

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE TERRASSA
DE LA PART SUD DE L'ILLA FORMADA PELS
CARRERS DOCTOR CALSINA, CONSELL DE CENT,
ROIG I VENTURA I CARRETERA MATADEPERA EN
RELACIÓ A LA REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL I
COMERCIAL.**

TERRASSA, NOVEMBRE 2013

MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE TERRASSA DE LA PART SUD DE L'ILLA FORMADA PELS CARRERS DOCTOR CALSINA, CONSELL DE CENT, ROIG I VENTURA I CARRETERA MATADEPERA EN RELACIÓ A LA REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL I COMERCIAL.

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
2. PLANEJAMENT VIGENT
3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ: CONCRECIÓ
4. ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ
5. IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE LES FINQUES AFECTADES PER LA MODIFICACIÓ (Article 99.a del RLU)
6. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ
7. DETERMINACIONS DE LES MODIFICACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL
8. TRAMITACIÓ
9. MARC LEGAL
10. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓ A LA MOBILITAT
11. INTERÉS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ
12. L'ÚS COMERCIAL
13. AVALUACIÓ ECONÒMICA, PLA D'ETAPES i GESTIÓ

II. NORMATIVA

NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

A. Informatius

1. Situació
2. Fotoplà
3. Estructura de la Propietat E:1/1000
4. Planejament Vigent E:1/1000
5. Mobilitat estat actual E:1/500

B. Normatius

6. Àmbit de la modificació E:1/500
7. Proposta modificació E:1/500

C. Avanç indicatiu detall ordenació

8. Proposta implantació edifici E:1/500
9. Mobilitat cruïlla Crta. Matadepera – c/ Dr. Calsina E:1/300
10. Mobilitat cruïlla Dr. Calsina – c/ Consell de Cent E:1/300
11. Proposta façanes i secció E:1/350 i 1/500
12. Proposta indicativa tractament façanes

IV. ANNEXS

- A. Nota registre propietat
- B. Informació cadastral
- C. Reportatge fotogràfic
- D. Model indicatiu de càlcul cessió zones verdes

I.- MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La present modificació del POUM compren part sud de l'illa delimitada pels carrers Doctor Calsina, Consell de Cent, Roig i Ventura i carretera de Matadepera on actualment existeixen instal·lacions i espais antigament destinats a ús industrial. El POUM vigent manté en aquesta part d'illa, l'ús industrial, si bé s'ha de considerar que sense perjudici d'una regulació específica concreta d'implantació d'uns usos industrials de transició amb la zona residencial de la mateixa illa, i altres confrontants, el teixit urbà avui implantat en les illes properes, ha conjugat el residencial amb ús comercial. Des de l'aprovació definitiva del POUM, les circumstàncies econòmiques i socials han sofert una variació important, que en alguns casos requereixen més que mai, adaptacions d'aquelles qualificacions urbanístiques que facin més compatible la sostenibilitat tant econòmica com de la pròpia trama urbana.

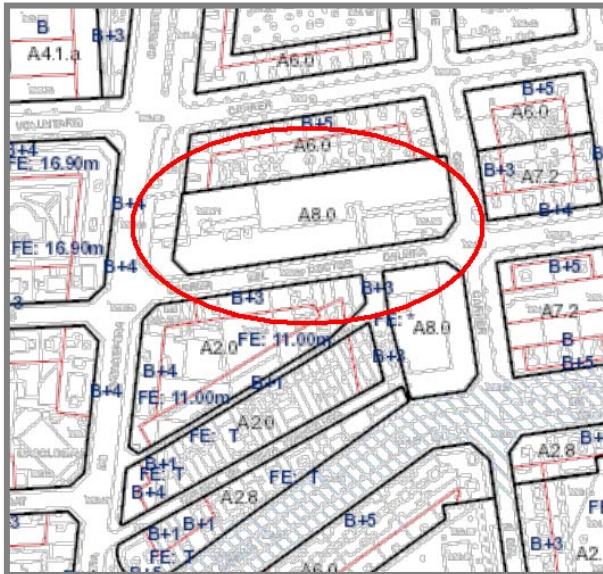
No es tracta d'una revisió del model territorial que va establir el POUM, ni una revisió de la seva estructura, sinó de petites adaptacions *-modificacions-* que resulten necessàries, en no ser el Planejament General, un instrument estanc i inamovible, sinó que s'ha d'anar adaptant a les circumstàncies socials, econòmiques, i en definitiva a la realitat canviant. La vigència indefinida del Planejament General, no és contrària a aquestes petites modificacions puntuals.

Una immobilitat en les qualificacions establertes fa quasi una dècada, poden generar situacions urbanístiques no volgudes per l'interès general, ni com espais físics ni com a factors que no dinamitzin l'economia, etc...

La modificació es centra en la parcel·la cadastral 8235303DG1083D0001TD, respecte de la qual, el planejament vigent, estableix una alineació, que comporta que part de l'edificació existent estigui en situació de fóra d'ordenació, com és en el cas de la façana a la carretera de Matadepera n. 224, però també en una petita part, de la façana al carrer Consell de Cent, que amb detall, comporta també un petit ajust de l'alineació, afavorint la renovació de l'edificació existent i la implantació de noves activitats econòmiques amb una ordenació coherent i integrada al teixit urbà de Terrassa.

Aquesta parcel·la, inclosa en la trama urbana consolidada, mereix, doncs, una reordenació en quant no solament les alineacions, ja esmentades, sinó també en quant als usos possibles, sense perjudici d'altres tramitacions d'abast de sòl més extens, d'ampliació d'usos que globalment s'hagin realitzat o es realitzin en el futur, i que precisament pel seu abast i incidència, escapa d'aquesta puntual modificació, tant si l'ús s'implanta de nou industrial, com si es destina a ús comercial de nova implantació.

Parcel·la afectada (plànol indicatiu):



2. PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Terrassa (POUM) es va aprovar per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 4 de juliol de 2003, i va entrar en vigor mitjançant la seva publicació en el DOGC núm. 4029 de 12 de desembre de 2003.

El POUM, classifica aquesta parcel·la de sòl urbà consolidat, amb la qualificació de Industrial en Illa tancada, clau A8.0, ús dominant I.

Les característiques de l'edificació i la seva ordenació venen establerts als articles 151 i següents de les normes urbanístiques del POUM; pel que fa als usos d'aquesta clau, es regulen a l'article 155 del POUM, admetent com a usos dominants el d'indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, magatzem; a la vegada s'admeten com a usos condicionats entre d'altres l'educatiu, aparcament, estacions de servei, etc... resultant la resta d'usos incompatibles, llevat el d'habitatge unifamiliar com a ús condicionat. L'ús comercial, no està admès en aquesta clau A8.0.

3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ: Concreció

Per una part, es mantenen els usos que el POUM, avui estableix per aquesta illa amb la qualificació A8.0, si bé per la seva implantació caldrà ajustar les alineacions a vial, establertes en el POUM, i els ajustos addicionals que es recullen en aquesta modificació puntual, de tal manera que la nova implantació dels usos admesos estableixin una ordenació de l'edificació que permeti la correcta alineació de l'edificació a l'illa formada pels carrers Doctor Calsina, Consell de Cent, Roig i Ventura i carretera de Matadepera.

Per altra part, i també amb una ordenació que permeti la correcta alineació de la parcel·la objecte de la proposta de modificació, la present modificació proposa l'alternativa d'implantació d'un ús comercial amb el seu aparcament -*aquest ús*

d'aparcament ja és admissible com a condicionat-, que afavoreixi la renovació de l'edificació existent, com ja s'ha esmentat anteriorment, i la implantació de noves activitats econòmiques amb una ordenació coherent i integrada al teixit urbà de Terrassa, com ja s'ha produït en algunes altres modificacions puntuals.

En aquest sentit, es tracta de dotar a la parcel·la en qüestió d'una doble qualificació, l'actual A8.0, que comportarà, per la implantació dels usos avui admesos, un avantprojecte d'ordenació de la implantació de les noves edificacions, ajustos a les alineacions, etc... i la comercial amb una nova clau específica A10.7, similar a les regulades en la subsecció desena A10.0 comercial, regulada a l'article 163 i següents del POUM, que a més de les cessions del sòls destinats a vialitat, voreres, etc... s'avingui en la proposta d'implantació i ordenació que es conté en la present modificació.

En definitiva l'objecte de la modificació, genèricament també ha quedat exposat a l'apartat 1 anterior.

4. ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.

Com ja s'ha indicat anteriorment, el solar objecte de modificació puntual de planejament està situat al barri de Can Tusell, al nord del barri de Sant Pere Nord, concretament al lindar sud de l'illa formada pels carrers Doctor Calsina, Consell de Cent, Roig i Ventura i la carretera de Matadepera.

Concretament es tracta d'un finca ocupada per una edificació industrial en desús constituïda per construccions de planta baixa i de planta baixa i un pis, que cobreixen més de la meitat de l'illa esmentada. El solar d'ús industrial partiona en el seu límit Nord amb un conjunt uniforme d'habitatges plurifamiliars en forma d'edificació entre mitgeres alineada a vial amb estructura d'illa tancada amb pati interior, situat a una cota superior a la d'aquest solar.

L'àmbit de la modificació és aquest solar, si bé com a àmbit d'actuació de la modificació, s'incorpora part de la vialitat, atesa que la implantació de les edificacions haurà de comportar algunes actuacions d'urbanització o reurbanització en l'àmbit de la vialitat, i que hauran de concretar-se conjuntament amb el projecte que es tramiti. Aquestes actuacions, tant pel que fa a la situació dels passos de vianants, com xamfrans, etc... comporta que com a conseqüència de la modificació, hi hagin actuacions molt concretes fóra d'aquest àmbit que es delimita en la present modificació; actuacions que en tot cas són d'ajustos de la urbanització existent, adscrites al titular del solar, i que es proposen per millorar l'accessibilitat.



Esquema indicatiu de l'àmbit de la modificació:

5. IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE LES FINQUES AFECTADES PER LA MODIFICACIÓ (Article 99.1.a del DL 1/2010)

L'article 99.1.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost de 2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les modificacions de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o la transformació dels usos han d'incloure en la documentació la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació s'ha de dur a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

El solar objecte de modificació puntual del POUM està format per una única parcel·la urbana número 224, amb referència cadastral 8235303DG1083D0001TD. D'acord amb el certificat cadastral i la nota del rel registre de la Propietat adjuntades a l'apartat IV. ANNEXS d'aquesta memòria, el titular de l'esmentada parcel·la és PROMOTORA DE CASAS SL., que es titular de l'esmentada parcel·la amb anterioritat als últims cinc anys, sense que constin altres interessats.

6. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

En aquest apartat es justifica la implantació de l'ordenació de l'ús comercial, atès que la dels altres usos que es mantenen ja queda justificada en el mateix POUM.

6.1. Ordenació de l'edificació

El solar objecte d'aquesta modificació puntual de planejament està ocupat per una edificació industrial formada per diferents construccions de planta baixa i planta baixa i una planta pis que presenten un estat de conservació deficient, fruit de la manca de conservació però també del pas dels anys, i la manca de demanda per la implantació d'usos que comportin activitat econòmica.

D'altra banda, aquesta edificació industrial no conté cap valor arquitectònic destacable, fet que en el cas de Terrassa s'evidencia amb més facilitat si tenim en compte els nombrosos elements industrials d'innegable valor arquitectònic, que a l'hora testimonien la tradició industrial de la ciutat. Aquest, sense cap mena de dubte, no és el cas del conjunt industrial que ens ocupa. Mostra d'aquest fet, és l'opció proposada pels redactors del POUM en definir una nova alineació de l'edificació a la banda de la carretera de Matadepera, amb l'objectiu de preveure que en cas d'enderroc aquesta via assoliria l'amplada predefinida.

Aquesta voluntat de reordenació de l'illa no es va estendre al conjunt de les façanes, acció del tot comprensible si tenim en compte les dificultats que això hauria comportat per al manteniment i transformació de qualsevol activitat productiva industrial en una edificació en situació de fora d'ordenació, d'acord amb el marc legal vigent per aquests casos en matèria d'urbanisme. Aquesta situació s'ha vist alterada per les darreres

modificacions realitzades al Text refós de la llei d'urbanisme per al que fa al règim dels edificis en situació de fora d'ordenació.

