

gener 2012



Ajuntament de Terrassa

Servels d'Urbanisme
Servei de Planejament

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL CARRER DE VENUS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL AL CARRER DE VENUS. Març de 2012

ÍNDEX

- 1. LLISTAT DE PLÀNOLS**
- 2. MEMÒRIA**
- 3. NORMES URBANÍSTIQUES**
- 4. ANNEXES**

- 5. ALTRES DOCUMENTS (Informe ambiental, Estudi de Mobilitat)**

1. LLISTAT DE PLÀNOLS.

1. Situació. E: 1/10.000
2. Emplaçament. E: 1/2.000
3. Imatge aèria. E: 1/1.000
4. Planejament vigent. E: 1/1.000
5. Planta topogràfica actual. E: 1/1.000
6. Seccions topogràfiques actuals 1. E: 1/500
7. Seccions topogràfiques actuals 2. E: 1/500
8. Estructura de la propietat. E: 1/1.000
9. Usos actuals del sòl. E: 1/1.000
10. Patrimoni històric-arquitectònic del sector. 1/1.000
11. Serveis existents. 1/1.000
12. Planejament proposat. 1/1.000
13. Règim del sòl. 1/1.000
14. Gestió urbanística. 1/1.000
15. Seccions proposades vialitat. 1/500
16. Detalls d'urbanització. 1/100
17. Imatge de l'ordenació. 1/1.000

2. MEMÒRIA

2.1 ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL.

1. Antecedents
2. Justificació de la tramitació de la Modificació Puntual del POUM
3. Objecte de la Modificació Puntual del POUM
4. Situació del sector
5. Planejament vigent: POUM i Pla de Millora carrer Venus PM-VEN001
6. Estructura de la propietat
7. La topografia del sector
8. L'Edificació i usos del sòl
9. Patrimoni històric-arquitectònic

2.2. PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

- 1 Marc legal
- 2 Objectius generals
- 3 Criteris d'Ordenació General
 - 3.1 Delimitació dels subàmbits d'actuació de la Modificació Puntual del POUM
 - 3.2 Delimitació del subàmbit 1 (sòl urbà no consolidat)
 - 3.2.1 Usos, activitats i aprofitaments urbanístics de subàmbit 1.
 - 3.2.2 Ordenació del subàmbit 1 (sòl urbà no consolidat). Condicions d'edificació
 - 3.2.3 Conservació del sostre patrimonial i dels elements històrics
 - 3.3 Delimitació del subàmbit 2 (sòl urbà consolidat)
 - 3.3.1 Usos, activitats i aprofitaments urbanístics del subàmbit 2
 - 3.3.2 Ordenació de l'edificació del subàmbit 2. Condicions d'edificació
4. Els sistemes
 - 4.1 Sistema viari, clau V.1
 - 4.2 Els equipaments comunitaris, clau E.10
 - 4.3 Els serveis tècnics, clau T.1
 - 4.4 El serveis hídric, clau H
5. Quadres d'aprofitament i cessions

2.3. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA.

2.3.1. GESTIÓ I PLA D'ETAPES DEL SUBÀMBIT 1.

- 2.3.1.1 El sistema d'actuació
- 2.3.1.2 La divisió poligonal
- 2.3.1.3 Les cessions obligatòries
- 2.3.1.4 Les obligacions d'urbanització
- 2.3.1.5 L'execució de les connexions dels serveis urbanístics.
- 2.3.1.6 Etapes d'execució.

2.3.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA.

- 2.3.2.1 Valoració de les obres d'urbanització.
- 2.3.2.2 Cost estimat d'urbanització.
- 2.3.2.3 Informe de sostenibilitat econòmica

2.3.3. OBRES D'URBANITZACIÓ DEL SUBÀMBIT 1.

- 2.3.3.1 Abast de les obres d'urbanització
- 2.3.3.2 El nou vial.
- 2.3.3.3 Xarxes de subministrament i serveis

3. NORMES URBANÍSTIQUES.

TITOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

TITOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL 3. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS

4. ANNEXES.

- Imatges estat actual.
- Sentència TSJC Rec. Contenciós Administratiu ordinari núm. 80 / 2004 de 18-10-2007.
- Sentència Tribunal Supremo de 15-12-2011.

5. ALTRES DOCUMENTS.

- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.
- Informe Ambiental.

2. MEMÒRIA

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

2.1 ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL.

1. Antecedents.

La present Modificació Puntual del POUM a l'àmbit del carrer de Venus es planteja després de l'aprovació del Pla de Millora Urbana de remodelació Carrer de Venus PM-VEN001 aprovat definitivament el 22 de febrer de 2007 que concretava les determinacions i propostes d'ordenació urbanística realitzades pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal(POUM) de Terrassa, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona per edicte de data 03/12/20093, publicat a DOGC número 4029 de data 12 /12/2003.

En desenvolupament de les previsions, criteris i prescripcions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Terrassa, el Pla de Millora Urbana del Carrer de Venus PM-VEN 001 ordenava urbanísticament aquest àmbit del sector de Can Parellada, i aconseguia la connexió entre el carrer Venus i l'Avinguda del Vallès, contribuint així a l'objectiu estratègic de definir un nou eix nord-sud que travesses la ciutat en la seva meitat est.

Aquesta modificació puntual del POUM sorgeix per la necessitat de modificar l'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana aprovat degut a la dificultat de actuar sobre un dels àmbits afectats pel POUM corresponent al propietari "Interlogística del Frío S.A." (INTERFRISA). Segons la sentència núm. 888 del Recurs Ordinari número 80/ 2004 de 18-10-07 interposat per INTERFRISA. contra la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Terrassa, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya anul·la els acords i els instruments del POUM i el PAUM en quan considerin i delimitin els terrenys propietat de INTERFRISA com a sòl urbà no consolidat, al merèixer els mateixos la consideració als seus efectes, i als de la Llei 2/2002, de 14 de març, de sòl urbà consolidat.

Recentment el Tribunal Suprem, mitjançant sentència de 15-12-2011, ha ratificat i per tant ha esdevingut ferma, la sentència núm. 888 de data 18-10-07 dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) en el Recurs contenciós administratiu ordinari núm. 80/2004 que va estimar el recurs contra les aprovacions definitives del POUM i del PAUM i que va declarar que la finca de INTERLOGISTICA DEL FRIO, S.A.U. (INTERFRISA) havia de ser adscrita al règim del "sòl urbà consolidat" i, per tant, no sotmesa a cap procés d'actuació urbanística.

S'adjunta còpia de la sentència als annexes.

En conclusió, l'objecte del Modificació Puntual del POUM és definir el NOU ÀMBIT DE MILLORA URBANA i dotar de qualificació urbanística la part exclosa d'aquest nou àmbit corresponent a la finca de propietat de Interlogística del Frio S.A. dintre del marc urbanístic del POUM així com desenvolupar, en el nou àmbit de millora urbana, els continguts del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, proposant noves edificacions amb l'escala i les característiques pròpies del teixit urbà on s'ubiquen, establint les bases per la recuperació i adequació de la Masia de Can Parellada i el seu voltant com a equipament, i contribuir a l'execució del nou eix de comunicació nord-sud connectant el carrer Venus a l'Avinguda del Vallès.

La presència de la Masia de Can Parellada dins l'àmbit d'aquest sector ha obligat a tenir en compte les previsions del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental de Terrassa, aprovat l'11 d'abril de 1986, i concretament la Fitxa de protecció de la Masia de Can Parellada A-6.

2. Justificació de la tramitació del Modificació Puntual del POUM.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa a l'article 6 *Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal* del Capítol I Naturalesa. *Àmbit i vigència del Pla* del Títol I *Disposicions Generals* de les Normes Urbanístiques, preveu les causes i consideracions necessàries per tramitar una Modificació del POUM.

La necessitat de definir un nou àmbit de desenvolupament de Millora Urbana per tal d'excloure la finca de propietat de Interlogística del Frio S.A. ens porta a la redacció d'aquesta Modificació Puntual del POUM.

Aquesta modificació manté els objectius del POUM i del Pla de Millora Urbana i no comporta en cap cas un increment del sostre edificable, ni una variació de les qualificacions proposades. Així es proposa la obertura del vial de connexió entre el carrer Venus i l'Avinguda del Vallès i es distribueix el sòl mantenint el paràmetres de les condicions d'edificació, ordenació i ús inicials.

Aquesta modificació, complert amb l'establert a l'article 6 de les Normes Urbanístiques del POUM, justifica mitjançant la present memòria i la documentació gràfica que no es perjudiquen els aspectes qualitius ni quantitius dels espais afectats.

3. Objecte de la Modificació Puntual del POUM.

La present Modificació Puntual del POUM pretén mantenir els objectius establerts al POUM i desenvolupats al Pla de Millora Urbana PM-VEN001 aprovat. Així es manté l'objectiu principal de obrir un vial de connexió entre el carrer Venus i l'Avinguda del Vallès, de tal manera que permeti la definició d'un nou eix nord-sud que travessi la ciutat per la seva meitat est.

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del POUM és:

- Reconeixement físic i normatiu de l'àmbit del pla
- Determinació dels sols pels usos establerts al POUM
- Determinació del sòl de cessió obligatòria i gratuïta:
 - o Sòl d'estructura viària
 - o Sòl per equipaments
- Afectació dels elements del catàleg de patrimoni històric arquitectònic.
- Determinació de les condicions bàsiques d'edificació.
- Determinació de les condicions dels serveis tècnics i infraestructures.
- Criteris bàsics d'urbanització.
- Determinació del pla d'etapes i sistema d'actuació urbanística.
- Avaluació de l'impacte ambiental a través de l'informe ambiental.
- Avaluació econòmica.

4. Situació del sector.

L'àmbit objecte de la Modificació Puntual del POUM comprèn el sector de sòl urbà no consolidat situat al sud del polígon industrial de Can Parellada, que afecta a parcel·les situades en les illes localitzades entre els carrers Venus, Neptú i l'Avinguda del Vallès i el sector de sòl urbà consolidat constituït per la finca propietat de Interlogística del Frío S.A. que formaven part del sector del Pla de Millora Urbana Carrer de Venus PM-VEN001 aprovat el 22-2-07.

La superfície del Pla de Millora PM-VEN001 del POUM era, segons la fitxa del POUM, de 95.823 m². En el Pla de Millora Urbana del carrer de Venus aprovat el 22-2-07 aquesta superfície es va ampliar fins a 97.327,00 m², per tal de incloure una ampliació de l'àmbit a la cruïlla entre l'Avinguda del Vallès i el Carrer Saturn, per poder executar la rotonda prevista a l'esmentat emplaçament amb motiu del projectat pont que ha de travessar la Riera de les Arenes, a l'alçada del carrer d'Itàlia, (on està previst executar un pont per enllaçar els dos costats) per donar continuïtat a l'eix del carrer Venus com a vial de comunicació de la ciutat en sentit nord/sud, així com l'execució de una part de la cruïlla entre el Carrer Venus i el Carrer Orió, per tal d'aconseguir que la connexió amb els espais urbanitzats adjacents quedés acabada.

Aquesta Modificació Puntual del POUM es parteix del perímetre de la superfície del Pla de Millora Urbana aprovat el 22-2-07 adaptat amb millor precisió a la cartografia base existent i comptabilitzant una **superfície sectorial de 97.327,00 m²**.

Aquesta ampliació de l'àmbit no comportava augments o disminucions superiors a un 5% en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació, complint doncs la previsió de l'article 22 del POUM, referit a la "Precisió de límits en el planejament derivat".

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

5. Planejament vigent: el Pla de Millora urbana del carrer Venus aprovat el 22-2-07.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del 2003 preveia la redacció d'un Pla de Millora Urbana de remodelació al sector de sòl urbà no consolidat del Carrer de Venus, PM-VEN001. Els paràmetres d'ordenació per a la redacció del Pla de Millora, establerts per la remodelació i consolidació d'aquest àmbit de la ciutat, recollits a la fitxa 76 del document de Fitxes normatives dels Polígons d'actuació i Sectors de Planejament del POUM eren els següents:

PM-VEN001 **sòl urbà no consolidat**
CARRER DE VENUS

1. Àmbit :

Sector de sòl urbà no consolidat , situat al sud del polígon industrial de Can Parellada, que inclou sis parcel·les situades en les illes localitzades entre els carrers Venus, Neptú i l'Avinguda del Vallès

*La superfície del sector de Modificació Puntual del POUM és de: **95.823m2***

2. Objectius:

Obrir un vial de connexió entre el carrer Venus i l'Avinguda del Vallès, de tal manera que permeti la definició d'un nou eix nord-sud que travessi la ciutat per la seva meitat Est

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Zona industrial aïllada, clau 9.0 i zona comercial, clau A10.0, amb les condicions d'edificació, parcel·lació i usos i amb el paràmetres definits directament pel Modificació Puntual del POUM

Dades inicials:

*Sòl d'aprofitament privat inicial: **67.857m2***

Dades a desenvolupar:

<i>Reserves mínimes de sòl públic</i>	<i>Espais Lliures</i>	20 %
	<i>Equipaments</i>	10 %
	SÒL PÚBLIC mínim	35 %
<i>Sòl d'aprofitament privat</i>	<i>Industrial</i>	55 %
	<i>Terciari</i>	10 %
	SÒL PRIVAT màxim	65 %

*Coefficient d'edificabilitat brut: **1,20m²st/m²sl***

*Coefficient d'edificabilitat net: **1,69m²st/m²sl***

Paràmetres indicatius:

*Edificabilitat màxima de l'àmbit: **114.897 m²***

4. Cessions:

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes.

5. Condicions de gestió i execució:

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

El Modificació Puntual del POUM s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb 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.

La urbanització del sistema viari jaurà de partir de les rasants projectades per la construcció del pont que ha de creuar la riera de les Arenes.

6. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon d'actuació estaran subjectes al règim de volum disconforme.

