais lliures de nova creació. En fer les funcions de passeig i oci per als vianants, aquest Bulevard delimitat pel sector de la Modificació es qualifica com a P.10.

#### b) Dimensions:

Passeig d'amplada total de 12,50 m que inclou una franja de protecció de 2 m, un carril bici de dos sentits de 3 m i una vorera de 7,50 m. La llargada aproximada delimitat pel sector és de 1.100 m.

#### c) Superfícies:

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| P.10 (1): | 1.148,07 m <sup>2</sup>  |
| P.10 (2): | 1.354,51 m <sup>2</sup>  |
| P.10 (3): | 2.051,77 m <sup>2</sup>  |
| P.10 (4): | 4.592,27 m <sup>2</sup>  |
| P.10 (5): | 922,44 m <sup>2</sup>    |
| P.10 (6): | 1.565,48 m <sup>2</sup>  |
| P.10 (7): | 1.453,81 m <sup>2</sup>  |
| P.10 (8): | 481,03 m <sup>2</sup>    |
| Total:    | 13.569,38 m <sup>2</sup> |

### P.10 (9) a (15). Bulevard al marge dret de l'Avinguda del Vallès

#### a) Descripció:

La transformació de l'Avinguda del Vallès també està pensada en el marge dret de la Riera de les Arenes, en la façana del Sector Montserrat. Aquest Bulevard no té les dimensions del cantó de Ca n'Anglada però també fa les funcions de passeig per als vianants, complementant el vial definit per l'Avinguda. Es qualificarà d'igual manera com a P.10.

#### b) Dimensions:

Passeig d'amplada total de 8,50 m que inclou una franja de protecció de 2 m, un carril bici de dos sentits de 3 m i una vorera de 3,50 m. La llargada aproximada delimitat pel sector és de 1.100 m.

c) Superfícies:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| P.10 (9):  | 653,38 m <sup>2</sup>   |
| P.10 (10): | 1.183,50 m <sup>2</sup> |
| P.10 (11): | 1.534,14 m <sup>2</sup> |
| P.10 (12): | 2.086,32 m <sup>2</sup> |
| P.10 (13): | 1.515,08 m <sup>2</sup> |
| P.10 (14): | 1.824,43 m <sup>2</sup> |
| P.10 (15): | 281,75 m <sup>2</sup>   |
| Total:     | 9.078,60 m <sup>2</sup> |

**P.10 (16). Espai de connexió en l'illa 9**

a) Descripció:

Identifica l'espai de connexió entre el carrer del Doctor Aymerich i Gilabertó i la nova Plaça ubicada en l'illa 9. Es descriu com una zona peatonal amb un possible carril de servei que connectaria el Verd Urbà P.3 (1) amb la nova Plaça P.2 (1). Es podria considerar la col·locació d'arbres, jardineres i mobiliari urbà.

b) Dimensions:

Espai rectangular de 12,04 x 40,11 m.

c) Superfície:

Espai P.10 (16): 480,83 m<sup>2</sup>

**P.10 (17). Espai de connexió en l'illa 4**

a) Descripció:

Espai peatonal que connecta el carrer de la Mare de Déu del Carme i el carrer de la Mare de Déu de les Neus i complementa el tram del carrer de Sant Crispí. Aquest carrer es redefiniria com a carrer de servei per accedir als garatges de les edificacions existents. Hi hauria la possibilitat de col·locar-hi arbres, jardineres o mobiliari urbà.

b) Dimensions:

Espai rectangular de 7,11 x 84,44 m i espai trapezoidal de 12,82 / 22,98 / 6,33 / 22,12 m

c) Superfície:

Espai P.10 (17): 825,68 m<sup>2</sup>

**P.10 (18). Espai de connexió en l'illa 11**

a) Descripció:

Espai peatonal que connecta el Passeig del 22 de Juliol amb el carrer de Jacint Elias. Espai complementari de 3 metres d'amplada a la nova edificació de l'illa 11 i a la regularització de la parcel·la corresponent a l'equipament docent existent..

c) Superfície:

Espai P.10 (18): 309,91 m<sup>2</sup>

**Superfícies P.10**

|               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| P.10 (1):     | 1.148,07 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (2):     | 1.354,51 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (3):     | 2.051,77 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (4):     | 4.592,27 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (5):     | 922,44 m <sup>2</sup>          |
| P.10 (6):     | 1.565,48 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (7):     | 1.453,81 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (8):     | 481,03 m <sup>2</sup>          |
| P.10 (9):     | 653,38 m <sup>2</sup>          |
| P.10 (10):    | 1.183,50 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (11):    | 1.534,14 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (12):    | 2.086,32 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (13):    | 1.515,08 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (14):    | 1.824,43 m <sup>2</sup>        |
| P.10 (15):    | 281,75 m <sup>2</sup>          |
| P.10 (16):    | 480,83 m <sup>2</sup>          |
| P.10 (17):    | 825,68 m <sup>2</sup>          |
| P.10 (18):    | 309,91 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total:</b> | <b>24.264,40 m<sup>2</sup></b> |

Gràficament es pot veure la ubicació d'aquests espais P.10 en el plànol de proposta 2.4.1. **SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.**

## 5.2. Sistema d'Equipaments

### 5.2.1. Justificació Normativa

La Modificació del POUM comporta una ampliació del sector que passa de 46.543,00 m<sup>2</sup> a 165.850,98 m<sup>2</sup>.

També comporta un increment d'edificabilitat. En la fitxa del Pla de Millora PM-CAN001 s'indicava una edificabilitat màxima de 55.851,60 m<sup>2</sup>st i en la Modificació el sostre total és de 99.425,72 m<sup>2</sup>st. (Un increment de 43.574,12 m<sup>2</sup>st).

Havent-hi un increment de sostre edificable, s'han d'incrementar també proporcionalment les reserves per a espais lliures i zones verdes, d'acord amb l'**article 94.2 del Text Refós de la LUC** sobre "Modificacions de les figures del planejament urbanístic": "*Si la Modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas del sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.*" Interpretant aquest article de la Llei, s'entén que en el cas de sòl urbanitzable sí que s'ha de tenir en compte l'article 65 per a reserves d'espais lliures i per equipaments, però en el cas de sòl urbà la reserva mínima només s'especifica per als espais lliures i zones verdes i pel que fa als equipaments ens diu que s'ha de reservar sòl, **si s'escau**, per fer front als requeriments que deriven de la modificació però que no s'ha d'aplicar cap estàndard establert per la Llei.

En l'actualitat en aquest sector hi ha 10.232,50 m<sup>2</sup> de sòl construït destinat a Equipaments, que representen un 21,99 % de la superfície de l'àmbit de la fitxa del Pla de Millora. D'aquests, 3.425,50 m<sup>2</sup> són qualificats com E.2 (Equipament educatiu) i 6.807,00 m<sup>2</sup> són qualificats com a E.3 (Equipament esportiu).