No obstant això, és evident que el context econòmic no és procliu a la inversió en un indústria ubicada en el vell mig del teixit urbà de Terrassa i que en les condicions actuals, és difícil suposar que es produeixi cap acció inversora que permeti enderrocar les edificacions existents i assolir una alineació de les façanes d'acord amb aquelles establertes al conjunt edificat situat a l'extrem sud de l'illa, llevat que s'implantés de nou, usos dels que la zona A8.0 admet actualment, que permetessin un equilibri econòmic entre la inversió a realitzar, les cessions de sòl, etc... demanda que fins a la data no s'ha produït, però que no es descarta, d'aquí la dualitat de la zonificació que la modificació admet, considerant la velocitat canviant que és dona en determinats moments, que podrien comportar la demanda d'implantació dels usos avui admesos, el que comportaria que si només s'establís una zonificació i no una alternativa, es tingués que tornar a realitzar una modificació.

En qualsevol cas, les justificacions i motivació exposada al llarg de la memòria, acrediten la racionalitat i coherència de la proposta, en quant a augmentar la possibilitat d'usos, però en tot cas, i com ja s'ha explicat, amb l'adaptació a les alineacions, i amb l'ordenació coherent.

D'altra banda, també és evident que les actuals condicions d'ús i manteniment d'aquestes instal·lacions industrials, no són coherents amb els principis generals de l'actuació urbanística i del POUM de Terrassa. La present modificació pot planejar accions futures encaminades a renovar el teixit urbà existent, amb un doble objectiu, millorar el seu encaix en la trama viària de Terrassa i permetre la implantació de noves activitats que consolidin el model de ciutat cohesionada.

L'estat actual del solar sense activitat i els anys de construcció de les edificacions (1947) que en el cas d'industrials tenen un desgast més accelerat que les residencials, no permeten desenvolupar ni dinamitzar l'economia, la producció, ni activitats que per si mateixes, comportin evitar una aparença d'abandonament fruit de les noves circumstàncies globals que ens rodegen. És cert que es podria mantenir l'edificació, enderrocant només la part fora d'ordenació, però també és cert que tal actuació seria poc dinamitzadora, si realment no es fa una important inversió.

Finalment, el POUM de Terrassa, amb la voluntat de respectar els drets edificatoris existents en el solar, va conservar per aquest una edificabilitat de $2m^2st/m^2sòl$. Aquesta edificabilitat suposa l'ocupació massiva de tot el solar i per tant, exclou la possibilitat que en front de la renovació del teixit, l'edificació resultant mantingui cert grau de coherència amb l'ordenació que el propi POUM planteja per a les zones subjectes a millora urbana o de nou creixement urbanístic.

En aquest sentit la modificació també planteja una disminució de l'edificabilitat neta del solar en cas de transformació per implantació de nous usos comercials.

Per tant, la futura ordenació proposada, suposa una millora substancial de la vialitat de l'àmbit objecte de modificació: recuperant la secció i l'amplada de les voreres de la carretera de Matadepera i del carrer Consell de Cent, ampliant vorera nord del carrer Dr. Calsina fins a 2,5m; així com una transformació del teixit urbà consolidat, fet que permetrà assolir beneficis comunitaris tal pel que fa a les activitats econòmiques que en un futur es podran emplaçar, al tipus d'edificació i a la seva ordenació, com a una millora objectiva pel que fa a l'entorn i el paisatge urbà de Terrassa.

6.2.- Implantació de nous usos

Els arguments que justifiquem la introducció de l'ús comercial en aquest solar a banda d'aquells que el planejament ja admetia per a les zones qualificades com a productives amb la clau A8.0 són els mateixos que trobem a anteriors modificacions puntuals del POUM de Terrassa en relació a la regulació de l'ús comercial, en aquells sòls que poden ser productius.

En aquest sentit aquesta modificació valora les especials circumstàncies econòmiques en que es troba la ciutat de Terrassa, afectada per l'actual crisi econòmica, fet que obliga a impulsar iniciatives de foment de l'activitat econòmica en els sòls més pròpiament productius, i que no comportin actuacions no racionals o incoherents amb l'entorn. Així per exemple, l'existència d'altres usos comercials propers, que fomenten la competència i encaixen en el model territorial residencial afrontat.

Tot i l'existència d'eixos comercials, aquests no poden descartar actuacions puntuals de dinamització de l'economia, en una implantació dins la trama urbana consolidada, més quant existeix una notable diferència entre una tipologia comercial dels eixos, i les actuacions puntuals aïllades, que no fan sinó, més completar i complementar aquella centralitat comercial, però que a la vegada donen servei també, de manera directe a les illes predominantment residencials del voltant.

A la vegada aquesta actuacions puntuals, afavoreixen la desconcentració de tràfic dels eixos comercials, però que permeten que la reserva d'aparcaments prevista per les actuacions puntuals, fent us d'aquells comerços, també es conjuguin amb desplaçament de transeünts als eixos comercials més propers. Dit amb altres termes, es produeix una situació de sinèrgies entre els eixos comercials i les implantacions puntuals.

El fet que la illa on s'ubica el solar estigui inclosa dins de la trama urbana consolidada (TUC), *-és a dir predominantment residencial-* permetrà un cop tramitada la modificació, que en aquest solar es puguin implantar establiments comercials mitjans (superfície de venda superior a 800 m² i inferiors als 1.300 m²) i grans establiments comercials (superfície de venda igual o superior als 1.300 m² i inferior als 2.500 m²), d'acord amb la classificació establerta per l'article 6 del decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

I al que s'ha justificat, s'ha d'afegir que el mateix article 165 del POUM, per la zona A10, estableix que les noves edificacions, o aquelles que es desenvolupin en substitució o completació de les actuals es regiran en tot allò no regulat específicament, per les condicions aplicables a la zona A8.0, el que dona conformitat a uns paràmetres similars d'edificació pels usos avui existents, i els nous que es proposen en aquesta modificació puntual.

6.3.- Comparatiu de paràmetres vigents i la proposta de modificació

Tot i el que s'establirà a la normativa, convé ara avançar un quadre comparatiu del planejament avui vigent i els paràmetres que la modificació proposa per aquest solar:

Quadre resum de superfícies i d'ordenació de l'edificació

POUM vigent		
zones	clau	m2 sòl
Activitat en illa tancada A8.0	A8.0	5.054,00
sistemes		
Viari	V	2.165,80
total àmbit		7.219,80

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM		
zones	clau	m2 sòl
Activitat en illa tancada A8.0 / comercial crta. matadepera A10.7	A8.0 / A10.7	4.798,10
sistemes		
Viari	V	2.421,70
total àmbit		7.219,80

edificabilitat POUM vigent		
clau	coeficient	m2 sostre
A8.0	2,00	10.108,00

edificabilitat Modificació puntual POUM.			
clau	coeficient	m2 sostre	diferencial
A8.0	2,00	9.596,20	-511,80

A10.7	0,50	2.399,05	-7.708,95
-------	------	----------	-----------

(sense implantació zones verdes en solar A10.7)

POUM vigent

	A8.0 Illa tancada
Edificabilitat (m²st/m²sòl)	2,0
Ocupació (%)	100
Alçada màxima (m)	α amplada del carrer
Façana mínima (m)	6
Fondària mínim (m)	-
Parcel·la mínima (m²)	-

Proposta modificació puntual POUM

	A8.0 Illa tancada	A10.7 Comercial Carretera de Matadepera
Edificabilitat (m²st/m²sòl)	2,0	0,5
Ocupació (%)	100	70
Alçada màxima (m)	α amplada del carrer	7 m
Façana mínima (m)	6	-
Fondària mínim (m)	-	-
Parcel·la mínima (m²)	-	-

Usos

POUM vigent

	A8.0 Activitat en illa tancada
Habitatge	
Habitatge unifamiliar	Condicionat
Habitatge bifamiliar	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Incompatible
Hoteler	Incompatible
Comercial	Incompatible
Comerç petit	Incompatible
Comerç mitjà	Incompatible

Proposta modificació puntual POUM

	A8.0 Activitat en illa tancada	A10.7 Comercial Carretera de Matadepera
Habitatge		
Habitatge unifamiliar	Condicionat	Incompatible
Habitatge bifamiliar	Incompatible	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Incompatible
Residencial	Incompatible	Incompatible
Hoteler	Incompatible	Incompatible
Comercial	Incompatible	
Comerç petit	Incompatible	Dominant
Comerç mitjà	Incompatible	Dominant

Comerç gran	Incompatible
Oficines	Compatible
Industrial	
Indústria integrada	Dominant
Indústria urbana	Dominant
Indústria agrupada	Dominant
Indústria aïllada	Incompatible
Magatzems	Dominant
Sanitari Assistencial	Incompatible
Hospitalari	Incompatible
Educatiu	Condicionat
Recreatiu	
Recreatiu cultural i social	Condicionat
Recreatiu de restauració	Condicionat
Recreatiu musical	Condicionat
Recreatiu del joc	Condicionat
Recreatiu esportiu	Condicionat
Religiós	Incompatible
Aparcament	Condicionat
Extractiu	Incompatible
Agrícola	Incompatible
Ramader	Incompatible
Forestal	Incompatible
Estacions de servei	Condicionat

Comerç gran	Incompatible	Condicionat
Oficines	Compatible	Compatible
Industrial		
Indústria integrada	Dominant	Compatible
Indústria urbana	Dominant	Compatible
Indústria agrupada	Dominant	Condicionat 3
Indústria aïllada	Incompatible	Condicionat 3
Magatzems	Dominant	Compatible
Sanitari Assistencial	Incompatible	Condicionat
Hospitalari	Incompatible	Incompatible
Educatiu	Condicionat	Condicionat
Recreatiu		
Recreatiu cultural i social	Condicionat	Condicionat
Recreatiu de restauració	Condicionat	Condicionat
Recreatiu musical	Condicionat	Incompatible
Recreatiu del joc	Condicionat	Condicionat
Recreatiu esportiu	Condicionat	Compatible
Religiós	Incompatible	Incompatible
Aparcament	Condicionat	Compatible
Extractiu	Incompatible	Incompatible
Agrícola	Incompatible	Incompatible
Ramader	Incompatible	Incompatible
Forestal	Incompatible	Incompatible
Estacions de servei	Condicionat	Condicionat

7. DETERMINACIONS DE LES MODIFICACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL. Inecessarietat d'informe Ambiental. Contingut documental.

L'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, en la redacció donada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formulació, amb determinades excepcions en que són aplicables els articles 99 i 100. En el cas present, la modificació puntual del POUM, abasta un solar en sòl urbà, i no té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporti la transformació global dels usos.

L'article 118/4 del decret 305/2006 de 18 de juliol que aprovà el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

Pel contingut de la present Modificació s'entén que **no es considera necessari l'informe ambiental, al no existir una repercussió ambiental**, més quan l'ús que es vol implantar mitjançant aquesta modificació, -ús comercial-, no tindrà l'impacta ambiental que podria donar-se amb l'ús avui permès d'industrial. En aquest sentit els documents establerts a l'article 66 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme a incorporar en els Plans parcials, són enunciatius quan es tracta d'una modificació, i s'hauran d'incloure només aquells adequats a l'objecte de la modificació, de tal manera que es considera la present modificació, exclosa de l'avaluació ambiental, prevista a l'article 115 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 86 bis de la Llei d'urbanisme.

S'ha de considerar també, que de conformitat amb la disposició addicional segona del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la present modificació no constitueix una actuació de transformació urbanística, atès que és disminueix l'edificabilitat avui prevista en el POUM.

Així doncs la present modificació puntual no es troba en cap dels supòsits que exigeixen la incorporació de l'informe ambiental.

La documentació que integra aquesta modificació, justifica la conveniència de la mateixa, i de les noves determinacions que s'introdueixen, com també s'identifica i es descriu en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació. En definitiva, el contingut de la documentació dona compliment als preceptes normatius per la tramitació de la modificació.

8. TRAMITACIÓ

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats establertes al mateix article. Per tant, la tramitació i els terminis es subjectaran als establerts a l'article 85 del TRLU i 107 del RLU, amb les determinacions específiques de la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Per a la tramitació cal tenir en compte que:

- El document no està subjecte a avaluació ambiental.
- Durant la informació pública s'ha de sol·licitar informe a Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya pel que fa al compliment de la normativa sectorial d'equipaments comercials.
- L'àmbit de la modificació no llinda amb altres termes municipals d'ajuntaments als quals calgui atorgar audiència.
- Es sol·licitaran els altres informes preceptius, d'administracions amb competències concurrents, en especial pel que fa a la façana que dona a la carretera de Matadepera, així com als altres departaments en que resulti obligatori sol·licitar informe.

