



gener 2014



Ajuntament de Terrassa

Serveis d'Urbanisme, Planificació  
Territorial i Grans Infraestructures  
Servei de Planejament

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DEL SECTOR DEL CARRER DE LA RIOJA

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DEL SECTOR DEL CARRER DE LA RIOJA. (Exp. PLPG 01/14)

---

### • MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA:

1. Situació de l'àmbit i iniciativa de la modificació.
2. Antecedents de planejament.
3. Justificació de la formulació de la modificació puntual del POUM.
4. Àmbit de la modificació puntual del POUM.
5. Estructura de la propietat.
6. Proposta de modificació puntual del POUM.
  - 6.1 Marc legal.
  - 6.2 Descripció i justificació dels criteris d'ordenació de la proposta.
  - 6.3 Edificabilitat sectorial.
  - 6.4 Justificació espais lliures.
  - 6.5 Determinació del percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic.
  - 6.6 Usos admesos.
  - 6.8 Quadre de superfícies de la modificació del POUM proposada.
  - 6.9 Quadre comparatiu del POUM vigent i el POUM proposat.
7. Gestió urbanística.
8. Avaluació econòmica.
9. Informe de sostenibilitat econòmica.
10. Pla d'etapes.
11. Memòria social.
12. Normes urbanístiques.
13. ANNEX: Notes registrals i cadastrals.

• **PLÀNOLS:**

1. SITUACIÓ.	E:1/8.000
2. EMPLAÇAMENT.	E:1/2.000
3. ORTOIMATGE (vol 2010).	E:1/1.000
4. IMATGES ESTAT ACTUAL.	
5.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. Cadastre.	E:1/1.000
5.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. Finques registrals.	E:1/1.000
6.1. POUM VIGENT subàmbit 1 : Torre-sana - carrer Rioja.	E:1/1.000
6.2. POUM VIGENT subàmbit 2: La Gripià-Camp del Roure.	E: 1/1.000
7.1. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. subàmbit 1 : Torre-sana - carrer Rioja.	E:1/1.000
7.2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. subàmbit 2: La Gripià-Camp del Roure.	E:1/1.000
8 ALÇATS I SECCIONS..	
9. GESTIÓ URBANÍSTICA.	E:1/1.000
10. IMATGE DE L'ORDENACIÓ.	E:1/1.000

• **ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.**

• **INFORME AMBIENTAL.**

## **MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

---

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DEL SECTOR DEL CARRER RIOJA**

## 1. SITUACIÓ DE L'ÀMBIT I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la Modificació puntual és un sector discontinu de 22.876,79 m<sup>2</sup> format per 2 subàmbits:

- Subàmbit 1 de 19.918,95 m<sup>2</sup>, al sud del barri de Torre-sana, adscrit al regim de sòl urbà no consolidat del carrer de la Rioja definit pel POUM amb la clau PM-RIO099, que comprèn les els terrenys delimitats pels carrers Pamplona a l'oest, el carrer de Santiago de Compostel·la al nord, el camí dels Monjos a l'est i el carrer de la Rioja al sud.
- Subàmbit 2, de 2.957 m<sup>2</sup>, a l'est del barri de la Gripia, adscrit al règim de sòl urbà, formant part del sistema d'espais lliures com a Parc urbà de contacte, clau P.6, emplaçat a l'est del carrer de Joaquim Vayreda 40 i 50, que compren una franja de terrenys situats entre els carrers d'Amposta al nord, el carrer de Moixeró al sud i el límit del sòl urbà amb el sòl no urbanitzable a l'est ocupant una part del tal·lus que conforma el marge occidental del torrent de la Gripia.

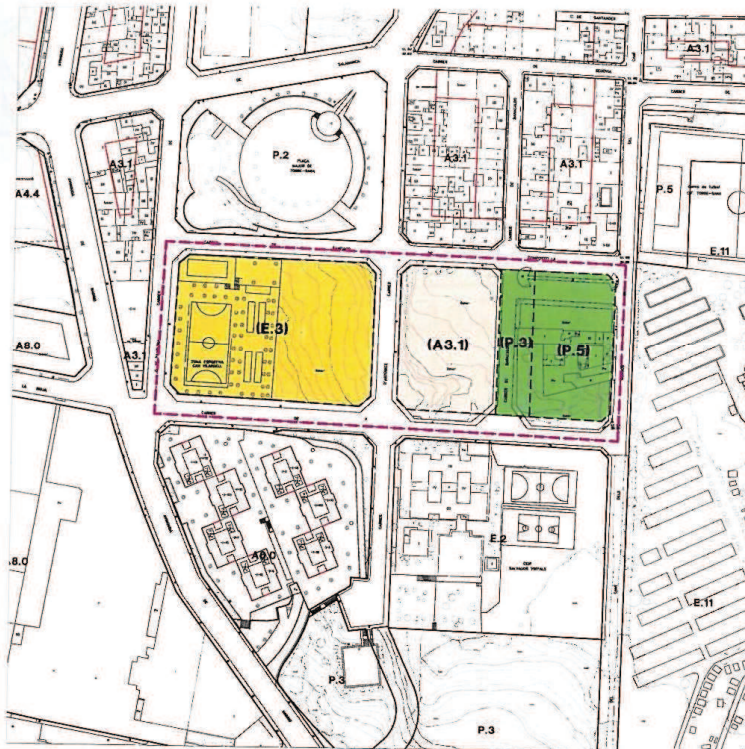
La present Modificació puntual del POUM és d'iniciativa municipal i ha estat redactada pels tècnics del Servei de Planejament dels Serveis d'Urbanisme de l'Ajuntament de Terrassa.

## 2. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT.

El POUM de Terrassa, aprovat definitivament el 04.07.03, (publicat al DOGC núm. 4029 el 12.12.03) determina un sector de Pla de Millora Urbana en l'àmbit comprès entre els carrers Santiago de Compostel·la a nord, Camí dels Monjos a est, Carrer de la Rioja a sud i Pamplona a l'oest, al barri de Vilardell de Terrassa.

El POUM preveu per a aquest àmbit un sector de sòl urbà no consolidat i en determina la fitxa PM-RIO99 per al desenvolupament del corresponent Pla de millora urbana de remodelació :

PM-RI099 SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT  
**CARRER DE LA RIOJA**



**1. Àmbit:**  
 Sector de sòl urbà no consolidat que comprèn les parcel·les situades entre els carrers de Santiago de Compostel·la, dels Monjos (núm. 57-65), de la Rioja (núm. 59-99) i Pamplona. La superfície total del Pla de Millora és de: **19.918m<sup>2</sup>**

**2. Objectius:**  
 Determinar un nou àmbit edificable que permeti donar una alternativa a les edificacions del carrer dels Monjos afectades per la franja de protecció del Cementiri (25m lliures d'edificació i 50m sense habitatges plurifamiliars) i que permeti establir una continuïtat urbana amb el Polígon Vilardell.  
 Determinar la ordenació més adient per als espais lliures i equipaments.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:**  
 Zona d'edificació d'illa tancada Torre-sana clau A3.1, una zona de verd urbà clau P.3 i zona d'equipament esportiu 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: **6.244m<sup>2</sup>**

**Dades a desenvolupar:**

Reserves mínimes de sòl públic	Espais Lliures	15%
	Equipaments	30%
	<b>SÒL PÚBLIC mínim</b>	<b>80%</b>
Sòl d'aprofitament privat	Residencial	20%
	<b>SÒL PRIVAT màxim</b>	<b>20%</b>

Alçada màxima: **PB+2**  
 Coef. d'edificabilitat brut: **0,44m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**  
 Coef. d'edificabilitat neta/aprof inicial: **1,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**  
 Densitat màxima d'habitatges: **52,72hab/HA**  
 Es destinarà, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

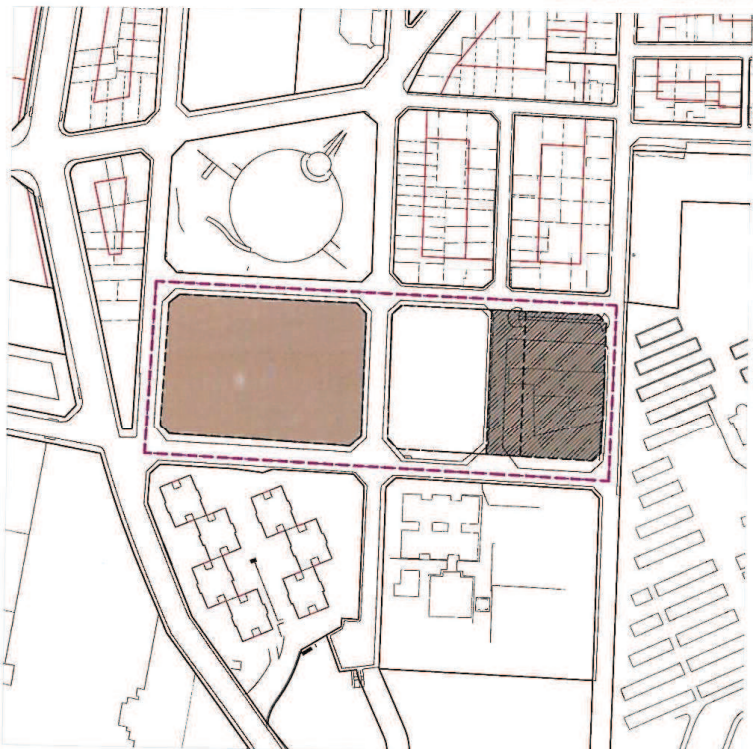
**Paràmetres indicatius:**  
 Edificabilitat màxima de l'àmbit: **8.742m<sup>2</sup>**  
 Nombre màxim d'habitatges: **105**

**4. Cessions:**  
 Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la llei d'urbanisme i que en aquest sector, es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector.  
 Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes.

**5. Condicions de gestió i execució:**  
 El Pla de Millora, delimitarà un únic polígon d'actuació, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

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.

**6. Règim transitori d'edificació i usos:**  
 Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon del Pla de Millora queden en situació de fora d'ordenació.



Ajuntament de Terrassa Juliol 2003 Escala 1:2.000

Genèria Municipal d'Urbanisme Oficina del Pla

  LÍMIT D'ACTUACIÓ  
  RESIDENCIAL  
  TERCIARI  
  INDUSTRIAL  
  ESPAIS LLIBRES  
  EQUIPAMENTS  
  CESSIÓ DE SISTEMES  
  URBANITZACIÓ  
  ORDENACIÓ INDICATIVA

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**  
 SECTORS DE PLANEJAMENT  
 Carrer de Santiago de Compostel·la, Camí dels Monjos, Rioja i Pamplona  
 Terrassa 08100

Dades fixades pel POUM per al desenvolupament del sector Pla Millora carrer Rioja, clau PM RIO099:

PM RIO 99		POUM VIGENT	
		%	fitxa
	<b>qualificació</b>	100 %	19.918,00 m2sl
<b>TOTAL</b>	<b>Espais lliures</b>	<b>15 %</b>	2.987,70 m2sl
<b>TOTAL</b>	<b>EQUIPAMENTS</b>	<b>30 %</b>	5.975,40 m2sl
<b>Sòl públic mínim</b>		<b>80 %</b>	15.934,40 m2sl
<b>Residencial</b>	<b>A3.1</b>	<b>20 %</b>	3.983,60 m2sl
<b>Sòl privat màxim</b>		<b>20 %</b>	3.983,60 m2sl
<b>sòl privat inicial susceptible aprofitament</b>			6.244,00 m2sl
<b>número màxim d'habitatges</b>			105
<b>Densitat màxima d'habitatges</b>			52,72 hab/HA
<b>alçada màxima</b>			PB+2
<b>coef. Edif brut</b>		<b>0,44</b>	
<b>coef. Edif net</b>		1,40	1,40
<b>Edif màxima</b>		0,44	<b>8.742,00</b> m2st
<b>HPO</b>		20 %	1.748,40 m2st
<b>Cessió d'aprofitament</b>		10%	

### 3. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.

La proposta de la Modificació puntual pren com a punt de partida principal el desenvolupament del sector de sòl urbà no consolidat del carrer de la Rioja, clau PM-RIO99, amb la proposta d'una ordenació urbanística que permeti assolir els objectius fixats pel POUM, junt amb la incorporació al sector de desenvolupament d'una peça de terreny (Subàmbit 2) de titularitat privada, que es necessari obtenir conforme l'article 108 del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, en compliment de la Sentència núm. 863 de 29-11-2013 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. La seva obtenció d'acord amb l'apartat 5é de l'esmentat precepte legal permetrà consolidar la titularitat pública dels espais lliures dins de l'àmbit de sol urbà d'aquest indret d'espais lliure del Camp del Roure i fer possible la seva reordenació i manteniment de forma conjunta amb els terrenys que l'envolten que pertanyen a la titularitat municipal, entre el Camp del Roure i el Camp de l'estació.

Per tant, la incorporació d'aquest nou indret del Camp del Roure, comporta que l'aprofitament urbanístic dels seus propietaris es situïn, mitjançant la delimitació d'un àmbit de reparcel·lació, dins de l'àmbit inicial del sector del carrer de la Rioja, sense que aquesta determinació suposi una reducció de l'aprofitament urbanístic dels actuals propietaris del sector inicial de la Rioja, i fent possible el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues, dins del polígon discontinu que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Aquest plantejament fa necessari la definició d'una Modificació puntual del POUM amb una proposta d'ordenació que mantingui els objectius de reordenació urbanístics fixats pel POUM en l'àmbit del carrer de la Rioja recollint l'increment de l'edificabilitat i d'alçada màxima dels nous àmbits d'aprofitament que compensi les cessions per al sistema d'espais lliures dels terrenys del subàmbit 2 del camp del Roure i es puguin mantenir els mateixos drets reparcel·latoris dels actuals propietaris del subàmbit 1 del carrer de la Rioja.

En conseqüència la proposta de la Modificació puntual, mantenint els objectius fixats inicialment pel POUM, proposa les següents determinacions d'ordenació:

- Alliberament d'un espai situat a l'oest del Camí dels Monjos, per aplicació de la legislació de policia sanitària mortuòria que estableix un perímetre de 50 metres al voltant dels Cementiri municipal on es prohibeix la construcció d'habitatges, de l'àmbit situat a l'oest del camí dels Monjos, actualment ocupat per 4 habitatges ( 3 amb accés des del Camí dels Monjos i una des del carrer de Baracaldo).