La Modificació implica necessàriament una diferent localització de la peça qualificada com a E.3, Equipament esportiu i un canvi en la forma de l'Equipament educatiu, sense alterar els m<sup>2</sup> de sòl.

L'Equipament educatiu, l'Escola Bressol Soleia, ubicat entre els carrers de Jacint Elias, Avinguda del Vallès i el Passeig del vint-i-dos de juliol, es manté en el mateix espai però adaptant-se a uns nous límits de parcel·la. Es conserven els mateixos m<sup>2</sup> de sòl però s'ajusten a la nova proposta volumètrica de vivendes del tram nord del passeig de l'Avinguda del Vallès.

La peça actual del Polisportiu Municipal de Ca n'Anglada es trasllada al recinte del Camp Municipal de futbol de Ca n'Anglada, a l'altra banda de la riera. El Polisportiu actual desapareix com a peça única per la necessitat de la nova ordenació volumètrica que modifica els espais i afegeix zones verdes de nova creació. Però s'integra dins d'un ampli recinte esportiu creat un únic Centre esportiu.

Els m<sup>2</sup> de sòl qualificat com a E.3 es mantenen però repartits en diferents zones del nou àmbit, complementant espais ja qualificats com a E.3 o creant-ne de nous en la zona nord de l'actuació.

Les superfícies de les noves peces qualificades com a E.3 serien:

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| E.3 (1): | 1.989,97 m <sup>2</sup> |
| E.3 (2): | 2.256,85 m <sup>2</sup> |
| E.3 (3): | 58,48 m <sup>2</sup>    |
| E.3 (4): | 564,63 m <sup>2</sup>   |
| E.3 (5): | 565,04 m <sup>2</sup>   |
| E.3 (6): | 1.240,09 m <sup>2</sup> |
| E.3 (7): | 403,39 m <sup>2</sup>   |
| Total:   | 7.078,45 m <sup>2</sup> |

La superfície d'Equipament esportiu, E.3, existent en l'antic àmbit d'actuació del Pla de Millora és de 6.807,60 m<sup>2</sup>. Després de la Modificació tenim 7.078,45 m<sup>2</sup>. 270,85 m<sup>2</sup> més que el que teníem. D'acord amb l'**article 6.5** de la **Normativa del POUM** sobre "Modificació del POUM", es pot entendre que no s'està fent una modificació de les zones esportives perquè l'estem situant en un lloc diferent a l'assenyalat en la fitxa però estem mantenint la superfície i la funcionalitat: "No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 de la LU, la concreció de la localització dels espais lliures determinats en les fitxes dels diferents sectors de planejament (Plans parcials i Plans de Millora), encara que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i funcionalitat." De tota manera, en el cas que es considerés que estem alterant la zonificació dels equipaments esportius, estem mantenint la superfície, d'acord amb l'**article 95.1** del **Text Refós de la LUC** sobre la "Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius": "La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda."

Pel que fa als Equipaments docents, la superfície de les noves peces qualificades com a E.2 serien:

|          |             |
|----------|-------------|
| E.2 (1): | 3.425,50 m2 |
| E.2 (2): | 434,05 m2   |
| Total:   | 3.859,55 m2 |

La superfície d'Equipament educatiu, E.2, existent en l'antic àmbit d'actuació del Pla de Millora és de 3.425,50 m2. Després de la Modificació tenim 3.859,55 m2. 434,05 m2 més que el que teníem. La Modificació del POUM garanteix també el manteniment de la superfície per a Equipaments educatius.

### 5.2.2. Determinacions dels Equipaments en el POUM

---

En la Memòria d'Ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa es fa constar que en l'actualitat Terrassa no té importants dèficits d'equipaments. Especifica que; *"En termes generals, la ciutat compta amb un nivell suficient de dotacions i de sòls de reserva per a noves implantacions encara necessàries"*.

El POUM determina, en aplicació de l'**article 58.1f del Text Refós de la LUC**, que la reserva de sòl per a sistema general d'espais lliures públics ha de ser com a mínim de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

Per una altra banda, en els **articles 65.3 i 4** de la mateixa Llei i respecte als equipaments, s'estableix pel planejament parcial dels sòls urbanitzables una reserva mínima, en el cas dels sectors residencials de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística. En el cas de sostre industrial, l'aplicació és del 5% de la superfície del sòl destinat com a ús no residencial.

La Memòria d'Ordenació ens indica que el sostre residencial edificable en sòl urbà és de 9.365.927 m2sr. Aplicant l'estàndard que determina la Llei, resultaria que la superfície de reserva d'equipaments pels sòls urbanitzables seria de 1.873.185 m2.

El sostre residencial previst sobre els nous àmbits de desenvolupament en sòl urbà i en sòl urbanitzable és de 3.386.952m2st. Aplicant l'estàndard del 20% donaria 677.390 m2 de sòl per a equipaments. En el sostre industrial de nova previsió s'estableix un sòl de 2.349.944 m2 i aplicant el estàndard, 794.887 m2 per a equipaments.

Si s'afegeix a la superfície de sòl d'equipaments dels àmbits edificables en sòl urbà, el nou sòl d'equipament corresponent als nous sectors de desenvolupament residencial i industrial, tenim el següent valor de reserves mínimes:  $1.873.185 + 794.887 = 2.668.072$  m2. Aquest és el mínim que es necessitaria de sòl destinat per a equipaments, d'acord amb la Llei.

Per fer la comparació entre el mínim que s'estableix i el nou sòl de reserva que realment es genera, el quadre següent descriu les superfícies en relació als diferents tipus d'equipaments:

| EQUIPAMENTS   | SUPERFÍCIE ACTUALMENT CONSOLIDADA | SUPERFÍCIE DE NOVA RESERVA | SUPERFÍCIE TOTAL | % INCREMENT   |
|---|-----------------------------------|----------------------------|------------------|---------------|
| E.1 Universitaris   | 77.709                            | 42.305                     | <b>120.014</b>   | 54,44%        |
| E.2 Educatius   | 422.174                           | 162.017                    | <b>584.191</b>   | 38,38%        |
| E.3 Esportius   | 442.163                           | 363.759                    | <b>805.922</b>   | 82,27%        |
| E.4 Sanitaris   | 27.039                            | 8.291                      | <b>35.330</b>    | 30,66%        |
| E.5 Serveis Socials   | 53.792                            | 33.839                     | <b>87.631</b>    | 62,91%        |
| E.6 Cívics  | 27.348                            | 11.130                     | <b>38.478</b>    | 40,70%        |
| E.7 Culturals   | 51.466                            | 14.135                     | <b>65.601</b>    | 27,46%        |
| E.8 Ambientals  | 24.732                            | 34.076                     | <b>58.808</b>    | 37,78%        |
| E.9 Administratius i seguretat  | 18.645                            | 4.688                      | <b>23.333</b>    | 25,14%        |
| E.10 Altres   | 152.989                           | 507.456                    | <b>660.445</b>   | 331,70%       |
| E.11 Cementiri  | 154.251                           | 0                          | <b>154.251</b>   | 0,00%         |
| E.12 Equipaments del Parc Territorial de la Grípia i la Betzuca<br>a. Docents<br>b. Sanitaris<br>c. Socials i assistencials<br>d. Esportiu<br>e. Cementiri<br>f. Altres serveis | 427.371                           | 114.004                    | <b>541.375</b>   | 26,68%        |
| E.13 Equipaments en subsòl  | 0                                 | 4.581                      | <b>4.581</b>     | 100,00%       |
| A.T. Allotjaments Tutelats  | 0                                 | 13.011                     | <b>13.011</b>    | 100,00%       |
| A.L. Centre d'activitats logístiques  | 0                                 | 58.257                     | <b>58.257</b>    | 100,00%       |
| <b>TOTAL EQUIPAMENTS</b>  | <b>1.879.679</b>                  | <b>1.371.549</b>           | <b>3.251.228</b> | <b>70,04%</b> |

La superfície total d'equipaments prevista en el POUM és de 3.251.228 m<sup>2</sup>. Els mínims establerts per la Llei eren de 2.668.072 m<sup>2</sup>. Estem posant 583.156 m<sup>2</sup> de més, 1,22 vegades més que el mínim que la Llei ens demana. Si fem una relació entre la població de Terrassa, de 200.000 habitants i la superfície per a equipaments, ens donaria un estàndard d'equipaments per habitant de 16,26 m<sup>2</sup> /habitant.

El POUM determina en relació als Equipaments Educatius, de clau E.2, l'ubicació de quatre nous centres d'ensenyament secundari a la ciutat, amb un anàlisi previ de percentatge de població dins del segment d'edat escolar entre els 12 i 18 anys i set nou centres d'ensenyament primari, entre els 3 i 12 anys'. La Memòria del POUM assenyala que l'actual nivell d'oferta escolar existent a la ciutat cobreix suficientment les necessitats de la població en termes de capacitat. El problema és de localització d'aquests centres. Per tot això, es proposa la creació d'aquests centres nous destinats en aquells indrets en funció de la disposició de nous sectors de creixement. Així doncs, pel que fa a l'àmbit del sector de la Modificació que s'està plantejant, existeix una reserva de sòl per a aquest tipus d'equipament en el Districte II. És la peça limitada pels carrers de d'Extremadura, el carrer del Mont Perdut i el Passeig 22 de Juliol. En l'actualitat ja s'està construint part d'aquests centres docents que donaran servei als barris ubicats a aquesta part de la ciutat, incloent el sector Montserrat i el barri de Ca n'Anglada. Es podria considerar, doncs, que la previsió de reserva de sòl per a centres d'ensenyament secundari i primari, referida en el sector de la Modificació, en augmentar el sostre edificable, es pot encabir en la reserva total que el POUM determina en el propi conjunt de barris del sector est de la ciutat.

Referent als Equipaments esportius de clau E.3, amb el trasllat del Polisportiu de Ca n'Anglada a la peça del camp de futbol del Sant Cristóbal i la nova zona qualificada com a tal en el sector Montserrat, en la façana de l'Avinguda del Vallès entre els carrers de Cantàbria i de Salamanca, així com el nou equipament al barri de Vilardell, la previsió de sòl per equipaments esportius és suficient per a la futura demanda social. Així mateix, en l'illa 12 i 13 del sector de la Modificació, el sòl generat per l'enderrocament de les edificacions existents es qualifica també com a E.3, donant lloc a un tipus d'equipament de dimensions més reduïdes de caire més urbà i de fàcil utilització pels veïns de Ca n'Anglada.

Pel que fa a la resta d'equipaments, especialment els de Servei Social o d'altres indefinits, el Districte II també estableix una previsió d'acord als nous sectors residencials que el planejament derivat desenvoluparà.

En els plànols de proposta 2.4.2. *SISTEMA D'EQUIPAMENTS (TERRASSA)* i el 2.4.3. *SISTEMA D'EQUIPAMENTS (DISTRICTE II)* es poden veure gràficament la localització dels diferents equipaments existents, els proposats pel POUM i els determinats en la present Modificació del POUM.

### 5.2.3. Descripció del Sistema d'Equipaments de la Modificació

---

Els Equipaments proposats en la Modificació del POUM es qualifiquen amb E.2, Equipaments educatius i E.3, Equipaments esportius. Tot seguit s'analitzaran els espais per a la justificació de les diferents qualificacions que la Modificació estableix.

#### E.2. Equipaments educatius

---

Aquests tipus d'Equipaments venen regulats en els **articles 240 a 244** de la **Normativa del POUM**. Corresponen amb aquesta classificació: *"Els Centres docents, públics o privats i annexos esportius. S'identifica amb la clau E.2."*

##### E.2 (1). Equipament educatiu en l'illa 11

Espai ocupat pel EB Soleia, a la zona nord de l'actuació, entre el Passeig del 22 de Juliol, l'Avinguda del Vallès i el carrer de Jacint Elias. La Modificació proposa un canvi en la forma del recinte, actualment delimitat per un carrer de servei que connecta el Passeig amb l'Avinguda. A l'hora de col·locar la nova volumetria, aquest carrer desapareix i el recinte de l'Equipament educatiu canvia de forma. Es manté la superfície actual però s'ajusta a la nova proposta d'ordenació.

La nova superfície que proposa la Modificació en aquesta zona és de 3.425,50 m<sup>2</sup>.

##### E.2 (2). Ampliació del CEIP de Mare de Déu de Montserrat

La Modificació proposa ampliar el recinte de l'actual CEIP de Mare de Déu de Montserrat, ubicat entre el carrer de Salamanca, l'Avinguda del Vallès i la carretera de Montcada, amb una franja que regularitza l'àmbit fins a la nova alineació proposada en la transformació de l'Avinguda del Vallès, en la façana del sector Montserrat, en el marge dret de la Riera de les Arenes.

La superfície d'aquesta franja és de 434,05 m<sup>2</sup> i complementa un espai de 3.368,03 m<sup>2</sup>. En total l'equipament educatiu disposarà d'un total de 3.802,08 m<sup>2</sup> de sòl.

#### Superfícies E.2

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| E.2 (1):      | 3.425,50 m <sup>2</sup>       |
| E.2 (2):      | 434,05 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total:</b> | <b>3.858,55 m<sup>2</sup></b> |

Gràficament es pot veure la localització amb les superfícies d'aquests equipaments en el plànol de proposta 2.4.4. *SISTEMA D'EQUIPAMENTS*.