Una vegada emesos els informes tècnics corresponents, es proposarà l'aprovació inicial, i una vegada atorgada, s'obrirà el termini d'un mes d'informació pública, simultàniament a la sol·licitud d'informes que s'ha deixat referit anteriorment. Es publicarà l'edecte de l'aprovació inicial, fent constar que es podrà examinar l'expedient i formular al·legacions durant el termini del mes, així mateix es donarà a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública i garantir la consulta del projecte de modificació per aquests mitjans· a través de la seva publicació íntegra a la web municipal.

Una vegada rebuts els informes, i en el seu cas les al·legacions, i emesos els informes tècnics corresponents, es proposarà l'aprovació provisional, per posteriorment elevar l'expedient a l'administració autonòmica per la seva aprovació. Tot aquests tràmits en els terminis fixats a l'ordenament, llevat qüestions que justifiquin l'ampliació dels mateixos.

9. MARC LEGAL

Bàsicament, les disposicions aplicables a la present modificació són les contingudes al Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, amb la redacció donada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, i que s'indiquen al llarg d'aquesta memòria. També resulta d'aplicació el Decret 305/2006 de 18 de juliol, que aprovà el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en allò que no contradigui el TRLU, de conformitat amb la disposició transitòria divuitena del TRLU en la redacció donada per la Llei 3/2012. El Text Refós de la Llei del Sòl estatal aprovat per RDL 2/2008 de 20 de juny en la vigent redacció, així com la normativa sectorial sobre establiments comercials. Es base també, per la tramitació de la modificació, l'article 140 de la Constitució, en quant a l'autonomia Municipal, i els preceptes de la legislació de Règim Local, en quant a competències.

Al tenir naturalesa de disposició general, és aplicable el propi POUM de Terrassa, objecte de la present modificació puntual.

10. INCIDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ A LA MOBILITAT

La present modificació puntual no es troba en cap dels supòsits que exigeixen la incorporació de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Ara bé, s'entén procedent indicar que l'emplaçament del solar objecte de la modificació, te façana a la carretera de Matadepera, on actualment existeixen dos carrils de sentit ascendent i dos de sentit descendent. L'edificació industrial actual situada dins l'àmbit d'aquesta modificació puntual de POUM té l'accés amb gual des de la mateixa carretera de Matadepera, i la nova qualificació que s'afegeix per la modificació a la parcel·la, és a dir la comercial, contempla mantenir i desplaçar aquesta entrada i sortida de vehicles -excepte els de càrrega i descàrrega-, per aquesta façana, amb un espai entre sortida de l'aparcament i incorporació als carrils amb direcció ascendent, suficientment ampli -espai que s'ha de cedir a l'Ajuntament per ajustar l'alineació- que permet una incorporació amb suficient visibilitat, fet que també es dona per la incorporació cap a l'aparcament. L'existència d'aquest aparcament es suficient en quant a número de places, per no generar un ús d'aparcament als carrers circumdants.

La implantació de l'ús comercial, tot i que pot comportar un augment de vehicles, aquest no és significatiu en relació a les vies principals de comunicació.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, cal també considerar les sinergies entre els eixos comercials propers i l'ús comercial que es vol implantar, de tal manera que la incidència pot venir donada més pels transeünts que no pas pels vehicles. A aquest respecte, s'amplia la vorera nord del carrer Dr. Calsina fins a 2,5 m i la vorera del carrer Consell de Cent amb la incorporació d'una zona de contenidors; caldrà desplaçar el pas de vianants del carrer Doctor Calsina, cap a la cruïlla de la Carretera de Matadepera, procedint a establir la forma de xamfrà de manera correcta, i amb aplicació de les disposicions de supressió de barreres arquitectòniques. El mateix cal dir respecte del pas de vianants existent al carrer Consell de Cent, que s'haurà de traslladar a la cruïlla amb el Carrer Doctor Calsina. De considerar convenient travessar la carretera de Matadepera amb un nou pas de vianants en la tramitació del projecte constructiu, s'haurà d'estudiar la viabilitat i analitzar la conveniència de semaforització en aquest punt d'acord amb els tècnics responsables de mobilitat de l'Ajuntament.

I en aquest sentit de sinèrgies amb eixos comercials cal apuntar també l'existència de les línies d'autobús L6 que puja pel carrer Consell de Cent i altres que circulen i tenen parades pròximes a l'emplaçament de la parcel·la.

Pel que fa a la càrrega i descàrrega aquesta es realitzarà pel carrer Consell de Cent, segons la documentació gràfica adjunta d'avanç de la implantació, a l'interior del solar, en l'espai reservat a tal fi, que serà cobert. Com es veu a la documentació gràfica es manté la prohibició actual d'estacionament al costat esquerra del carrer Consell Cent per on s'accedirà amb qual remuntable a la zona interior destinada a càrrega i descarrega. No s'afectaran els actuals estacionaments de cotxes en bateria de la vorera dreta del carrer Consell de Cent ni les dues places de minusvàlids existents.

La implantació de l'ús, pel que fa a la vialitat, comportarà actuacions sobre el mobiliari urbà escaient i necessari que es definirà en el projecte constructiu que es tramiti.

11. INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ.

A l'apartat 1, entre d'altres, d'aquesta memòria, s'han indicat les justificacions i la oportunitat de la present modificació, que acrediten la concurrència d'interès públic de la mateixa. Per una part, la dinamització econòmica en el marc d'un desenvolupament sostenible; per altra la necessitat d'ajustar les alineacions ja fixades en el POUM, amb cessió de sòls que passaran a ser de domini públic, sense tenir que tramitar una expropiació; per altra part un encaix de sostenibilitat del medi urbà en quant a usos, tipologia d'edificació, que comporta la desaparició d'una estructura edificatòria caduca, amb els problemes de decor, salubritat i seguretat, que encara que puguin imposar-se als propietaris, no comporten una rehabilitació integral d'aquelles instal·lacions, quin desús, pot comportar una aparença de racó. La superfície té prou importància per que generi una nova visual tant pel que fa a l'aparcament com espai obert, així com un impuls de vitalització als voltants de la illa.

El propi POUM, en establir una alineació que afecta part de l'actual finca i construcció, justifica l'interès públic de dur actuacions per fer desaparèixer una situació de fora d'ordenació, donant continuïtat a l'alineació que ja consta a la part Nord de la Illa.

I finalment, l'urbanisme, en la seva funció d'ordenació del territori, no pot obviar aquelles actuacions, com la present, que comportaran llocs de treball, resultant la creació dels mateixos, també d'interès públic, com també donar una major oferta respecte d'altres emplaçaments propers comercials de tipus semblant, ja que és un estímul a la competència que en definitiva dinamitza l'economia, i que òbviament compleix també com a justificació de l'interès social de la present modificació.

Ara bé, tots aquests motius de justificació de l'interès públic, que globalment poden ser justificats en moltes modificacions, han de comportar també, que la solució adoptada sigui racional i coherent; extrems aquests que ja s'han justificat en la proposta d'ordenació, per la qual cosa concorren per una part, motius d'interès públic, i per l'altra una proposta d'ordenació que no resulta incongruent ni incoherent respecte de les circumstàncies existents i les contemplades en el POUM, al voltant de l'emplaçament de la parcel·la, no contradient la ordenació global prevista en el POUM, sinó ajustant-la.

12. L'ÚS COMERCIAL

La definició de l'ús comercial, s'ajustarà al contingut establert per l'article 5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

La classificació dels establiments comercials, s'ajustarà al contingut establert per l'article 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

En relació a les disposicions sectorials reguladores dels establiments comercials ja esmentades, l'ús comercial a implantar, serà aquell que en cada moment autoritzi la llei sectorial sobre comerç i disposicions concordants, en el moment de presentar el projecte. En l'actualitat, l'annex de l'avantprojecte compleix amb la llei sectorial, atès que es tracta de la implantació de comerç al detall amb una superfície de venda admesa per aquelles normes, i estar la parcel·la inclosa en la TUC.

Tot i això, i com ja s'ha esmentat, la present modificació haurà de ser informada, durant el tràmit d'informació pública, pel Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya.

13. AVALUACIÓ ECONÒMICA, PLA D'ETAPES I GESTIÓ

13.1 Als antecedents i en altres parts d'aquesta memòria, ja s'ha explicat, que la parcel·la està totalment urbanitzada, té tots els subministraments integrats en la xarxa urbana, i per tant constitueix un solar, en el que una vegada fetes les cessions amb simultaneïtat a la llicència d'obres, és apte per la seva construcció.

Les actuacions que s'han explicat en relació a mesures sobre la vialitat pública, i que es contindran amb major concreció i desenvolupament en annex al projecte d'obres, s'estimen d'un cost de noranta sis mil vuit-cents Euros, IVA inclòs. Aquest cost haurà de ser sufragat pel promotor de l'obra privada.

La resta de costos són atribuïbles a la mateixa obra privada per la implantació de l'activitat, i per tant els costos són assumibles, en el marc de la inversió privada i de l'amortització corresponent, sense que hi hagi distorsió d'aquest equilibri, pel fet de la cessió de les porcions de sòl destinades a vialitat.

En no tractar-se d'una modificació d'execució i gestió del planejament, *-més enllà de la cessió gratuïta de sòls per ajustar les alineacions-* l'actuació, no incideix en els fons públics en quant a càrrega, abans el contrari, l'actuació haurà de comportar el pagament d'impostos i en el seu cas de taxes, en definitiva ingressos públics.

El desenvolupament d'aquesta modificació, no requereix un instrument de planejament derivat. Ara bé, el projecte constructiu, a més d'ajustar-se a les alineacions fixades i realitzar les cessions de sòl, haurà d'especificar i detallar les mesures o actuacions en la vialitat, que ja s'han apuntat anteriorment. No es fixa un pla d'etapes, ja que s'està davant d'un solar en sòl urbà consolidat, i per tant li és d'aplicació els terminis generals per la patrimonialització dels drets que dimanen de la present modificació.

13.2. Tal com s'ha manifestat anteriorment, la present modificació agrega a la parcel·la, la qualificació de l'ús comercial A10.7. Això implica que concorren les

circumstàncies d'una opció d'intensitat de l'ús, si l'actuació a realitzar no segueix essent industrial.

La implantació d'usos amb la zonificació A10.7, comporta doncs que per fer efectiu l'ús comercial, d'acord amb les condicions particulars assenyalades, a l'àmbit qualificat amb la clau A10.7 Carretera de Matadepera, s'estableixi com a condició necessària per a l'obtenció de les corresponents llicències d'obres i d'activitat, l'obligació per part dels propietaris, del compliment de cessions establerta en l'ordenament, per la transformació de l'ús. Els sòls cedits més enllà de les alineacions fixades al planejament vigent anterior a la Modificació, en especial pel que fa al carrer Dr. Calsina, seran tingudes en compte en quant al màxim total de cessions i carregues i/o d'aprofitaments o la seva substitució. Ara bé, aquestes cessions, tractant-se d'una concentració d'ús, i d'una parcel·la concreta, esdevindrien inútils realitzar-les al mateix emplaçament d'aquí que tant la cessió de l'aprofitament lucratiu, com la cessió de sòls destinats a reserves per zones verdes i equipaments, es faci econòmicament, d'acord amb allò que estableix l'article 100(4)(c) del TRLU., tot i que s'ha de considerar que la proposta de la implantació de l'ús comercial, disminueix el sostre edificable, podent-se transferir, en el seu cas, el diferencial de sostre a altres actuacions municipals que tinguessin dèficit de sostre industrial.

II.- NORMATIVA

NORMES URBANÍSTIQUES.

Art. 1. Àmbit d'aplicació de la modificació puntual del POUM

La present modificació puntual, i per tant la regulació i paràmetres establerts en aquestes normes, són d'aplicació a la parcel·la situada al sud de l'illa formada per la Carretera de Matadepera, Carrer Consell de Cent, Carrer Doctor Calsina i Carrer Roig i Ventura.

Art. 2. Marc Legal.

Les normes d'aquesta modificació puntual, tenen fonament bàsic, en:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, aprovat definitivament el 4 de juliol de 2003 i publicat al DOGC núm. 4029 de 12 de desembre de 2003.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en la redacció donada per la Llei 3/2012.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- RDL 2/2008 de 20 de juny que aprovà el text refós de la Llei del sòl Estatal, en la redacció avui vigent.