Es proposa la determinació d'uns espais lliures entre el límit del Cementiri i l'àmbit edificable amb una superfície conjunta de 5.005 m<sup>2</sup> de nous espais lliures, clau P.3, de titularitat pública.

- Determinació d'un nou àmbit edificable per a nous usos residencials, clau A6.3, amb una edificabilitat màxima de 12.811,00 m<sup>2</sup>st, 160 habitatges ( dels que un mínim del 30% es destinen a habitatges de protecció pública) , que estengui la continuïtat urbana entre la trama consolidada de Torre-sana i el Polígon Vilardell al llarg de la traça dels carrers d'Astúries i Baracaldo, fent possible el real·lotjament dels 4 habitatges existents amb accés des del Camí dels Monjos. L'àmbit edificable es configura mitjançant dos unitats edificatòries que poden assolir puntualment una alçada màxima de PB+7. Ambdues unitats es troben separades per un corredor lliure que enllaça l'espai lliure anterior adjacent amb el camí dels Monjos per tal de facilitar la connexió amb la Plaça major de Torre-sana i l'àmbit de la zona esportiva de Can Vilardell.

- Configuració d'una nova zona apte per equipaments esportius, clau E.3, que possibiliti l'ampliació de la zona esportiva de Can Vilardell, assolint una superfície total de 6.962 m<sup>2</sup>.

- Manteniment de l'adscripció al sistema de parcs urbans de contacte, clau P.6, dels 2.957,84 m<sup>2</sup> de terrenys del subàmbit 2 complementant la titularitat pública d'aquest àmbit de contacte amb el perímetre del sòl no urbanitzable del Camp del Roure. L'incorporació d'aquests terrenys al domini públic permetrà disposar d'un major marge de maniobra per tal de definir un camí d'accés al Camp del Roure salvant el desnivell amb la cota inferior de la llera del Torrent de la Grípia, per tal de donar continuïtat al camí existent que va des d'aquest punt fins al Camp de l'Estació, en el punt de creuament del Camí Vell amb la línia ferroviària permetent habilitar un nou accés als espais agroforestals delimitats per les traces dels torrents de la Grípia i de la Betzuca.

#### 4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

L'àmbit de la modificació puntual del POUM abasta un sector discontinu amb 2 subàmbits:

- Subàmbit 1: àmbit de la fitxa del sector de sòl urbà no consolidat del carrer de Rioja establerta pel POUM, amb una superfície de **19.918,95 m<sup>2</sup>**,

- Subàmbit 2: àmbit de sòl urbà del carrer Joaquim Vayreda 40 i 50, amb una superfície de **2.957,84 m<sup>2</sup>**.

Així doncs, l'àmbit total de la modificació puntual del POUM és un sector de **22.876,79 m<sup>2</sup>**.

#### 4.1 Subàmbit 1: Àmbit del sector del Pla de Millora de remodelació del carrer Rioja, clau PM-RIO099:

L'àmbit del present sector de Pla de Millora està delimitat al nord pel carrer Santiago de Compostel·la, a est pel Camí dels Monjos, que limita amb la paret perimetral del Cementiri, a sud pel carrer Rioja, i a oest pel Carrer de Pamplona.



L'àmbit té un pendent suau en sentit nord-oest, essent el punt més alt l'extrem nord-est de l'àmbit (cota 284,47m) i el més baix, l'extrem sud-oest (cota 265,22m).

Tant els carrers perimetrals com els que atravesen l'àmbit en sentit nord-sud, carrers d'Astúries i de Baracaldo, estan urbanitzats i disposen de tots els serveis.

El camí dels monjos entre la Carretera de Montcada i el carrer de Santiago de Compostel·la, ha estat recentment urbanitzat, amb el Plan de Inversión Local 2009. Actualment es troba tancat al trànsit rodat, i es permet l'accés als veïns amb pilones amb clau.

L'àmbit queda conformat doncs, per tres illes rectangulars dins el sòl urbà en un àmbit consolidat, on només queda pendent el desenvolupament d'aquest sector.

L'illa compresa entre els carrers de Santiago de Compostel·la, Astúries, Rioja i Pamplona, té en la seva meitat oest les instal·lacions esportives municipals tancades a l'aire lliure de la Zona Esportiva de Can Vilardell, on hi ha taules de pingpong, pistes de petanca, futbol i bàsquet, vestidors i lavabos.



*Zona Esportiva Can Vilardell*



La meitat est de l'illa resta sense urbanitzar, i sense cap presència significativa de vegetació.



*Meitat est de l'illa*

L'illa central, delimitada pels carrers Santiago de Compostel·la, Baracaldo, Rioja i Astúries també es troba lliure d'edificacions i de vegetació significativa



*Al fons, els darreres de les edificacions amb front al Camí dels Monjos.*



*Cantonada Rioja amb Baracaldo, edificacions residencials existents*

A l'àmbit hi ha actualment quatre edificacions residencials unifamiliars, habitades, entre els números 59 al 63 del Camí dels Monjos.





*Camí dels monjos amb les edificacions residencials a l'esquerra.*

Finalment, a l'extrem est del carrer Santiago de Compostel·la hi ha habilitada una zona d'aparcament, amb una mitjana central, on els cotxes aparquen en bateria.



#### 4.2. Subàmbit 2: carrer Joaquim Vayreda, 40 i 50:

El carrer Joaquim Vayreda 40 i 50, al barri de La Grípia, ben bé al límit amb el sòl no urbanitzable, existeixen dues parcel·les a cavall entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, de titularitat privada i amb presència de conreus d'horta desenvolupades en el talús a l'oest de la llera del torrent de la Grípia.

La porció d'aquestes parcel·les que es troba en sòl urbà té la qualificació urbanística de parc urbà de contacte del sistema d'espais lliures, clau P.6.

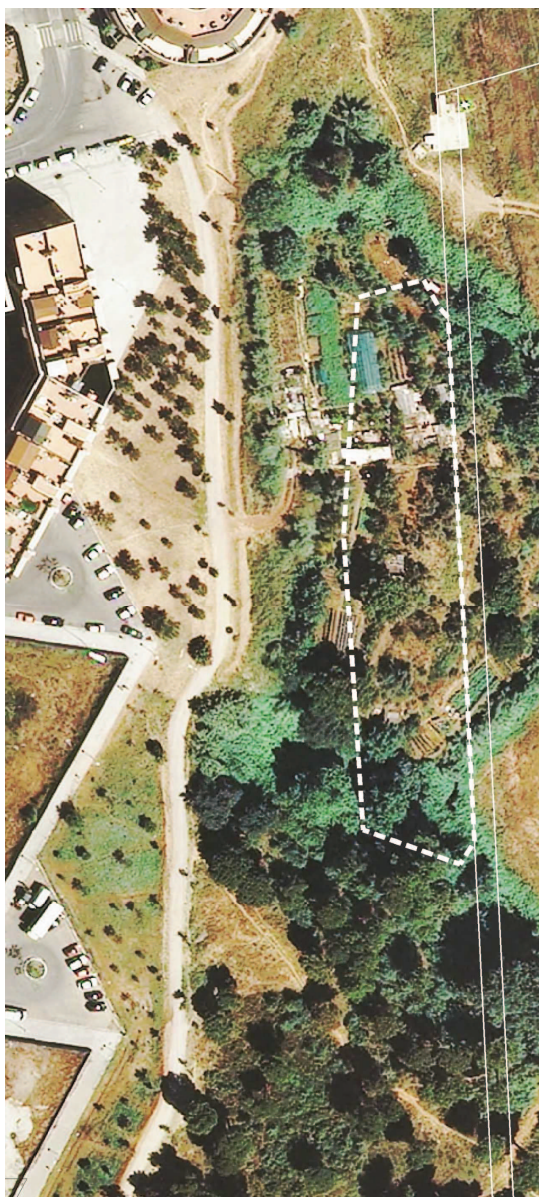


Foto aèria de l'àmbit del carrer Joaquim Vayreda, 40 i 50

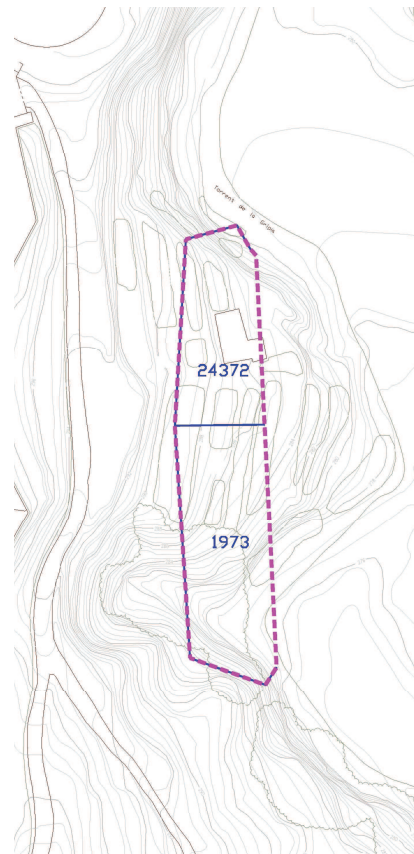
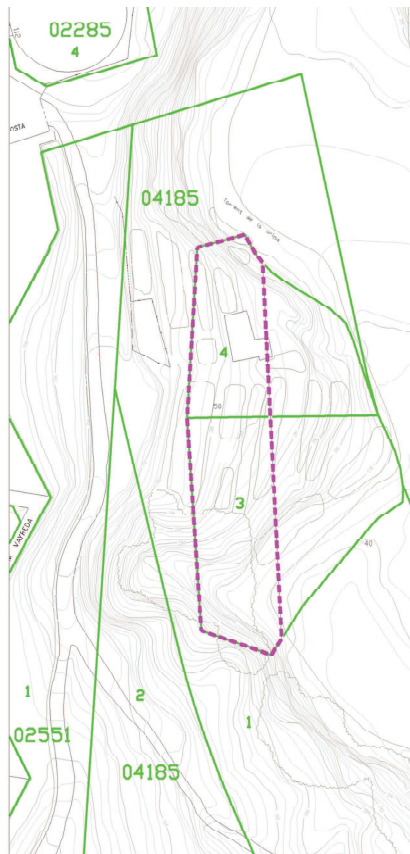




UTM	EMPLAÇAMENT	TITULAR CADASTRAL	TITULAR REGISTRAL	FINCA
-----	-------------	-------------------	-------------------	-------

9914101	Rioja, 59	Ajuntament de Terrassa	Generalitat de Catalunya	77.564
9914102	Rioja, 75	Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	61.551
9914103	Rioja, 91	Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	34.387
		Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	34.389
		Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	34.391
0014109	Santiago de Compostel·la, 26	Miquel Piulats Gracia	Miquel Piulats Gracia	6.500
0014101	Rioja, 99	Ajuntament de Terrassa	Pere Julià Dinarès Maria Julià Dinarès	13.674
0014101	Camí dels monjos, 57		Pere Julià Dinarès Maria Julià Dinarès Maria Boher Peiro	13.674
			Ajuntament de Terrassa	28.871
0014103	Camí dels monjos, 67	Francisca Busqueta Ribas	Francisca Busqueta Ribas	10.495
0014104	Camí dels monjos, 65	Juan Carlos Rodríguez Felix	Juan Carlos Rodríguez Felix Raúl Rodríguez Aguilera	20.894
			Carlos Rodríguez Aguilera	
0014105	Camí dels monjos, 63	Francisco Rogel López	Francisco Rogel López Asunción García Granados	86.670
0014106	Camí dels monjos, 61	Dorotea Vendrell Díaz		
0014107	Camí dels monjos, 59	Maria Josefa Sotos Leal	Maria Josefa Sotos Leal	15.296
0014108	Baracaldo, 10	Julia Hinojosa Fernández	Juan Rogel Hinojosa Julia Hinojosa Fernández	2.604
			Julia Rogel Hinojosa	
	Camí dels monjos, 71	Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	13.140

Subàmbit 2: finques del carrer Joaquim Vayreda, 40 i 50:



*Finques cadastrals i registrals*

La titularitat del sòl a l'àmbit es detalla a continuació:

TITULARITAT DEL SÒL				
UTM	EMPLAÇAMENT	TITULAR CADASTRAL	TITULAR REGISTRAL	FINCA
418504	Joaquim Vayreda, 50	Antonio Pique Alavedra	Antonio Pique Alavedra	24.372
418503	Joaquim Vayreda, 40	Francisco Cañavate Moya	Francisco Cañavate Moya	1.973

Tal com estableix l'article 99 del TRLUC la present modificació del POUM incorpora les notes registrals (i cadastrals) dels terrenys inclosos a l'àmbit a l'annex d'aquesta memòria.

## 6. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.

### 6.1. MARC LEGAL.

La legislació vigent en matèria d'urbanisme és el *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme*, en el seu redactat donat per la *Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme*, (en endavant, TRLUC) , així com el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme* (en endavant, RLUC).

Així mateix, atesa la proximitat amb el cementiri municipal, li és d'aplicació el *Decreto 2263/1974, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria*, i el *Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria*.

Atès que la present modificació puntual del POUM comporta la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, l'aprovació definitiva correspondrà al conseller competent en matèria d'urbanisme, tal com estableix l'article 98 del TRLUC.

Així mateix, donat que la modificació puntual comporta un increment del sostre edificable, queda subjecta als articles 99 i 100 del TRLUC en relació a la documentació que ha de contenir (notes registrals dels propietaris de l'àmbit, avaluació econòmica i agenda) i a l'increment de superfície d'espais lliures que cal garantir (22,50m<sup>2</sup>sl / 100m<sup>2</sup>st).

### 6.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS D'ORDENACIÓ DE LA PROPOSTA.

La proposta de la Modificació puntual, mantenint els objectius fixats inicialment pel POUM, proposa les següents determinacions d'ordenació:

- Alliberament d'un espai situat a l'oest del Camí dels Monjos, per aplicació de la legislació de policia sanitària mortuòria que estableix un perímetre de 50 metres al voltant dels Cementiri municipal on es prohibeix la construcció d'habitatges, de l'àmbit situat a l'oest del camí dels Monjos, actualment ocupat per 4 habitatges ( 3 amb accés des del Camí dels Monjos i una des del carrer de Baracaldo). Es proposa la determinació d'uns espais lliures entre el límit del Cementiri i l'àmbit edificable amb una superfície conjunta de 5.005 m<sup>2</sup> de nous espais lliures, clau P.3, de titularitat pública.