### E.3. Equipaments esportius

---

Aquests tipus d'Equipaments venen regulats en els **articles 240 a 244** de la **Normativa del POUM**. Corresponen amb aquesta classificació: *"Els Centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada. S'identifica amb la clau E.3."*

#### E.3 (1). Ampliació del Camp del C.F. San Cristóbal

La Modificació del POUM proposa un franja que complementa la peça actual qualificada com a E.3, entre l'Avinguda del Vallès, el Passeig del 22 de Juliol i el carrer d'Extremadura. Actualment en aquesta peça s'hi troba el Camp Municipal de futbol de Ca n'Anglada i el Camp del C.F. San Cristóbal.

La nova franja amplia l'espai fins el límit de la nova alineació del bulevard de l'Avinguda. En aquest espai es recol·locaran els diferents elements esportius que ara s'ubicaven en el Polisportiu de Can Anglada. Això permetrà una millor concentració dels elements, englobats en un mateix recinte i amb una nova reordenació dels mateixos. Facilitarà alhora que hi hagi un bon funcionament del conjunt de l'Equipament esportiu. Fent aquest trasllat del polisportiu actual a l'altra banda de la riera, es reuneix en un mateix àmbit, a més de vestidors, dues piscines descobertes, dues pistes de 40x20, un frontó, 6 pistes de boxes i pistes de petanca (que eren els elements esportius del propi Polisportiu), el camp de futbol existent, el camp d'entrenament i pistes noves de padel, de tennis, un gimnàs, nous vestuaris i un nou local social.

Per a facilitar la connexió del recinte ampliat amb el propi barri de Ca n'Anglada, es preveu una ampliació peatonal del pont que connecta el carrer de Sant Tomàs amb el carrer d'Extremadura.

Aquesta peça també s'ha d'entendre com a l'element esportiu del que poden participar alhora els altres barris, com el Sector Montserrat, o Torresana, gràcies a la seva localització centralitzada.

La superfície d'aquesta franja és de 1.989,97 m<sup>2</sup> i complementa un espai de 31.248,28 m<sup>2</sup>. En total hi ha 33.238,25 m<sup>2</sup> d'Equipament esportiu en aquest recinte, quasi cinc vegades més que l'actual Polisportiu de Ca n'Anglada.

#### E.3 (2). Ampliació de peça esportiva entre el carrer de Cantàbria i de Salamanca

Franja que complementa la peça actual qualificada com a E.3, entre l'Avinguda del Vallès, el carrer de Cantàbria i el carrer de Salamanca, en la Plaça del Pla de la Corneta. Aquesta nova franja amplia l'espai fins el límit de la nova alineació del bulevard de l'Avinguda. Actualment en aquest recinte se situa el Mercadet setmanal però és un terreny qualificat com a equipament esportiu.

Per a facilitar la connexió del recinte ampliat amb el propi barri de Ca n'Anglada, es preveu el nou pont de d'enllaç al carrer de Cantàbria.

La superfície d'aquesta franja és de 2.256,85 m<sup>2</sup> i complementa un espai de 18.798,07 m<sup>2</sup>. En total, la peça esportiva resultant té una superfície de 21.054,92 m<sup>2</sup>.

#### E.3 (3). Ampliació de peça esportiva entre carrer de Salamanca i l'Avinguda del Vallès

Franja que complementa la peça actual qualificada com a E.3, entre l'Avinguda del Vallès, el carrer de Salamanca i el carrer de Badajoz. Amplia l'actual pista poliesportiva fins el límit de la nova alineació del bulevard de l'Avinguda.

La superfície d'aquesta franja és de 58,48 m<sup>2</sup> i complementa un espai de 1.626,74 m<sup>2</sup>. El total d'equipament esportiu és de 1.685,22 m<sup>2</sup> de superfície.

### E.3 (4). Equipament esportiu a l'illa 13

Espai resultat del trasllat de l'edificació existent en la illa compresa entre el Passeig 22 de Juliol, el carrer de Sant Damià, el carrer de Jacint Elias i el carrer de Sant Crispí, al nord del barri de Ca n'Anglada.

Per les seves característiques de l'entorn de sistema d'espai lliure, l'equipament esportiu d'aquesta illa ha de tenir caràcter d'equipament obert, reduint-se a la col·locació de pistes esportives de bàsquet, petanca, padel, etc. Per les seves dimensions es podria considerar la col·locació d'una pista de bàsquet de 14 x 26 m. A més, es podria preveure la construcció d'uns vestuaris i serveis. Les tanques perimetrals haurien de permetre les visuals de tot l'espai lliure sense crear un entorn opac.

Les condicions d'edificació d'aquest tipus d'equipament vindran definides en les Normes Urbanístiques de la present Modificació del POUM.

Les dimensions d'aquesta peça esportiva és de 15,03 m x 38,12 m i la seva superfície és de 564,63 m<sup>2</sup>.

### E.3 (5). Equipament esportiu a l'illa 14

Espai resultat del trasllat de l'edificació existent en la illa compresa entre el carrer de Jacint Elias, el carrer de Sant Damià i el carrer de Sant Crispí, al nord del barri de Ca n'Anglada.

Per les seves característiques de l'entorn, a l'igual que a l'illa 13, l'equipament esportiu resultant també ha de tenir caràcter d'espai obert, amb pistes a l'aire lliure, vestuaris i tanca perimetral no opaca.

Les condicions d'edificació d'aquest tipus d'equipament vindran definides en les Normes Urbanístiques de la present Modificació del POUM.

Les dimensions d'aquesta peça esportiva és de 14,79 m x 38,14 m i la seva superfície és de 565,04 m<sup>2</sup>.

### E.3 (6). Equipament esportiu a l'illa 11

Espai situat al nord de l'actuació, entre el Passeig del 22 de Juliol i l'Avinguda del Vallès, en l'illa 11.

Per la seva proximitat amb l'Equipament educatiu, podria complementar al mateix creant noves peces esportives.

La superfície d'aquest espai és de 1.240,09 m<sup>2</sup>.

### E.3 (7). Equipament esportiu al sud del sector

Espai situat al sud del sector de la Modificació del POUM, entre el nou vial que connecta l'Avinguda del Vallès amb la rotonda de la carretera de Montcada. És un solar de forma triangular i amb un fort desnivell. Per les seves característiques topogràfiques seria permès d'ubicar un rocòdrom o un altre tipus d'equipament.

La superfície d'aquest espai és de 403,39 m<sup>2</sup>.

### Superfícies E.3

|          |             |
|----------|-------------|
| E.3 (1): | 1.989,97 m2 |
| E.3 (2): | 2.256,85 m2 |
| E.3 (3): | 58,48 m2    |
| E.3 (4): | 564,63 m2   |
| E.3 (5): | 565,04 m2   |
| E.3 (6): | 1.240,09 m2 |
| E.3 (7): | 403,39 m2   |

Total: **7.078,45 m2**

Gràficament es pot veure la localització amb les superfícies d'aquests equipaments en el plànol de proposta 2.4.4. *SISTEMA D'EQUIPAMENTS*.