La fitxa del POUM preveia reservar un mínim del 35% de la superfície del sector per a sòl públic determinant que com a mínim un 20% de la superfície total havia de ser per vials i un 10% per equipaments. S'enténia que el 5% restant pot estar destinant a qualsevol sistema sempre que sigui de sòl públic. El desenvolupament del Pla de Millora Urbana PM-VEN001 concretava el repartiment de sòl en relació a la proposta tot complint els paràmetres de la fitxa del POUM:

FITXA POUM			Pla de Millora aprovat 22-2-07		
V.2 (vialitat)	19.164,60 m2	20,00 %	V.2	24.720,66 m2	25,40 %
T.1 (serveis tècnics)	0,00 m2		T.1	0,00 m2	0,00 %
E.10 (equipaments)	9.582,30 m2	10,00 %	E.10	10.153,36 m2	10,43 %
total sistemes (>35%)				34.874,02 m2	35,83 %
A9.0 (industrial)	52.702,65 m2	55,00 %	A9.0	53.013,63 m2	54,47 %
A10.0 (Comercial)	9.582,30 m2	10,00 %	A10.0	9.439,35 m2	9,70 %
total zones (<65%)				62.452,98 m2	64,17 %
Sup. Sector	95.823,00 m2	100,00 %	Sup. Sector	97.327,00 m2	100,00 %

FITXA POUM		Pla de Millora aprovat 22-2-07	
Edifici bruta sectorial	1,20 m2/m2		1,20 m2/m2
sostre A9.0		A9.0	83.640,16 m2st
sostre A10.0		A10.0	31.254,70 m2st
SOSTRE TOTAL	114.987,60 m2st	ST. TOTAL	114.894,86 m2st

Al plànol núm. 4 *Planejament vigent*, es fixa la qualificació urbanística d'aquesta zona.

6. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sòl de l'àmbit de la Modificació Puntual del POUM inclou 9 finques de propietat privada i pública de mides i formes diverses. No obstant els propietaris es concentren en 7 ja que hi ha varies finques del mateix propietari.

Com a element singular trobem la finca número 8 de 35m2 i propietat de la Mina d'Aigües de Terrassa, que conté les instal·lacions d'una estació de bombeig, així com la presència de l'empresa Interlogística del Frio S.A. amb una edificació i activitat consolidada que condiciona el desenvolupament de l'àmbit.

S'adjunta el quadre de relació de finques amb els seus propietaris i superfícies:

FINCA	ADREÇA	PARCELA CATASTRAL	PROPIETAT ACTUAL	SUPERFICIE (m2)
FINCA 1	C/ VENUS, 85	9594506DF1999H	CONCEPCIÓ SAMPER CALVERAS	3.974,00 m2
FINCA 2	C/ NEPTÚ, 57 C/ LIBRA, 68	9594809DF1999H 9594810DF1999H	AJUNTAMENT DE TERRASSA	9.129,00 m2
FINCA 3	C/ SATURN, 92	9689401DF1998H0001EU	RODOVEX 2000 S.L.	10.000,00 m2
FINCA 4	C/ NEPTÚ, 3	9689424DF1998H0001ZU	IMMOBILIARIA MONTSE 1997	10.000,00 m2
FINCA 5	C/ NEPTÚ, 3	9689423DF1998H0001SU	BLEI PROJECTES S.L.	4.590,00 m2
FINCA 6	AVDA. VALLÉS, 35	9689414DF1999H	PROMOCION Y FOMENTO EDIFICIOS	5.125,00 m2
FINCA 7	C/ VENUS		BLEI PROJECTES S.L.	6.299,90 m2
FINCA 8	C/ SATURN, 90	9689420	MINA PÚBLICA D'AIGÜES DE TERRASSA	35,00 m2
FINCA 9	AVDA. VALLÉS, 35	9689409DF1999H	INTERLOGÍSTICA DEL FRIO S.A.	31.933,89 m2
VIALS				16.240,21 m2
SUPERFICIE TOTAL SECTOR MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM				97.327,00 m2

7. La topografia del sector

L'àmbit de sòl objecte d'aquesta modificació té el seu punt més baix a la banda est a on es troba la Riera de les Arenes, i el seu punt més alt al nord del Carrer Neptú, així tot el sector fa pendent cap a la cantonada sud on es creuen l'Avinguda del Vallès i la Carretera de Rubí.

El sector presenta pendents mitjans i alts amb desnivells i salts importants, com per exemple el desnivell entre els terrenys de l'entorn de la de la Masia de Can Parellada i el pla on es desenvolupa l'accés i l'activitat de l'empresa de Interlogística del Frio S.A.

8. L'edificació i usos del sòl

L'àmbit es situa en una zona de la ciutat a on es situen principalment usos industrials llevat d'un marcat la concentració comercial de l'anomenat "Parc de la Llar" en el marge oest de l'Avinguda del Vallès i que continua al llarg del carrer de Saturn fins a la seva confluència amb el carrer de Neptú. Aquests usos industrials es concentren majoritàriament en edificacions aïllades, tant d'ús industrial com comercial, situades a les diferents parcel·les sense un criteri unificat d'alineacions.

Al solar objecte del projecte es troba la Masia de Can Parellada, una edificació protegida que pertany al catàleg d'edificis catalogats al *Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-*

Arquitectònic-Ambiental de Terrassa amb una planta baixa i dos plantes pis, amb cossos annexes i una era i una bassa. Aquesta Masia es troba situada a la cota de terreny natural situat entre el Carrer Neptú i l'Avinguda del Vallès.

L'altra edificació que es troba dintre de l'àmbit, al sud del mateix, és la nau de l'empresa Interlogística del Frio S.A., actualment en funcionament, que representa un volum edificat de planta baixa i pis i que es troba situada al nivell topogràfic més baix del solar. La resta de solars que es troben dintre del sector es troben lliure d'edificació excepte en l'àmbit destinat a aparcament de camions entre el carrer de Venus, el carrer de Neptú, i l'àmbit de la Masia.

9. Patrimoni històric-arquitectònic

Dintre del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric – Arquitectònic – Ambiental de Terrassa, amb la clau A.6, de l'Annex 1 es determina que la Masia de Can Parellada, a 100 metres de l'Avinguda del Vallès pertany al Catàleg d'edificis d'interès històric – artístic del terme municipal de Terrassa.

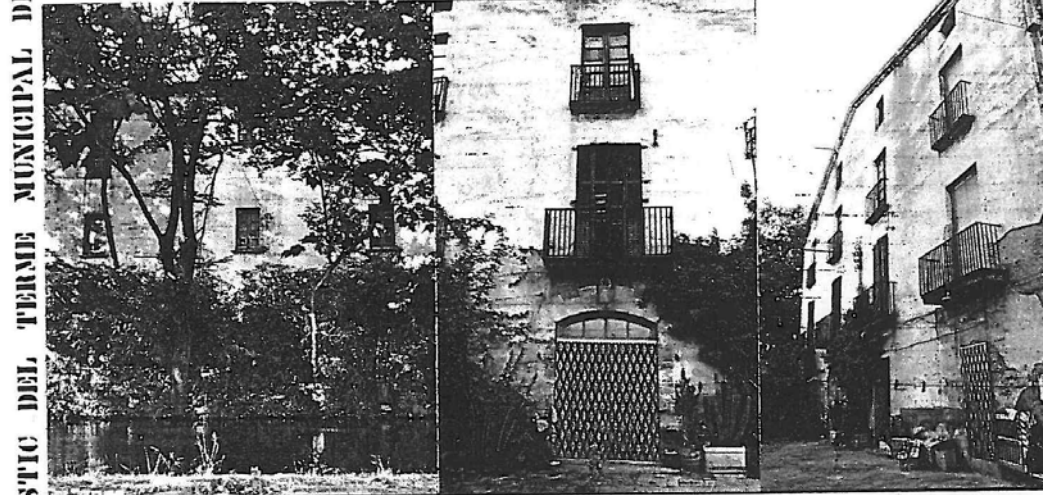
A la fitxa A.6 del Pla Especial es determina l'àmbit de protecció, les intervencions necessàries, les característiques de l'entorn i les propostes d'actuació de l'edifici i elements annexos de la Masia.



A.6

TERRASSA	DENOMINACIÓ	CAN PARELLADA
	LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA	A 100 m. de l'avinguda del Vallès. Zona Industrial de Can Parellada.
	LOCALITZACIÓ CRONOLÒGICA	Segle XVIII (coneguda documentalment del segle XIV) Restes arqueològiques ibero-romans
	AUTOR	

IDENTIFICACIÓ GRÀFICA I FOTOGRÀFICA / REFERÈNCIA F/81.12



DESCRIPCIÓ Masia de grans proporcions, de planta rectangular. Consta de planta baixa dos pisos i golfes, i coberta a dues vessants.
 Façana principal a migdia, perpendicular al carener i de composició simètrica.
 Planta baixa amb portal d'accés en arc rebaixat dovellat. Les plantes superiors amb quatre balcons de ferro de forja cadascuna, seguint un ritme vertical en la seva col.locació.
 Graner amb quatre finestres, dins la mateixa composició.
 A la part central de l'edifici sobresurt una torre lluernà coberta a quatre vessants que dona llum al nucli d'escalles. La façana tractada amb estucats a dos colors dibuixant cantells i línies de forjat, és acabada amb una cornisa de totxo de seccions plana i roma, i taules.
 Junt amb d'altres dependències forma un clos al voltant d'un pati que té dos portals d'accés coberts: un que s'obre a l'exterior i l'altre a un pati a ponent que conté una gran bassa d'aigua voltada de gran quantitat d'arbres.
 S'hi han trobat restes d'un forn ibero-romà, de ceràmica.

CONTEXT Dalt d'un turonet, immers en una zona industrial de nova creació. Conserva alguns conreus al seu voltant.

ESTAT DE CONSERVACIÓ Bé

UTILITZACIÓ ACTUAL masoveria

PROTECCIÓ EXISTENT

RÈGIM JURÍDIC Propietat de la Vda. Parellada



INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

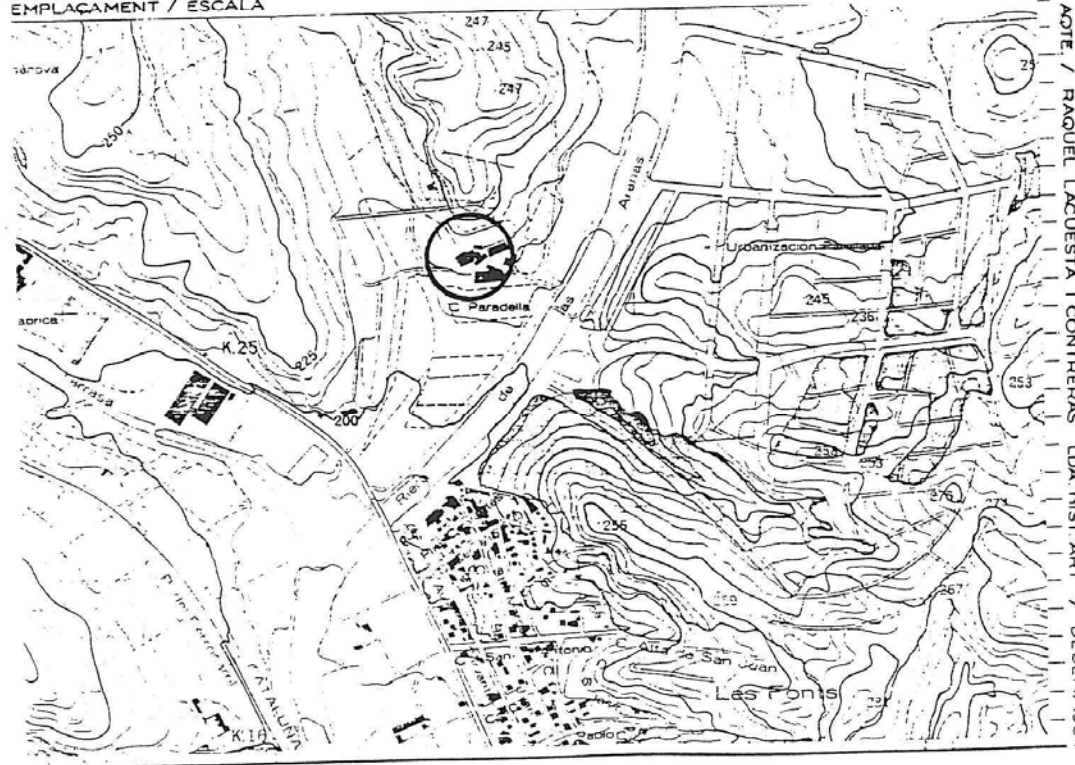
Blank lines for supplementary information.