- Determinació d'un nou àmbit edificable per a nous usos residencials, clau A6.3, amb una edificabilitat màxima de 12.696,61 m<sup>2</sup>st, 160 habitatges ( dels que un mínim del 30% es destinen a habitatges de protecció pública) , que estengui la continuïtat urbana entre la trama consolidada de Torre-sana i el Polígon Vilardell al llarg de la traça dels carrers d'Astúries i Baracaldo, fent possible el reallotjament dels 4 habitatges existents amb accés des del Camí dels Monjos.

L'àmbit edificable es configura mitjançant dos unitats edificatòries que poden assolir puntualment una alçada màxima de PB+7 en els seus extrems situats en la part central separades per un corredor





### Equipaments:

Es determina el manteniment de l'illa d'equipaments emplaçada a l'illa oest previstos en la fitxa actual.

Es defineix tal com determina el POUM:

- **Equipaments esportius:** Centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada. S'identifica amb la clau **E.3**.

Les condicions d'ordenació i edificació queden establertes a l'article 244 del POUM.

### Sistema d'espais lliures:

La fitxa vigent proposa l'emplaçament dels espais lliures en l'illa delimitada pels carrers Santiago de Compostel·la, Camí dels Monjos, Rioja i Baracaldo.

Aquesta proposta d'emplaçament d'espais lliures en aquest àmbit ve determinada per la necessitat de garantir els perímetres de protecció des del cementiri, establerts en els *Decrets 2263/1994 i 297/1997*: 25 metres lliures de qualsevol construcció i 50 metres on no pot haver-hi habitatges plurifamiliars.

En aquest sentit, la voluntat de la present modificació puntual del POUM és la de mantenir aquest àmbit d'espais lliures, a la vegada que es proposa una ordenació que afavoreixi la connexió entre aquest àmbit de parc i l'illa d'equipaments, amb l'edificació separada en dos conjunts edificatoris separats a nord i sud, de manera que el parc urbà travessa aquesta illa i arriba fins al carrer Astúries.

La qualificació urbanística proposada per aquest àmbit d'espais lliures és la de parc urbà, **clau P.3**.

Així mateix, es determinen dos àmbits dins de l'illa emplaçada entre els carrers Santiago de Compostel·la, Baracaldo, Rioja i Astúries, amb qualificació de sòls privats de servitud pública, **clau P.11**, amb la finalitat de permetre que en el subsòl s'hi construeixi l'aparcament dels habitatges. Tanmateix, la sistematització de l'espai lliure resultant tindrà les mateixes característiques que la franja de pas entre ambdues unitats edificatòries.

Finalment, les dues parcel·les del carrer Joaquim Vayreda 40 i 50 mantenen la qualificació de parc de contacte, **clau P.6**.

Les condicions d'ordenació per als espais lliures queden subjectes a allò establert als articles 248 a 251 de la normativa del POUM.

#### **Zona d'edificació:**

L'illa central, entre els carrers Astúries i Baracaldo, és necessàriament l'illa on s'haurà d'emplaçar la zona d'edificació, i es proposa una qualificació de **Volumetria específica, clau A6.3** (unitat 1) i **clau A6.3HPO** (unitat 2).

Es delimiten dues unitats edificatòries, separades a nord i sud de l'illa, conformades per dues torres de planta baixa i set plantes a est, planta baixa i sis a oest i una peça longitudinal amb front al carrer amb una altura de planta baixa i dues plantes al carrer de Santiago de Compostel·la (unitat 1) i planta baixa i quatre plantes pis amb façana al carrer de la Rioja (unitat 2).

Entre els dos conjunts, es delimita una franja de sistema d'espais lliures que afavorirà la connexió entre el parc i l'illa d'equipaments.

A cada una de les unitats edificatòries, entre l'espai lliure que conformen les dues torres i la peça longitudinal, es delimita un espai lliure que ha de donar resposta a les necessitats d'aparcament de la unitat edificatòria, i que en planta baixa haurà d'estar urbanitzat tal com la resta de l'espai lliure, seran sòls privats de servitud pública, clau P.11.

Es diferencien les dues unitats edificatòries en les claus A6.3 i A6.3HPO, on la clau A6.3HPO contindrà totes les determinacions contingudes en la qualificació A6.3 i l'obligació addicional de destinar el percentatge establert per la llei a habitatges de protecció (20%) i concertat (10%) establerts per a cada una de les unitats edificatòries.

### **6.3. Edificabilitat sectorial**

La intensitat de l'edificació determinada per la fitxa vigent és de 0,44m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, amb un total de 8.742m<sup>2</sup>st màxim.

Es proposa que la modificació augmenti aquesta edificabilitat fins 12.811,00 m<sup>2</sup>st (0,56m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl) atès l'augment del sector i per garantir que els drets dels propietaris actualment inclosos en el sector no vegin minvats els seus drets reparcel·ladoris.

Aquest increment d'edificabilitat haurà d'incorporar la reserva mínima de 22,50m<sup>2</sup>sl / 100m<sup>2</sup>st establerta per l'article 100 del TRLUC, tal com es detalla al punt següent.

Es proposa un sostre màxim de 12.811,00m<sup>2</sup>st residencial, i sobre aquesta edificabilitat màxima es defineix el sostre destinat a habitatge de protecció social (20%) i l'habitatge concertat (10%).

Tanmateix, com s'estableix als usos admesos, l'ús comercial a la planta baixa és compatible. En aquest cas, cal tenir en compte que tot el sostre que es destini a ús comercial anirà en detriment del sostre residencial lliure, en cap cas es podran disminuir les reserves d'habitatge protegit i concertat.

#### 6.4. Justificació espais lliures

Aquest increment d'edificabilitat incorpora la reserva mínima de 22,50m2sl / 100m2st establerta per l'article 100 del TRLUC.

El sector vigent (19.918m2sl) determina una reserva del 15% d'espais lliures:

**Espais lliures** 15 % 2.987,70 m2sl

La modificació del POUM ha de garantir la reserva mínima de 22,50m2sl / 100m2st establerta per l'article 100 del TRLUC, de nova superfície d'espais lliures. L'àmbit del carrer Vayreda (2.777m2sl) no representa nova superfície d'espais lliures atès que ja està actualment qualificat de parc de contacte, clau P.6.

Per tant, cal comprovar que es garanteix la reserva determinada pel TRLUC sense comptabilitzar el 15% superfície que ja determinava el Pla de millora delimitat pel POUM ni l'àmbit del carrer Vayreda:

#### ESPAIS LLIURES:

	7.963,64 m2	P proposta Modif POUM
-	2.987,84 m2	15% fitxa vigent
-	1.742,70 m2	Joaquim Vayreda, 40
-	1.215,14 m2	Joaquim Vayreda, 50

**2.017,96 m2** nou P aportat

La demanda de nous sistemes d'espais lliures (P) per increment de sostre:

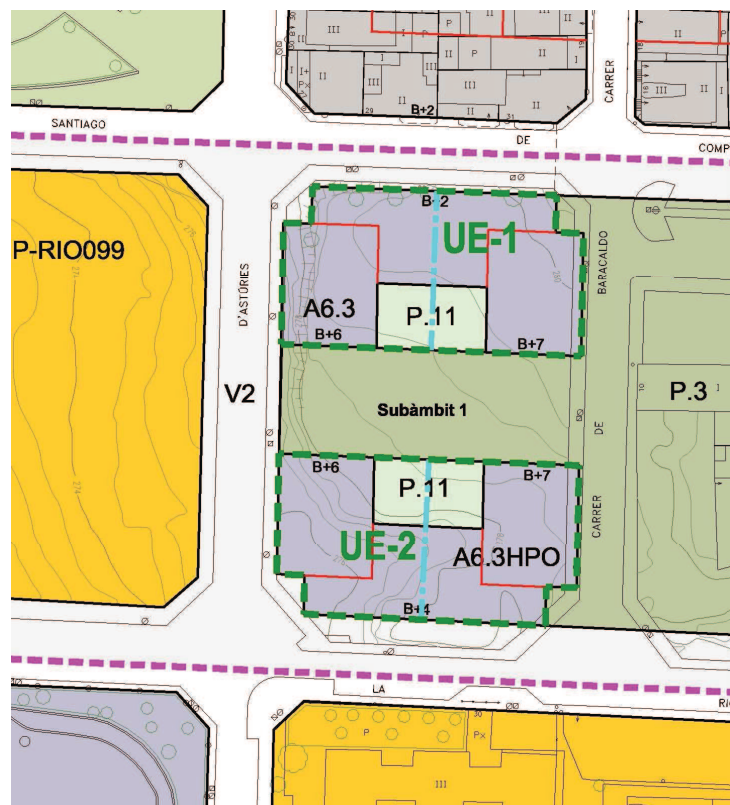
INCREMENT SOSTRE	
sostre proposat	12.811,00 m2st
sostre previst fitxa	8.742,00 m2st
increment sostre	4.069,00 m2st
art.99 22,50 m2sl / 100 m2st	
	<b>915,53 m2sl</b> demanda nous espais lliures

**915,53 m2sl** demanda < **2.017,96 m2** nou P aportat **1.102,43 m2sl** escriuix

ESPAIS LLIURES MÍNIMS:	
1.742,70	Joaquim Vayreda, 40
1.215,14	Joaquim Vayreda, 50
2.987,84	15% fitxa vigent
915,53	demanda nous espais lliures
<b>6.861,20 m2sl</b>	<b>29,99 %</b>

La proposta de modificació del POUM garanteix el compliment de l'article 100 del TRLUC.

### 6.5 Unitats de projecte



Es determinen dues unitats de projecte:

#### Unitat 1:

Unitat edificatòria nord, compresa entre els carrers Santiago de Compostel·la, nou espai complements de vialitat (clau P.10, antic carrer de Baracaldo) espai lliure interior d'illa, (clau P.3), i carrer d'Astúries.

Qualificació urbanística: **Volumetria específica, clau A6.3**

Consta de dues torres de PB+6 (oest) i PB+7 (est) connectades amb una peça lineal amb front al carrer Santiago de Compostel·la de PB+2.

Edificabilitat màxima de la unitat 1: **6.000m<sup>2</sup>st**

El sostre d'aquesta unitat serà destinat a residencial lliure.

Unitat mínima edificatòria: 500,00m<sup>2</sup>sl

Número màxim d'habitatges: 75

Es permetrà el reajustament de les alineacions i rasants i la concreció de l'ordenació de volums d'acord amb el contingut i procediment dels articles 251 i 252 del RLUC.

#### Unitat 2:

Unitat edificatòria sud, compresa entre els carrers Rioja, espai lliure interior d'illa, (clau P.3), carrer d'Astúries nou espai complements de vialitat (clau P.10, antic carrer de Baracaldo) espai lliure interior d'illa, (clau P.3).

Qualificació urbanística: **Volumetria específica, clau A6.3HPO**

Consta de dues torres de PB+6 (oest) i PB+7 (est) connectades amb una peça lineal amb front al carrer Rioja de PB+4.

Edificabilitat màxima de la unitat 1: **6.700m<sup>2</sup>st**

Habitatge lliure, Habitatge protegit i concertat.

Habitatge protegit: 2.540,00m<sup>2</sup>st

Habitatge concertat: 1.270,00m<sup>2</sup>st

Unitat mínima edificatòria: 500,00m<sup>2</sup>sl

Número màxim d'habitatges: 85

Es permetrà el reajustament de les alineacions i rasants i la concreció de l'ordenació de volums d'acord amb el contingut i procediment dels articles 251 i 252 del RLUC.

### 6.6. Determinació del percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic.

La fitxa vigent del POUM per a l'àmbit del carrer de Rioja determina que les cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la llei d'urbanisme i que en aquest sector es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector.

D'altra banda, l'article 99 del TRLUC estableix:

*3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

En aquest cas:

<b>cessió de l'aprofitament:</b>		
<b>sostre modificació POUM</b>	<b>12.811,00</b> m2st	
sostre POUM vigent	8.742,00 m2st	
<b>increment aprofitament:</b>	<b>4.069,00</b> m2st	
15%	610,35 m2st	
sector inicial: 10%	874,20 m2st	
cessió:	1.484,55 m2st	<b>11,5881 %</b>

### 6.7 Usos admesos

#### Condicions

Les condicions d'ús de les zones A6.3, i A6.3HPO es regularan pel que s'estableix en el quadre adjunt:

	<b>A6.3</b> Ordenació Específica	<b>A6.3HPO</b> Ord. Específica
<b>Habitatge</b>		
Habitatge unifamiliar	Compatible	Compatible
Habitatge bifamiliar	Compatible	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant	Dominant
<b>Residencial</b>	Condicionat	Condicionat

	<b>A6.3</b> Ordenació Específica	<b>A6.3HPO</b> Ord. Específica
<b>Hoteler</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Comercial</b>		
Comerç petit	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Condicionat	Condicionat
Comerç gran	Incompatible	Incompatible
<b>Oficines</b>	Compatible	Compatible
<b>Industrial</b>		
Indústria integrada	Incompatible	Incompatible
Indústria urbana	Incompatible	Incompatible
Indústria agrupada	Incompatible	Incompatible
Indústria aïllada	Incompatible	Incompatible
<b>Magatzems</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Sanitari Assistencial</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Hospitalari</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Educatiu</b>	Compatible	Compatible
<b>Recreatiu</b>		
<b>Recreatiu cultural i social</b>	Compatible	Compatible
<b>Recreatiu de restauració</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Recreatiu musical</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Recreatiu del joc</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Recreatiu esportiu</b>	Compatible	Compatible
<b>Religiós</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Aparcament</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Extractiu</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Agrícola</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Ramader</b>	Incompatible	Incompatible

	<b>A6.3</b> Ordenació Específica	<b>A6.3HPO</b> Ord. Específica
Forestal	Incompatible	Incompatible
Estacions de servei	Incompatible	Incompatible