Art. 3. Contingut de la modificació puntual:

La modificació puntual està integrada pels següents documents:

- Memòria i normativa urbanística d'aplicació.
- Plànols informatius i normatius.
- Plànols indicatius ordenació

Art. 4. Interpretació:

Les presents Normes Urbanístiques, constitueixen el cos normatiu específic de la present Modificació puntual. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a les determinacions del POUM.

Art. 5.- Qualificacions que estableix la modificació pel seu àmbit

Per la parcel·la objecte d'aquesta modificació s'estableixen dues qualificacions opcionals, però l'execució d'una exclou l'execució simultània de l'altra, no podent-se simultaniejar les dues qualificacions en diferents parts de la parcel·la.

Les dues qualificacions són:

- a) A8.0 Industrial en illa tancada
- b) A10.7 Comercial carretera de Matadepera

Art. 6.- Definició, Paràmetres i usos de la zonificació A8.0

Llevat el que es disposa a l'última apartat d'aquest article, la definició, paràmetres i usos per noves edificacions a la parcel·la, són els mateixos que consten al POUM vigent (articles 151, 152 i 155, i concordants):

1.- Definició

Comprèn els sòls del nucli urbà on predomina l'edificació industrial i de magatzems, i que per la seva naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tracten, o dels elements tècnics emprats, no generen situacions de risc per a la salubritat i seguretat públiques i són susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc per a les persones, les propietats i el medi.

2.- Tipus d'ordenació

Serà d'aplicació el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial, ajustant-se a les alineacions d'aquesta modificació les noves edificacions.

3.- Zona A8.0 Industrial en illa tancada. Condicions d'edificació.

1. Edificabilitat: La intensitat neta d'edificació per parcel·les no ultrapassarà els dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ($2m^2st/m^2$).
2. Ocupació màxima: L'ocupació màxima serà del cent per cent (100%) de la superfície de la parcel·la.
3. Alçada: L'edificació al carrer seguirà les alçades que li corresponguin segons l'amplada del carrer, amb condicions iguals a les de la zona d'ordenació segons alineació de vial quan limiti amb elles. L'edificació a l'interior de l'illa haurà d'inscriure's dins el volum resultant de traçar plans a quaranta-cinc graus (45°) respecte de l'horitzontal per damunt de directrius situades a quatre coma cinquanta metres (4,50 m), en els límits en parcel·les veïnes i des del mesurament de l'alçada reguladora, pel que fa front de carrer.
4. Compartimentació dels edificis en locals independents: Els establiments industrials en propietat horitzontal dins d'un mateix edifici, hauran de disposar d'accessos independents i proteccions de foc, també suficients i pròpies que impedeixin la propagació als establiments confrontants, així com de molls interns de càrrega i descàrrega.
5. Façana mínima: Amplada mínima de parcel·la amidada a línia de façana serà de sis metres (6 m).
6. Condicions particulars d'edificació: En determinades illes o conjunts d'illes s'estableixen paràmetres específics de regulació de l'edificació atenent a les característiques particulars de la zona urbana que ocupen i als antecedents normatius derivats del seu planejament urbanístic originari.

Quadre resum d'ordenació de l'edificació.

	A8.0 Illa tancada
Edificabilitat ($m^2st/m^2sòl$)	2,0
Ocupació (%)	100
Alçada màxima (m)	α amplada del carrer
Façana mínima (m)	6
Fondària mínim (m)	-
Parcel·la mínima (m^2)	-

4.- Condicions d'ús de les A8.0

Les condicions d'ús d'aquesta zona es regularan pel que s'estableix al quadre adjunt:

	A8.0 Activitat en illa tancada
Habitatge	
Habitatge unifamiliar	Condicionat
Habitatge bifamiliar	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Incompatible
Hoteler	Incompatible
Comercial	Incompatible
Comerç petit	Incompatible
Comerç mitjà	Incompatible
Comerç gran	Incompatible
Oficines	Compatible
Industrial	
Indústria integrada	Dominant
Indústria urbana	Dominant
Indústria agrupada	Dominant
Indústria aïllada	Incompatible
Magatzems	Dominant
Sanitari Assistencial	Incompatible
Hospitalari	Incompatible
Educatiu	Condicionat
Recreatiu	
Recreatiu cultural i social	Condicionat
Recreatiu de restauració	Condicionat
Recreatiu musical	Condicionat
Recreatiu del joc	Condicionat
Recreatiu esportiu	Condicionat
Religiós	Incompatible
Aparcament	Condicionat
Extractiu	Incompatible
Agrícola	Incompatible
Ramader	Incompatible
Forestal	Incompatible
Estacions de servei	Condicionat

5.- Pel cas de reiniciar activitat industrial de les admeses, en la mateixa edificació avui existent, l'atorgament de la llicència d'activitat, comportarà la cessió del sòl destinat a vialitat, si bé es podrà seguir ocupant la construcció en aquella part, a títol de precari, al que restarà condicionada la llicència, en aquesta part.

Art. 7. Definició, Paràmetres i usos de la zonificació A10.7 Comercial Carretera de Matadepera.

Compren el terreny ocupat per instal·lacions industrials situat a l'illa formada pels carrers de carrers Doctor Calsina, Consell de Cent, Roig i Ventura i la carretera de Matadepera, on es preveu la definició de nous paràmetres edificatoris en cas d'enderroc de l'edificació existent i de la implantació d'usos comercials.

Es defineix una zona específica A10.7 Comercial Carretera de Matadepera, que a més de la regulació genèrica de la zona Comercial té unes condicions particulars:

1.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial.

2.- Condicions d'edificació.

Edificabilitat: La intensitat neta d'edificació de la parcel·la no ultrapassarà el zero com a cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50m²st/m²sl)

- a) Ocupació màxima: L'ocupació màxima serà del setanta per cent (70%) de la superfície de la parcel·la.
- b) Alçada: L'alçada màxima de l'edificació serà de set metres (7m), corresponent a planta i pis. Aquesta alçada podrà ser únicament sobrepassada per instal·lacions tècniques.
- c) Façana mínima: L'amplada mínima de la parcel·la serà aquella que s'obtindrà un cop materialitzades les cessions de vialitat, zones verdes i equipaments a favor de l'ajuntament d'acord amb l'ordenació proposada.
- d) Fondària mínima: La fondària mínima de la parcel·la serà aquella que s'obtindrà el solar un cop materialitzades les cessions de vialitat, zones verdes i equipaments a favor de l'ajuntament d'acord amb l'ordenació proposada.
- e) Parcel·la mínima: S'estableix una única parcel·la indivisible que serà aquella resultat de la cessió de la vialitat, de les zones verdes i equipaments a favor de l'ajuntament d'acord amb l'ordenació proposada.

Els paràmetres que es defineixen en aquest apartat només són d'aplicació en el cas de les noves edificacions que s'implantin al solar en substitució de les existents i que suposin la implantació d'usos comercials; per a la resta d'usos definits a l'article 155 del POUM, seran d'aplicació els paràmetres generals de la zona A8.0 Industrial en illa tancada definits a l'article 152 de la normativa del POUM, i de l'article 6 d'aquesta normativa.

3.- Condicions d'ús de les zona A10.7.

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

	A10.7 Comercial Carretera de Matadepera
Habitatge	
Habitatge unifamiliar	Incompatible
Habitatge bifamiliar	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Incompatible
Hoteler	Incompatible
Comercial	
Comerç petit	Dominant
Comerç mitjà	Dominant
Comerç gran	Condicionat
Oficines	Compatible
Industrial	
Indústria integrada	Compatible
Indústria urbana	Compatible
Indústria agrupada	Condicionat 3

Indústria aïllada	Condicionat 3
Magatzems	Compatible
Sanitari Assistencial	Condicionat
Hospitalari	Incompatible
Educatiu	Condicionat
Recreatiu	
Recreatiu cultural i social	Condicionat
Recreatiu de restauració	Condicionat
Recreatiu musical	Incompatible
Recreatiu del joc	Condicionat
Recreatiu esportiu	Compatible
Religiós	Incompatible
Aparcament	Compatible
Extractiu	Incompatible
Agrícola	Incompatible
Ramader	Incompatible
Forestal	Incompatible
Estacions de servei	Condicionat

4.- Deures dels propietaris del sòl qualificat amb la clau A10.7 Carretera de Matadepera per a la introducció de l'ús comercial.

Per tal de fer efectiu l'ús comercial, d'acord amb les condicions particulars assenyalades, a l'àmbit qualificat amb la clau A10.7 Carretera de Matadepera, s'estableix com a condició necessària per a l'obtenció de les corresponents llicències d'obres i d'activitat, l'obligació per part dels propietaris, del compliment addicional dels següents requisits:

- a.- Cessió d'Aprofitament urbanístic lucratiu:
- b.- Cessions de zones verdes i sòl per a equipaments

Aquestes cessions no es poden materialitzar en la mateixa parcel·la, per la qual cosa i de conformitat amb el que disposa l'article 100(4) del TRLU, i la disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, es substituiran pel seu equivalent econòmic, en base als paràmetres que consten a la disposició addicional d'aquesta normativa.

5.- Compliment de la normativa sectorial de comerç.

La definició de l'ús comercial, s'ajustarà al contingut establert per l'article 5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

La classificació dels establiments comercials, s'ajustarà al contingut establert per l'article 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

6.- Previsió de places d'aparcament:

En cas d'implantació d'un equipament comercial, aquest haurà de preveure la reserva de places d'aparcament de com a mínim dues places d'aparcament per cada 100m² edificats i 8 (supermercat petit) per cada 100m² de superfície de venda. En qualsevol cas l'aparcament s'ajustarà a allò establert a l'article 12 "Dotació d'aparcament" del Decret 378/2006 de desplegament de la Llei 1/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, que segueix vigent d'acord amb el Decret Llei 1/2009.

Pel que fa a les característiques de l'aparcament aquest s'ajustarà a allò establert a l'article 123 de la normativa del POUM de Terrassa.

Pel que fa a la resta d'aspectes vinculats a la mobilitat derivats de la implantació de l'equipament comercial s'atendrà a allò establert a la normativa del POUM de Terrassa a efectes d'atorgar llicència d'edificació.

Art.8. Compliment de la normativa de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques.

Totes les determinacions d'aquesta modificació referents a l'ordenació que afectin a l'amplada de les voreres, així com tots aquells aspectes de la llicència que afectin l'espai d'ús col·lectiu: aparcament, voreres, passos per a la circulació de vianants, etc... hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, essent condició ineludible per a la definició arquitectònica de tots els elements esmentats el compliment de les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i el Decret 135/1995, de 24 de març, de desenvolupament de l'esmentada llei així com les determinacions específiques pel que fa a l'accessibilitat i la seguretat d'ús que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació.

Disposició Transitòria.

De conformitat amb el que disposa l'article 6, apartat 5è, l'autorització d'un nou ús industrial en les instal·lacions existents, sense el seu enderroc, comportarà la cessió de la part de sòl que està afectat per les alineacions, si bé la propietat en podrà mantenir la possessió a precari, conservant les parts edificades existent en aquest sòl afectats i fóra d'ordenació, podent només fer-hi en dita part, actuacions de seguretat i decor. En quant als usos, en aquesta part afectada, seran compatibles amb els principals que s'implantïn a tota la manca però referits als usos admesos en les situacions de fora d'ordenació al POUM i al TRLU, però no es patrimonialitzaran, i per tant hauran de cessar, sense dret a indemnització, en el moment en que l'administració així ho requereixi per ocupar l'espai cedit. Només s'autoritzarà a precari el manteniment i usos d'aquesta part de l'edificació, si l'administració no té previst dins els quatre anys posteriors a la llicència, procedir a l'ocupació dels sòls destinats a vialitat.

Disposició Addicional.

1.- En relació a l'apartat 4 de l'article 7 d'aquestes normes, les cessions que s'han de compensar corresponen al 15% de l'aprofitament urbanístic lucratiu, així com a la reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat als nous usos comercials. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. L'Ajuntament haurà de destinar aquest valor econòmic a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi, de conformitat amb el que disposa l'article 100(4) del TRLU i disposicions concordants.

Els sòls cedits mes enllà de les alineacions fixades al planejament vigent anterior a la Modificació, en especial pel que fa al carrer Dr. Calsina, seran tingudes en compte en quant al màxim total de cessions i carregues i/o d'aprofitaments o la seva substitució.

2.- Els paràmetres de la compensació econòmica, partiran de la següent metodologia:

2.1. Valoració de la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic per la implantació dels nous usos comercials.