NOTES

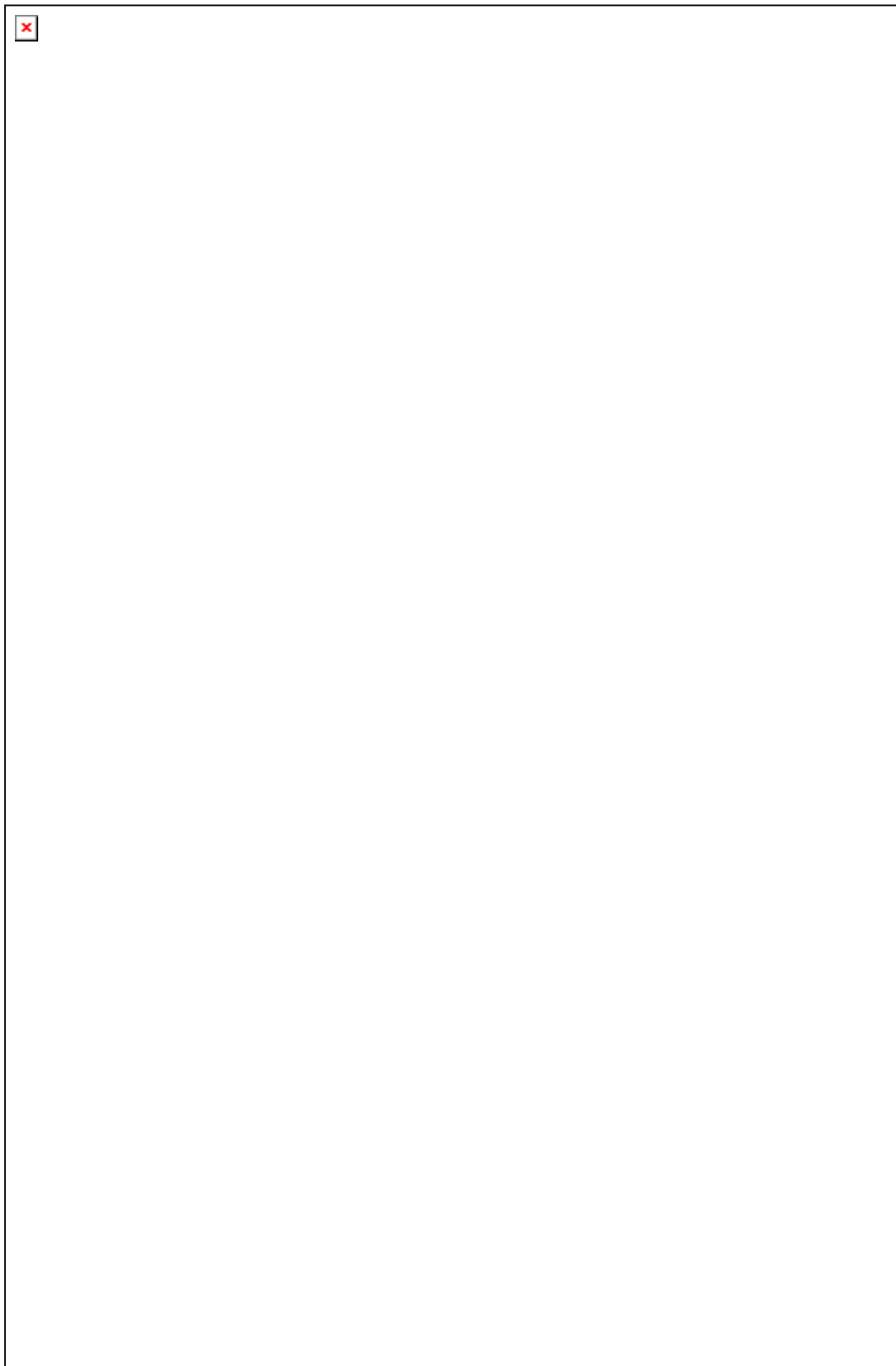
Blank lines for notes.

RÈGIM URBANÍSTIC PGO: Sòl urbà. PERI 6-I. Equipament de nova creació.

EMPLAÇAMENT / ESCALA



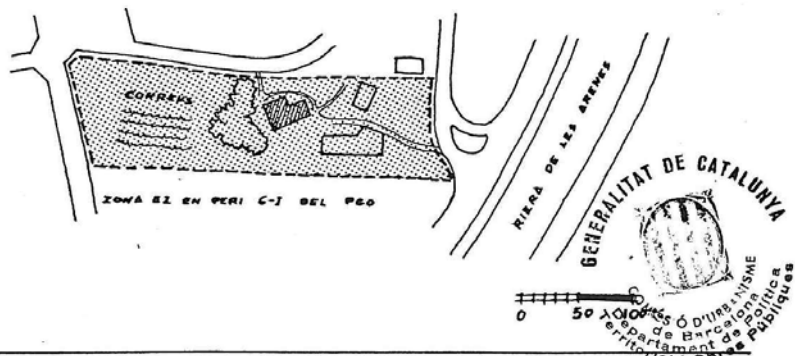
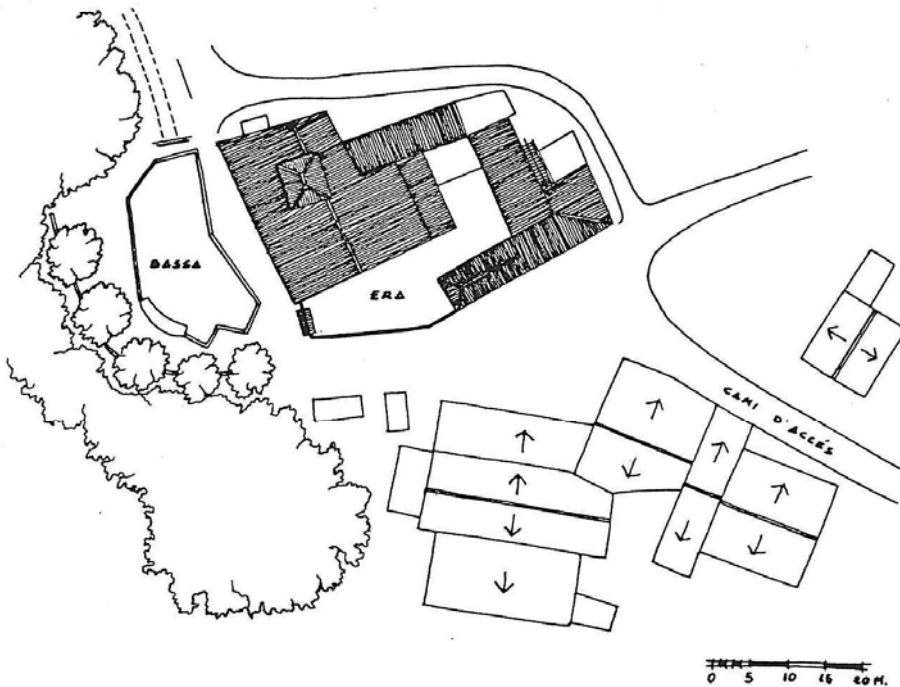
AUTORS : FRANCESC BALANÀ i COMAS AOTE / JOAQUIM FONT i RIBAS AOTE / RAQUEL LACUESTA i CONTRERAS LDA I HIST ART / DESEM. 1964



A.6

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARQUITECTÒNIC-AMBIENTAL DE TERRASSA.

FITXA DE SITUACIÓ CAN PARELLADA A 100 m. de l'Avinguda del Vallès, Zona Industrial.	
---	--



51

2.2. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1. Marc legal

El Decret Legislatiu 1/2010, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, regula al seu Títol Tercer, Capítol I, la Modificació de les figures de planejament urbanístic.

Aquesta modificació puntual del POUM no comporta cap increment de sostre edificable, ni augment de la densitat de l'ús residencial ni la transformació global dels usos previstos per lo que no entra en cap dels supòsits dels apartats 2, 3 i 4 de l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010 que regula les modificacions de les figures de planejament.

Aquesta Modificació puntual del POUM al Carrer de Venus es redacta d'acord amb el que preveuen les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent i la seva tramitació segueix el mateix procediment que la seva formació amb aprovació per part del Conseller de Territori i Sostenibilitat.

2. Objectius generals

La present Modificació Puntual del POUM proposa la consolidació de la part sud del Polígon industrial de Can Parellada obrint un vial de connexió entre el carrer Venus i l'Avinguda del Vallès, de tal manera que es generi un nou eix nord-sud que travessi la ciutat per la seva meitat Est, d'acord amb els objectius del POUM i del PAUM.

Aquesta proposta parteix d'un anàlisi de l'entorn més proper, de la topografia del lloc, de les edificacions i dels elements patrimonials, històrics i ambientals a tenir en compte. Així, un dels objectius del pla es determinar la posició de les zones d'aprofitament privat, en funció de la seva qualificació i tenint en compte la topografia, l'entorn, els elements preexistents i la nova vialitat.

Un altre objectiu de la Modificació Puntual del POUM és proposar unes condicions d'edificació que donin uns paràmetres comuns dintre de les zones amb el mateix ús. Aquestes condicions pretenen establir aspectes d'alçades, volumetries, usos, tractament dels espais lliures i altres paràmetres urbanístics que donaran forma al teixit definitiu de la zona.

S'afegeix al pla l'Informe Ambiental amb la intenció d'avaluar les possibles conseqüències de la transformació del sector de la ciutat que ens ocupa junt amb L'estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada exigint pel Decret 334/2006 de 19 de setembre.

3. Criteris d'ordenació general

Tal i com s'explica als objectius, la ordenació de les diferents zones dintre del Modificació Puntual del POUM respon a la voluntat de completar la trama urbana relligant la xarxa viària i consolidant el teixit urbà de caràcter productiu en aquest barri.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Terrassa (PAUM), determinava un sector de sòl urbà no consolidat en l'àmbit, anomenat carrer de Venus, clau PM-VEN001, situat al sud del polígon industrial de Can Parellada, que inclouria les finques situades en les illes localitzades entre els carrers de Venus, Neptú i l'Avinguda del Vallès. Aquest sector havia de ser desenvolupat mitjançant el corresponent Pla de Millora urbana de remodelació del carrer de Venus, clau PM-VEN001 amb les condicions d'ordenació fixades en la fitxa núm. 76 de les "Fitxes normatives dels Polígons d'actuació i Sectors de Planejament".

Atès que el POUM establia l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, el sistema de cooperació, l'Ajuntament va promoure la redacció del Pla de Millora, fet que va comportat la redacció d'una proposta de Pla de Millora pels arquitectes Cesc Duran i Jané i Susana Rodríguez Salgado. L'aprovació inicial d'aquesta proposta va tenir lloc el 18-04-06 i posteriorment es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 22-02-07, publicat al BOP núm. 81 de 04.04.07.

Aquesta modificació puntual del POUM sorgeix per la necessitat de modificar l'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana aprovat degut a la dificultat de actuar sobre un dels àmbits afectats pel POUM corresponent al propietari "Interlogística del Frío S.A." (INTERFRISA). Segons la sentència núm. 888 del Recurs Ordinari número 80/ 2004 interposat per INTERFRISA. contra la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Terrassa, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya anul·la els acords i els instruments del POUM i el PAUM en quan considerin i delimitin els terrenys propietat de la actora com a sòl urbà no consolidat, al merèixer els mateixos la consideració als seus efectes, i als de la Llei 2/2002, de 14 de març, de sòl urbà consolidat.

Recentment el Tribunal Suprem, mitjançant sentència de 15-12-2011, ha ratificat i per tant ha esdevingut ferma, la sentència núm. 888 de data 18-10-07 dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) en el Recurs contenciós administratiu ordinari núm. 80/2004 que va estimar el recurs contra les aprovacions definitives del POUM i del PAUM i que va declarar que la finca de INTERLOGISTICA DEL FRIO, S.A.U. (INTERFRISA) havia de ser adscrita al règim del "sòl urbà consolidat" i, per tant, no sotmesa a cap procés d'actuació urbanística.

Aquest replantejament fa necessària la definició d'una nova proposta de planejament, que partint de l'exclusió de l'àmbit inicial de la finca propietat de la societat INTERFRISA, permeti aconseguir l'objectiu fixat pel POUM i pel PAUM de l'obertura d'un vial de connexió entre el carrer de Venus i l'Avinguda del Vallès, junt amb la implantació de nous usos productius i comercials.

Així, es planteja la proposta de és determinar la posició de sòl en funció de la qualificació, l'ús, l'entorn, la topografia, els elements existents i la possible relació entre els diferents àmbits, mitjançant les següents actuacions:

- Obertura d'un nou vial de traça recta que es disposa pel costat sud del subàmbit 1, paral·lel al límit nord de la finca d'INTERFRISA, que enllaçaria el carrer de Venus (mitjançant una rotonda entre el carrer d'Orió i el carrer de Neptú) amb l'Avinguda del Vallès, en la confluència amb el carrer de Saturn, i que tindria la seva continuïtat a l'altre costat de la Riera de les Arenes, mitjançant la futura construcció del pont del carrer d'Itàlia.
- Manteniment de la traça dels actuals carrers de Neptú i Júpiter, ajustant l'àrea d'aparcament de vehicles en la confluència entre el carrers de Neptú i Venus a fi i efecte no sols de reduir els costos d'urbanització, sinó per permetre unes finques d'aprofitament amb una configuració en planta més rectangularitzada per a la implantació d'usos productius.
- Delimitació d'una reserva de sòl destinat a equipaments en el perímetre de la Masia catalogada de Can Parellada, fet que permetrà el manteniment de les condicions de l'entorn (vegetació, bassa, mur de contenció) exigides pel Pla especial del patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental de Terrassa.
- Delimitació del corresponent polígon de gestió en el sector de sòl urbà no consolidat (subàmbit1) on es pugui dur a terme el Projecte de reparcel·lació, que fixarà el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, la determinació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector mantenint el sistema de reparcel·lació, tal com preveia el Pla de Millora del carrer de Venus aprovat el 22-2-07, d'acord amb les determinacions inicials del POUM.

3.1 Delimitació dels subàmbits d'actuació de la Modificació Puntual del POUM.

Per tal de poder desenvolupar un nou àmbit de Millora Urbana en la part del sector adscrita al règim del sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'obertura d'un nou vial que uneix l'Avinguda del Vallès amb el Carrer Venus, aquesta Modificació Puntual del POUM proposa la divisió del sector en dos subàmbits per cadascun dels quals es definiran usos, activitats aprofitaments i ordenació de l'edificació en general.

Els dos subàmbits responen a la voluntat de excloure de l'àmbit de gestió de sòl urbà no consolidat, l'àmbit de sòl urbà consolidat propietat de la societat INTERFRISA., considerada per la sentència núm. 888 del Recurs Ordinari número 80/ 2004 interposat per INTERFRISA (i posteriorment ratificada pel Tribunal Suprem en sentència de 15-12-11) com un àmbit de sòl urbà consolidat així com la part de vialitat corresponent a la façana d'aquest a l'Avinguda del Vallès. Tanmateix es resol la cruïlla entre el nou vial i l'Avinguda del Vallès mantenint el traçat actual de l'avinguda deixant per a futures intervencions les possibles modificacions que es produeixin a causa de la construcció del nou pont que travessarà la Riera a l'alçada del carrer d'Itàlia.