### 6.8. Quadre de superfícies de la modificació puntual del POUM proposada

QUADRE COMPARATIU PMRIO99 - PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM			
	POUM vigent		Modificació puntual POUM
Sòl urbà la Gúria Parc urbà de contacte P.6		2.957,84 m2sl	2.957,84 m2sl
Sòl urbà no consolidat, sector PM-RIO99	100,00 %	19.918,95 m2sl	19.918,95 m2sl
<b>ÀMBIT TOTAL</b>		<b>22.876,79 m2sl</b>	<b>100,00 % 22.876,79 m2sl</b>
	%	mínims /sector PM RIO99	% total sector modif POUM
Verds urbans P3			21,88 % 5.005,80 m2sl
Parc Urbà de contacte P6			12,93 % 2.957,84 m2sl
subtotal Espais lliures	15,00 % mínim	2.987,84 m2sl	34,81 % 7.963,64 m2sl
Equipament esportiu E.3		5.975,69 m2sl	30,43 % 6.962,15 m2sl
subtotal Equipaments	30,00 % mínim	5.975,69 m2sl	30,43 % 6.962,15 m2sl
Carrers V2			23,82 % 5.449,56 m2sl
subtotal Vialitat		6.971,63 m2sl	23,82 % 5.449,56 m2sl
<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>	<b>80,00 % mínim</b>	<b>15.935,16 m2sl</b>	<b>89,07 % 20.375,35 m2sl</b>
Residencial .3 / A6.3 HPO	20 %	3.983,79 m2sl	9,23 % 2.111,00 m2sl
espai lliure privat de servitud púb P11			1,71 % 390,44 m2sl
<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>	<b>20,00 % màxim</b>	<b>3.983,79 m2sl</b>	<b>10,93 % 2.501,44 m2sl</b>
sòl privat inicial susceptible aprofitament		6.244,00 m2sl	10.017,39 m2sl
alçada màxima		PB+2	PB+7
coef. Edif brut	0,44		0,56
coef. Edif neta / sòl privat inicial		1,40	1,28
número màxim d'habitatges		105	160
Densitat màxima d'habitatges		52,72 hab/HA	70,00 hab/HA
Edif màxima	0,44	8.742,00 m2st	12.811,00 m2st
Habitatge protecció oficial - HPO	20 %	1.748,40 m2st	20 % 2.562,20 m2st
Habitatge protecció règim concertat- HPC			10 % 1.281,10 m2st
Habitatge lliure - H LLIURE			70 % 8.967,70 m2st
<b>Cessions: 10 % aprofitament fitxa inicial + 15% increment d'aprofitament</b>			

## 7. GESTIÓ URBANÍSTICA.

La Modificació puntual delimita un sol polígon d'actuació urbanística per al conjunt del sector, que d'acord amb el que fixava el POUM per l'anterior sector del carrer de la Rioja, clau PM\_RIO99, s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació. Per tant, es manté el mateix sistema de gestió que fixava el POUM, a fi i efecte de mantenir la iniciativa municipal en el procés de transformació de l'àmbit i garantir al màxim les condicions de real·lotjament dels residents afectats.

En la Modalitat de cooperació l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament, executarà les obres d'urbanització amb càrrec als propietaris del sector amb dret a aprofitament, que les costejaran mitjançant bestretes i quotes d'urbanització, d'acord amb l'article 139 del DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La propietat, amb dret a aprofitament i d'acord amb els criteris fixats per la Llei, es farà càrrec dels costos d'urbanització expressats en l'article 120 del DL 1/2010, que inclouen els següents conceptes:

- la totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic,
- les indemnitzacions per a l'enderrocament de construccions, plantacions agrícoles i instal·lacions que siguin necessàries per a l'execució del pla,
- la redacció de la documentació del document de Modificació de planejament, del Projecte d'Urbanització i del Projecte de Reparcel·lació,
- les despeses de formalització i inscripció en els registres públics dels acords i les operacions jurídiques derivades del projecte de Reparcel·lació,
- les despeses de gestió, degudament justificades,
- les indemnitzacions procedents per l'extinció des drets reals o personals, d'acord amb la legislació vigent en matèria de sòl,
- les despeses generades per tal de fer efectiu el dret al real·lotjament de les persones ocupants de locals d'habitatges inclosos dins del subàmbit 1 del sector, dins de la illa delimitada pel carrer de la Rioja, carrer de Baracaldo, carrer de Santiago de Compostel·la i Camí dels Monjos.

L'obligació del pagament de les despeses d'urbanització s'adequa al que estableix l'article 122 del Text refós DL 1/2010.

Aquesta actuació, no comporta cap afectació directa a les finances municipals, donat que l'actuació d'urbanització es finançarà via quotes d'urbanització als propietaris dins del procés reparcel·ladori, que ha de garantir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

## 8. AVALUACIÓ ECONÒMICA.

L'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 30 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu redactat per la Llei 3/2012, estableix que les Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos han d'incloure en la seva documentació:

*1. c) una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

### 8.1. Valors de repercussió del sòl urbanitzat:

- Valor de repercussió del sòl urbanitzat ús d'habitatge <b>lliure</b> :	<b>305,71 €/m2st</b>
- Valor de repercussió del sòl urbanitzat ús d'habitatge <b>protegit</b> :	<b>218,31 €/m2st</b>
- Valor de repercussió del sòl urbanitzat ús d'habitatge <b>concertat</b> :	<b>247,19€/m2st</b>

### 8.2 Càlcul dels valors de repercussió pels usos del sòl a l'àmbit de sòl urbà no consolidat del pla de millora urbana PM- RIO 099 carrer de la Rioja.

Es procedeix a la valoració d'aquestes porcions de sòl d'acord amb el "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo" , del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el "Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo"

### 8.3 Valoració del sòl.

El valor Bàsic de Repercussió del sòl en aquest emplaçament, s'ha obtingut pel mètode residual estàtic, previ coneixement dels valors en venda dels immobles, costos i el marge de benefici del promotor de promocions residencials d'un entorn similar, aplicant la fórmula (Art. 22 RD 1492/2011) següent :

### 8.4 CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT (HABITATGE LLIURE)

$VRS = (Vv/K) - Vc$  ; d'acord amb les claus següents:

VRS: Valor de repercussió del sòl per metre quadrat de sostre (€/m<sup>2</sup>st)

Vv: Valor en venda de l'immoble per metre quadrat construït (1.843,13 €/m<sup>2</sup>st)

Es el preu mitjà per metre quadrat construït (2.003,40 €/m<sup>2</sup>st) obtingut de l'estadística de la Generalitat corresponent a la ciutat de Terrassa de l'any 2012, aquest preu mitjà de venda el corregim amb una baixa de preus en venda prevista del 8% per a l'any 2013, resultant un valor en venda de 1.843,13 €/m<sup>2</sup>st.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària (1,20) . Baixa dinàmica del mercat immobiliari.

Vc: Cost de construcció (1.230,23 €/m<sup>2</sup>st)

Es correspon amb els costos de construcció d'una "Casa de renda normal entre medianeras" (1.230,23 €/m<sup>2</sup>st) del "Boletín económico de la construcción- núm. 295 – 3 Trimestre 2013".

Resultant:

$$VRS = (1.843,13/1,20) - 1.230,23$$

$$VRS = 1.535,94 - 1.230,23 = 305,71 \text{ €/m}^2\text{st}$$

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT ÚS D'HABITATGE LLIURE.....305,71 €/m<sup>2</sup>st

## 8.5. CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT (HABITATGE PROTEGIT DE PREU CONCERTAT)

L'aprofitament del metre quadrat de sostre corresponent al sostre d'habitatge amb protecció oficial de preu concertat, s'ha obtingut pel mètode residual estàtic, previ coneixement del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat (3.001,68 €/m<sup>2</sup>st), que per la zona geogràfica A2, a la que pertany la ciutat de Terrassa, costos i el marge de benefici del promotor de promocions immobiliàries de l'entorn, aplicant la fórmula (Art. 22 RD 1492/2011) següent:

$VRS = (Vv/K) - Vc$  ; d'acord amb les claus següents:

VRS: Valor de repercussió del sòl per metre quadrat de sostre (€/m<sup>2</sup>st)

Vv: Valor en venda de l'immoble per metre quadrat construït (3.001,68 €/m<sup>2</sup>st)

Valor en venda de l'immoble per metre quadrat construït (3.001,68 €/m<sup>2</sup>st útil x 0,75= 2.251,26 €/m<sup>2</sup>st construït)

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària (1,40)

Vc: Cost de construcció (1.159,85 €/m<sup>2</sup>st)

El cost de construcció per metre quadrat de sostre construït, s'ha obtingut de la mitja dels costos del "Boletín Económico de la Construcción" núm. 295 3er. Trimestre de 2013 entre una "Casa de renta normal entre medianeras" (1.230,23 €/m<sup>2</sup>st) i una "Edificación aislada, viviendas –apartamento de 40 m<sup>2</sup> utiles" (1.089,47 €/m<sup>2</sup>st), resultant un cost de construcció de 1.159,85 €/m<sup>2</sup>st. (veure annex a l'informe)

Resultant:

$$VRS = (2.251,26/1,40) - 1.159,85$$

$$VRS = 1.608,04 - 1.159,85 = 448,19 \text{ €/m}^2\text{st}$$

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT ÚS D'HABITATGE PROTEGIT DE PREU CONCERTAT.....448,19 €/m<sup>2</sup>st

Aquest valor de repercussió està calculat d'acord amb un valor en venda màxim de l'habitatge amb protecció oficial de preu concertat, que d'acord amb els preus de mercat actuals es superior al preu en venda de l'habitatge lliure, per tant caldrà rebaixar el preu en venda de l'habitatge amb protecció oficial de preu concertat en un mínim estimat del 25% (2.251,26 €/m<sup>2</sup>st \* 0,75 = 1.688,45 €) per tal

d'aconseguir que aquesta tipologia d'habitatge tingui demanda en el mercat actual i adoptar el coeficient  $K=1,20$  a la vista de la baixa dinàmica del mercat immobiliari de la zona.

Resultant:

$$VRS = (1.688,45/1,20) - 1.159,85$$

$$VRS = 1.407,04 - 1.159,85 = 247,19 \text{ €/m}^2\text{st}$$

VALOR DE REPERCUSSIÓ SÒL URBANITZAT PER ÚS HABITATGE PROTEGIT DE PREU  
CONCERTAT.....247,19 €/m<sup>2</sup>st

## 8.6. CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ SÒL URBANITZAT (HABITATGE PROTEGIT DE REGIM GENERAL)

L'aprofitament del metre quadrat de sostre corresponent al sostre d'habitatge amb protecció oficial de règim general, s'ha obtingut pel mètode residual estàtic, previ coneixement del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general (1.940,48 €/m<sup>2</sup>st), que per la zona geogràfica A2, a la que pertany la ciutat de Terrassa, costos i el marge de benefici del promotor de promocions immobiliàries de l'entorn, aplicant la fórmula (Art. 22 RD 1492/2011) següent:

$VRS = (Vv/K) - Vc$ ; d'acord amb les claus següents:

VRS: Valor de repercussió del sòl per metre quadrat de sostre (€/m<sup>2</sup>st)

Vv: Valor en venda de l'immoble per metre quadrat construït (1.455,36 €/m<sup>2</sup>st)

Valor en venda de l'immoble per metre quadrat construït (1.940,48 €/m<sup>2</sup>st útil x 0,75= 1.455,36 €/m<sup>2</sup>st construït))

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària (1,25). Baixa dinàmica del mercat immobiliari.

Vc: Cost de construcció (945,98 €/m<sup>2</sup>st)

El cost de construcció per metre quadrat de sostre construït, s'ha obtingut del "Boletín Económico de la Construcción" núm. 295 3er. Trimestre de 2013 d'una "Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social altura B+4 plantas", resultant un cost de construcció de 945,98 €/m<sup>2</sup>st. (veure annex a l'informe)

Resultant:

$$\text{VRS} = (1.455,36/1,25) - 945,98$$

$$\text{VRS} = 1.164,29 - 945,98 = 218,31 \text{ €/m}^2\text{st}$$

**VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT ÚS D'HABITATGE PROTEGIT DE RÈGIM GENERAL.....218,31 €/m<sup>2</sup>st**

### 8.7 VALORACIÓ DEL SECTOR:

Càlcul del sostre per al POUM vigent i Modificació del POUM

POUM VIGENT: PM-RIO099				
Edificabilitat màxima	<b>8.742,00</b>			
HPO (20%)	1.748,40 m <sup>2</sup> st	218,31 €/m <sup>2</sup>		381.693,20 €
HPC (10%)	874,20 m <sup>2</sup> st	247,19 €/m <sup>2</sup>		216.093,50 €
H lliure (70%)	6.119,40 m <sup>2</sup> st	305,71 €/m <sup>2</sup>		1.870.761,77 €
				<b>2.468.548,48 €</b>
				282,38 €/m <sup>2</sup>

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM				
sostre total	<b>12.811,00</b>			
HPO (20%)	2.562,20	218,31 €/m <sup>2</sup>		559.353,99 €
HPC (10%)	1.281,10	247,19 €/m <sup>2</sup>		316.675,17 €
H lliure	8.967,70	305,71 €/m <sup>2</sup>		2.741.516,08 €
				<b>3.617.545,24 €</b>
				282,38 €/m <sup>2</sup>

#### 8.7.1. DESPESES D'URBANITZACIÓ:

DESPESES URBANITZACIÓ DEL POUM VIGENT: PM-RIO		€/m <sup>2</sup>	€
<b>Parcs urbans</b> <b>P3</b>	2.987,70 m <sup>2</sup> st	150,00	448.155,00 €
<b>Carrers</b> <b>V.2</b>	6.971,30 m <sup>2</sup> st	130,00	906.269,00 €
			<b>1.354.424,00 €</b>
	sostre		8.742,00 m <sup>2</sup>
	repercussió despeses urbanització / m <sup>2</sup> sostre		154,93 €/m <sup>2</sup> st

DESPESES URBANITZACIÓ PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM		€/m2	€	
Parcs urbans	P3	5.005,80 m2sl	150,00	750.870,00 €
servitud pública en sòl privat (no computable)	P11	390,44 m2sl	150,00	58.566,00 €
Verd de contacte (Joaquim Vayreda)	P6	2.957,84 m2sl	50,00	147.891,75 €
Carrers	V.2	5.449,56 m2sl	130,00	708.442,80 €
				<b>1.665.770,55 €</b>
			repercussió despeses urbanització / m2 sostre	12.811,00 m2 130,03 €/m2st

## 8.7.2. REPERCUSSIÓ DEL SÒL ABANS D'URBANITZAR

POUM vigent:

REPERCUSSIÓ PM-RIO099	sostre	8.742,00 m2st
preu m2/sostre	282,38	
repercussió /m2st	- 154,93	
	<b>127,45 €/m2st</b>	preu sostre descomptades despeses urbanització

Modificació del POUM:

REPERCUSSIÓ PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM	sostre	12.811,00 m2st
preu m2/sostre	282,38	
repercussió urb/m2st	130,03	
	<b>152,35 €/m2;</b>	preu sostre descomptades despeses urbanització

El valor de repercussió del sòl / m2 sostre abans d'urbanitzar és major amb la modificació del POUM proposada.