La proposta de modificació suposa una disminució de l'edificabilitat del solar respecte a aquella establerta en el planejament vigent. El POUM en el seu redactat actual preveu una edificabilitat neta de dos metres quadrats de sostre per un metre de sòl (2m²st/m²sòl), el que suposa un sostre potencial de deu mil cent vuit metres quadrats (10.108m²st), mentre que la proposta de modificació planteja una edificabilitat neta de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl

(0,50m²st/m²sòl), el que suposa un sostre final de dos mil tres-cents noranta-nou coma cinc metres quadrats de sostre un cop realitzades les cessions de vialitat (2.399,05m²st).

La disminució del sostre edificable del solar en termes absoluts és de set mil set-cents vuit coma noranta metres quadrats (7.708,90m²st) en cas que no es prevegi emplaçar les cessions de zona verda i equipaments dins el solar. En cas que s'implanti el nou us comercial la modificació comporta la renúncia als deu mil cent vuit metres (10.108m²st) de sostre industrial que a l'actualitat admet el POUM.

De la comparança dels diferents valors se'n dedueix que la modificació no implica un augment de l'aprofitament, pel que no són d'aplicació les prescripcions de la disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'urbanisme pel que fa a la cessió d'aprofitament.

2.2. Valoració de la cessió de 7,5 m² de sòl destinat a zones verdes i equipaments per cada 100 m² de sostre destinat a nous usos comercials.

Pel que fa a la cessió de zona verda i sòl per a equipaments s'ha pres com a sostre destinat als nous usos comercials la xifra de dos mil tres-cents nou metres quadrats amb nou (2.309,09m²st) que és la que es dedueix de l'aplicació de l'edificabilitat sobre el sòl resultat en cas que les cessions es materialitzin al solar. Si dividim aquesta xifra per la quantitat de 100 en resulten vint-i-tres coma nou centenes (23,09). Aquestes centenes un cop multiplicades per 7,5m², estableixen una cessió de cent setanta-tres coma disset metres quadrats (173,17m²).

La compensació econòmica respondrà al valor d'expropiació de sòls qualificats de sistemes d'espais lliures, de conformitat amb el que disposa el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglamente de valoraciones de la Ley del Suelo; s'adjunta com ANNEX D al present document el model indicatiu de càlcul de la modificació del POUM en relació a la regulació de l'ús comercial en sols productius, aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 8 de maig 2012.

Terrassa, novembre de 2013

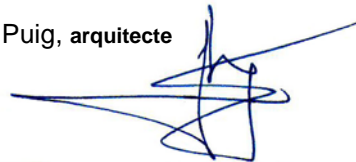
ELS PROMOTORS

PROMOTORA DE CASAS SL

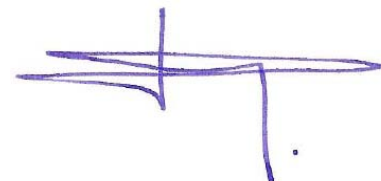
p.p. Pep Claret

PER L'EQUIP REDACTOR:

Jordi Puig, **arquitecte**

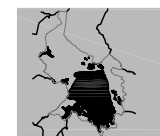


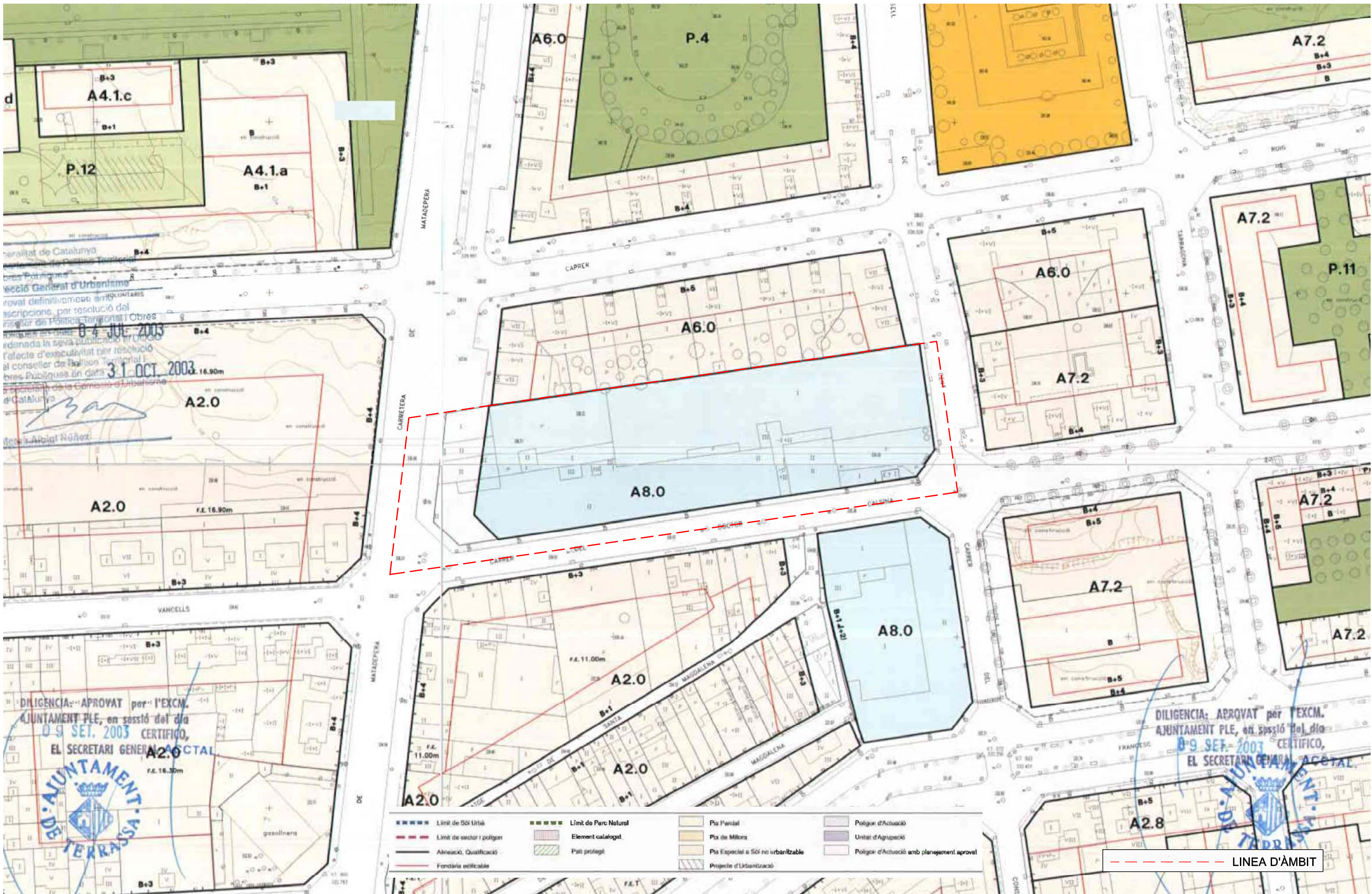
J.M. Llauradó, **advocat**



III.- PLÀNOLS







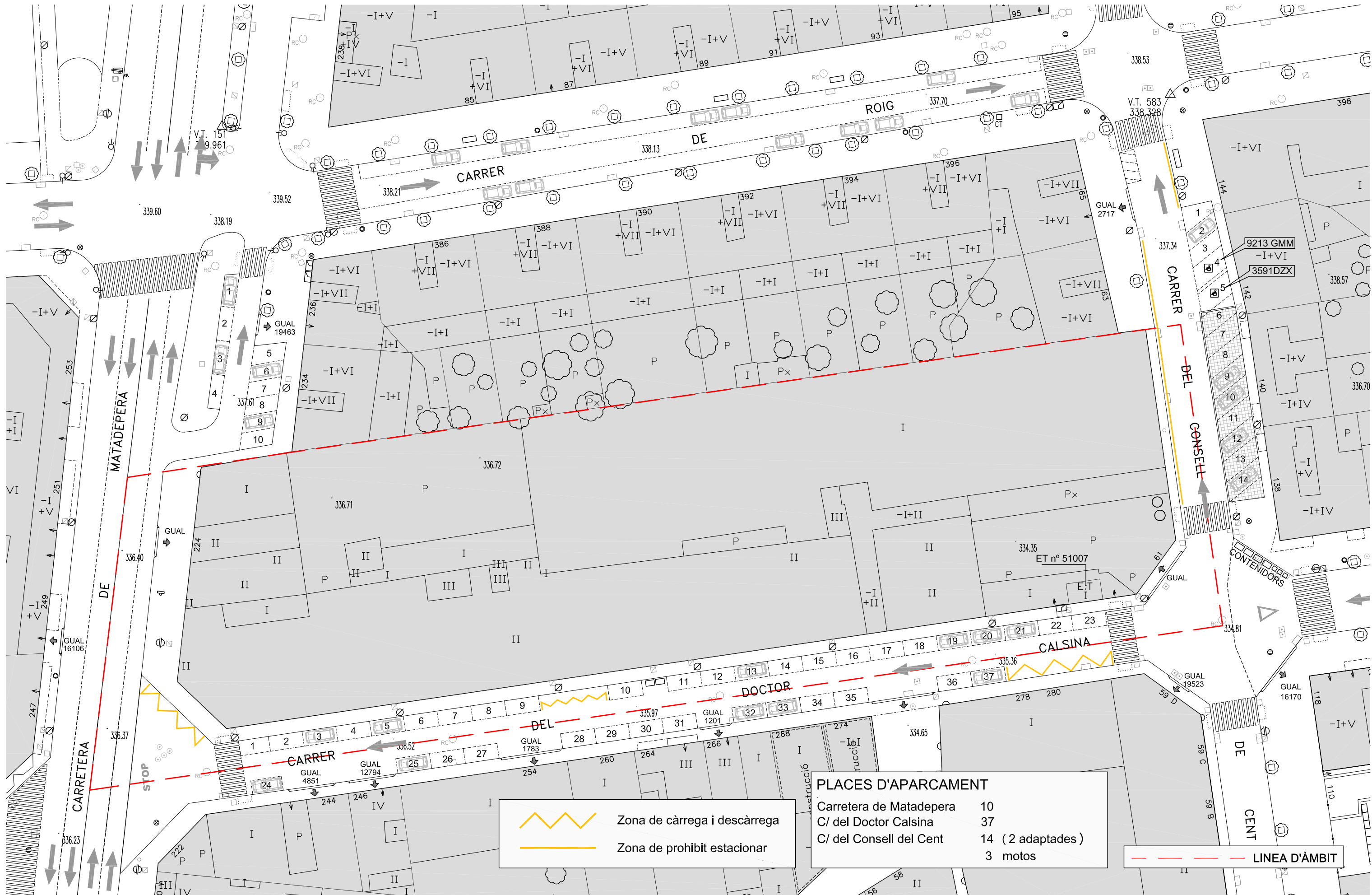
Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Infraestructures
 Direcció General d'Urbanisme
 APROVAT definitivament amb
 inscripcions per resolució del
 conseller de Política Territorial i Obres
 Públiques en data 04 JUL 2003
 ordenada in seua publicació en el DOG
 l'efecte d'executivitat per resolució
 del conseller de Política Territorial i
 Obres Públiques en data 31 OCT 2003
 Secretari de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya
 Antoni Abad Nogués



DILIGENCIA: APROVAT per l'EXCM.
 AJUNTAMENT PLE, en sessió del dia
 09 SET. 2003 CERTIFICO,
 EL SECRETARI GENERAL ACATAL
 AJUNTAMENT DE TERRASSA

DILIGENCIA: APROVAT per l'EXCM.
 AJUNTAMENT PLE, en sessió del dia
 09 SET. 2003 CERTIFICO,
 EL SECRETARI GENERAL ACATAL
 AJUNTAMENT DE TERRASSA