La superfície de l'àmbit de la Modificació Puntual del POUM es divideix doncs en dos subàmbits corresponents als següents propietaris:

SUBÀMBIT 1	FINCA	ADREÇA	PARCELA CATASTRAL	PROPIETARI ACTUAL	SUPERFÍCIE (m2)
	FINCA 1	C/ VENUS, 85	9594506DF1999H	CONCEPCIÓ SAMPER CALVERAS	3.974,00 m2
	FINCA 2	C/ NEPTÚ, 57	9594809DF1999H	AJUNTAMENT DE TERRASSA	9.129,00 m2
		C/ LIBRA, 68	9594810DF1999H		
	FINCA 3	C/ SATURN, 92	9689401DF1998H0001EU	RODOVEX 2000 S.L.	10.000,00 m2
	FINCA 4	C/ NEPTÚ, 3	9689424DF1998H0001ZU	IMMOBILIARIA MONTSE 1997	10.000,00 m2
	FINCA 5	C/ NEPTÚ, 3	9689423DF1998H0001SU	BLEI PROJECTES S.L.	4.590,00 m2
	FINCA 6	AVDA. VALLÉS, 35	9689414DF1999H	PROMOCION Y FOMENTO EDIFICIOS	5.125,00 m2
	FINCA 7	C/ VENUS		BLEI PROJECTES S.L.	6.299,90 m2
	FINCA 8	C/ SATURN, 90	9689420	MINA PÚBLICA D'AIGÜES DE TERRASSA	35,00 m2
VIALS				11.063,14 m2	
Superfície total subàmbit 1 (sòl urbà no consolidat)					60.216,04 m2

SUBÀMBIT 2	FINCA	ADREÇA	PARCELA CATASTRAL	PROPIETARI ACTUAL	SUPERFÍCIE (m2)
	FINCA 9	AVDA. VALLÉS, 35	9689409DF1999H	INTERLOGÍSTICA DEL FRIO S.A.	31.933,89 m2
	VIALS Avda del Vallès				5.177,07 m2
Superfície total subàmbit 2 (sòl urbà consolidat)					37.110,96 m2

TOTAL SECTOR MODIFICACIÓ POUM	97.327,00 m2
-------------------------------	--------------

3.2 Delimitació del subàmbit 1 (sòl urbà no consolidat)

El subàmbit 1 engloba la part d'àmbit de l'anterior sector del Pla de Millora del carrer Venus aprovat el 22-2-07 exclouent el subàmbit 2 (INTERFRISA) . Correspon a la part situada a límit nord i oest al voltant dels carrers Venus, Neptú i Júpiter.

El sòl d'aprofitament privat del subàmbit 1 correspon a 7 propietaris i 8 finques amb una superfície total amb dret a aprofitament de 49.152,90m2, quedant la resta de superfície del subàmbit 1 adscrita als vials existent amb una superfície de 11.063,14 m2.

SUBÀMBIT 1	FINCA	ADREÇA	PARCELA CATASTRAL	PROPIETARI ACTUAL	SUPERFÍCIE (m2)
	FINCA 1	C/ VENUS, 85	9594506DF1999H	CONCEPCIÓ SAMPER CALVERAS	3.974,00 m2
	FINCA 2	C/ NEPTÚ, 57 C/ LIBRA, 68	9594809DF1999H 9594810DF1999H	AJUNTAMENT DE TERRASSA	9.129,00 m2
	FINCA 3	C/ SATURN, 92	9689401DF1998H0001EU	RODOVEX 2000 S.L.	10.000,00 m2
	FINCA 4	C/ NEPTÚ, 3	9689424DF1998H0001ZU	IMMOBILIARIA MONTSE 1997	10.000,00 m2
	FINCA 5	C/ NEPTÚ, 3	9689423DF1998H0001SU	BLEI PROJECTES S.L.	4.590,00 m2
	FINCA 6	AVDA. VALLES, 35	9689414DF1999H	PROMOCION Y FOMENTO EDIFICIOS	5.125,00 m2
	FINCA 7	C/ VENUS		BLEI PROJECTES S.L.	6.299,90 m2
	FINCA 8	C/ SATURN, 90	9689420	MINA PÚBLICA D'AIGÜES DE TERRASSA	35,00 m2
	VIALS				11.063,14 m2
Superfície total subàmbit 1 (sòl urbà no consolidat)					60.216,04 m2

El sòl d'ús productiu /comercial amb qualificació A9.4 / 10.5 es concentra en tots les noves zones del subàmbit.

3.2.1 Usos, activitats i aprofitaments urbanístics del subàmbit 1

La proposta de la Modificació puntual, proposa la redistribució de sòl edificable segons els criteris d'ordenació exposats, ajustant-se als usos, aprofitaments i qualificacions que proposa el POUM i anteriorment desenvolupats al Pla de Millora Urbana PM-VEN001 aprovat el 22-2-07.

Proposta Modificació puntual del POUM carrer de Venus - març 2012				
Polígon Gestió (subàmbit 1)			INTERFRISA (subàmbit 2)	
V.2	16.170,26 m2	26,85 %	5.235,05 m2	14,11 %
T.1	35,00 m2	0,06 %		
H	310,65 m2	0,52 %		
(> 10%) E.10	6.927,79 m2	11,50 %		
sistemes (>35%)	23.443,70 m2	38,93 %	5.235,05 m2	16,42 %
A9.0			31.875,91 m2	85,89 %
A9.4 / A10.5	36.772,34 m2	61,07 %		
zones (<65%)	36.772,34 m2	61,07 %	31.875,91 m2	85,89 %
	60.216,04 m2	100,00 %	37.110,96 m2	100,00 %
TOTAL SECTOR			97.327,00 m2	

El sòl d'aprofitament privat equival a un 61,07% de la superfície del nou subàmbit 1 de sòl urbà no consolidat, amb una superfície neta de 36.772,34 m2 de sòl per usos productius,/comercials. industrial, comercial i serveis. El sòl públic s'emporta la superfície restant, es dir un 38,93% de la superfície del subàmbit 1. .

Sobre la proposta d'introducció d'una qualificació A9.4/A10.5 que permet la possibilitat d'autoritzar usos productius i comercials en la totalitat del subàmbit 1, cal manifestar que tot i que, tot i que aquests usos ja estaven contemplats en les determinacions d'usos del Pla de Millora del 2007, l'àmbit de la Modificació puntual ha quedat exclòs del perímetre de la Trama Urbana Consolidada (TUC) aprovada per resolució del Director General d'Urbanisme de 28 de febrer de 2011 i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5.834 de 10-3-2011, d'acord amb els criteris de delimitació establerts en el DL 1/2009 de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

No obstant això, a la llum de la Disposició Addicional de la *Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica* (Delimitacions del Decret 379/2006 de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial sectorial d'equipaments comercials), aquest àmbit no es podrà incorporar a la TUC de 28-2-11 perquè no forma part de les altres concentracions comercials de l'anterior Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials PTSEC (2006-2009), com seria el cas de la concentració comercial de Les Fonts (també denominada Parc de la Llar), més propera al sector de la Modificació puntual, en contacte amb l'Avinguda del Vallès.

Per tant, dins del sector de la Modificació puntual, en base a la legislació vigent actualment, només serien possibles els usos comercials admesos fora de la TUC, es a dir els establiments comercials singulars definits en l'article 6.1.b i art 9.5 del DL 1/2009 del 22 de desembre . Per tant es proposa admetre l'ús comercial en la proposta de Modificació, junt amb els usos productius, dins de la mateixa clau urbanística, A9.4 /A10.5 per tal de que sigui apte per acollir altres modalitats d'establiments comercials , a mes de les de la categoria dels establiments comercials singulars, pel cas que puguin ser admeses per futures regulacions legislatives al respecte de l'ús comercial.

Per a la zona productiva amb usos comercials, es proposa la qualificació A9.4/ A10.5, amb les condicions d'edificació i ús determinades a les Normes Urbanístiques i amb el paràmetres definits directament en aquesta Modificació Puntual del POUM. Es proposa una qualificació T.1 destinada a serveis tècnics d'abastament d'aigües, corresponent a la propietat de la Mina pública d'Aigües de Terrassa i una qualificació de sistema hidrològic, clau H, que recull un tram del torrent de Can Parellada.

El sòl públic s'adscriu al Sistema Viari de carrers, clau V.2, al Sistema tècnic abastament aigües, clau T.1, al Sistema Hidrològic, clau H i al sistema d'equipaments "Altres Equipaments", clau E.10.

3.3.2 Ordenació de l'edificació del subàmbit 1, sòl urbà no consolidat. Condicions d'edificació.

La Modificació puntual proposa la qualificació de Zona productiva /comercial Carrer de Venus clau A9.4 / A10.5 per a totes les zones del subàmbit 1:

Les condicions d'edificació dels àmbits inclosos al nou àmbit de millora urbana (subàmbit 1) amb qualificació de corresponen a les establertes al següent quadre, responen als següents criteris d'ordenació:

- Es proposa una ocupació màxima del 100% amb la possibilitat d'una planta pis per damunt de la planta baixa. Aquesta ocupació màxima del 100% , no es aplicable a la totalitat de les zones amb qualificació de A9.4/A10.5 amb les següents excepcions:

- En el perímetre de contacte amb l'equipament E.10 s'estableix una franja lliure d'edificació de 5,00 metres per dins de la zona A9.4/ A10.5.

- En la zona edificable entre el nou vial i el subàmbit 2, s'estableix una fondària edificable en planta pis de 21,00 metres, que determina una franja lliure d'edificació per damunt de la planta baixa, amb una amplada variable que oscil·la entre els 3,00 i els 3,50 metres, per evitar l'aparició de mitgeres cegues al nivell de la primera planta en el contacte amb l'àmbit de INTERFRISA.

Partint d'aquest criteris, es determina, les següents subzones, definit per cadascuna d'elles l'edificabilitat neta, el sostre edificable màxim, la ocupació màxima per a cadascuna de les següents subzones amb la clau A9.4 / A10.5:

- **Subzona A** : entre els carrers de Venus a l'oest, carrer de Neptú al sud, i carrer de Júpiter a l'est.

- **Subzona B** : entre els carrers de Júpiter a l'oest, carrer de Neptú al sud i carrer de Libra al nord.

- **Subzona C**: entre els carrers de Venus a l'oest, carrer de Neptú al nord, i el nou vial de connexió entre el carrer de Venus i l'avinguda del Vallès.

- **Subzona D**: entre els carrers de Venus a l'oest, el nou vial de connexió entre el carrer de Venus i l'avinguda del Vallès al nord, l'avinguda del Vallès a l'est i el subàmbit 2 (INTERFRISA) al sud.

Els paràmetres de les subzones A, B, C i D són els següents:

zones A9.4/A10.5 - subàmbit 1							
m2	superfície sòl	sostre PB	sostre P pis	sostre total màxim	st comercial màxim	% d'ocupació	edif. neta
subzona A	4.545,00	4.545,00	4.545,00	9.090,00	4.017,78	100,00%	2,00
subzona B	9.071,54	9.071,54	9.071,54	18.143,08	8.019,24	100,00%	2,00
subzona C	15.927,53	15.121,02	15.121,02	30.242,04	13.366,99	94,94%	1,90
subzona D	7.228,27	7.102,80	6.134,05	13.236,85	5.850,69	98,26%	1,83
TOTAL	36.772,34	35.840,36	34.871,61	70.711,97	31.254,70	97,47%	1,92

Total Sostre màxim A9.4/A10.5 : 70.711,97 m2 (inclou 31.254,70 m2 sostre màxim comercial)

A fi i efecte de dotar de la màxima flexibilitat per a la implantació arquitectònica de tots els usos que poden requerir una disposició del sostre més apte per als usos proposats dins de cada zona es determina l'aplicació de la metodologia de la "Concreció de l'ordenació de volums" prevista en l'article 252 del Reglament de Planejament i 58.3.a del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme. Aquesta disposició del sostre adoptarà el nombre de plantes que necessiti, sense superar el sostre màxim admissible i sense superar l'alçada màxima de setze metres (16,00 metres).

El projecte de reparcel·lació efectuarà les corresponents adjudicacions de finques resultants, on els seus aprofitaments es definiran en base als anteriors paràmetres.

Aquest sostre màxim de **70.711,97 m2** no supera l'edificabilitat bruta assignada al subàmbit 1, que es correspon amb la mateixa edificabilitat bruta sectorial que fixava el Pla de Millora del carrer de Venus aprovat el 2007, en consonància amb els paràmetres del POUM i del PAUM recollits en la fitxa núm. 69 del sector de sòl urbà no consolidat a desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana.

60.216,04 m2	100,00 %	37.110,96 m2	100,00 %
TOTAL SECTOR	97.327,00 m2		

Polígon gestió (subàmbit 1)			INTERFRISA (subàmbit 2)	
Edificabilitat	1,20 m2/m2	coef brut	1,25 m2/m2	coef net A9.0
A9.4 / A10.5	72.259,25 m2st	st màx	39.844,89 m2st	A9.0
112.104,14 m2st				

S'estableix un número màxim de locals en règim de propietat horitzontal, per aquesta qualificació A9.4/A10.5, resultat d'establir un rati pel total de 1 local cada 300 m² de sostre (coincident amb el rati fixat pel Pla de Millora del carrer de Venus aprovat el 22-2-07) de superfície edificable corresponent al sòl privat. La divisió en règim de propietat horitzontal fixarà condicions d'ús, manteniment i estètica dels espais annexos a les edificacions.

Correspon a l'àmbit amb front al nou vial que comunica el Carrer Venus amb la confluència entre el carrer de Saturn amb l'Avinguda del Vallès. Situats al llarg del nou vial proposat, carrer aquests edificis tenen una forma lineal per crear tot un front comercial que doni continuïtat a la zona comercial amb front a l'Avinguda del Vallès.

Al Títol III de les Normes Urbanístiques de la Modificació Puntual del POUM es detallen amb exactitud els paràmetres d'ordenació de cada àmbit.

3.2.3. Conservació del sostre patrimonial i dels elements històrics.

En la fitxa de la masia catalogada de Can Parellada del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental de Terrassa es determina com a àmbit de protecció el cos principal de residència, la galeria de pallisses al voltant del pati, el mur i barri que inclou el pati i la bassa lateral amb el seu arbrat, elements que se troben recollits en la corresponent fitxa de protecció.