## 9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El sector de sòl urbà no consolidat del carrer de la Rioja, clau PM-RIO099, està envoltat per un entorn on els carrers així com els del propi sector estan urbanitzats i disposen dels serveis bàsics.

Tanmateix la nova urbanització dels carrers garantirà el subministrament de tots els serveis: aigua, electricitat, telecomunicacions i gas.

El cost de la implantació dels nous serveis i les obres d'urbanització corresponents aniran a càrrec de l'Administració actuant amb càrrec amb les persones propietàries, i no suposaran una càrrega financera per a l'Ajuntament de Terrassa. Les despeses de manteniment de les esmentades xarxes correran a càrrec de cadascuna de les companyies responsables del subministrament.

El sector disposa actualment de xarxa d'evacuació d'aigües residuals i pluvials, que conforma la xarxa urbana de clavegueram, amb manteniment per part de l'Ajuntament.

Així mateix, actualment el sector disposa d'enllumenat, tanmateix pot ser que el projecte d'urbanització modifiqui aspectes de l'enllumenat dels carrers i zona d'espais lliures. En aquest cas, el cost de les obres correrà a càrrec de la l'Administració actuant amb càrrec amb les persones propietàries i una vegada recepcionades el manteniment passarà a càrrec de l'Ajuntament de Terrassa.

No hi ha increment real de nova vialitat, ja que no s'obren nous carrers, al contrari; la modificació del POUM proposa una ordenació que transforma el carrer de Baracaldo en sistema d'espais lliures.

El desenvolupament del Pla de Millora suposarà un increment de 7.963,64m<sup>2</sup> de nous espais lliures. Una vegada recepcionades les obres, l'Ajuntament assumirà el cost del manteniment i de la neteja d'aquests nous espais lliures.

D'acord amb aquest conjunt de circumstàncies es pot afirmar que l'impacte de les actuacions desenvolupades en el projecte d'urbanització es traduirà en una petita despesa addicional per a les finances de l'Ajuntament de Terrassa (manteniment dels 6.639,82m<sup>2</sup> d'espais lliures) que seran àmpliament compensades pels ingressos que es derivaran de la implantació de 146 nous habitatges (IBI, residus...).

Aquesta actuació, no comporta cap afectació directa a les finances municipals, donat que l'actuació d'urbanització es finançarà via quotes d'urbanització als propietaris dins del procés reparcel·latori, que ha de garantir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

## 10. PLA D'ETAPES.

De conformitat amb l'article 83.2.i 90.3 del Reglament de la Llei 'urbanisme , aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme els Plans de Millora respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

- a) *Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles.*
- b) *Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.*
- c) *Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.*
- d) *Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei per a que puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.*
- e) *Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.*

Aquest Pla de Millora delimita un únic polígon d'actuació.

Per a les edificacions que acullen els habitatges amb protecció oficial i d'acord amb els articles 57.7 de la Llei d'Urbanisme i 83.2.e del Reglament de la Llei d'Urbanisme els terminis per a la seva construcció no poden ser superiors als 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Per construcció de la resta d'edificació s'estableix el següent calendari, a partir de la data de recepció de l'urbanització per l'Ajuntament:

- 3 anys com a termini màxim per a sol·licitar llicència d'edificació per a l'ús residencial.

## 11. MEMÒRIA SOCIAL.

La present Modificació puntual incorpora la Memòria social de conformitat amb la disposició transitòria cinquena "Figures de planejament derivat i instruments de gestió" del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme que determina:

*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.*

D'acord amb l'apartat h) de l'article 59, la Memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

L'Ajuntament de Terrassa va aprovar conjuntament amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) . Al punt 2.7 del PAUM és fa una previsió del Programa en relació al desenvolupament de sòl per a la política d'habitatge.

### 11.1. Objectius.

Els objectius que es persegueixen amb la creació dels habitatges en règim de protecció són:

- Facilitar l'accés a l'habitatge a la població de Terrassa amb més dificultats, mitjançant la promoció de l'habitatge protegit.
- Afavorir la cohesió social.

## 11.2. Compliment de les previsions del Programa d'Actuació Urbanística Municipal en matèria d'habitatge protegit.

El Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Terrassa va ser aprovat definitivament el dia 4 de juliol de 2003 i la resolució va ser publicada al Diari Oficial de la Generalitat el dia 12 de desembre del 2003.

El Programa d'Actuació Urbanística Municipal es va formular amb l'objectiu de programar el desenvolupament de les actuacions estratègiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, al llarg dels seus primers sis anys de vigència.

A l'apartat 2.7 del Programa es feien les previsions pel desenvolupament del sòl per a la política d'habitatge. Al punt 7.2 es defineix els objectius estratègics de la política d'habitatge del municipi per el període de vigència del PAUM 2003-20011, en els termes següents :

### *A. Objectius estratègics:*

*L'aprovació del nou POUM, que consegüentment amb l'aprovació de la nova Llei d'Urbanisme, i juntament amb el desplegament del nou Pla d'Habitatge, permet definir un nou marc de possibilitats per tal d'afrontar el problema creixent de l'accés a l'habitatge, amb la posta en servei de nous instruments per la promoció d'habitatges, tant de compra com de lloguer. El nou marc legislatiu defineix un instrument que permet establir la garantia d'una disponibilitat mínima d'habitatges de protecció pública, en les operacions de nova implantació d'habitatges, del 20 %. Es tracta d'aprofitar els nous instruments fins al seu límit màxim per tal de donar un impuls nou i molt decidit que permeti fer front a la greu problemàtica que planteja l'encariment del mercat lliure de l'habitatge, i que per tant, situï l'Ajuntament com l'agent catalitzador d'un seguit de polítiques que han de permetre l'accés a l'habitatge digne a totes les capes socials i que ofereixi solucions efectives al problema d'exclusió creixent que actualment està generant arreu.*

*Les previsions del POUM en el conjunt de les seves determinacions sobre els nous sectors de desenvolupament residencial, contempnen una millora substancial respecte la previsió mínima legal del 20%, actuant sobre tres factors concrets:*

- L'establiment de l'obligació de destinació mínima 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.*

*L'acció integrada en aquests tres àmbits, permet determinar que la proporció mínima d'habitatge de protecció, tant de promoció pública com de promoció privada, respecte del total dels nous habitatges que es preveu construir durant la seva vigència; es situï en el 31 % del total, incrementant substancialment el mínim previst a la Llei d'Urbanisme.*

*Les accions contemplades en el present programa, es centren en el desplegament de tres línies estratègiques:*

*- Construcció de nous habitatges de venda i de lloguer.*

*Es defineix l'objectiu de donar un fort impuls a les noves promocions d'habitatge en règim de venda i lloguer, i al mateix temps continuar també amb les accions d'adquisició i desenvolupament de sòl per tal de preparar la futura disponibilitat de terrenys que permetin garantir en el futur, la continuació de les accions de nova promoció. Durant els primers anys de la vigència del Programa, a més d'impulsar activament la construcció directa de nous habitatges, serà fonamental també encetar de manera decidida, el procés de preparació dels nous sòls que en un futur immediat permetran assolir l'objectiu de promoció de nous habitatges adreçats a tots els col·lectius que actualment tenen molt difícil l'accés a l'habitatge lliure. Un dels objectius fonamentals, és el de preparar els elements que permetin que a partir de l'any 2004 pugui realitzar-se el nou ritme de construcció d'habitatges de protecció, xifrat en una mitjana que es situarà en l'entorn de: 310 habitatges/any.*

*- Foment de la rehabilitació.*

*Durant la vigència del Programa es contempla una forta intensificació de les polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges, tant en accions generals desenvolupades en el conjunt del municipi, com en actuacions específiques orientades cap a àmbits o barris concrets que per les seves característiques i condicions particulars demanden d'actuacions especialitzades que contribueixin decisivament a la millora del seu teixit residencial i del seu paisatge urbà. Un altre camp d'acció concreta, al voltant de la rehabilitació, serà l'acció intensa en la implantació d'ascensors i la supressió de barreres arquitectòniques en edificis d'habitatges.*

- Dinamització del mercat de lloguer d'habitatges.

*En aquest àmbit es planteja el desplegament de nous mecanismes que ajudin a optimitzar les possibilitats del mercat de lloguer d'habitatges de propietat particular i acostar-lo al màxim als usuaris, especialment a aquells col·lectius concrets que plantegen una demanda específica que fins ara té difícil encaix en els mecanismes ordinaris del mercat. Es tracta de potenciar i desenvolupar els mecanismes d'intermediació aplicats al lloguer dels habitatges per tal d'acostar-los, el màxim possible, a les persones que necessiten d'aquesta modalitat d'accés a l'habitatge.*

*Es tracta en definitiva, d'intensificar al màxim el ventall d'instruments diversos d'intervenció sobre la problemàtica de l'habitatge, des dels diferents camps d'acció que es poden desplegar.*

*Al punt 7.2 "Actuacions en matèria d'habitatge de promoció pública dins el de la vigència del POUM", es fa una previsió d'habitatges protegits pel conjunt de la ciutat. El desenvolupament d'aquest Pla de Millora està inclòs dins del capítol titulat "Polígons d'Actuació i Plans de Millora del Passeig de Ponent", i en el subapartat de la Maurina, que quantifica per el conjunt del barri un total de 666 nous habitatges dels quals 222 són protegits. Així doncs, el desenvolupament de l'habitatge protegit del sector es fa d'acord amb el PAUM i dins el seu període de vigència.*

### **11.3. El Pacte Nacional de l'Habitatge.**

El marc de la política d'habitatge, a data octubre de 2007, s'ha dotat d'un nou instrument: El Pacte nacional per a l'habitatge ha de permetre donar solució als problemes més immediats que presenta en aquests moments l'habitatge a Catalunya.

El pacte ha estat signat per més d'una trentena d'agents i actors relacionats amb l'habitatge.

El Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 parteix d'una diagnosi de les necessitats actuals i de les estimades per a l'horitzó de referència en els camps següents: Sòl i construcció; Protecció social; Rehabilitació; Parc desocupat; i Infrahabitatge. I s'estructura en 5 reptes fonamentals, l'ordenació dels quals no pressuposa cap jerarquia d'importància i transcendència social, sinó que respon a l'amplitud de persones o llars a les quals fa front cada un d'aquests. Els reptes són els següents:

- 1) Millorar l'accés a l'habitatge, especialment del joves*
- 2) Millorar les condicions del parc d'habitatges*
- 3) Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional*

4) *Prevenir l'exclusió social residencial*

5) *Garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades*

L'Annex I del document del pacte, a "l'Inventari de sòls per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial", derivats dels planejaments urbanístics aprovats des de l'any 2003, el llistat de tots els sectors que reserven sòl per a habitatge de protecció pública en els seus POUM hi figura el sector objecte d'aquesta Modificació puntual, en la seva referència al Pla de Millora del carrer de Rioja amb el codi NC 24/43 PMU 68 Carrer de La Rioja .

### **Reserves de sòl per habitatge de protecció.**

De conformitat amb el marc legislatiu vigent aquesta Modificació puntual es reserva el 20% del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció oficial en règim general, i un 10% del sostre residencial per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El sostre màxim per a l'ús d'habitatge del conjunt de l'àmbit és de 12.811,00 m<sup>2</sup>. En conseqüència, el sostre mínim que cal destinar a habitatge amb protecció oficial en règim general és de 2.562,00 m<sup>2</sup> (32 habitatges) i el sostre mínim destinat a habitatge amb protecció oficial de preu concertat és de 1.281,10 m<sup>2</sup> (16 habitatges). El total conjunt és un mínim de 48 habitatges de protecció oficial .

Data POUM	Municipi	Codi	Títol	Superfície del sector m <sup>2</sup>	Sostre residencial m <sup>2</sup>	Nombre màxim d'habitatges	Nombre d'habitatges protecció	Nombre d'habitatges concertats	Nombre total d'habitatges protegits	Sostre habitatges protegits m <sup>2</sup>	Nombre d'habitatges dotacionals	Mòdul d'Habitatge Protegit
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 09/43	PA 25 Navas de Tolosa, 42	3.482	4.940	45	13		13	988		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 10/43	PA 26 Carretera d'Olesa	32.331	12.636	125	33		33	2.527		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 11/43	PA 27 Pça. Països Catalans	11.767	8.216	102	21		21	1.643		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 12/43	PMU 43 Fàbrica AEG	60.279	62.820	785	157		157	11.775		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 13/43	PMU 52 Av. de Barcelona, 3	5.114	4.777	59	12		12	955		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 14/43	PMU 53 Av. de Barcelona, 44	12.449	22.710	239	60		60	4.542		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 15/43	PMU 46 Vapor Cortès	71.109	71.366	892	179		179	13.425		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 16/43	PMU 56 Cra de Hubí, 223	27.441	29.024	305	77		77	5.804		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 17/43	PMU 58 Av. de les Glòries Catalanes, 110	10.410	8.479	105	22		22	1.695		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 18/43	PMU 59 Carrer del Guadalquivir, 1-11	25.638	35.024	332	93		93	7.004		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 19/43	PMU 61 Santa Ma Mazzarello	21.187	22.889	286	61		61	4.577		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 20/43	PMU 62 Cra. de Montcada, 267	3.136	4.943	62	13		13	988		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 21/43	PMU 64 Navas de Tolosa, 130	14.673	24.161	242	64		64	4.832		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 22/43	PMU 65 Carrer del Pintor Huguet	25.997	27.834	347	74		74	5.566		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 23/43	PMU 66 porta sud	173.816	156.434	1955	417		417	31.286		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 24/43	PMU 68 Carrer de La Rioja	19.918	8.742	105	23		23	1.748		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 25/43	PMU 69 Rambleta del Pare Alegre	20.919	27.068	271	72		72	5.413		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 26/43	PMU 71 Saïfa-Keller	9.041	8.464	106	22		22	1.692		75 m <sup>2</sup>
12/12/2003	08279. Terrassa	NC 27/43	PMU 73 Carrer del Tren de Baix	18.314	29.486	295	78		78	5.897		75 m <sup>2</sup>

## 14. NORMES URBANÍSTIQUES.

---

### Article 1. Àmbit de la modificació puntual del POUM

L'àmbit de la modificació puntual del POUM és un sector discontinu de 22.876,79 m<sup>2</sup> que abasta els següents 2 subàmbits:

- Subàmbit 1 de 19.918,95 m<sup>2</sup>, al sud del barri de Torre-sana, adscrit al regim de sòl urbà no consolidat del carrer de la Rioja definit pel POUM amb la clau PM-RIO099, que compren les els terrenys delimitats pels carrers Pamplona a l'oest, el carrer de Santiago de Compostel·la al nord, el camí dels Monjos a l'est i el carrer de la Rioja al sud.
- Subàmbit 2, de 2.957 m<sup>2</sup>, a l'est del barri de la Gripià, adscrit al règim de sòl urbà, formant part del sistema d'espais lliures com a Parc urbà de contacte, clau P.6, emplaçat a l'est del carrer de Joaquim Vayreda 40 i 50, que compren una franja de terrenys situats entre els carrers d'Amposta al nord, el carrer de Moixeró al sud i el límit del sòl urbà amb el sòl no urbanitzable a l'est ocupant una part del tal·lus que conforma el marge occidental del torrent de la Gripià.