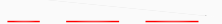
--- LINEA D'ÀMBIT





 Zona de càrrega i descàrrega
 Zona de prohibit estacionar

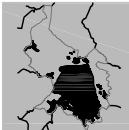
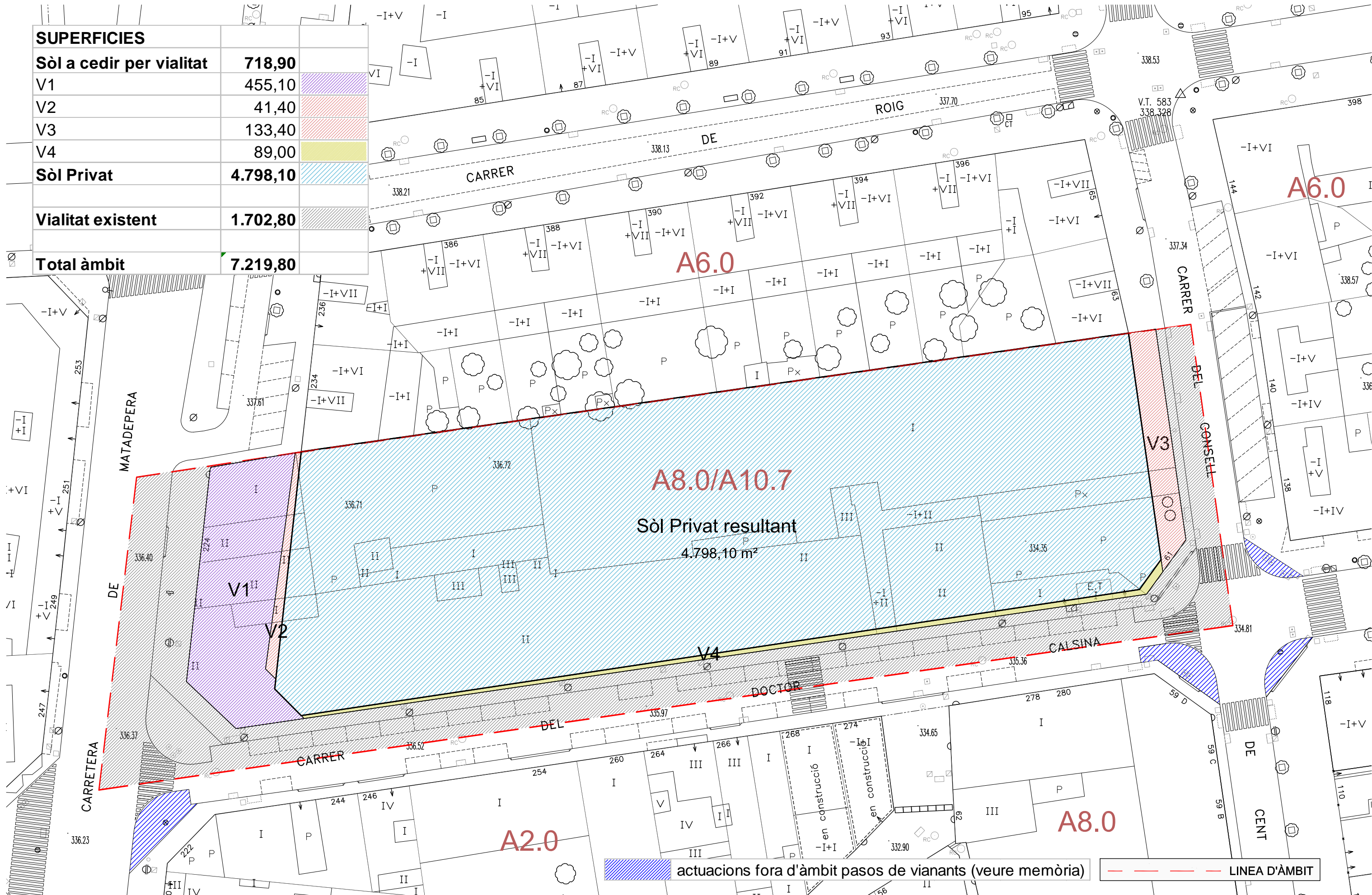
PLACES D'APARCAMENT	
Carretera de Matadepera	10
C/ del Doctor Calsina	37
C/ del Consell del Cent	14 (2 adaptades)
	3 motos

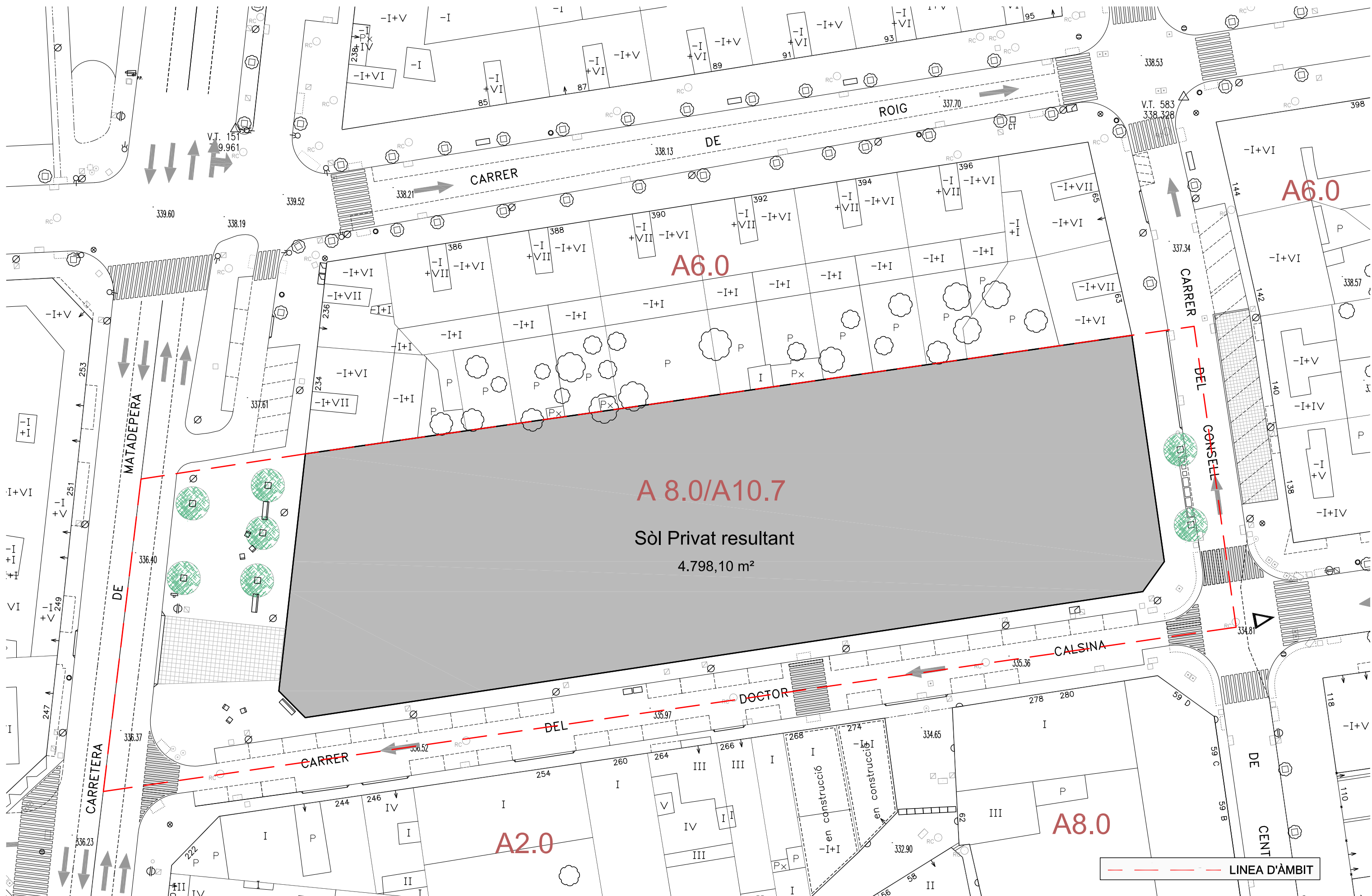
 LINEA D'ÀMBIT

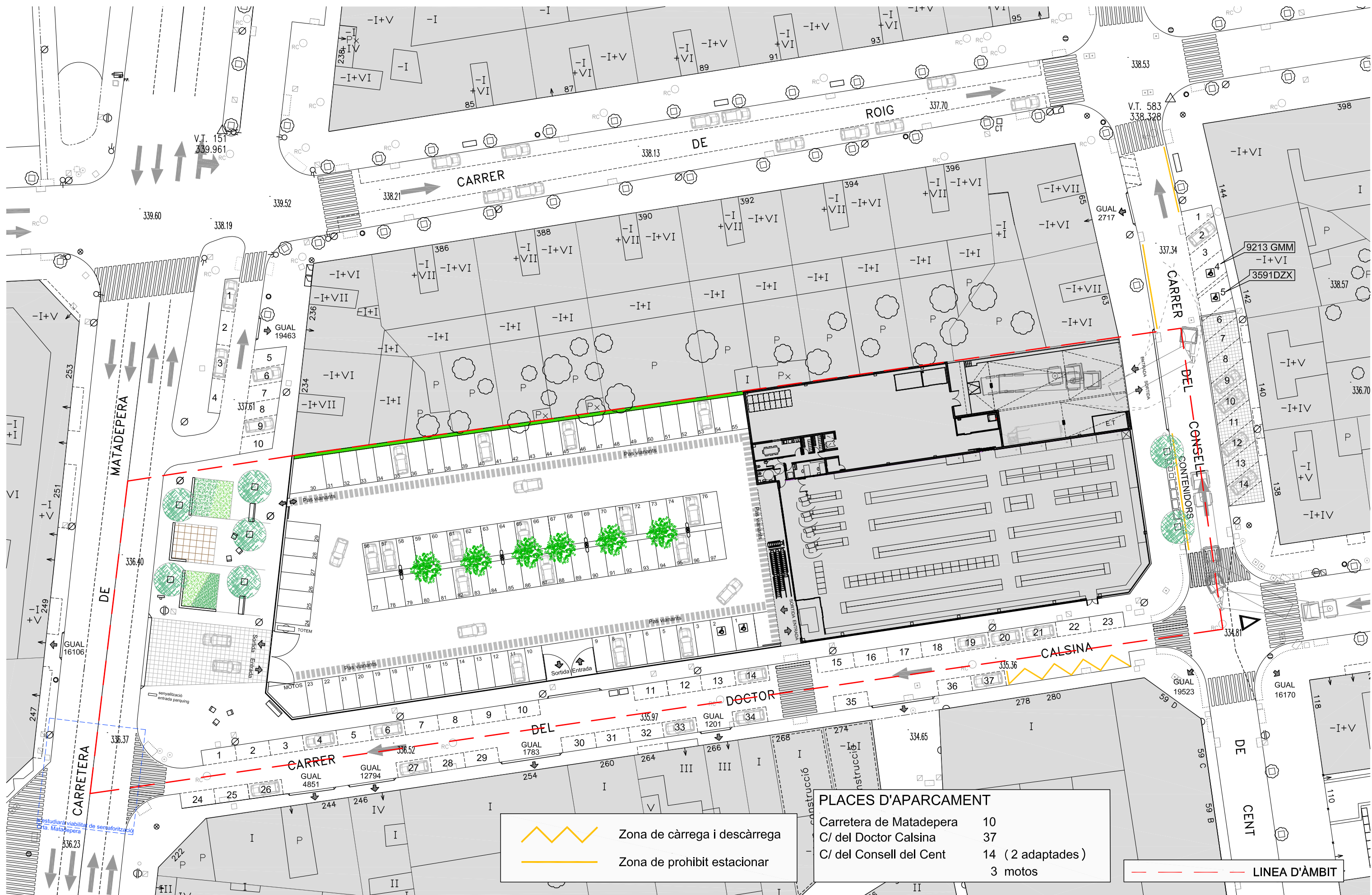


SUPERFÍCIES

Sòl a cedir per vialitat	718,90	
V1	455,10	
V2	41,40	
V3	133,40	
V4	89,00	
Sòl Privat	4.798,10	
Vialitat existent	1.702,80	
Total àmbit	7.219,80	