La proposta de Modificació Puntual del POUM preveu adscriure al sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública, bé que de possible gestió tant pública com privada, l'àmbit envoltant de la Masia com a equipament sens un ús determinat, amb la clau E.10, (però susceptible d'acollir equipaments de tots els altres usos definits pel POUM) de manera que l'edificació existent pugui ser un element característic i històric de la zona comportant de forma addicional la configuració d'un espai lliure públic al seu voltant.

En qualsevol cas es preveu conservar l'edificació actual amb la intenció de que sigui es pugui preservar la seva adequada a l'espera de la determinació de l'ús definitiu. El projecte d'urbanització tindrà en compte la conservació de l'arbrat i la bassa d'aigua en la mida de lo possible preveient la formació dels murs necessaris per salvar el desnivell entre el nou vial al sud de la masia i la plataforma de la masia, prenent especial cura en el manteniment de la massa arbòria perimetral. Així mateix el Pla contempla respectar les directrius establertes a la fitxa de protecció del catàleg, impeding l'edificació al voltant de la masia, dins del perímetre d'una zona lliure de 20 metres de radi homotètic.

L'adequació de la masia de Can Parellada haurà d'incorporar els resultats d'un estudi històric-arqueològic i seguir les directrius establertes a la normativa del catàleg del Pla especial de Protecció del Patrimoni Històric – Arquitectònic – Ambiental de Terrassa.

En el cas que durant l'execució de les obres es descobrissin restes arqueològiques i/o paleontològiques es tindrà en compte el que disposi la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic

3.3. Delimitació del subàmbit 2 (sòl urbà consolidat).

La modificació puntual proposa la delimitació del sector de sòl urbà consolidat (en aplicació de la sentència del TSJC núm. 888 del Recurs Ordinari número 80/ 2004 de 18-10-07 interposat per INTERFRISA i posteriorment ratificada pel Tribunal Suprem mitjançant la sentència núm. 888 de data 18-10-0):

El sòl d'aprofitament privat del subàmbit 2 es concentra en un únic àmbit que correspon amb les instal·lacions industrials de la propietat actual de INTERFRISA S.A. i amb una superfície adscrita a la zona de **31.933,89 m²**, la resta de superfície equivalent a 5.177,07 m², corresponent als vials del front de l'Avinguda del Vallès.

Estructura de la propietat en el subàmbit 2:

SUBÀMBIT 2	FINCA	ADREÇA	PARCELA CATASTRAL	PROPIETARI ACTUAL	SUPERFÍCIE (m ²)
	FINCA 9	AVDA. VALLÉS, 35	9689409DF1999H	INTERLOGISTICA DEL FRIO S.A.	31.933,89 m ²
	VIALS Avda del Vallès				5.177,07 m ²
	Superfície total subàmbit 2 (sòl urbà consolidat)				37.110,96 m²

3.3.1 Usos, activitats i aprofitaments urbanístics del subàmbit 2.

Responent als criteris generals del POUM i a l'establert al Pla de Millora Urbana PM-VEN001 aprovat el 2007, la present Modificació Puntual del POUM, tenint en compte la adscripció del subàmbit 2 al règim del sòl urbà consolidat, proposa la assignació a l'àmbit d'aprofitament privat d'una qualificació urbanística de Industrial Aïllada, clau A 9.0 Industrial aïllada, similar a la que disposava de forma majoritària en aquest finca l'anterior Pla General d'Ordenació de 1983.

Proposta Modificació puntual del POUM carrer de Venus - març 2012			
Polígon Gestió (subàmbit 1)		INTERFRISA (subàmbit 2)	
V.2	16.170,26 m2	26,85 %	5.235,05 m2 14,11 %
T.1	35,00 m2	0,06 %	
H	310,65 m2	0,52 %	
(> 10%) E.10	6.927,79 m2	11,50 %	
sistemes (>35%)	23.443,70 m2	38,93 %	5.235,05 m2 16,42 %
A9.0			31.875,91 m2 85,89 %
A9.4 / A10.5	36.772,34 m2	61,07 %	
zones (<65%)	36.772,34 m2	61,07 %	31.875,91 m2 85,89 %
	60.216,04 m2	100,00 %	37.110,96 m2 100,00 %
TOTAL SECTOR		97.327,00 m2	

Polígon gestió (subàmbit 1)		INTERFRISA (subàmbit 2)	
Edificabilitat	1,20 m2/m2	coef brut	1,25 m2/m2 coef net A9.0
A9.4 / A10.5	72.259,25 m2st	st màx	39.844,89 m2st A9.0
		112.104,14 m2st	

3.3.2 Ordenació de l'edificació del subàmbit 2. Condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació del sòl d'aprofitament privat inclòs al subàmbit 2 qualificat com a 9.0 Industrial aïllada corresponen a les establertes al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per aquesta qualificació. Aquestes condicions d'edificació es resumeixen en els següents paràmetres sens perjudici del que estableix l'apartat del POUM corresponent a aquesta qualificació:

PARÀMETRES A9.0	subàmbit 2
qualificació urbanística	A9.0
tipus d'ordenació	edificació aïllada
coeficient edificabilitat	1,25 m2st/m2sl
volum màxim	Volum < 8m3/m2sl
alçada màxima	h < 16 m
parcel·la mínima	3.000 m2
ocupació màxima	70%
separacions mínimes	10 m (carrers) - 3 m (laterals) - 2 m (fons)

4. ELS SISTEMES en el subàmbit 1.

Dintre del sòl per sistemes dins del subàmbit 1 de sòl urbà no consolidat proposat per la Modificació Puntual es proposen 4 zones adscrites a sistemes corresponents al sistema viari clau V.2 , al sistema d'equipaments tècnics, clau T, al sistema hídric, clau H, i al sistema d'equipaments comunitaris, clau E.10.

4.1 Sistema viari, clau V.2.

La proposta de Modificació Puntual manté el criteri previst a la fitxa del POUM i proposa un eix viari que travessa el sector d'Est a Oest connectant l'Avinguda del Vallès amb el Carrer Venus, formant part de l'actuació del PAUM de l'Eix de Llevant, que enllaça l'avinguda de Barcelona al nord, el carrer de Miño i el carrer de Venus amb el sector residencial de Can Parellada.

La secció longitudinal d'aquest nou vial ve condicionada en gran part per la cota de l'actual Masia de Can Parellada i la unió entre el nou vial i la Riera de les Arenes. Així aquest vial es planteja amb únic pendent continu de un 1,54% en sentit ascendent des de l'Avinguda del Vallès cap al carrer de Venus.

En secció transversal, es planteja un carrer de secció reduïda, de 16,40 m d'amplada, amb 2 carrils de circulació rodada i un carril bici present en tota la longitud del nou vial. La resta d'espai serà reservada pel pas de vianants amb una amplada lliure de 2,80 m. A la zona davant l'equipament es preveu que el carril bici s'integri dintre de l'àmbit d'aquest. En aquest cas l'amplada total del carrer sense en carril bici és de 13,60 m conservant l'amplada de 2,80 m pel pas de vianants i l'arbrat als dos costats del carrer. Es proposa estudiar la integració del carril bici dins de l'àmbit d'equipament en l'entorn de la Masia de Can Parellada.

El vial tindrà en compte el caràcter productiu de la zona preveient el pas de vehicles pesats tant en el desenvolupament del seu traçat com respecte a a les característiques constructives del mateix.

4.2 Els equipaments comunitaris, clau E.10.

El POUM preveia la delimitació d'un àmbit un equipament en l'entorn de la Masia de Can Parellada, amb front al costat nord del nou vial descrit anteriorment. La present Modificació Puntual delimita aquest sistema al voltant del perímetre de la Masia, preservant aquelles zones de l'entorn de la mateixa que es troben protegides. A l'espera de concretar el seu ús definitiu, la Modificació proposa la seva qualificació de "Altres equipaments", clau E.10, es a dir, equipament de tipus divers, amb una superfície de sòl equivalent a un 11,50 % (6.927,79 m²) del total del nou de sòl urbà no consolidat del subàmbit 1, per damunt de la proporció mínima del 10% que fixava inicialment el POUM i per damunt del 10,43 % (10.153,36 m²) que va determinar el Pla de Millora del sector del carrer de Venus aprovat el 22-2-07.

La Modificació puntual, manté la voluntat de la fitxa del POUM i determina la posició d'aquest equipament a la Masia de Can Parellada per tal de poder dotar a aquesta d'un ús públic. Aquest terreny destinat a equipament que inclou la Masia té accés des del nou vial deixant permetent la contemplació de la masia al llarg de tot el seu front.

4.3 Els serveis tècnics d'abastament d'aigües, clau T.1

Dintre de l'àmbit objecte d'aquesta Modificació s'ha delimitat l'espai corresponent a una petita instal·lació existent, propietat de la societat subministradora d'aigües, Mina Pública d'aigües de Terrassa. A aquest àmbit se li atorga una qualificació específica de Serveis Tècnics, clau T.1 d'abastament d'aigües que comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció en alta, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

4.4 El sistema hídric, clau H.

Es proposa la delimitació d'un àmbit adscrit al sistema hídric, clau H, corresponent a un tram a cel obert del la llera del torrent de Can Parellada a partir del costat sud de la traça del carrer d'Orió.

5. Quadres d'aprofitament i cessions

La proposta de la Modificació puntual dins del polígon del subàmbit 1, de sòl urbà no consolidat, determina la cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament amb destinació a sistemes.

Els antecedents en aquest sector són els següents:

FITXA POUM		
V.2 (carrers)	19.164,60	20,00 %
T.1		
E.10	9.582,30	10,00 %
total sistemes (>35%)		
A9.0	52.702,65	55,00 %
A10.0	9.582,30	10,00 %
total zones (<65%)		
sup. Sector	95.823,00	100,00 %

PM Aprovat 22-2-07		
V.2	24.720,66 m2	25,40 %
	0,00 m2	0,00 %
E.10	10.153,36 m2	10,43 %
	34.874,02 m2	35,83 %
A9.0	53.013,63 m2	54,47 %
A10.0	9.439,35 m2	9,70 %
	62.452,98 m2	64,17 %
	97.327,00 m2	100,00 %

El Pla de Millora aprovat el 22-2-07 s'establí una cessió per l'àmbit de tot el sector per vials i equipaments d'un 35,8% de la superfície del Pla. En canvi, la proposta de Modificació proposa una cessió del 38,93% de la superfície del subàmbit 1, de sòl urbà no consolidat, destinada a sòl públic entre vials, equipaments, serveis tècnics i sistema hidrològic en els percentatges i superfícies que s'indica en el següent quadre:

Proposta Modificació puntual del POUM carrer de Venus - març 2012			
Polígon Gestió (subàmbit 1)		INTERFRISA (subàmbit 2)	
V.2	16.170,26 m2	26,85 %	5.235,05 m2 14,11 %
T.1	35,00 m2	0,06 %	
H	310,65 m2	0,52 %	
(> 10%) E.10	6.927,79 m2	11,50 %	
sistemes (>35%)	23.443,70 m2	38,93 %	5.235,05 m2 16,42 %
A9.0			31.875,91 m2 85,89 %
A9.4 / A10.5	36.772,34 m2	61,07 %	
zones (<65%)	36.772,34 m2	61,07 %	31.875,91 m2 85,89 %
60.216,04 m2		100,00 %	37.110,96 m2 100,00 %
TOTAL SECTOR		97.327,00 m2	

Polígon gestió (subàmbit 1)		INTERFRISA (subàmbit 2)	
Edificabilitat	1,20 m2/m2	coef brut	1,25 m2/m2 coef net A9.0
A9.4 / A10.5	72.259,25 m2st	st màx	39.844,89 m2st A9.0
112.104,14 m2st			

Tanmateix es preveu la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector corresponent al subàmbit 1 en aplicació de l'article 43.1 del DL 1/2010 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquesta cessió es fixarà al Projecte de Reparcel·lació.

2.3 PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA.

2.3.1 GESTIÓ I PLA D'ETAPES DEL SUBÀMBIT 1.

2.3.1.1 . El sistema d'actuació.

Es proposa que la gestió del planejament proposat per la Modificació, s'adopti el sistema de la Reparcel·lació en la modalitat de modalitat de cooperació per a la totalitat del subàmbit 1, adscrit al règim de sòl urbà no consolidat, d'acord amb el que preveuen el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006 de 18 de Juliol del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos, es facin càrrec dels costos d'adquisició dels terrenys destinats a equipaments lliure de càrregues, de l'urbanització de la nova vialitat proposada així com de les connexions amb els serveis urbanístics existents en la trama urbana existent junt amb les altres càrregues d'urbanització definides en l'article 127 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Tanmateix, la nova urbanització haurà de tenir present, a nivell de projecte, les propostes del projecte d'execució del nou Pont del carrer d'Itàlia, que enllaça els dos costats de la Riera de les Arenes a l'alçada del carrer del mateix nom.

2.3.1.2. La divisió poligonal.

Ateses les característiques de l'ordenació del sector que estableix la present Modificació Puntual del POUM, es preveu realitzar l'actuació en un únic polígon d'actuació corresponent al subàmbit 1, amb la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació.

2.3.1.3 Les cessions obligatòries.

Tal i com es concretava en el Pla de Millora del sector del carrer de Venus aprovat el 22-2-07, el desenvolupament d'aquesta Modificació Puntual del POUM en el nou àmbit del carrer de Venus s'efectuarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistema viari i equipament.

La cessió d'aquestes finques destinades a sistema viari i equipament s'efectuarà per l'adjudicació a l'Ajuntament de Terrassa en el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que incorporarà la justa distribució dels beneficis i les càrregues derivats de les propostes d'ordenació de la present Modificació Puntual del POUM, així com la determinació de les finques resultants i el repartiment de les despeses d'urbanització que estableix l'article 120 del text refós de la Llei d'urbanisme. Així mateix, el Projecte de reparcel·lació fixarà el sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2.3.1.4 Les obligacions d'urbanització.