### Article 2. Marc legal de referència i interpretació.

- Llei 3/2012, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, aprovat definitivament el 4 de juliol de 2003 i publicat al DOGC núm. 4029 de 12 de desembre de 2003.
- Decreto 2263/1974, por el que se aprueba el Reglamento de policia sanitaria mortuoria
- Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitaria mortuoria.

Si es produïssin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, d'entre els que integren la present Modificació puntual, es considerarà vàlida el que consti en els plànols de major detall.

### Article 3. Contingut de la Modificació Puntual del POUM.

La modificació puntual del POUM està integrada pels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normes urbanístiques

- Plànols d'informació i ordenació
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Informe Ambiental.

Les presents Normes Urbanístiques juntament amb els Plànols i Quadres de superfícies constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació puntual del POUM.

#### **Article 4. Vigència**

La vigència d'aquesta Modificació puntual del POUM s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

#### **Article 5. Qualificació del sòl.**

La superfície de l'àmbit de la present modificació puntual es qualifica en zones i sistemes.

#### **Article 6. Sistemes.**

1.- Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

Són els sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de la població i constitueixen l'estructura orgànica del sector.

2.- Els espais qualificats de sistemes es regiran per allò que disposa la seva legislació urbanística vigent i el Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal.

3.- Els sòls destinats a sistemes d'equipaments, espais lliures i vialitat d'aquesta Modificació puntual són de cessió obligatòria i gratuïta.

4.- La Modificació puntual defineix els següents sistemes que es localitzen gràficament al plànols i d'ordenació:

Sistema d'equipaments (E)

Sistema d'espais lliures (P)

Sistema viari (V).

#### **Article 7. Zones.**

1. S'entén per zona aquella part del sòl dins la qual i atenent les previsions d'aquesta Modificació puntual es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

2. La Modificació puntual defineix dos qualificacions de zones:

- Habitatge lliure i altres usos en edificis de nova planta. Clau A6.3
- Habitatge amb protecció oficial de règim general, habitatge amb protecció oficial de preu concertat i altres usos en edificis de nova planta. Clau A6.3.HPO

#### **Article 8. Sistema d'Equipaments. clau E.3.**

1. Definició: Compren els espais destinats a centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada.

2. Condicions d'ordenació i edificació:

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada, o alternativament aquell tipus que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.
- Alçada màxima: Setze metres (16,00 m) que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
- Ocupació màxima en planta baixa: Seixanta per cent (60%).
- Edificabilitat: Un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl (1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl).
- Forma i distribució de l'edificació: La forma i la distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per jardins i patis.

#### **Article 9. Sistema d'espais lliures, claus P.3, P.6 i P.11.**

1. Verd urbà, clau P.3. Sòls de domini públic, destinats a espais lliures a ordenar amb arbrat i jardineria. La qualificació urbanística proposada per l'àmbit d'espais lliures comprès en les illes emplaçades entre els carrers Astúries, Santiago de Compostel·la, Camí dels Monjos i Rioja.

2. Parc urbà de contacte, clau P.6. Espais verd de gran extensió, emplaçat dintre del sòl urbà, que configuren franges o àmbits de contacte i relació entre els límits del sistema urbà i els grans sistemes territorials exteriors a aquest. La qualificació urbanística proposada per les dues parcel·les del carrer Joaquim Vayreda 40 i 50 ( subàmbit 2).

3. Espai lliure privat de servitud pública, clau P.11. Àrees de sòl lliure de titularitat privada que tenen una servitud d'ús públic de la seva superfície i que complementen els espais lliures o de vialitat del seu entorn. La servitud pública de la superfície suposa que aquest espai haurà de urbanitzar i tractat en coherència amb la resta de sòl públic al que complementa. La qualificació urbanística proposada per dos àmbits dins de l'illa emplaçada entre els carrers Santiago de Compostel·la, Baracaldo, Rioja i Astúries amb la finalitat de permetre que en el subsòl s'hi construeixi l'aparcament de titularitat privada dels habitatges i en superfície es configuri com un espai lliure d'accés públic.

4. Les condicions d'ordenació, ús i protecció per aquests espais lliures clau P.3, P.6 i P.11 queden subjectes a allò establert a l'article 250 de la normativa del POUM.

#### **Article 10. Sistema Viari. clau V2.**

1. Definició: Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

2. El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents :

- Carrers. clau V.2. Comprèn el conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal.

3. Les seves condicions d'ordenació i ús es regulen d'acord amb l'article 236.2 de la normativa del POUM.

#### **Article 11. Regulació de les zones, claus A6.3 i A6.3HPO.**

Es determinen dos tipus de zones:

- Habitatge lliure i altres usos en edificis de nova planta. Clau A6.3

- Habitatge amb protecció oficial de règim general, habitatge amb protecció oficial de preu concertat i altres usos en edificis de nova planta. Clau A6.3.HPO

Tipus d'ordenació i modalitat:

El tipus d'ordenació d'acord amb l'article 139 de les normativa del POUM serà: edificació segons volumetria específica, en la modalitat de configuració precisa.

Paràmetres reguladors de l'edificació en la modalitat de configuració precisa:

a) Alineacions d'edificació:

Les alineacions grafiades en els plànols d'ordenació tindran caràcter obligatori. Es defineixen dues modalitats d'alineacions:

1. Alineació de l'edificació a planta baixa
2. Alineació de l'edificació a plantes pis

Les alineacions de l'edificació en planta baixa i en les plantes pis tenen caràcter obligatori i vénen regulades a cada una de les unitats d'edificació en els plànols unitats de projecte.

b) Alçada màxima i nombre de plantes:

Es fixa en els plànols normatius l'alçada màxima i el nombre de plantes màxim per a cada edificació. L'alçada màxima es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. La coberta de l'última planta de l'edifici haurà de ser plana. El projecte de cada unitat d'edificació haurà d'ordenar i composar la coberta, i aquells elements tècnics que pugui contenir, entesa com a cinquena façana de l'edifici que caldrà projectar amb el mateix rigor formal que la resta de l'edifici. Les cobertes es podran utilitzar com a terrasses.

c) Alçada lliure mínima de la planta baixa. L'alçada lliure mínima de la planta baixa per a ús diferent de l'habitatge serà de 3,30 metres.

d) Nombre màxim d'habitatges. Per a cada unitat de projecte s'ha definit un nombre màxim d'habitatges.

e) Usos. Per a cada unitat de projecte s'estableix un sostre màxim destinat a ús d'habitatge

f) Cota de referència de la planta baixa:

Els plànols de les unitats d'edificació fixen la cota/cotes de referència de la planta per a cada edificació. Les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació. Les cotes de referència de la planta baixa s'han fixat d'acord amb la topografia que assenyala aquesta Modificació puntual. En cas que el projecte d'urbanització modifiqués substancialment aquesta topografia, es podrà ajustar la cota de referència de la planta baixa i per tant l'alçada màxima de l'edificació afectada a la nova topografia.

Les cotes fixades per la Modificació puntual tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta metres (0,60 m). Per permetre l'adaptació o el reajustament, aconsellats per una millor concepció tècnica o urbanística, es permetrà la formulació d'un acte de replantejament per tal de reajustar les alineacions i rasants, amb els documents precisos, justificant el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ser incorporada al projecte d'edificació; l'aprovació, àdhuc la definitiva, correspondrà a la Corporació Municipal competent per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

Paràmetres i condicions de l'edificació específics per a l'ordenació amb volumetria específica de la Modificació puntual:

Unitats de projecte:

La modificació Puntual defineix amb caràcter indicatiu dos unitats de projecte grafiades als plànols. A la documentació gràfica de la Modificació pla es defineix per a cada una de les unitats la següent informació:

a) Les rasants de l'espai públic, amb una atenció especial als recorreguts per a vianants, en la que s'evitaran, si és possible, els murs i les escales, donant prioritat a la major continuïtat i fluïdesa a l'espai públic de pas i passeig del vianant.

b) Les edificabilitats màximes de cada edifici o conjunt d'edificis que formin la unitat mínima de projecte, així com el nombre màxim d'habitatges i els usos assignats, amb el compliment que la suma total dels mateixos no podrà superar els màxims establerts en aquest article.

c) La volumetria dels edificis, amb una definició general precisa dels mecanismes d'ordre i control de l'envolvent volumètrica dels mateixos, i en particular amb un tractament acurat de les plantes terminals dels edificis, que pel seu caràcter privatiu poden incidir en l'aspecte més públic i col·lectiu de l'edifici.

d) La relació i disposició dels elements i cossos sortints, que en el cas que siguin admesos, justificaran la seva integració en el conjunt i la seva relació de diàleg amb els volums nets dels vapors, en els que tan sols els balcons, correguts en tota la longitud, trenquen la planimetria de la seva façana.

Parcel·la mínima :

El Projecte de Reparcel·lació definirà la forma, posició i número de parcel·les en que es dividirà el sòl de zones del polígon d'actuació. La superfície mínima per a parcel·la serà de 500,00m<sup>2</sup>sl.

Cossos sortints

Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions de l'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a u coma vint metres ( 1,20 m) es, es limitarà el vol a aquesta dimensió màxima.

## **Article 12. Unitats de projecte**

La Modificació puntual determina dues unitats de projecte:

Unitat de projecte 1:

Unitat edificatòria nord, qualificació urbanística Volumetria específica Habitatge lliure clau A6.3, compresa entre els carrers Santiago de Compostel·la, carrer de Baracaldo i espai lliure verd urbà, clau P.3.

Consta de dues torres de PB+6 (oest) i PB+7 (est) connectades amb una peça lineal amb front al carrer Santiago de Compostel·la de PB+2.

- Edificabilitat màxima de la unitat 1: 6.018,61 m<sup>2</sup>st
- El sostre d'aquesta unitat serà destinat a residencial lliure.
- Unitat mínima edificatòria: 500,00 m<sup>2</sup> sl
- Número màxim d'habitatges: 75

Es permetrà el reajustament de les alineacions i rasants i la concreció de l'ordenació de volums d'acord amb el contingut i procediment dels articles 251 i 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### Unitat de projecte 2:

Unitat edificatòria sud, qualificació urbanística Volumetria específica Habitatges de protecció oficial, clau A6.3HPO compresa entre els carrers Rioja, carrer d'Astúries i l'espai lliure verd urbà, clau P.3.

Consta de dues torres de PB+6 (oest) i PB+7 (est) connectades amb una peça lineal amb front al carrer Rioja de PB+4.

- Edificabilitat màxima de la unitat 1: 6.882,72 m<sup>2</sup>st
- Habitatge lliure, Habitatge protegit ( mínim de 2.540,00 m<sup>2</sup>st ) i concertat. ( mínim de 1.270,00 m<sup>2</sup>st)
- Unitat mínima edificatòria: 500,00 m<sup>2</sup> sl
- Número màxim d'habitatges: 85

Es permetrà el reajustament de les alineacions i rasants i la Concreció de l'ordenació de volums d'acord amb el contingut i procediment dels articles 251 i 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 13. Nombre de places d'aparcament.**

El nombre de places d'aparcament seguirà les determinacions de l'estudi de mobilitat generada que incorpora aquest Modificació puntual i les determinacions de l'article 311 de la Normes Urbanístiques del POUM

**Article 14. Usos admesos en les zones A6.3, i A6.3HPO.**

Les condicions d'ús d'aquestes zones es regularan pel que s'estableix en el quadre adjunt:

	<b>A6.3</b> Ordenació Específica	<b>A6.3HPO</b> Ordenació Específica HPO+HPC
<b>Habitatge</b>		
Habitatge unifamiliar	Compatible	Compatible
Habitatge bifamiliar	Compatible	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant	Dominant
<b>Residencial</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Hoteler</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Comercial</b>		
Comerç petit	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Condicionat	Condicionat
Comerç gran	Incompatible	Incompatible
<b>Oficines</b>	Compatible	Compatible
<b>Industrial</b>		
Indústria integrada	Incompatible	Incompatible
Indústria urbana	Incompatible	Incompatible
Indústria agrupada	Incompatible	Incompatible
Indústria aïllada	Incompatible	Incompatible
<b>Magatzems</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Sanitari Assistencial</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Hospitalari</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Educatiu</b>	Compatible	Compatible
<b>Recreatiu</b>		
<b>Recreatiu cultural i social</b>	Compatible	Compatible
<b>Recreatiu de restauració</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Recreatiu musical</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Recreatiu del joc</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Recreatiu esportiu</b>	Compatible	Compatible
<b>Religiós</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Aparcament</b>	Condicionat	Condicionat
<b>Extractiu</b>	Incompatible	Incompatible

	<b>A6.3</b> Ordenació Específica	<b>A6.3HPO</b> Ordenació Específica HPO+HPC
<b>Agrícola</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Ramader</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Forestal</b>	Incompatible	Incompatible
<b>Estacions de servei</b>	Incompatible	Incompatible

### **Article 15. Determinació del percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic**

Cessions: Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la Llei d'urbanisme i que en aquest sector es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector de la fitxa inicial més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

La cessió d'aprofitament es correspondrà amb el que indica l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

En el projecte de Reparcel·lació i d'acord amb els criteris que fixa l'article 36 del reglament de la Llei d'urbanisme es calcularà l'aprofitament urbanístic de l'àmbit i es localitzarà el sostre d'aprofitament de cessió obligatòria corresponent als anteriors percentatges.