### Superfícies Equipaments

---

|       |                     |
|-------|---------------------|
| E:2:  | 3.878,79 m2         |
| E:3:  | 7.078,45 m2         |
| Total | <b>10.938,00 m2</b> |

## 6. DELIMITACIÓ POLIGONAL DE LA MODIFICACIÓ

Per a l'execució de la Modificació del POUM, es considera la seva divisió en dos Polígons d'actuació urbanística (Polígon 1 i Polígon 2); d'acord amb les posteriors previsions del Pla d'Etapes.

La divisió de part del sector en dos polígons respon a les diferents necessitats de gestió en les dues zones delimitades. El Polígon 1 inclou les illes 1 a 4 i és físicament continu. El Polígon 2 inclou les illes 5 a 15 i és físicament discontinu. Els polígons d'actuació urbanística no coincideixen amb el límit del sector de la Modificació.

Gràficament es pot veure la delimitació poligonal en el plànol de proposta *2.5.1.DELIMITACIÓ POLIGONAL DE LA MODIFICACIÓ*.

### 6.1. Polígon 1

Aquest Polígon inclou les illes 1 a 4 i té una superfície de **19.389,42 m<sup>2</sup>**.

Cada illa està dividida en diferents Unitats d'Edificació que corresponen a una agrupació mínima parcel·laria per tal de fer efectiva la seva construcció. Es pretén delimitar unes unitats mínimes de superfície que permetin edificar amb les alçades proposades en l'Ordenació. Aquesta agrupació de parcel·les en la Modificació és orientativa. L'agrupació definitiva es definirà en el Projecte de Reparcel·lació.

#### Illa 1

El Polígon exclou de l'actuació les edificacions existents consolidades corresponents a les parcel·les 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 i 12. Es divideix inicialment en dues Unitats d'Edificació.

**UE-01:** Inclou les parcel·les 19 i 20 i té una superfície de 2.171,63 m<sup>2</sup>.

**UE 02:** Inclou la parcel·la 5 i té una superfície de 298,68 m<sup>2</sup>.

#### Illa 2

El Polígon inclou totes les parcel·les d'aquesta illa i divideix inicialment en 5 Unitats d'Edificació.

**UE-03:** Inclou la parcel·la 14 i té una superfície de 221,57 m<sup>2</sup>.

**UE-04:** Inclou les parcel·les 10, 11, 12 i 13 i té una superfície de 253,75 m<sup>2</sup>.

**UE-05:** Inclou les parcel·les 7, 8 i 9 i té una superfície de 305,18 m<sup>2</sup>.

**UE-06:** Inclou les parcel·les 6 i 17 i té una superfície de 306,02 m<sup>2</sup>.

**UE-07:** Inclou la parcel·la 16 i té una superfície de 396,13 m<sup>2</sup>.

### Illa 3

---

El Polígon exclou de l'actuació les edificacions existents consolidades corresponents a les parcel·les 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15 i 16. Es divideix inicialment en tres Unitats d'Edificació.

UE-08: Inclou la parcel·la 10 i té una superfície de 331,10 m<sup>2</sup>.

UE-09: Inclou les parcel·les 6, 7, 8 i 9 i té una superfície de 425,90 m<sup>2</sup>.

UE-10: Inclou la parcel·la 5 i té una superfície de 364,38 m<sup>2</sup>.

### Illa 4

---

El Polígon inclou totes les parcel·les i es divideix inicialment en tres Unitats d'Edificació.

UE-11: Inclou la parcel·la 7 i té una superfície de 228,64 m<sup>2</sup>.

UE-12: Inclou les parcel·les 8, 9, 10 i 11 i té una superfície de 342,65 m<sup>2</sup>.

UE-13: Inclou les parcel·les 4, 5, 6, 12, 13 i 14 i té una superfície de 469,18 m<sup>2</sup>.

UE-14: Inclou les parcel·les 3 i 16 i té una superfície de 294,65 m<sup>2</sup>.

UE-15: Inclou les parcel·les 1 i 2 i té una superfície de 282,78 m<sup>2</sup>.

## 6.2. Polígon 2

---

Aquest Polígon inclou les illes 5 a 15 i té una superfície total de **34.791,06 m<sup>2</sup>**. Cada illa s'identificarà amb una Unitat d'Edificació.

### Illa 5

---

El Polígon delimita la nova ordenació amb una Unitat d'Edificació.

UE-16: La superfície és de 1.072,39 m<sup>2</sup>.

### Illa 6

---

El Polígon delimita la nova ordenació amb una Unitat d'Edificació.

UE-17: La superfície és de 1.131,47 m<sup>2</sup>.

### Illa 7

---

El Polígon exclou de l'actuació les edificacions d'aquesta illa.

### **Illa 8**

---

El Polígon delimita la nova ordenació amb una Unitat d'Edificació.

UE-18: La superfície és de 1.268,76 m2.

### **Illa 9**

---

El Polígon delimita la nova ordenació d'aquesta illa amb una Unitat d'Edificació.

UE-19: La superfície és de 3.277,21 m2.

UE-20: La superfície és de 1.480,05 m2.

### **Illa 10**

---

El Polígon delimita la nova ordenació amb una Unitat d'Edificació.

UE-21: La superfície és de 377,62 m2.

### **Illa 11**

---

El Polígon delimita la nova ordenació amb una Unitat d'Edificació.

UE-22: La superfície és de 887,89 m2.

### **Illes 12, 13, 14 i 15**

---

El Polígon no delimita cap Unitat d'Edificació en aquestes illes perquè el que s'executarà és l'enderroc de les edificacions actuals per un posterior trasllat en la nova Ordenació.