El projecte d'urbanització inclourà totes les despeses d'urbanització del sistema viari i les obres que la seva execució faci necessàries. El cost del total de les despeses d'urbanització, definides per l'article 120 del DL 1/2010 anirà a càrrec dels propietaris del sector, d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

2.3.1.5 L'execució de les connexions dels serveis urbanístics.

Les connexions a les diferents xarxes d'instal·lacions urbanes aigua, gas, electricitat, telecomunicacions i clavegueram es portaran a terme en el mateix moment d'execució de la urbanització, acordant la forma i el moment amb les diferents companyies subministradores.

2.3.1.6 Etapes d'execució.

El sector del subàmbit 1, de sòl urbà no consolidat, constitueix un únic polígon d'actuació però el Projecte d'urbanització haurà de preveure la seva execució mitjançant fases autònomes, que permetin la gradual posada en execució dels terrenys productius un cop assoleixin la condició de solar. En un període de 12 mesos a partir de l'aprovació definitiva del Modificació Puntual del POUM, s'haurà d'haver redactat el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, el cost dels quals correspondrà als propietaris del sector.

Per a la construcció de les edificacions s'estableix el següent calendari, a partir de la data de recepció de les obres d'urbanització:

- 7 anys com a termini màxim per a sol·licitar llicència d'edificació per als usos admesos.

2.3.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA.

2.3.2.1. Valoració dels costos estimats d'urbanització.

En aquesta Modificació Puntual del POUM s'avalua el cost general estimat de la total urbanització de l'àmbit objecte del projecte, d'acord amb el que fixa l'article 83.1.c) del reglament de Planejament Decret 305/2006: *"83.1.c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció"*

La valoració dels costos d'urbanització s'ha fet de forma estimativa i serà el posterior Projecte d'urbanització el que determinarà el pressupost d'obres definitiu.

Per fer la valoració del nou carrer de connexió entre el carrer de Venus i l'Avinguda del Vallès s'haurà de tenir en compte un tipus d'urbanització per vials de zones comercials i industrials amb un nivell d'urbanització que comporti el nou traçat i obertura, amb la implantació de totes les xarxes de serveis i infraestructures. Les característiques principals de la nova urbanització hauran de contemplar les següents característiques indicatives:

- Paviment asfàltic a la zona de pas de vehicles i aparcament amb capa base, rodadura i subbase de tot-u sobre explanada compactada, amb gruixos i característiques aptes pel pas de vehicles pesats.
- Vorera amb panot prefabricat sobre base de 15 cm de gruix de formigó. Vorada i rigola de peces de formigó prefabricat.
- Carril bici al llarg de tot el carrer, inclòs la part que passa per dintre de l'equipament i l'afectació sobre aquest àmbit per tal del seu correcte funcionament i acabat.
- Clavegueram amb xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials amb tub de polietilè autoportant, amb pous de registre de formigó prefabricat i embornals amb reixa de fossa.
- Enllumenat amb columna per llumenera als dos costats de la via amb columna d'acer galvanitzat de uns 6 m d'alçada i làmpada de vapor de sodi alta pressió.
- Mobiliari urbà.
- Instal·lació de subministrament elèctric, aigua, enllumenat, gas, rec, clavegueram i telecomunicacions.

2.3.2.3 Cost estimat d'urbanització.

Superfície vial de nova urbanització del subàmbit 1	7.710,05 m ²
cost estimat per m ²	200,00 €/ m ²
total pressupost execució material	1.542.010,00 €
13% despeses generals	200.461,30 €
6% Benefici industrial	92.520,60 €
Total PEM+DG+BI	1.834.991,90 €

repercussió urb / m ² sostre subàmbit 1	25,39 €/ m ² st
repercussió urb / m ² sòl privat subàmbit 1	49,90 €/ m ² sl

Estimació costos d'urbanització (art 120 DL 1/2010)

- Urbanització vial subàmbit 1.....1.834.991,90 € (IVA no inclòs)
- Honoraris tècnics.....120.000,00 € (IVA no inclòs)
- Indemnitzacions (Masia Can Parellada)150.000,00 € (IVA no inclòs)
- Total despeses urbanització.....2.104.991,90 € (IVA no inclòs)

Repercussió de costos per metre quadra de sostre:

Repercussió €/m²st..... 2.104.991,90 € / 70.711,95 m²st = 29,76 €/m²st

Valor de repercussió de sòl abans d'urbanitzar:

321,64 €/m²st (*) - 29,76 €/m²st : **291,88 €/m²st**

(*) =Valor de repercussió de sòl industrial dins del subàmbit 1 del nou àmbit de millora urbana de la modificació puntual del POUM al carrer de Venus de Terrassa.

Aquesta repercussió de sòl es considera acceptable.

2.3.2.3 Informe de sostenibilitat econòmica.

De conformitat amb l'apartat 1 de l'article 66, del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost , , s'estableix que el sector de la Modificació puntual del POUM Pla de Millora del Subsector 1 ha de contenir:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Les característiques del subàmbit 1 de la Modificació puntual són les següents:

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

- Superfície de l'àmbit: 60.216,04 m² (6,02 Ha)

Existència de serveis de clavegueram, electricitat, aigua, gas, enllumenat i telecomunicacions en els vials perimetrals existents. A continuació analitzem en detall les implicacions econòmiques per a cada una de les infraestructures i serveis previstos en el subàmbit 1 Pla de Millora.

Els serveis de subministrament (Aigua, electricitat, gas i telecomunicacions)

El sector en el seu perímetre dels serveis de subministrament d'aigua, electricitat, telecomunicacions i gas. Les obres que s'hagin de portar a terme per garantir els nous subministres dins del nou vial projectat correran a càrrec dels propietaris del sector i no suposaran una càrrega financera per a l'Ajuntament de Terrassa. Igualment, les despeses de manteniment de les esmentades xarxes correran a càrrec de cada una de les companyies responsables del subministrament.

Els serveis públics (xarxa de clavegueram i enllumenat públic).

El nou vial previst per la Modificació puntual no disposa d'una xarxa d'evacuació d'aigües residuals i pluvials. Les obres de noves escomeses així com les del drenatge del carrer correran a càrrec dels propietaris del sector. Es considera que en el cas del clavegueram hi haurà una nova despesa de manteniment de la xarxa i es derivarà un nou increment per al manteniment d'aquesta.

Vialitat i espais lliures.

El desenvolupament d'aquesta Modificació puntual suposa un increment de la xarxa viària corresponent al nou vial entre el carrer de Venus i l'avinguda del Vallès de 4.334,00 m². L'Ajuntament haurà d'assumir el cost del manteniment i de la neteja d'aquest nou àmbit.

Conclusió:

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 despesa addicional per a les finances de l'Ajuntament de Terrassa. També es pot afirmar que les despeses per al manteniment de les obres d'urbanització, una vegada hagin estat recepcionades, es podran assumir en el capítol de despeses corrents, ja que la posada en servei del sector suposarà també un increment dels ingressos municipals.

D'acord amb la Disposició Final Quarta del DL 1/2010 de 3 d'agost s'estableix el següent:

"Autorització per regular l'obligació de conservació de la urbanització, el règim de les entitats urbanístiques col·laboradores i l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats.

1.S'autoritza al Govern per regular per decret les condicions, els requisits, i els terminis sota el compliment dels quals el planejament urbanístic pot imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, més enllà de la recepció definitiva

d'aquestes per l'administració o, si s'escau, per determinar-la directament, per a tot el territori de Catalunya o per a una part d'aquest. Mentre no s'aprovi la dita regulació, el planejament pot establir aquesta obligació, per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.

Costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.

Tanmateix la Llei de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010 del, estableix en l'article 10 la supressió de l'apartat 3 de l'article 44 del DL 1/2010 que feia referència a la participació dels propietaris de sòl urbà no consolidat en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.

2.3.3. PROPOSTA OBRES D'URBANITZACIÓ DEL SUBÀMBIT 1.

2.3.3.1. Abast de les obres d'urbanització.

Les obres d'urbanització hauran de contemplar la construcció del nou vial així com les connexions amb el carrer de Venus i amb l'avinguda del Vallès. En l'enllaç del nou vial amb el carrer de Venus es proposa la construcció de la rotonda que resolgui la cruïlla i potenciï la idea de l'Eix de Llevant proposta pel POUM. Es preveu realitzar la urbanització dels vials diferenciant dos graus d'actuació, en un primer lloc la urbanització que comporta un nou traçat i obertura de carrers, amb la implantació de totes les xarxes de serveis i infraestructures i per altra banda les obres d'urbanització de grau menor consistents en petit ajustos a la urbanització existent perimetral per fer les trobades o adaptació als nous traçats per garantir la correcta accessibilitat.

Dintre del projecte d'urbanització s'haurà de contemplar l'execució dels sistemes de contenció, més adients (murs de contenció de formigó armat o murs de gabions armats o be formació de escullera) que resolguin la trobada del nou vial amb les rasants de la plataforma on s'ubica la Masia de Can Parellada. Dintre del projecte es contemplarà l'execució dels serveis necessaris pel subministrament de les serveis urbanístics del sector.

2.3.3.2. El nou vial.

La proposta de la Modificació puntual contempla l'execució d'un nou vial de traça rectilínia que enllaçaria l'Avinguda del Vallès, a l'alçada del carrer de Saturn amb el carrer Venus així com la rotonda d'enllaç amb el carrer de Venus. Es proposa un carrer amb dos carrils de circulació, sense aparcament, però delimitant una àrea de càrrega i descàrrega en front a l'àmbit d'equipament. Tanmateix es proposarà un carril bici. La secció de ferm es fixarà en funció de la categoria del trànsit que hagi de suportar i d'acord amb els criteris establerts per l'Àrea de Mobilitat Urbana. Les voreres i bordó seran de peces prefabricades de formigó amb rigoles de lloseta hidràulica. La

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

secció transversal del vial tindrà pendent cap a un costat o cap als dos en funció de l'adequació a la topografia.

2.3.3.3. Xarxes de subministrament i serveis.

Sanejament: Es farà xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals que cobreixi tota l'àrea edificada. La xarxa d'aigües residuals es connectarà a la xarxa existent i la d'aigües pluvials es connectarà a l'existent si n'hi ha i sinó, s'abocarà a la llera de la Riera de les Arenes, complint els criteris establerts a tal efecte per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA)

Abastament d'aigües: Es construirà una xarxa a partir del perllongament dels ramals existents als carrers de l'entorn. En el moment de la redacció del projecte d'urbanització, es tindran en compte els criteris constructius de la companyia subministradora que garanteixi l'aportació de cabal necessari pel correcte subministrament de la zona. El projecte d'urbanització, conjuntament amb la companyia subministradora, realitzarà el càlcul de cabal necessari per cobrir la nova demanda que es produirà per l'existència de més activitats industrials i comercials. La Modificació Puntual del POUM preveu la reserva d'una zona per la ubicació d'una instal·lació de tractament d'aigües. Així mateix s'haurà de tenir en compte l'existència del pou d'aigües existent davant l'àmbit de Mina, adscrit al sistema de serveis d'abastament d'aigua potable, T.1.

Subministrament elèctric de baixa tensió: Per donar servei a totes les zones s'haurà de preveure la ubicació de diversos centres de transformació repartits per l'àmbit. Les línies de repartiment estaran totalment soterrades per les voreres a un o als dos costats del carrer en funció del número de creuaments. No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, llevat que se'n prevegi el trasllat, d'acord amb la legislació vigent. Qualsevol trasllat o implantació de noves línies en indret urbà haurà de ser soterrat, tenint en consideració els requeriments de seguretat abans esmentats. No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament a la normativa vigent.

Telefonia i telecomunicacions: El disseny de la nova xarxa de telecomunicacions tindrà en compte l'existència dels diferents operadors amb possibilitat d'oferir serveis als sector.

Enllumenat: Es dissenyarà la xarxa d'enllumenat de l'àmbit, tenint en compte el compliment de les determinacions vigents, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Reglament que la desenvolupa. Entre d'altres prescripcions, s'hi estableix que el projecte d'enllumenat públic del sector s'ha de dissenyar i executar de manera que es previngui la contaminació lumínica i s'afavoreix l'estalvi, l'ús adequat i l'aprofitament de l'energia.

Terrassa, març 2012

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

3. NORMES URBANÍSTIQUES

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

Títol 1: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Capítol 1. Disposicions comuns.

Article 1. Àmbit d'aplicació.

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat del sector de la Modificació Puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del carrer de Venus, d'acord amb els límits físics expressats als plànols d'informació urbanística d'aquesta Modificació puntual.

Article 2. Marc Legal.

La present Modificació puntual s'ha redactat de conformitat amb el que disposa el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per a determinacions urbanístiques de caràcter normatiu no contemplades expressament en la Modificació del POUM que ens ocupa, seran d'aplicació les normes del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa.

L'Administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions d'aquest planejament, i en particular el contingut de la present Normativa.

Totes les actuacions actuació o intervenció sobre el territori objecte de planejament, amb caràcter provisional o definitiu, d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a aquestes disposicions.

Les ordenances s'interpretaran d'acord amb els criteris interpretatius establerts en el POUM i, en tot cas, atenint-se al seu contingut i objectius segons s'expressa en la Memòria de la present modificació puntual.

Si es produïssin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, d'entre els que integren aquest document, es considerarà vàlid el que consti en els plànols de major escala.

Article 3. Contingut de la Modificació puntual.

a) L'abast normatiu d'aquesta Modificació Puntual del POUM deriva del contingut dels següents documents:

- Memòria justificativa de l'ordenació
- Pla d'etapes.
- Avaluació econòmica

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

- Normes urbanístiques.
- Plànols d'informació i proposta .
- Informe Ambiental.
- Estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada.
- Sentència del TSJC Recurs Contenciós Administratiu ordinari núm. 80 / 2004 de 18-10-2007.
- Sentència del Tribunal Supremo de 15-12-2011.

Article 4. Vigència i modificació de la Modificació Puntual del POUM.

Una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva, la present Modificació Puntual del POUM tindrà vigència indefinida. S'haurà de procedir a la revisió de la Modificació Puntual del POUM en els següents supòsits:

- Si per causa d'una revisió o modificació del POUM es modifiquessin les especificacions que fan referència al sector objecte de planejament.
- Si així ho estableixen les normes legals de rang superior.