### **Article 16. Acompliment del Real Decreto 9/2005.**

Les activitats que s'hagin de portar a terme compliran el "REAL DECRETO 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados."

### **Article 17. Acompliment de les condicions del DB-SI 5 del Codi Tècnic de l'edificació.**

Els projectes d'edificació hauran de respectar les distàncies que estableix el Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendi en referència a la intervenció dels bombers, d'acord amb el plànol de la documentació gràfica realitzat a tal efecte.

### **Article 18. Terminis per a l'execució de l'edificació residencial de la Modificació puntual.**

Per a les edificacions que acullen els habitatges amb protecció oficial i d'acord amb els articles 57.7 de la Llei d'Urbanisme i 83.2.e del Reglament de la Llei d'Urbanisme els terminis per a la seva construcció no poden ser superiors als 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la

tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Per a la construcció de la resta d'edificació, el pla d'etapes estableix el següent calendari, a partir de la data de recepció de l'urbanització per l'Ajuntament:

- 3 anys com a termini màxim per a sol·licitar llicència d'edificació per a l'ús residencial.

#### **Article 19. Gestió urbanística**

Es delimita un únic polígon d'actuació urbanística que s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

#### **Article 20. Règim transitori d'edificació i usos**

Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon queden en situació de fora d'ordenació.

Article 21. Quadre de dades de la Modificació puntual del POUM.

QUADRE COMPARATIU PMRIO099 - PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM			
	POUM vigent		Modificació puntual POUM
Sòl urbà la Grípia Parc urbà de contacte P.6		2.957,84 m2sl	2.957,84 m2sl
Sòl urbà no consolidat, sector PM-RIO099	100,00 %	19.918,95 m2sl	19.918,95 m2sl
<b>ÀMBIT TOTAL</b>		<b>22.876,79 m2sl</b>	<b>100,00 % 22.876,79 m2sl</b>
	%	mínims /sector PM RIO99	% total sector modif POUM
Verds urbans P3			21,88 % 5.005,80 m2sl
Parc Urbà de contacte P6			12,93 % 2.957,84 m2sl
subtotal Espais lliures	15,00 % mínim	2.987,84 m2sl	34,81 % 7.963,64 m2sl
Equipament esportiu E.3		5.975,69 m2sl	30,43 % 6.962,15 m2sl
subtotal Equipaments	30,00 % mínim	5.975,69 m2sl	30,43 % 6.962,15 m2sl
Carrers V2			23,82 % 5.449,56 m2sl
subtotal Vialitat		6.971,63 m2sl	23,82 % 5.449,56 m2sl
<b>TOTAL SOL PÚBLIC</b>	<b>80,00 % mínim</b>	<b>15.935,16 m2sl</b>	<b>89,07 % 20.375,35 m2sl</b>
Residencial .3 / A6.3 HPO	20 %	3.983,79 m2sl	9,23 % 2.111,00 m2sl
espai lliure privat de servitud púb P11			1,71 % 390,44 m2sl
<b>TOTAL SOL PRIVAT</b>	<b>20,00 % màxim</b>	<b>3.983,79 m2sl</b>	<b>10,93 % 2.501,44 m2sl</b>
sòl privat inicial susceptible aprofitament		6.244,00 m2sl	10.017,39 m2sl
alçada màxima		PB+2	PB+7
coef. Edif brut	0,44		0,56
coef. Edif neta / sòl privat inicial		1,40	1,28
número màxim d'habitatges		105	160
Densitat màxima d'habitatges		52,72 hab/HA	70,00 hab/HA
Edif màxima	0,44	8.742,00 m2st	12.811,00 m2st
Habitatge protecció oficial - HPO	20 %	1.748,40 m2st	20 % 2.562,20 m2st
Habitatge protecció règim concertat- HPC			10 % 1.281,10 m2st
Habitatge lliure - H LLIURE			70 % 8.967,70 m2st
Cessions: 10 % aprofitament fitxa inicial + 15% increment d'aprofitament			

Terrassa, gener de 2014

Antoni Estapé Esparza

Laia Soler Bages

Cap del Servei de Planejament

Arquitecta del Servei de Planejament

## **ANNEX: NOTES REGISTRALS I CADASTRALS**

---

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DEL SECTOR DEL CARRER DE LA RIOJA**

## ANNEX: NOTES REGISTRALS I CADASTRALS

L'article 99 del *Decret Legislatiu 1/2010, de 30 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme*, en el seu redactat per la Llei 3/2012, estableix:

*Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.*

*1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

*a) La identitat de tots els propietaris o titulars o d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació de persones i de les certificacions pertinents expedides pel registre de la propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.*





UTM	EMPLAÇAMENT	TITULAR CADASTRAL	TITULAR REGISTRAL	FINCA
-----	-------------	-------------------	-------------------	-------

418504	Joaquim Vayreda, 50	Antonio Pique Alavedra	Antonio Pique Alavedra	24.372
418503	Joaquim Vayreda, 40	Francisco Cañavate Moya	Francisco Cañavate Moya	1.973

**PM RIO099**

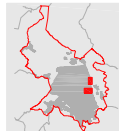
9914101	Rioja, 59	Ajuntament de Terrassa	Generalitat de Catalunya	77.564
9914102	Rioja, 75	Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	61.551
9914103	Rioja, 91	Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	34.387
		Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	34.389
		Ajuntament de Terrassa	Ajuntament de Terrassa	34.391
0014109	Santiago de Compostel·la, 26	Miquel Piulats Gracia	Miguel Piulats Gracia	6.500
0014101	Rioja, 99	Ajuntament de Terrassa	Pere Julià Dinarès Maria Julià Dinarès	13.674
0014101	Camí dels monjos, 57		Pere Julià Dinarès Maria Julià Dinarès Maria Boher Peiro	13.674
			Ajuntament de Terrassa	28.871
0014103	Camí dels monjos, 67	Francisca Busqueta Ribas	Francisca Busqueta Ribas	10.495
0014104	Camí dels monjos, 65	Juan Carlos Rodríguez Felix	Juan Carlos Rodríguez Felix Raúl Rodríguez Aguilera Carlos Rodríguez Aguilera	20.894
0014105	Camí dels monjos, 63	Francisco Rogel López	Francisco Rogel López Asunción García Granados	86.670
0014106	Camí dels monjos, 61	Dorotea Vendrell Díaz		
0014107	Camí dels monjos, 59	Maria Josefa Sotos Leal	Maria Josefa Sotos Leal	15.296
0014108	Baracaldo, 10	Julia Hinojosa Fernández	Juan Rogel Hinojosa Julia Hinojosa Fernández	2.604
			Julia Rogel Hinojosa	
	Camí dels monjos, 71	Ajuntament de Terrassa	Concepción Bertran Palau	13.140



Plànols

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DEL  
SECTOR DEL CARRER DE LA RIOJA

gener 2014









01 Carrer de La Rioja



02 Carrer de La Rioja



03 Carrer de La Rioja / Carrer de Baracaldo



04 Carrer de La Rioja



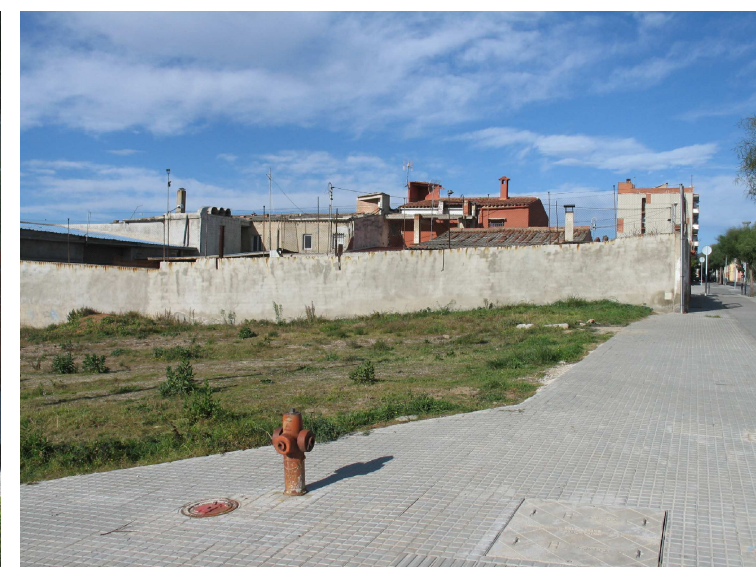
05 Carrer de La Rioja (CEIP Salvador Vinyals)



06 Carrer de La Rioja (CEIP Salvador Vinyals)



07 Carrer de La Rioja



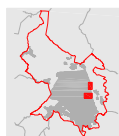
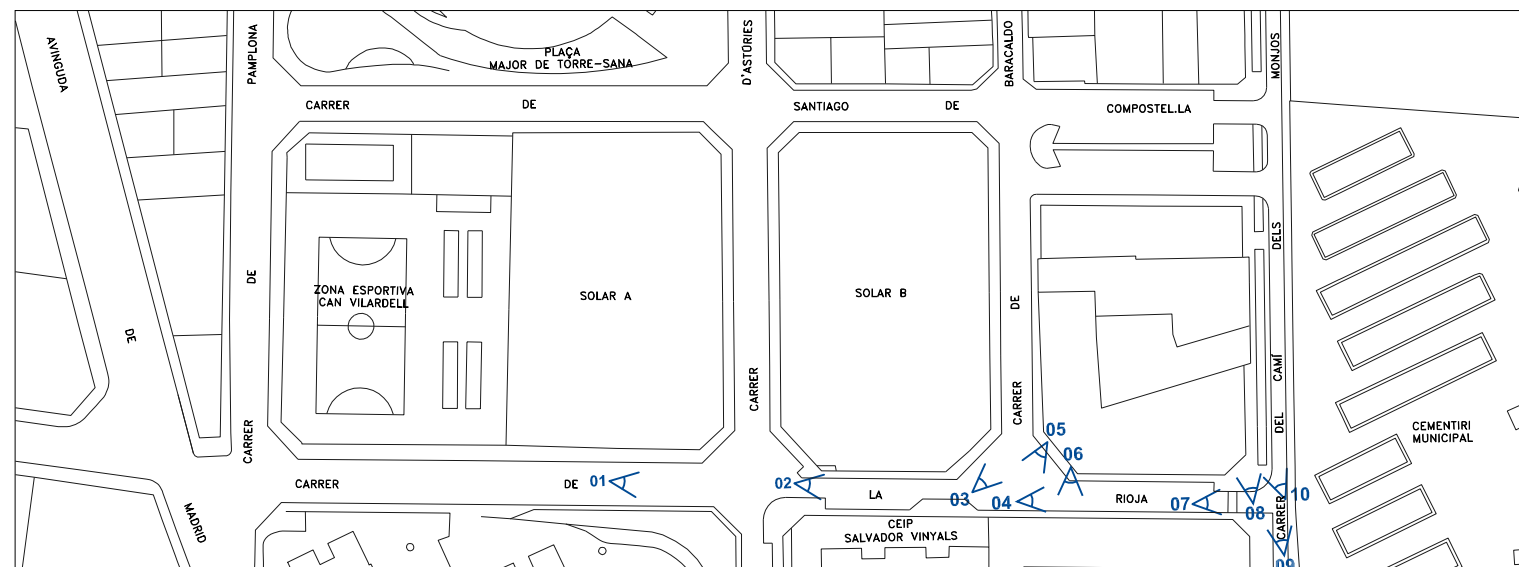
08 Carrer del Camí dels Monjos



09 Carrer del Camí dels Monjos



10 Carrer del Camí dels Monjos





11 Carrer del Camí dels Monjos



12 Carrer del Camí dels Monjos



13 Carrer del Camí dels Monjos



14 Carrer del Camí dels Monjos



15 Carrer del Camí dels Monjos



16 Carrer del Camí dels Monjos



17 Carrer del Camí dels Monjos



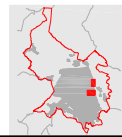
18 Carrer del Camí dels Monjos



19 Carrer del Camí dels Monjos



20 Carrer del Camí dels Monjos





21 Carrer del Camí dels Monjos



22 Carrer del Camí dels Monjos



23 Carrer del Camí dels Monjos



24 Carrer del Camí dels Monjos



25 Carrer del Camí dels Monjos



26 Carrer del Camí dels Monjos



27 Carrer del Camí dels Monjos



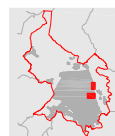
28 Carrer de Santiago de Compostel·la / Carrer del Camí dels Monjos



29 Carrer de Santiago de Compostel·la



30 Carrer de Santiago de Compostel·la





31 Carrer de Santiago de Compostel·la



32 Carrer de Santiago de Compostel·la



33 Carrer de Santiago de Compostel·la / Carrer de Baracaldo



34 Carrer de Santiago de Compostel·la / Carrer de Baracaldo



35 Carrer de Santiago de Compostel·la / Carrer de Baracaldo



36 Carrer de Santiago de Compostel·la / Carrer de Baracaldo



37 Carrer de Santiago de Compostel·la



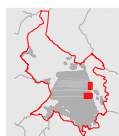
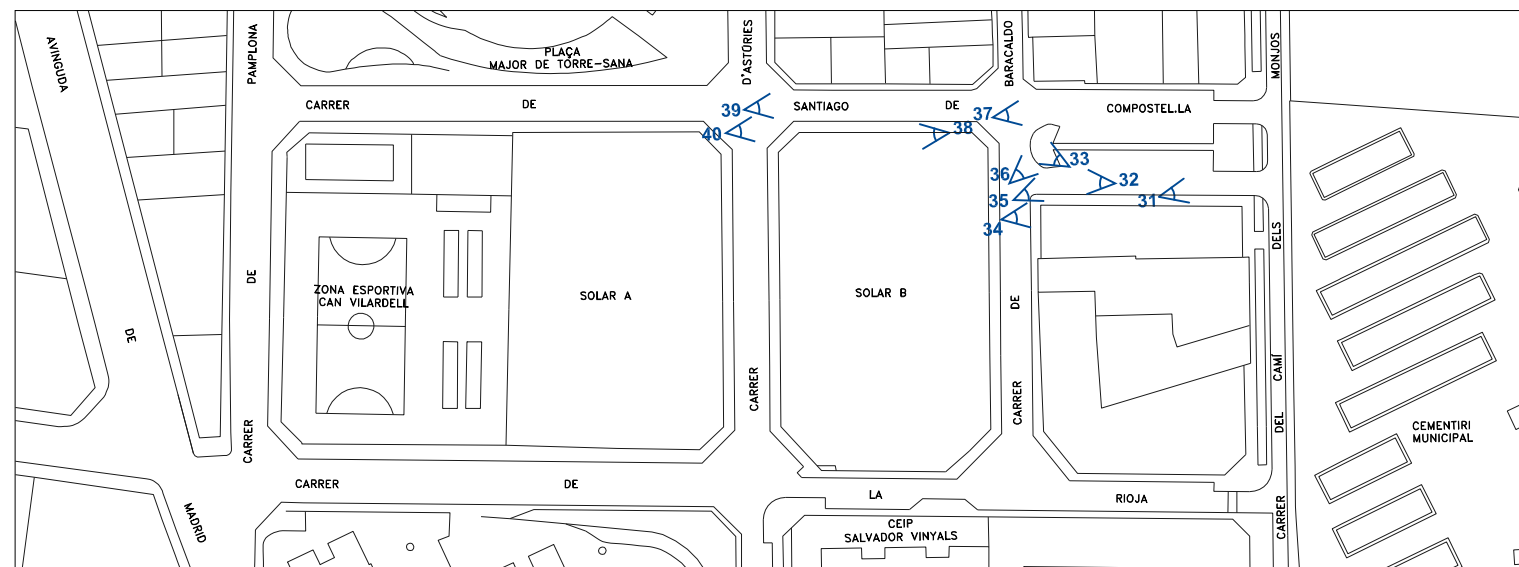
38 Carrer de Santiago de Compostel·la