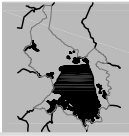


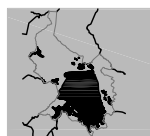
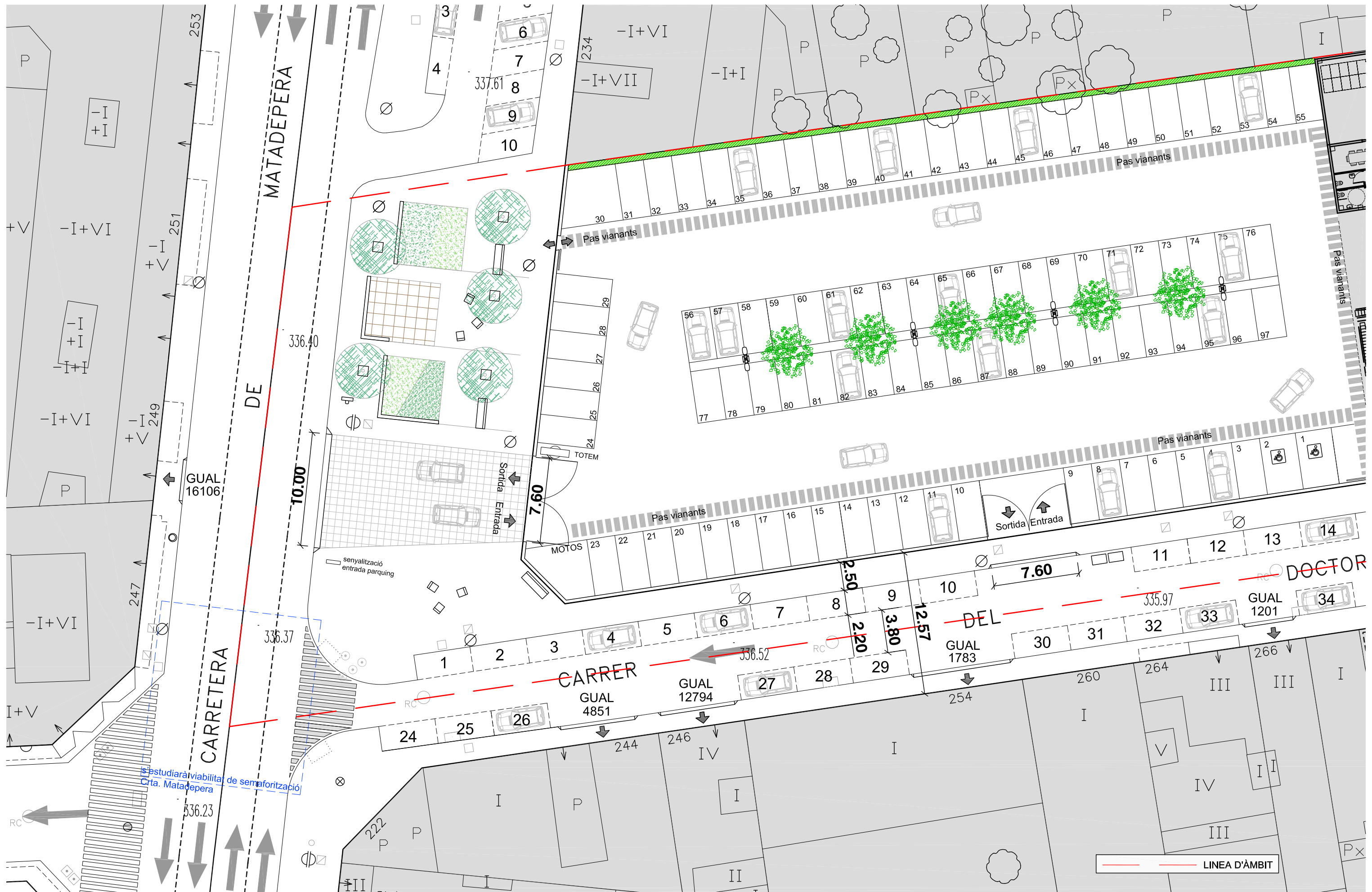
PLACES D'APARCAMENT

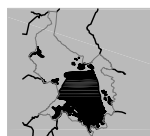
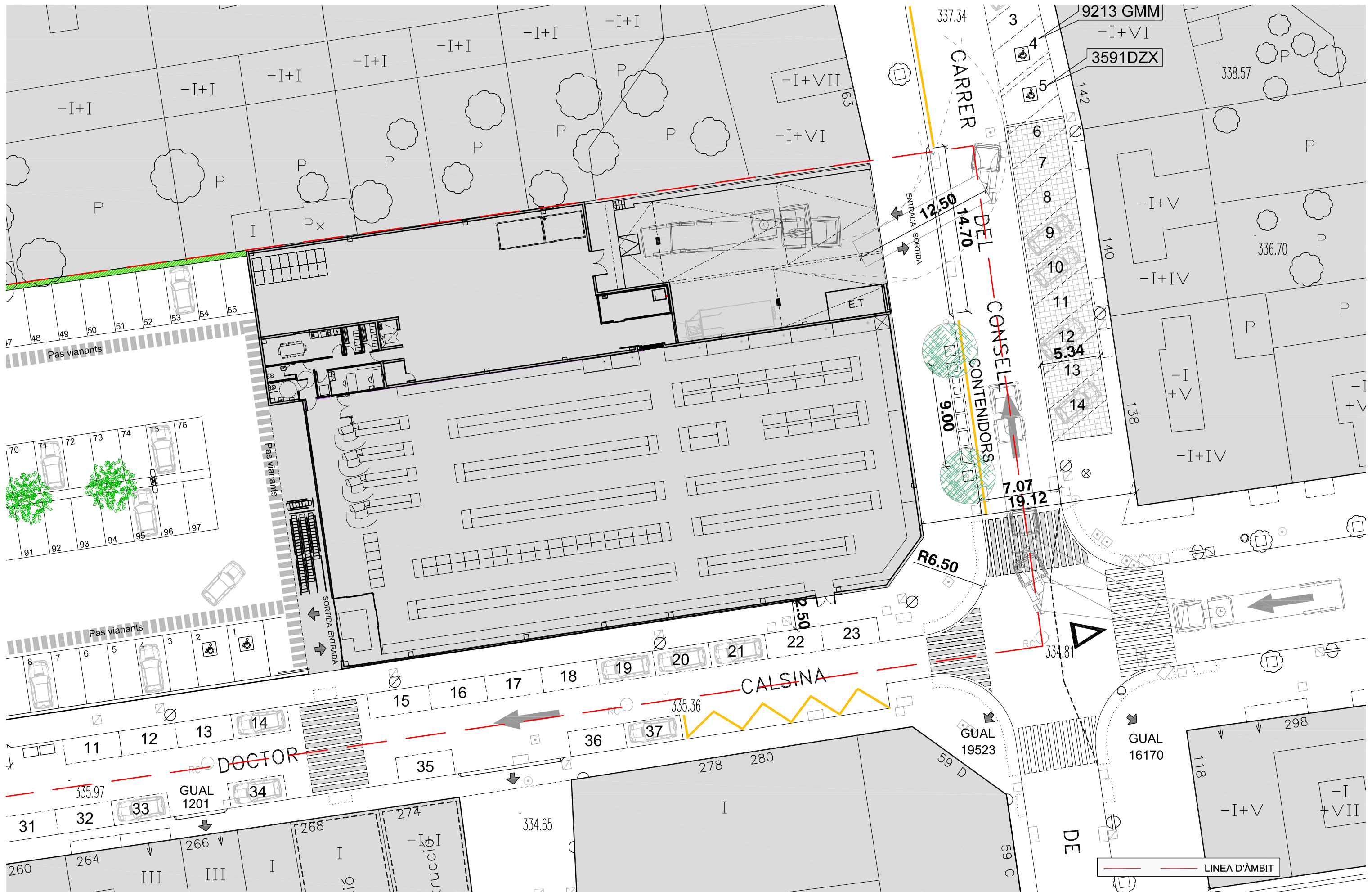
	Zona de càrrega i descàrrega
	Zona de prohibit estacionar

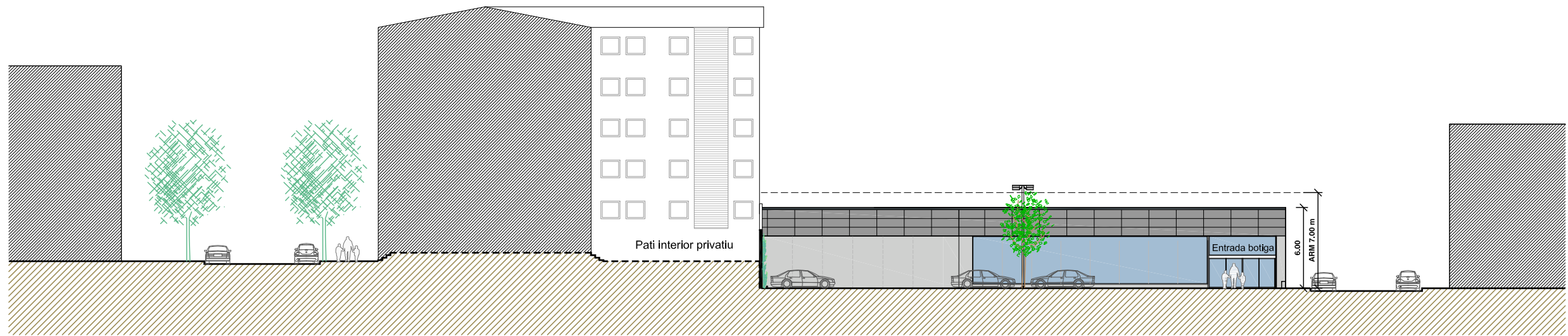
Carretera de Matadepera	10
C/ del Doctor Calsina	37
C/ del Consell del Cent	14 (2 adaptades)
	3 motos

LINEA D'ÀMBIT





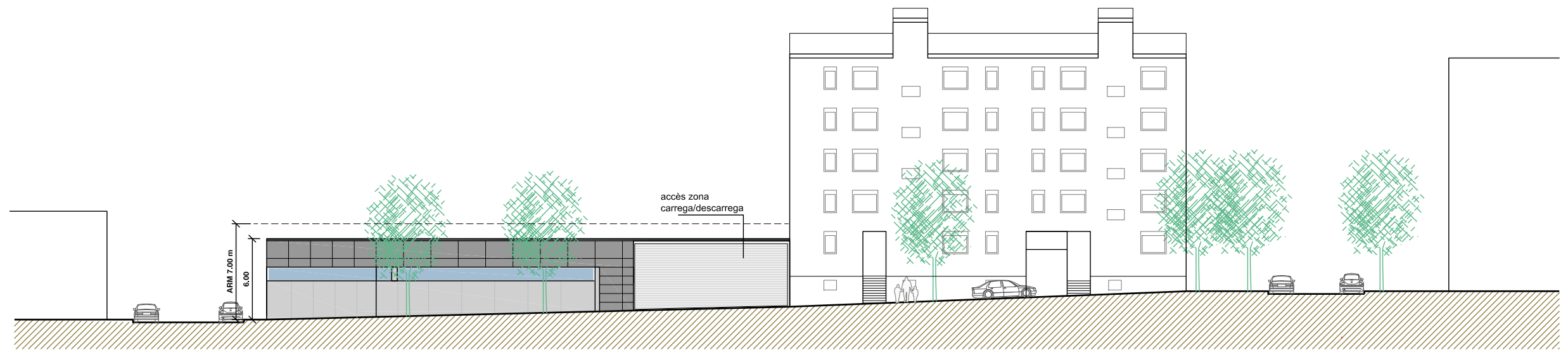




c/ de Roig Ventura

c/ Doctor Calsina

E. 1/350

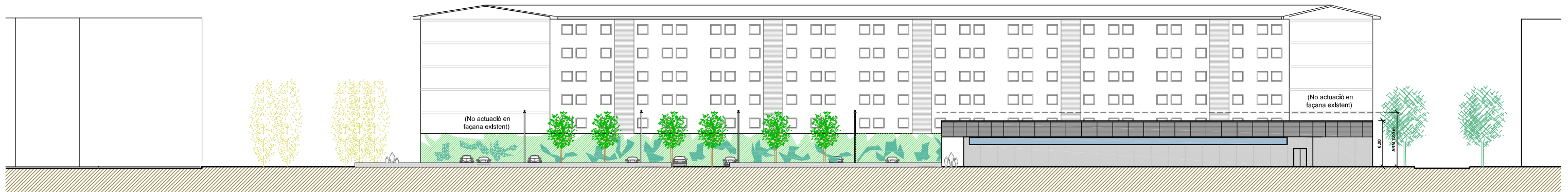


c/ Doctor Calsina

c/ Consell de Cent

c/ de Roig Ventura

E. 1/350



Carretera de Matadepera

c/ Doctor Calsina

c/ Consell de Cent

E. 1/500





Zona voladís entrada botiga

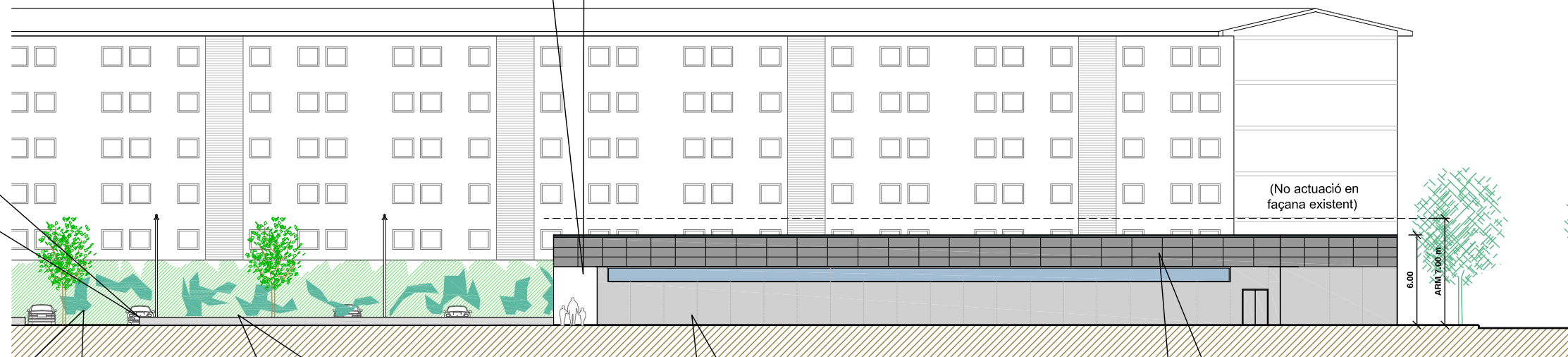


Aspecte entrada botiga



Coberta de lamina de TPO tipus pvc de color clar

muret de 50 cms d'alçada a tot el perímetre del solar



Tractament superficial mur existent a base de plantes trepadores a partir 80 cm d'alçada