Quan la situació ho requereixi, es podrà modificar qualsevol element d'aquest planejament, cosa que es deurà fer segons l'establert en Reglament de Planejament i justificant-se expressament.

La tramitació de les propostes de modificació s'ajustarà al procediment establert per a la formulació i aprovació de la Modificació Puntual del POUM, adequant-se a les especificacions que s'estableixin al respecte al Decret Legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Article 5. Derogació del Pla de Millora urbana del carrer de Venus aprovat el 22-02-07.

A partir de la data d'aprovació definitiva de la proposta de Modificació puntual del POUM al carrer de Venus i la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat quedaran derogades les determinacions del Pla de Millora urbana del carrer de Venus, clau PM-VEN001, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió del 22 de febrer de 2007 i publicat al BOP núm. 81 del 4 d'abril de 2007.

Capítol 2. Desenvolupament de la Modificació Puntual del POUM.

Article 6. Competència:

L'Ajuntament, com a administració actuant, formularà el Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització als efectes de desenvolupar les determinacions de la Modificació Puntual del POUM.

Tot el que fa referència a la gestió urbanística de la Modificació Puntual del POUM s'especificarà en el Pla d'Etapes.

Article 7. Propostes d'Urbanització:

1. A la present Modificació Puntual del POUM es donen uns paràmetres indicatius dels criteris d'urbanització, que comprenen les relatives a les rasants, traçat dels vials, criteris de pavimentació, vialitat i xarxes de subministrament a tenir en compte. Aquests paràmetres serviran de base pel posterior desenvolupament del projecte d'urbanització.

2. El projecte d'urbanització es regirà segons els paràmetres definits a la Modificació Puntual del POUM, acabant de concretar i desenvolupar tots els aspectes pendents.

Sens perjudici de lo anteriorment dit es podrà fer un reajust de les alineacions i rasants bé per raó d'adaptar les fixades al planejament al resultat físic de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques o bé per raó d'adaptar-les amb la realitat física i morfològica dels terrenys, si aquesta adaptació resulta necessària. Aquest reajustament s'haurà de fer mitjançant un Acta de replantejament tot complint amb l'establert als articles 188.4 del Decret legislatiu 1/20210 del text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 251 del Decret 305/2006 de Reglament de la Llei d'urbanisme.

3. Aquesta Modificació puntual del POUM preveu que les infraestructures de serveis tècnics se situïn en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris i d'espais lliures preferiblement soterrades, així com en espais privats comunitaris amb servitud pública.

4. La reserva de terrenys per a la ubicació dels anomenats serveis tècnics haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament de Terrassa.

5. El projecte d'urbanització tindrà en compte els aspectes inclosos dins el estudi de mobilitat generada i l'informe ambiental que s'inclouen en aquesta Modificació puntual del POUM.

6. El projecte d'urbanització tindrà en compte l'execució del carril bici en tot el seu traçat, inclòs a la part a on es situa pel terrenys destinat a equipament, amb el moviment de terres necessari per la seva correcta execució.

7. El projecte d'urbanització quedarà limitat al subàmbit 1 de la Modificació Puntual, doncs el subàmbit 2, que s'adscriu al règim de sòl urbà consolidat, no queda obligat a efectuar obres d'urbanització ni contribuirà al cost de les corresponents al subàmbit 1.

Capítol 3. Gestió de la Modificació Puntual del POUM al carrer de Venus.

Article 8. Divisió poligonal.

Tenint en compte la morfologia i l'ordenació del sector i llevat de necessitats urbanístiques no es preveu subdivisió poligonal, atès que en principi l'àmbit permet realitzar la gestió urbanística integrada.

Es preveu la subdivisió de l'àmbit inicial en dos subàmbits: subàmbit 1 adscrit al règim de sòl urbà no consolidat i subàmbit 2 adscrit al règim de sòl urbà consolidat, sobre els quals es desenvoluparà aquesta Modificació Puntual del POUM. La delimitació física d'ambdós subàmbits està expressada gràficament en els plànols de la Modificació puntual.

Article 9. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació per al subàmbit 1 del sector serà de reparcel·lació, modalitat de cooperació, sense perjudici del que estableix l'article 8 de la normativa del POUM, d'acord amb el que preveuen el Real Decret 305/2006 de 18 de Juliol del Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme i el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010).

El projecte de reparcel·lació respectarà l'àmbit determinat en els plànols d'ordenació, podent-se introduir modificacions en la modulació de parcel·lació proposada d'acord amb els criteris de modulació i condicions definits en aquesta Modificació Puntual del POUM.

Article 10. Actes subjectes a llicència municipal.

1. El règim comú de llicències urbanístiques que disposen la normativa del POUM i les Ordenances Municipals, és complementari al que s'estableix en el següent apartat.

2. La fermesa en via administrativa de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació permetrà l'atorgament de les llicències de parcel·lació i d'edificació. Aquestes llicències seran executives des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

3. Les llicències per a obertura d'activitats, hauran de sol·licitar-se d'acord amb el que estableix les Ordenances Municipals vigents sobre Activitats i Instal·lacions.

TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 11. Qualificació del sòl.

La superfície de l'àmbit de la Present Modificació Puntual del POUM es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions del POUM.

S'estableix un coeficient d'edificabilitat brut de 1,20 m² de sòl / m² de sostre per al subàmbit 1 de sòl urbà no consolidat.

Article 12. Sistemes.

1. 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, tots ells d'ús i titularitat pública, es regiran per allò que disposa la seva legislació específica i urbanísticament segons les precisions del POUM i d'aquesta Modificació Puntual.

3. Els espais destinats a sistemes en aquesta Modificació Puntual del POUM són de cessió obligatòria i gratuïta, havent de disposar dels serveis urbanístics que determina aquest document i el projecte d'urbanització que el desenvoluparà.

4. La proposta de Modificació Puntual del POUM defineix els següents sistemes que es localitzen gràficament en els plànols d'ordenació:

- Sistema d'equipament comunitari, altres equipaments, clau E.10
- Sistema viari de carrers, clau V.2
- Sistema de serveis tècnics, per abastament d'aigües, clau T.1
- Sistema hidrològic, clau H.

Article 13. Zones

Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat. La Modificació Puntual del POUM defineix les següents zones:

- Zona A9.4 /A10.5 industrial aïllada amb usos comercials (subàmbit 1)
- Zona A9.0 industrial aïllada al subàmbit 2.

TÍTOL 3. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS.

CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DE SISTEMES.

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.

Article 14. Regulació del sistema d'equipaments comunitaris. Altres equipaments, clau E.10.

1. Són els sòls i les instal·lacions públiques destinats a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

Els equipaments seran de titularitat pública, amb la possibilitat de gestió privada per mitjà de la concessió administrativa o altres mecanismes previstos per la legislació vigent. En aquest sentit podran crear-se entitats mixtes de gestió.

La Masia de Can Parellada, inclosa dins l'àmbit destinat a equipaments proposat per la Modificació, es troba inclosa dins del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental de Terrassa, aprovat el dia 11 d'abril de 1986, i el seu grau de protecció es troba regulat en la Fitxa de protecció de la Masia de Can Parellada clau A.6.

2. Destinació de sòl per equipaments:

El sòl reservat per equipament proposat per la Modificació Puntual del POUM, es qualifica amb la clau E.10 "altres equipaments" d'acord amb allò previst al punt 3 de l'article 240 del POUM, si be aquest podrà modificar la seva qualificació per altres usos d'equipament sense que sigui necessària la tramitació d'un Pla Especial, sempre que es mantingui la titularitat pública del mateix.

3. Condicions d'edificació:

La intervenció a l'àmbit s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament proposat respectant sempre els paràmetres normatius de la fitxa A.6 del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric – Arquitectònic – Ambiental de Terrassa referent a la Masia de Can Parellada:

- Manteniment del rec i de la bassa, mur de contenció de la bassa i arbrat que l'envolta.
- La no edificació de volums afegits al conjunt protegit de la Masia.

-Per a necessitats edificatòries es podran utilitzar els volums existents d'antigues dependències situades davant del mas.

Tenint en compte la nova ordenació proposta en aquesta proposta de Modificació Puntual del POUM s'estableix la necessitat de afegir la creació d'una franja verda en el límit amb els àmbits edificats perimetrals. L'execució d'aquesta franja verda s'inclourà en el projecte específic que sigui necessari efectuar quan es concreti l'ús definitiu de la mateixa. Aquest projecte específic inclourà, l'adequació de l'espai exterior perimetral a la Masia junt amb els corresponents moviment de terres, murets i enjardinament que pugui comportar la seva adequació. .

La millora i adequació de l'edifici de la Masia de Can Parellada haurà d'incorporar els resultats d'un estudi històric-arqueològic i seguir les directrius establertes en la normativa del Catàleg del Pla especial de Protecció del Patrimoni Històric – Arquitectònic – Ambiental de Terrassa.

En forma genèrica, d'acord amb les condicions anteriors, les condicions d'edificació per al conjunt de l'àmbit d'equipament seran les següents:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Alçada màxima: setze metres, 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%)
- Intensitat neta màxima d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl (1,00 m²st / m²sl)

4. Altres condicions

Totes les obres que comportin remocions del terreny hauran de comptar amb control arqueològic, que serà tramitat d'acord amb el que disposa el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Per a la tramitació de la llicència d'obres als elements protegits (edificació principal, la galeria de pallisses al voltant del pati, el mur i el barri que clou el pati, i la bassa lateral) caldrà presentar un estudi històric-arqueològic que haurà d'haver estat aprovat pel Museu de Terrassa i els Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura.

Article 15. Regulació del sistema viari. Clau V.2.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i 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. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.2

Les alineacions de vialitat establertes en aquesta proposta de Modificació Puntual del POUM seran de caràcter vinculant. Les rasants grafiades en el plànols corresponents tenen un caràcter indicatiu, podent-se precisar el seu tractament a través del corresponent projecte d'urbanització, que podrà variar la solució disposada en aquesta Modificació Puntual del POUM en ordre a criteris d'idoneïtat funcional.

Per tot allò que no especifiquin aquestes ordenances envers el sistema viari, serà d'aplicació el que disposen les normes urbanístiques del POUM a la clau V "Sistema Viari".

Article 16. Regulació del sistema de serveis tècnics, d'abastament d'aigües, clau T.1.

La Modificació Puntual del POUM proposa la qualificació, amb la clau T.1, de l'espai reservat per a l'abastament d'aigües, les instal·lacions de la Mina d'aigües de Terrassa S.A. situades existents. Les condicions d'edificació es regiran per l'article 247.1 de la Normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 17. Regulació del sistema hidrològic, clau H.

La Modificació Puntual del POUM proposa la qualificació, amb la clau H, de l'espai perimetral d'un tram de la llera oberta del torrent de Can Parellada. Les condicions d'ordenació, ús i protecció queden regulades pel que disposa l'article 254 de la Normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE LES ZONES.

Article 18. Definició de les zones.

Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat. La Modificació Puntual del POUM defineix dos subàmbits que es localitzen gràficament als plànols del document i on s'ubiquen les següents zones:

Subàmbit 1: Zona A9.4 / A10.5 Industrial /comercial.

Subàmbit 2: Zona A9.0 Industrial Aïllada.

Article 19. Definició de conceptes genèrics.

Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona. Sempre que s'utilitzin en aquesta Normativa els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el significat següent:

a) Parcel·la. Lot en sòl urbà o urbanitzable

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

- b) Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.
- c) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
- d) Planta soterrani. La situada per sota de la planta baixa.
- e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.
- f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, plaques solars, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquest pla de terrat o coberta, elements per estendre i assecar la roba, i d'altres. Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per dessota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixin les pròpies necessitats del servei.
- g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, poden ser semitancats o oberts.
- h) Elements sortints. Són elements constructius o dels serveis integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana, i de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
- i) Alineació de vial: És la línia de estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació
- j) Línia de façana: És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la
- k) Amplada de vial: És la mida lineal que, com a distància entre els dos fronts del carrer, es pren com a constant que serveix per determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació
- l) Alçada reguladora màxima: La que poden assolir les edificacions excepte en els supòsits particulars que s'assenyalen
- m) Nombre màxim de plantes: Nombre màxim de plantes admeses dintre de l'alçada reguladora. Alçada i nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.
- n) Mitgera: És el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- o) Illa: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües
- p) Reculada de l'edificació: És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 20. Determinacions comunes per a la zona A9.0.

El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació es regiran per les Normes Urbanístiques. Títol II Règim Urbanístic del Sòl. Del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pel que fa a la Subsecció novena que defineix els paràmetres reguladors de les zones Industrial aïllada, clau A 9.0.

Article 21. Determinacions comunes per a la zona A9.4 /A10.5.

Comprèn aquelles peces d'edificació destinades majoritàriament al desenvolupament d'usos i activitats productives amb possibilitat d'acollir activitats de caràcter comercial.

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació per aquesta qualificació és el d'edificació aïllada.

2.- Condicions d'edificació:

Les noves edificacions es regiran per les determinacions expressades en els plànols d'ordenació de la Modificació puntual del present document i en tot allò no regulat específicament en aquesta normativa, ens referirem a les condicions genèriques aplicables a la zona A9.0 "Industrial Aïllada" i A10.0 "Comercial" de les Normes Urbanístiques del POUM.