39 Carrer de Santiago de Compostel·la / Carrer d'Asturies



40 Carrer de Santiago de Compostel·la / Carrer d'Asturies







51 Carrer de Baracaldo



52 Carrer de Baracaldo



53 Carrer de Baracaldo



54 Carrer de Baracaldo / Carrer de Santiago de Compostel·la



55 Zona Esportiva de Can Vilardell



56 Zona Esportiva de Can Vilardell



57 Zona Esportiva de Can Vilardell



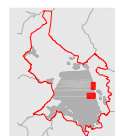
58 Zona Esportiva de Can Vilardell



59 Zona Esportiva de Can Vilardell



60 Zona Esportiva de Can Vilardell





61 Solar A



62 Solar A



63 Solar A



64 Solar B



65 Solar B

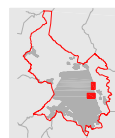




Foto 1



Foto 2



Vista aèria



Vista aèria



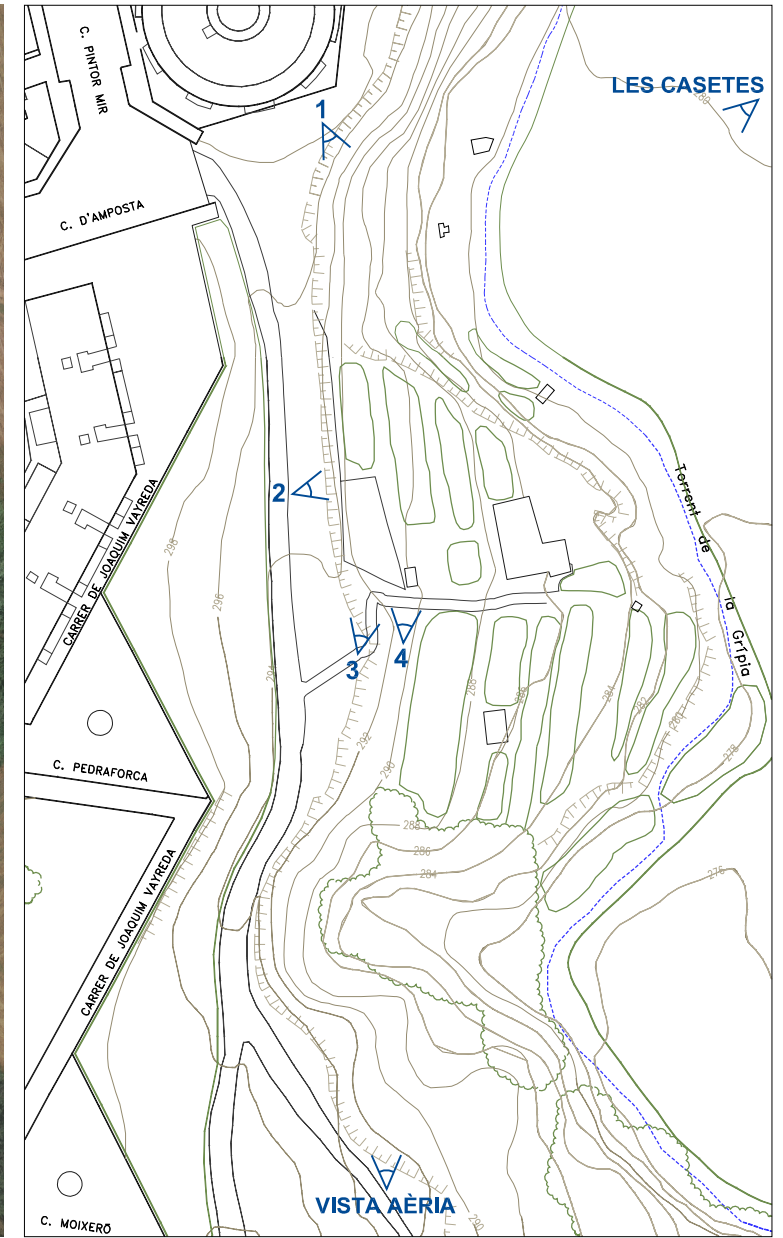
Foto 3



Foto 4



Ortofoto



VISTA AÈRIA



Àmbit vist des de Les Casetes de l'Estació



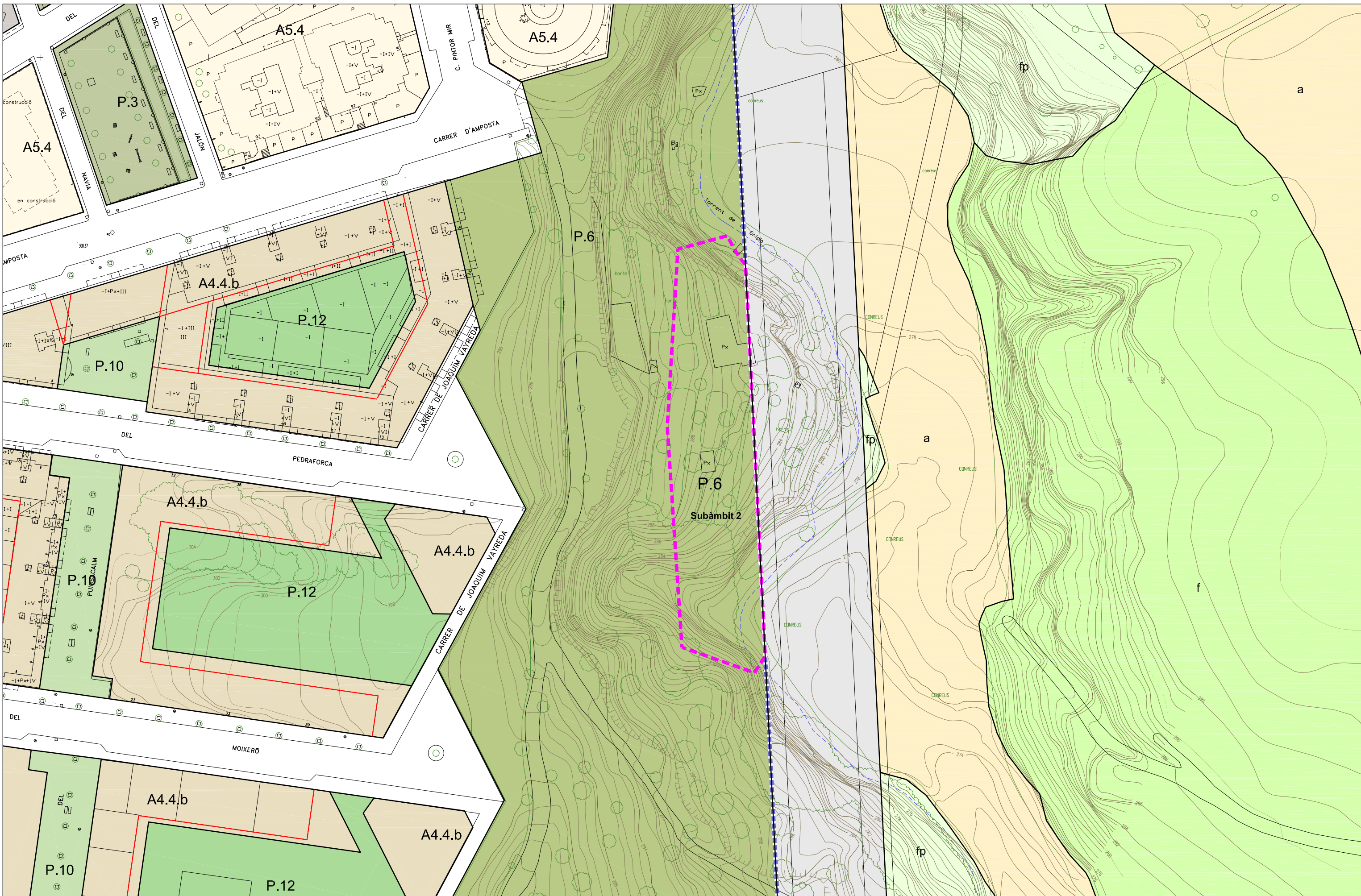
Àmbit vist des de Les Casetes de l'Estació











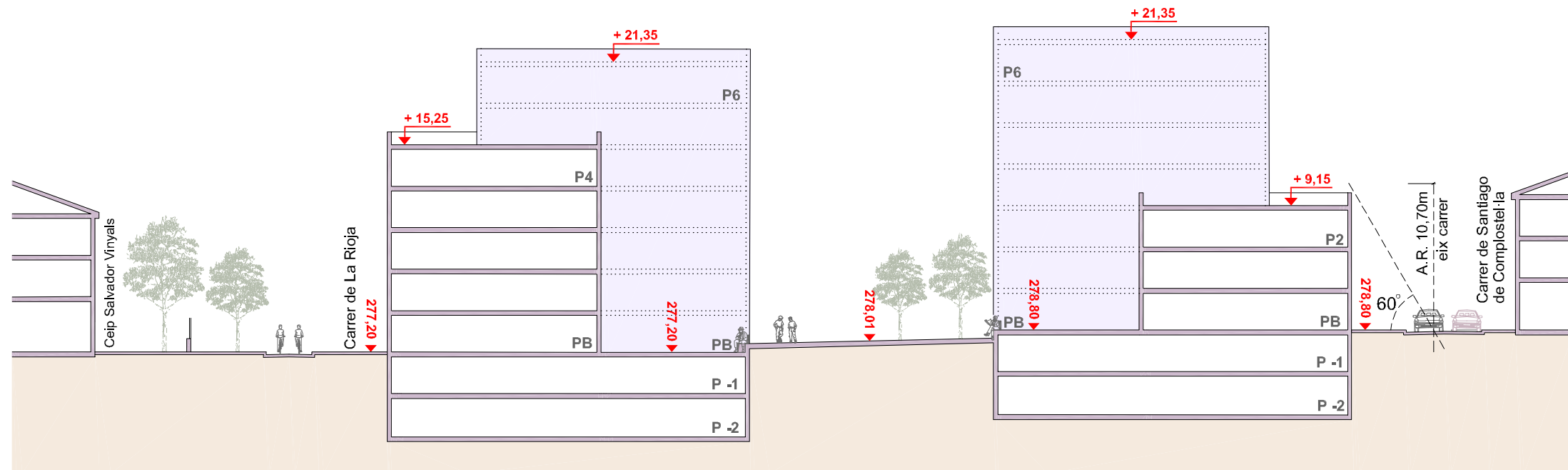
Límit sector: 22.876,79m<sup>2</sup>  
 Límit sòl urbà

Subàmbit PM-RIO099: 19.918,95m<sup>2</sup>  
 Subàmbit J. Vayreda: 2.957,84m<sup>2</sup>

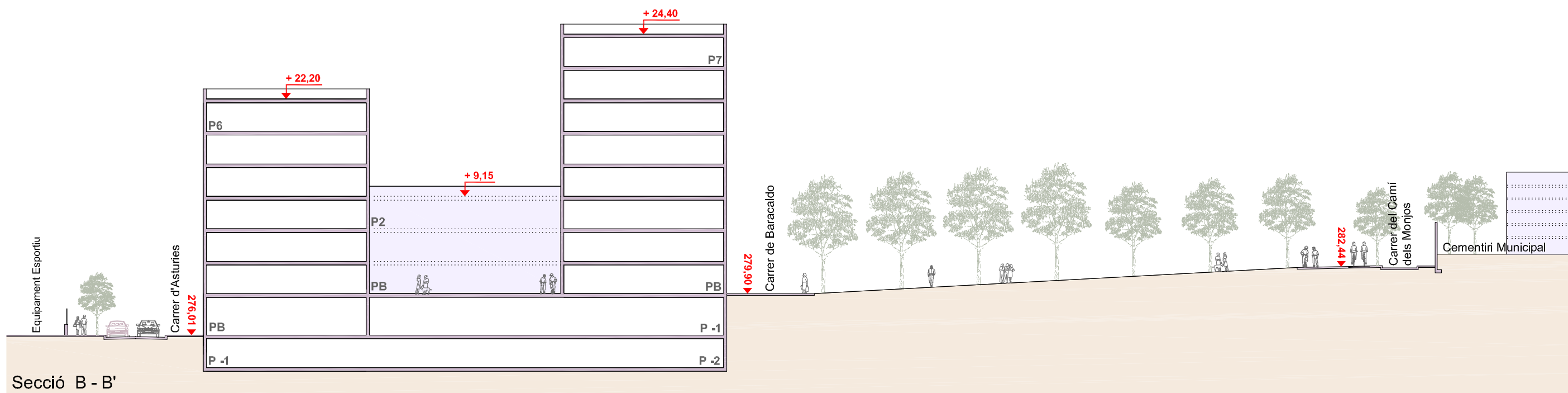
P.6 - Parc urbà de contacte (2.957,84m<sup>2</sup>)







Secció A - A'



Secció B - B'