### 6.3. Quadres de sostres indicatius

Els sostres resultants indicatius a cadascuna de les Unitats d'Edificació es resumeixen en els quadres següents:

| POLÍGON 1              |       | SUP. SÒL (m2s)  | ÍNDEX NET (m2st/m2s) | ACTIVITAT (m2st) | HABITATGE (m2st) | N. HAB. (ut) | SUP. UE (m2s)   | UE / TOTAL (%) | SOSTRE TOTAL (m2st) |
|------------------------|-------|-----------------|----------------------|------------------|------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------|
| ILLA 1                 | UE-01 | 4.357,11        | 2,21                 | 3.723,46         | 14.353,93        | 179          | 2.171,63        | 57,47%         | 9.615,74            |
|                        | UE-02 | 176,06          | 8,48                 | 150,46           | 580,01           | 7            | 298,68          | 2,32%          | 1.493,40            |
| ILLA 2                 | UE-03 | 81,12           | 10,93                | 69,32            | 267,24           | 3            | 221,57          | 1,07%          | 886,28              |
|                        | UE-04 | 180,05          | 5,64                 | 153,87           | 593,15           | 7            | 253,75          | 2,37%          | 1.015,00            |
|                        | UE-05 | 235,49          | 5,18                 | 201,24           | 775,79           | 10           | 305,18          | 3,11%          | 1.220,72            |
|                        | UE-06 | 239,53          | 5,11                 | 204,70           | 789,10           | 10           | 306,02          | 3,16%          | 1.224,08            |
|                        | UE-07 | 310,59          | 6,37                 | 265,42           | 1.023,20         | 13           | 396,13          | 4,10%          | 1.978,90            |
| ILLA 3                 | UE-08 | 228,73          | 8,08                 | 195,47           | 753,52           | 9            | 331,10          | 3,02%          | 1.848,91            |
|                        | UE-09 | 343,74          | 6,17                 | 293,75           | 1.132,41         | 14           | 425,90          | 4,53%          | 2.120,64            |
|                        | UE-10 | 193,36          | 10,07                | 165,24           | 637,00           | 8            | 364,38          | 2,55%          | 1.946,34            |
| ILLA 4                 | UE-11 | 83,62           | 11,63                | 71,46            | 275,48           | 3            | 228,64          | 1,10%          | 972,48              |
|                        | UE-12 | 273,90          | 6,60                 | 234,07           | 902,33           | 11           | 342,65          | 3,61%          | 1.808,04            |
|                        | UE-13 | 402,86          | 6,03                 | 344,27           | 1.327,17         | 17           | 469,18          | 5,31%          | 2.428,14            |
|                        | UE-14 | 192,97          | 9,16                 | 164,91           | 635,71           | 8            | 294,65          | 2,55%          | 1.767,90            |
|                        | UE-15 | 282,97          | 4,00                 | 241,82           | 932,21           | 12           | 282,78          | 3,73%          | 1.131,12            |
| <b>TOTAL POLÍGON 1</b> |       | <b>7.582,10</b> | <b>4,15</b>          | <b>6.479,45</b>  | <b>24.978,24</b> | <b>312</b>   | <b>6.692,24</b> | <b>100,00%</b> | <b>31.457,69</b>    |

| POLÍGON 2              |          | SUP. SÒL (m2s)   | ÍNDEX NET (m2st/m2s) | ACTIVITAT (m2st) | HABITATGE (m2st) | N. HAB. (ut) | SUP. UE (m2s)   | UE / TOTAL (%) | SOSTRE TOTAL (m2st) |
|------------------------|----------|------------------|----------------------|------------------|------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------|
| ILLA 5                 | UE-16    | 1.446,68         | 4,70                 | 777,15           | 3.838,38         | 48           | 1.072,39        | 8,18%          | 6.797,52            |
| ILLA 6                 | UE-17    | 1.139,42         | 6,25                 | 612,09           | 3.023,15         | 38           | 1.131,47        | 6,44%          | 7.118,74            |
| ILLA 8                 | UE-18    | 1.722,28         | 4,87                 | 925,20           | 4.569,62         | 57           | 1.268,76        | 9,74%          | 8.380,80            |
| ILLA 9                 | UE-19,20 | 6.720,78         | 3,51                 | 3.610,35         | 17.831,82        | 223          | 4.763,19        | 38,00%         | 23.606,12           |
| ILLA 10                | UE-21    | 582,38           | 3,89                 | 312,85           | 1.545,19         | 19           | 377,62          | 3,29%          | 2.265,72            |
| ILLA 11                | UE-22    | 3.421,73         | 2,41                 | 1.838,13         | 9.078,66         | 113          | 887,89          | 19,35%         | 8.260,22            |
| ILLA 12                |          | 639,34           | 0,00                 | 343,45           | 1.696,32         | 21           | 0,00            | 3,61%          | 0,00                |
| ILLA 13                |          | 564,63           | 0,00                 | 303,31           | 1.498,10         | 19           | 0,00            | 3,19%          | 0,00                |
| ILLA 14                |          | 565,04           | 0,00                 | 303,54           | 1.499,18         | 19           | 0,00            | 3,19%          | 0,00                |
| ILLA 15                |          | 884,72           | 0,00                 | 475,26           | 2.347,37         | 29           | 0,00            | 5,00%          | 0,00                |
| <b>TOTAL POLÍGON 2</b> |          | <b>17.687,00</b> | <b>3,19</b>          | <b>9.501,32</b>  | <b>46.927,80</b> | <b>586</b>   | <b>9.501,32</b> | <b>100,00%</b> | <b>56.429,12</b>    |

|                          |  |                  |             |                  |                  |            |                  |  |                  |
|--------------------------|--|------------------|-------------|------------------|------------------|------------|------------------|--|------------------|
| <b>TOTAL MODIFICACIÓ</b> |  | <b>25.269,10</b> | <b>3,48</b> | <b>15.980,77</b> | <b>71.906,04</b> | <b>898</b> | <b>16.193,56</b> |  | <b>87.886,81</b> |
|--------------------------|--|------------------|-------------|------------------|------------------|------------|------------------|--|------------------|

### III. MEMÒRIA SOCIAL

#### 7. MARC LEGAL

La present Modificació del POUM se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, d'acord amb l'article 94 del **Text Refós de la Llei d'Urbanisme**, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. L'article 59 d'aquesta Llei precisa la documentació que formalitzen els plans d'ordenació urbanística i concretament, el punt 1.h fa esment de la memòria social com a document que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la mateixa Llei.

Aquesta Modificació del POUM constitueix així mateix, una modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, que va ser aprovat definitivament al juliol del 2003 i per tant no està adaptat al DL 1/2005.

La **disposició transitòria cinquena** del DL 1/2005, en el seu punt 2 estableix que els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

Malgrat el POUM de Terrassa no presenti una memòria social en la seva documentació, la present Modificació, d'acord amb els articles abans definits, ha d'incloure la present memòria social que descriurà la conveniència de nova producció d'habitatge protegit o assequible.

#### 8. L'HABITATGE PROTEGIT EN LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Els objectius de la present Modificació del POUM no preveuen una reserva de la nova edificació per a habitatge protegit en els termes del 20% d'habitatge públic i del 10% d'habitatge assequible definits per la Llei. L'habitatge protegit previst en el mateix Pla d'Ordenació i en especial en el Districte II de Terrassa, la consideració que la Modificació no transforma l'ús residencial de nova implantació i l'augment d'edificabilitat derivat de les actuacions estratègiques de la Modificació, justifiquen que el sòl de reserva per a habitatge protegit sigui el resultat del 10% d'aprofitament urbanístic establert per la Llei d'Urbanisme.