3.- Condicions particulars d'edificació:

a) Alineació de vial: L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, es permet la reculada en plantes segona i tercera amb un gàlib màxim establert als plànols d'ordenació. Les alineacions grafiades en els plànols d'ordenació tindran caràcter d'obligatori.

b) Alçada màxima de l'edificació i nombre de plantes: es fixa l'alçada màxima i nombre de plantes màxim per a la edificació en els plànols. L'alçada màxima s'estableix tenint en compte admetre els usos d'acord amb les alçades lliures determinades en l'apartat k d'aquest article (*alçada lliure de les plantes*). L'alçada màxima total no superarà els setze metres (16,00 m) llevat dels casos essencialment justificats en base als processos productius de les activitats productives.

c) Alçada lliure de les plantes: L'alçada mínima entre forjats de les plantes baixes per a ús comercial serà de 3,60 metres. L'alçada mínima entre forjats de les plantes pis serà de 2,80 metres. Atenent a la constant evolució en el camp de la construcció de l'habitatge (instal·lacions, divisions interiors, sistemes de climatització) s'ha comptabilitzat, als efectes de determinar l'alçada màxima de l'edifici una alçada total entre forjats de 4,00 metres.

d) Concreció volumètrica:

A fi i efecte de dotar de la màxima flexibilitat per a la implantació arquitectònica de tots els usos que poden requerir una disposició del sostre més apte per als usos proposats es determina l'aplicació de la metodologia de la "Concreció de l'ordenació de volums" prevista en l'article 252 del Reglament de Planejament i 58.3.a del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme. Aquesta disposició del sostre adoptarà el nombre de plantes que necessiti, sense superar el sostre màxim admissible i sense superar l'alçada màxima de setze metres (16,00 metres).

e)

f) Determinació de les alçades:

En àmbits amb façana a una sola via:

- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor o igual a zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima de l'àmbit s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt

-si la diferència de nivells és més de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta metres (0,60 m) per sota de l'extrem de la línia de la façana de cota més alta.

En àmbits amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

- S'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola

Es volentat d'aquesta Modificació puntual que el coronament dels edificis es desenvolupi en la mesura del possible, de forma continua i al mateix nivell excepte en els casos en que això representi tenir una alçada total de l'edifici que amidada des de la rasant del carrer sigui, en algun punt, superior a 20,00 metres. En aquests casos s'admetrà un salt en la coronació i plantes de l'edifici.

Segons preveu el text refós de la llei d'urbanisme DL 1/2010 i el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei es podrà fer un reajust de les alineacions i rasants bé per raó d'adaptar les fixades al planejament al resultat físic de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques o bé per raó d'adaptar-les amb la realitat física i morfològica dels terrenys, si aquesta adaptació resulta necessària. Les cotes de rasants fixades en aquesta Modificació Puntual del POUM tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta metres (0,60m) per permetre l'adaptació o el reajust del projecte d'urbanització, aconsellats per una millor concepció tècnica o urbanística, d'acord amb l'article 291 de les Normes Urbanístiques del Pla D'Ordenació Urbanística Municipal. Aquest reajustament s'ha de fer

Modificació puntual del POUM al carrer de Venus

mitjançant un Acta de replantejament alineacions i rasants tot complint amb l'establert als articles 188.4 del text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 251 del Decret 305/2006.

- g) Elements per damunt de l'alçada màxima: Per damunt de l'alçada màxima només podrà sobresortir una barana d'una alçada màxima d'un metre cinquanta centímetres (1,50m) i els elements propis de les instal·lacions. Es permetran les construccions pels badalots d'ascensors i nuclis d'accés a la coberta amb una limitació d'alçada total de 2,80metres i inclosos dintre del gàlib establert per una línia amb un pendent del 30% traçat des del pla de façana a una alçada de 1,20 metres a partir de la cota superior de l'últim forjat
- h) Ocupació: Es fixa un màxim d'un cent per cent (100%) de la superfície total de la parcel·la, que vindrà restringit i reduït en la subzona C per configurar una franja lliure de 5,00 m en el perímetre de la Masia i en la subzona D per la necessitat de no tenir façana amb obertures en la planta pis i patis en el façana al carrer de Venus.
- i) Regles sobre mitgeres: Les mitgeres que quedin al descobert s'hauran d'acabar amb els mateixos materials de les façanes. Alternativament es poden obrir obertures d'acord amb l'article 272.1 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal relatiu a les Regles sobre mitgeres.
- j) Edificabilitat màxima de la parcel·la: L'edificabilitat neta màxima sobre rasant per a cada una de les parcel·les d'aprofitament privat resultants quedarà regulada en cada subzona i per cada nova parcel·la mínima s'aplicarà l'edificabilitat neta resultant dins de cada subzona.
- **Subzona A** : entre els carrers de Venus a l'oest, carrer de Neptú al sud, i carrer de Júpiter a l'est.
 - **Subzona B** : entre els carrers de Júpiter a l'oest, carrer de Neptú al sud i carrer de Libra al nord.
 - **Subzona C**: entre els carrers de Venus a l'oest, carrer de Neptú al nord, i el nou vial de connexió entre el carrer de Venus i l'avinguda del Vallès.
 - **Subzona D**: entre els carrers de Venus a l'oest, el nou vial de connexió entre el carrer de Venus i l'avinguda del Vallès al nord, l'avinguda del Vallès a l'est i el subàmbit 2 (INTERFRISA) al sud.

zones A9.4/A10.5 - subàmbit 1							
m2	superfície sòl	sostre PB	sostre P pis	sostre total màxim	st comercial màxim	% d'ocupació	edif. neta
subzona A	4.545,00	4.545,00	4.545,00	9.090,00	4.017,78	100,00%	2,00
subzona B	9.071,54	9.071,54	9.071,54	18.143,08	8.019,24	100,00%	2,00
subzona C	15.927,53	15.121,02	15.121,02	30.242,04	13.366,99	94,94%	1,90
subzona D	7.228,27	7.102,80	6.134,05	13.236,85	5.850,69	98,26%	1,83
TOTAL	36.772,34	35.840,36	34.871,61	70.711,97	31.254,70	97,47%	1,92

Total Sostre màxim A9.4/A10.5: 70.711,97 m2 (inclou 31.254,70 m2 sostre màxim comercial)

k) Número màxim de locals: s'estableix un repartiment de locals, en règim de propietat horitzontal, per cada àmbit a raó de 1 local per cada 300 m2 de superfície edificable sobre rasant. El propietari de cada àmbit podrà cedir, a favor d'un altre, part dels locals que corresponguin a l'àmbit de la seva propietat sempre que tinguin la mateixa qualificació urbanística. En aquest cas, es produirà la corresponent disminució i increment del número de locals en que es podrà subdividir l'edificació construïda en el àmbits afectats per la cessió.

A aquests efectes, l'Ajuntament de Terrassa portarà unes fitxes de registre corresponents a cada àmbit, la informació de les quals haurà de constar en el corresponent expedient de petició de llicència d'obres i, en el seu cas, d'autorització o modificació de divisió horitzontal.

La variació del número de locals atribuïts a cada àmbit s'haurà d'acreditar mitjançant document públic de cessió, que constituirà documents suficient per modificar les fitxes del registre abans esmentades, als efectes de garantir que en cap cas es superarà el número màxim de locals del sector.

En cap cas es podran cedir la totalitat dels locals corresponents a un àmbit establint una reserva de com a mínim 1 local per àmbit.

S'estableix una superfície construïda mínima per local de 50 m2

l) Elements sortints: la determinació i disposició dels elements sortints s'adequarà a les següents prescripcions:

A. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars es limitaran, quant a vol a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:

1.- S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació, sempre que no ultrapassin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de la voràvia, i de zero coma quaranta metres (0,40 m) quan afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana.

2.- S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui major que l'amplada de la voravia menys de zero coma seixanta metres (0,60 m), amb un màxim d'u coma cinquanta metres (1,50 m), quan siguin opacs i de tres metres (3 m) quan siguin translúcids.

3.- Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de zero coma quaranta-cinc metres (0,45 m) per als carrers de menys de vint metres (20 m) i fins a un màxim de zero coma noranta metres (0,90 m) per als carrers de vint o més metres.

B.- Els elements sobresortints no permanents, com són les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en la condició d'elements sortints regulats per aquestes ordenances. Seran regits per allò que estableixi l'Ordenança Municipal de Publicitat vigent.

- m) Tractament coberta: El projecte de cada unitat d'edificació haurà d'ordenar i compondrà 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.
- n) Planta soterrani: És tota planta soterrada o semisoterrada situada per sota de la planta baixa. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa a cada unitat d'actuació. Respecte a la superfície total de l'àmbit, s'admet l'ocupació del 100 % de la parcel·la en plantes sota rasant. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 metres.
- o) Parcel·la mínima: La parcel·la mínima queda establerta en mil quatre-cents metres quadrats (1.400 m²). La seva amplada mínima serà de vint metres (20 m). La fondària mínima serà de vint-i-cinc (25 m).
- p) Tancament del solar: Només podran existir tanques als límits entre parcel·les. Aquestes tanques podran ser opaques fins una alçada màxima de zero coma vuitanta metres (0,80m) i la resta, fins a una alçada total de 2 metres (2m), amb construccions lleugeres, calades o de jardineria.
- q) Espai no edificat en planta baixa: Els espais lliures de les parcel·les s'hauran d'urbanitzar com a vials o jardins, podent ser utilitzats com a accessos, estacionaments o com a rampa d'accés a les plantes soterrani. S'hauran de combinar aquests usos amb arbrat i jardineria.

r) Elements tècnics de les instal·lacions: Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica integrada dintre del conjunt de l'edifici.

Els elements de les instal·lacions situats a la coberta de l'edifici hauran de quedar inscrits dintre del gàlib establert per una línia amb un pendent del 30% traçat des de la cota superior de l'element de coronació o barana de la coberta.

4.- Condicions d'ús zona A9.4 /A10.5 Industrial /comercial:

Habitatge unifamiliar:	Incompatible
Habitatge bifamiliar:	Incompatible
Habitatge plurifamiliar:	Incompatible
Residencial:	Incompatible
Hoteler:	Compatible
Comerç petit:	Condicionat 1
Comerç mitjà:	Condicionat 1
Comerç gran:	Condicionat 1
Oficines:	Compatible
Indústria integrada:	Dominant
Indústria urbana:	Dominant
Indústria agrupada:	Dominant
Indústria aïllada:	Dominant
Magatzems:	Compatible
Sanitari Assistencial:	Condicionat
Hospitalari:	Incompatible
Educatiu:	Condicionat
Recreatiu cultural i social:	Condicionat
Recreatiu de restauració:	Condicionat
Recreatiu musical:	Condicionat
Recreatiu del joc:	Condicionat
Recreatiu esportiu:	Compatible
Religiós:	Condicionat
Aparcament:	Compatible
Extractiu:	Incompatible
Agrícola:	Incompatible
Ramader:	Incompatible
Forestal:	Incompatible
Estacions de servei:	Condicionat 2

- Condicionat 1: Condicions per a l'ús comercial. Condicionat al compliment del que determini la legislació urbanística vigent en matèria d'equipaments comercials: Actualment, l'hi és d'aplicació els articles 6 i 9 del DL 1/2009 *d'ordenació del equipaments comercials* referit als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

- Condicionat 2: Condicions per a les estacions de servei. Condicionat l'ús comercial de les estació de servei a una superfície màxima de venda de 200 m², com a servei complementari d'acord amb la legislació urbanística vigent. (Disposició addicional vuitena del DL 1/2009).

Article 22. Previsió de places d'aparcament

1.- Definició:

S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils. Es designen amb el nom d'aparcament els espais situats al subsòl, al sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

2.- Reserva d'espais públics per aparcaments:

Aquesta Modificació Puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal preveu sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM.

3.- Condicions dels estacionaments:

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les exigències determinades dins de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i al Annex III de l'Ordenança d'Usos relativa a les Condicions Tècniques de l'Ús Aparcament.

4.- Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments:

En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai en l'interior de la parcel·la per a places d'aparcament assenyalades en aquest article.

En els àmbits amb ús comercial i dins l'àmbit d'equipament El número mínim de places d'aparcament es regirà per l'establert al l'article 311 del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal i s'incrementarà, a raó d'una plaça de vint metres quadrats (20m²) per cada cinc-

cents metres quadrats de superfície construïda sobre rasant (500 m²) per tal de complementar la superfície d'aparcament del carrer.

Els àmbits d'ús industrial hauran de preveure les places d'aparcament segons l'article 311 del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal delimitant un espai exclusiu per aparcament dins de la parcel·la . Aquestes places es podran situar a la coberta, en l'interior de l'edifici, o en terrenys del mateix solar, a raó de vint-i-cinc metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article 311 del POUM, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no corresponen a cap dels que estan especificats en l'article 311 del POUM, el nombre de places d'aparcament s'establirà en base a l'aplicació per analogia als usos mes assimilables de l'esmentat article.

Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Els edificis amb garatges o aparcaments d'ús públic, siguin exteriors o interiors, hauran de reservar places d'estacionament per a vehicles que s'utilitzin per a persones amb mobilitat reduïda i hauran de complir, en número i característiques, l'establert al Codi d'Accessibilitat de Catalunya, Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i normativa vigent en el moment de demanar la llicència d'obres i d'activitat.

Es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà el número d'aparells determinat al següent quadre:

$N \leq 40$	$P = N/20$
$40 < N \leq 100$	$P = N/40$
$N > 100$	$P = 1 + N/60$

essent N el número de places y P el número mínim d'aparells

L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 5 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

5.- Reserva de places d'aparcament de bicicletes i per a càrrega i descàrrega

En totes les edificacions de nova planta s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament de bicicletes i els molls de càrrega i descàrrega previstos al Decret 344/2006 de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*, normativa vigent en el moment de demanar la llicència d'obres i les condicions desenvolupades a l'estudi de mobilitat inclòs en aquesta Modificació Puntual del POUM.

6.- Causes d'exempció de les previsions d'aparcament:

6.1 Causes de grandària:

- a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 311 del POUM l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- b) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà menysprear el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.
- c) Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

6.2 Causes tècniques:

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc...) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigides.

6.3 Altres causes:

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà perceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

7.- Condicions tècniques de l'ús aparcament:

Aquestes condicions queden fixades a l'ANNEX III de L'ORDENANÇA D'USOS I ACTIVITATS de l'Ajuntament de Terrassa que, d'acord amb la Disposició Final primera de les Normes Urbanístiques del vigent POUM, desenvolupa el capítol II del Títol III sobre "Paràmetres reguladors d'usos i activitats", així com aquells altres articles que fan referència a l'exercici de les activitats.

Terrassa, març 2012.

Antoni Estapé Esparza
arquitecte
Cap del Servei de Planejament

Laia Soler i Bages
arquitecta Servei de Planejament