A més del 10% establert per la Llei d'Urbanisme, el sostre generat en el Polígon 2 de la Modificació del POUM fa una reserva per a habitatge públic de 3.816,58 m<sup>2</sup> de sostre. La justificació d'aquesta reserva s'analitzarà en el punt 2.5.

##### 2.1. L'Habitatge protegit en el POUM

Les previsions establertes en la Memòria d'ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa estableixen quatre escenaris alternatius per a l'any 2011, amb quatre hipòtesis d'habitants. En l'actualitat, s'ha passat de l'hipòtesi tendencial que indicava una població de 189.476 habitants, a més de 200.000 habitants.

Els principals factors d'aquest fort creixement han estat la immigració de població jove que forma la seva primera llar, procedent d'altres poblacions de la regió metropolitana, i la immigració de població d'origen estranger.

La previsió total de nous habitatges resultant del l'ordenació del Pla és de 28.828 habitatges incloent els corresponents als nous sectors actualment en fase de desenvolupament. Aquesta nova oferta d'habitatges previstos pel Pla es distribueix de tres maneres:

- Nous creixements en sectors d'extensió de la ciutat, en règim de sòl urbanitzable: un 44,33% del total dels nous habitatges –un 46,91% del creixement net proposat pel Pla-.

- Nous creixements en sectors perifèrics de completació de la forma de la ciutat, en règim de sòl urbà no consolidat: un 9,42% del total de nous habitatges –un 9,97% del creixement net proposat pel Pla-.

- Creixements en sectors de requalificació i completació interior de la ciutat en les diferents actuacions contemplades en règim de sòl urbà consolidat i no consolidat: un 40,76% del total de nous habitatges –un 43,12% del creixement net proposat pel Pla-. Dins d'aquest grup assoleix un pes especial els sectors de Millora Urbana de Remodelació amb una 21,56% dels nous habitatges del Pla.

Per tant, es planteja una relació de fort equilibri entre els creixements de la ciutat interior –un 43%- i els nous creixements exteriors –un 47%-, i un paquet intermig que representa un 10% que correspon a creixements sobre nous sòls que venen a omplir buits situats en la perifèria de la ciutat però que en sentit estricte no podrien considerar-se com a actuacions de nova extensió de la ciutat.

El marc legislatiu vigent en la redacció del Pla definia un instrument per a la garantia d'una oferta mínima d'habitatges de protecció pública en les operacions de nou creixement amb habitatges, que es concretava en un mínim del 20% del total. El Pla actuava sobre tres factors concrets:

- L'establiment de l'obligació del 20% dels habitatges de nova implantació, en tots els sectors de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat.

- El desenvolupament urbanístic dels sòls , de titularitat municipal, adscrits a nous sectors de desenvolupament residencial.

- La gestió dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta adscrits a usos d'habitatge.

El Pla establia un total d'habitatges de nova implantació (polígons amb 20% de H.P.) de 25.729 habitatges i un total d'habitatges de protecció de 7.830 unitats, que representen el 30,40% dels nous habitatges potencials.

Aquest percentatge del 30,40% supera les previsions de mínims que la Llei exigia en el seu moment. Si s'aplica el punt 3 de l'article 57 del DL 1/2005 per a reserva d'habitatge assequible, encara se superarien les previsions exigibles per l'actual legislació.

## 2.2. Nous habitatges protegits en el Districte II

En l'àmbit del Districte II, el Pla d'ordenació preveu la construcció de 1.313 nous habitatges protegits. En especial es fa referència al nou sector de Pla de Millora Urbana de Torressana on la totalitat d'habitatges previstos en el Polígon 1 es destinaran íntegrament a protecció pública. En el mateix barri de Ca n'Anglada, en els Plans de Millora PM-BAR004 i PM-BAR001 també hi ha una previsió de 116 nous habitatges protegits.

En la construcció del nou barri de Torressana amb 1.123 habitatges de protecció, les previsions per aquest tipus d'habitatge superen la relació que s'estableix entre habitatges de nova construcció i els habitatges protegits en el propi Districte II de Terrassa.

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme accentua, en el punt 4 de l'article 57 sobre plans d'ordenació urbanística municipal, que les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2., per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

Per les característiques socials i econòmiques del barri de Ca n'Anglada en relació al Districte II de la ciutat, i per el nombre elevat d'habitatges protegits que el Pla d'ordenació urbanística municipal de Terrassa ja preveu en aquest sector, es fa desaconsellable la ubicació de nous

habitatges protegits en la nova ordenació que la Modificació del POUM defineix. Un dels objectius principals de la Modificació és que, mitjançant la nova ordenació i els nous usos i activitats, es generi una revitalització del barri on s'hi puguin integrar diferents sectors socials i barrejar tot tipus de ciutadans amb diferents nivells adquisitius.

### 2.3. Ús residencial en la Modificació del POUM

La present Modificació del POUM desenvolupa el Pla de Millora PM-CAN001 de l'Avinguda del Vallès, el qual reordenava territori delimitat pel sector per dotar-lo d'usos residencials, d'equipaments i d'espais lliures. El sector no transformava l'ús del sòl qualificant-lo de nou per a ús residencial. L'ús residencial de l'àmbit ja estava definit en el planejament anterior, per la qual cosa, la fitxa normativa del Pla de Millora no establiria la necessitat del 20% d'habitatge protegit exigint per la legislació vigent en aquell moment.

En el Pla de Millora, i conseqüentment, la Modificació del POUM, s'obligava a cedir a l'administració actuant el 10% del sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic per a la construcció d'habitatges protegits, d'acord amb el s'estableix en l'article 43.1 del DL 1/2005 sobre el Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat: *"Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a."* Aquest aprofitament es destinarà a la promoció d'habitatges de protecció pública tal com ens diu l'article 12.4 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa sobre la Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública: *"L'aprofitament urbanístic que l'Administració o altres entitats de dret públic obtinguin com a conseqüència de la cessió obligatòria i gratuïta establerta en la LU, es destinarà a la promoció d'habitatges de protecció pública, i comptabilitzarà als efectes de determinar la reserva del 20 % de sostre per a la construcció d'habitatges protegits."*

L'article 94 del DL 1/2005 sobre Modificacions de les figures del planejament urbanístic no fa cap esment a una reserva addicional per a habitatge protegit: *"Si la Modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas del sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació."*

Per altra banda, l'article 57.3 del DL 1/2005 sobre Plans d'ordenació urbanística municipal ens diu que s'ha de reservar com a mínim el sòl corresponent al 20 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació: *"Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable."* També ens diu que s'ha de reservar com a mínim, el 10 % del sostre residencial com a habitatge assequible: *"Els plans d'ordenació urbanística municipal també poden qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul d'habitatge assequible establerts per la legislació corresponent. En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca, i de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal de qualsevol municipi que comportin un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable."* L'article 12.1 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa sobre la Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública ens diu el mateix: *"En tots i cadascun dels polígons d'actuació i sectors de planejament definits en aquest Pla on es prevegi la nova implantació d'ús residencial, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, es reservarà sòl suficient per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en la proporció del 20 % del sostre resultant destinat a ús d'habitatge. S'exceptuen d'aquesta obligació aquells polígons o sectors amb*

*densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea, ja que per la seva tipologia no es consideren adequats per a aquesta finalitat.”*

Aquests articles determinen la reserva de sòl per a habitatge públic en sectors d'ús residencial de nova implantació. La definició de nova implantació d'habitatges la descriu l'article 12.2 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa sobre la Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública: *“Als efectes de l'apartat anterior es considera que un polígon o sector de planejament preveu nova implantació d'habitatges, en els següents casos:*

*a) En sòl urbà: quan en el planejament anterior al que ara es revisa s'hi preveïen usos diferents del d'habitatge o bé els terrenys inclosos en els nous polígons o sectors estaven classificats com a sòl no urbanitzable, i el nou planejament admet aquest ús d'habitatge.*

*b) En el sòl urbanitzable: tots els sectors contemplats per aquest Pla, amb independència de la classificació que tinguessin amb anterioritat al POUM.”*

L'article 14.3 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, encara vigent, sobre Reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, també defineix “Ús residencial de nova implantació”: *“S'entén per ús residencial de nova implantació l'ús destinat a habitatge que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal admeti com a nou ús, o bé que confirmi com a ús permès pel planejament urbanístic anterior.”*

La present Modificació del POUM no preveu la reserva de sòl per a ús residencial perquè el sector definit pel Pla de Millora PM-CAN001 i ampliat en la Modificació, ja definia l'ús residencial com a ús ja consolidat dins de l'àmbit, per la qual cosa, en la mateixa Fitxa Normativa del POUM no es considerava aquesta opció de destinar el 20% del sòl a habitatge protegit.

#### **2.4. Justificació de l'augment d'edificabilitat**

La present Modificació del POUM desenvolupa una ordenació amb un augment d'edificabilitat respecte la proposada en el Pla de Millora PM-CAN001. Aquest augment ve justificat en la Memòria de la Informació Urbanística, per poder fer front a les actuacions estratègiques definides en la Modificació: el buidat i el trasllat de les illes de la zona nord de Ca n'Anglada, la reubicació del Polisportiu Municipal de Ca n'Anglada, la nova ordenació del front de l'Avinguda del Vallès i la remodelació de la urbanització de la mateixa Avinguda.

Aquest augment de 43.519,08 m2 de sostre respecte el Pla de Millora té raó de ser per aquestes actuacions que la Modificació defineix i sense les quals, la transformació d'aquest sector de la ciutat no seria possible.

#### **2.5. Sostre per a habitatge públic**

El Polígon 2 de la Modificació amb 34.791,06 m2 de superfície, genera un sostre per habitatge de 46.927,80 m2st. La diferència del sostre que la Modificació defineix i el sostre necessari per a fer front a les despeses que el Polígon 2 ha de assumir és de 9.250,56 m2st, amb 116 habitatges de protecció pública, a més del 10% d'aprofitament que la Llei d'Urbanisme reserva per a aquest tipus d'habitatge.

El quadre que defineix aquest sostre en el Polígon 2 és el següent:

**TOTAL DESPESES 1+2+3 (€)** **23.586.946** €

**TOTAL SOSTRE NECESSARI 1+2+3 (m2st)** **43.615,56** m2st

**SOSTRE MÀXIM HABITATGE DEL POLÍGON 2** **46.927,80** m2st  
NUM HABITATGES TOTAL 586 ut

**SOSTRE MÀXIM COMERCIAL DEL POLÍGON 2** **9.501,32** m2st

| repercussió (€/m2) | valor comercial (€) |
|--------------------|---------------------|
| 500                | 4.750.660           |

DIFERÈNCIA DESPESES (€) **18.836.286** €

| repercussió (€/m2) | sostre compensatori (m2st) |
|--------------------|----------------------------|
| 800                | 23.545,36                  |

| sostre existent (m2st) |
|------------------------|
| 14.131,88              |

TOTAL SOSTRE NECESSARI (m2st) **37.677,24** m2st

DIFERÈNCIA SOSTRES (m2st) **9.250,56** m2st

**SOSTRE HABITATGE RÈGIM LLIURE** **37.677,24** m2st  
NUM HABITATGES RÈGIM LLIURE 471 ut

**SOSTRE POTENCIAL HABITATGE PÚBLIC** **9.250,56** m2st  
NUM HABITATGES PÚBLICS 116 ut

Les despeses d'urbanització del Polígon 2 tenen un total de 23,58 milions d'euros de cost. El sostre necessari per a fer front a aquestes despeses és de 43.615,56 m2st. El desglossament del quadre anterior ens indica que hi ha un sostre sobrant residencial que es pot destinar a habitatge públic.

El sostre màxim per habitatge del Polígon 2 és de 46.927,80 m2st i per activitat comercial, 9.501,32 m2st. El valor de repercussió del sostre comercial seria d'uns 500 €/m2. Si es disposen de 9.501,32 m2 de sostre comercial, el seu valor serà de 4.75 milions d'euros. El sostre comercial podria finançar part de les despeses d'urbanització. La diferència dels 23,58 milions i els 4.75 milions és de 18,83 milions d'euros que es necessiten. Si fem l'operació inversa d'aplicació de repercussió del sòl en 800 €/m2, el sostre compensatori és de 23.545,36 m2st. Si se li sumen els 14.131,88 m2st de sostre existent dels edificis a traslladar, tenim un total de 37.677,24 m2 de sostre que es necessita. Si el sostre per a habitatge de la Modificació és 46.927,80 i el sostre que es necessita és de 37.677,24 m2st, la diferència que és **9.250,56 m2st** és el sostre que l'Ajuntament pot aplicar en la construcció d'habitatge protegit, amb un nombre d'habitatges de 116 unitats.

En tota aquesta operació del Polígon 2, la construcció d'habitatge en règim lliure serveix per a fer front a les despeses d'urbanització que la Modificació determina per aquest àmbit, la resta de sostre generat, s'adequarà a la construcció d'habitatge protegit.

La Modificació estableix, doncs, en relació a l'habitatge protegit, la cessió del 10% de l'aprofitament que la Llei indica i el sostre sobrant del Polígon 2. La ubicació concreta d'aquest percentatge es definirà en els Projectes de Reparcel·lació on, d'acord amb l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'administració actuant fixarà l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació.

Montse Barrachina i Fabra  
Arquitecta del Servei de Planejament Urbanístic

Antoni Serra i Monté  
Director del Servei d'Urbanisme

Terrassa, setembre de 2006