Superfície aparcament amb diferents materials per diferenciar zones estacionament



Panell de formigó, acabat pintat color Ral 7047



Acabat amb panell TRESPA color Antracita A25.8.1



IV.- ANNEXES

- A. Nota registre propietat
- B. Informació cadastral
- C. Reportatge fotogràfic
- D. Model indicatiu de càlcul cessió zones verdes

ANNEX A. Nota Simple del Registra de la Propietat n2 de TERRASSA on s'acredita la titularitat de la finca.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TERRASSA 2
PARC DEL NORD, 4, LOCAL 6-7
08225 TERRASSA (BARCELONA)
Teléfono: 937336659 Fax:937801617



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Despacho: DIECINUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL TRECE
FINCA DE TERRASSA SECC.3 N°: 7596. IDUFIR: 08131000927171
Finca de traslado de la Sección 2ª: 8060

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: EDIFICIO INDUSTRIAL sito en Terrassa, con frente a la CARRETERA DE MATADEPERA, señalada con el número DOSCIENTOS VEINTICUATRO que consta de PLANTA BAJA y SOTANOS en parte, así como un PEQUEÑO PISO para la vivienda de los porteros, existiendo además tres cubiertos, que son: uno, para bicicletas, y dos, para sanitarios; correspondientes dos mil trescientos metros cuadrados a los bajos y piso y seiscientos metros cuadrados al sótano. Todo ello edificado sobre un solar de cinco mil ciento catorce metros cuadrados, o sean ciento treinta y tres mil trescientos cincuenta y siete palmos, trescientos cincuenta y dos milésimos. LINDA: todo ello por su frente, Oeste, con la citada Carretera de Matadepera; por la derecha entrando, Sur, con la calle Doctor Calsina, antes en proyecto; por el fondo, Este, con la calle 22-A; y por la izquierda, Norte, con finca de Dolores Mir Pous. REFERENCIA CATASTRAL: 8235303DG1083D0001TD.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOTORA DE CASAS, S.L.	B08218695	2739	100	45	2

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.
Formalizada en escritura con fecha 19/05/05, autorizada en SANT VICENÇ DE CASTEL, por DON PEDRO-ANGEL CASADO MARTIN, nº de protocolo 1197.
Inscripción: 2ª Tomo: 2.739 Libro: 100 Folio: 45 Fecha: 18/07/2005

CARGAS

HIPOTECA.

HIPOTECA a favor de la entidad CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA, en GARANTIA de un préstamo de TRES MILLONES DE EUROS por principal del préstamo; el pago de sus intereses ordinarios convenidos en la cláusula tercera y tercera-bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo previsto en el primer párrafo de la cláusula tercera-bis, limitándose, además esta responsabilidad, a efectos de lo que dispone el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de DOSCIENTOS CUARENTA MIL EUROS; el pago de los intereses de demora convenidos en la cláusula sexta, limitándose, además, esta responsabilidad a efectos de lo que dispone el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de SETECIENTOS OCHENTA MIL EUROS; la cantidad de TRESCIENTOS MIL EUROS, que se fijan en concepto de costas y gastos en perjuicio de tercero. La duración del préstamo será de CIENTO SETENTA Y CUATRO MESES, contados a partir de la fecha de la escritura que se inscribe. No obstante, el plazo del préstamo se distribuirá en dos fases y se determinará de la manera siguiente: Primera fase-Carencia.- Se extenderá hasta el día que venza el plazo de TREINTA MESES contados a partir de la fecha de la escritura que se inscribe. Segunda fase-Amortización de capital.- Será de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MESES contados desde la fecha de vencimiento de la fase de carencia. La Parte Prestataria deberá satisfacer la primera cuota de la fase de amortización de capital, comprensiva de

capital e intereses el día TREINTA DE JULIO DE DOS MIL DOCE, y la última el día TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO. TASAN el valor de la finca hipotecada, para que sirva de tipo para la subasta, en CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA EUROS CON OCHO CENTIMOS. La Parte Deudora designa como DOMICILIO para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el la finca hipotecada.

Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON LUIS TADEO BACIBERO RUIZ, de MANRESA, el día treinta de Diciembre del año dos mil nueve. Constituida en la inscripción 3ª de fecha doce de Marzo del año dos mil diez.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afección fiscal por CINCO años, a partir del día doce de marzo del año dos mil diez, que resulta de nota al margen de la inscripción 3ª.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de despacho de la misma, antes de la apertura del diario.

CLÁUSULA INFORMATIVA:

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



ANNEX C. Reportatge fotogràfic.

Carretera de Matadepera. Cantonada c/ Roig Ventura



Carretera de Matadepera. Cantonada c/ Dr. Calsina



Carrer Dr. Calsina



Carrer Dr. Calsina. Cantonada c/ Consell de Cent.



Carrer Consell de Cent. Cantonada Dr. Calsina



Carrer Consell de Cent.



Carrer Consell de Cent. Cantonada c/ Roig Ventura.



Pati interior



Cobertes actuals



Interiors naus



Trobament amb edifici Crta. Matadepera



Trobament amb edifici c/ Consell de Cent



ANNEX D. Model indicatiu de càlcul cessió zones verdes

Exp. PLPG 4/11

PROPOSTA METODOLÒGICA DE CàLCUL DELS DEURES DE CESSIÓ D'APROFITAMENT I ZONES VERDES DETERMINATS EN LA PROPOSTA DE "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN RELACIÓ A LA REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL EN SÒLS PRODUCTIUS".

1. INTRODUCCIÓ.

Aquesta nota informativa addicional es redacta amb el propòsit de proposar, amb caràcter indicatiu, els paràmetres i la metodologia de càlcul a aplicar per quantificar els deures dels propietaris de sòls productius que desitgin implantar nous usos comercials d'acord amb les condicions per la seva implantació establertes en la "Modificació puntual del POUM en relació a la regulació de l'ús comercial en sòls productius".

Els deures dels propietaris determinats en l'article 7 de la Normativa de la present Modificació puntual són els següents:

Article 7. Deures dels propietaris de sòls productius, claus A8.0 i A8.1 i claus A9.0 i A9.1, per a la introducció de l'ús comercial.

Per tal de fer efectiu l'ús comercial, d'acord amb les condicions particulars assenyalades, en els àmbits amb qualificació Industrial en Illa Tancada, clau A8.0, Industrial en nucli històric, clau A8.1, Industrial Aïllada, clau A9.0 i Industrial Aïllada Can Petit, clau A9.1 s'estableix com a condició necessària per a l'obtenció de les corresponents llicències d'obres i d'activitat, l'obligació per part dels propietaris, del compliment addicional dels següents requisits:

1. Els propietaris de sòl hauran de cedir a l'administració, de forma obligatòria i gratuïta, el valor corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti la transformació de l'àmbit per un nou ús comercial respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.

2. Els propietaris de sòl hauran de cedir a l'administració, de forma obligatòria i gratuïta, una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre destinat als nous usos comercials. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. En el cas que aquesta reserves no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic. L'Ajuntament haurà de destinar aquest valor econòmic a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

En conseqüència, en l'apartat següent es proposa, de forma indicativa, una metodologia de valoració d'aquests requisits, que s'hauran de cedir a l'Ajuntament, pel fet d'introduir nous usos comercials en els àmbits productius qualificats de A8.0, A8.1, A9.0 i A9.1. La presentació d'aquestes valoracions s'efectuaran conjuntament amb la sol·licitud de la llicència d'obres i d'activitat.

Aquesta proposta indicativa de metodologia de valoració no exclou la possibilitat de que les parts implicades puguin d'adoptar altres criteris de valoració, amb les ponderacions que es cregui convenient adoptar.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament pel conseller de
Territori i Sostenibilitat en data

8 MAIG 2012

La secretària de la Comissió de Política
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

2. METODOLOGIA DE VALORACIÓ DELS REQUISITS DE L'ARTICLE 7. (cessió del 15% d'increment de l'aprofitament urbanístic i del valor d'adquisició del sòl per a zones verdes i equipaments)

2.1. Valoració de la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic per l'implantació dels nous usos comercials.

Per valorar l'increment d'aprofitament, s'hauran de concretar els valors de repercussió referits al preu de sòl urbanitzat de l'ús industrial (**VRi**) i de l'ús comercial (**VRc**), existents en l'entorn de la finca on es proposin els nous usos comercials en el moment de la data de sol·licitud de la llicència d'obres i d'activitat:

- 1.- Valor de repercussió del sòl productiu industrial (**VRi**) de les claus A8 i A9, per metre quadrat de sostre (m2st) d'acord amb als preus de mercat existents en l'entorn **VRi = X €/m2st**
- 2.- Valor de repercussió del sòl productiu comercial (**VRc**), per metre quadrat de sostre (m2st) d'acord amb els preus de mercat existents en l'entorn **VRc = Y €/m2st**
- 3.- Diferència de valor entre nou ús comercial i ús productiu **VRc - VRi = V1 €/m2st**
- 4.- Cessió del 15% de l'increment de valor..... **15% de V1 = V2 €/m2st comercial nou**
- 5.- Per calcular la cessió total del 15% de l'increment **V3** de l'aprofitament urbanístic s'aplicarà aquest valor **V2** a la totalitat dels m2 del nou sostre comercial **S** **S x V2 = V3 €.**

• Exemple. Càlcul del valor de la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic en un àmbit hipotètic de la ciutat de Terrassa on es projecta l'obertura d'un local de 1.200 m2st de sostre destinat a nous usos comercials.

- 1.- Valor de repercussió del sòl productiu industrial (A8 i A9)..... **VRi = 350 €/m2st**
- 2.- Valor de repercussió del sòl productiu comercial **VRc = 460 €/m2st**
- 3.- Diferència de valor..... **460 - 350 = 110 €/m2st**
- 4.- Valoració del 15% de l'increment de valor..... **15% de 110 €/m2st = 16,5 €/m2st comercial nou**
- 5.- Valor de la cessió 15% increment de valor..... **1.200 m2st x 16,5 €/m2st = 19.800 €**

2.2. Valoració de la cessió de 7,5 m2 de sòl destinat a zones verdes i equipaments per cada 100 m2 de sostre destinat a nous usos comercials.

Per valorar aquest cost, en el cas en que no sigui possible la implantació física dins l'àmbit de la nova activitat, també es preveu l'opció de la seva substituir pel seu valor econòmic equivalent i destinar-lo a adquirir noves zones verdes o d'equipaments, tal com proposa l'article 7. Per conèixer el seu valor econòmic es proposa la determinació dels següent valors:

1.- Superfície de sòl **S** destinats a zones verdes i equipaments, aplicant el coeficient exigít per la llei de 7,5 m2 de sòl de zona verda i equipaments (m2sl) per cada 100 m2 de sostre destinat a nous usos comercials:

$$7,5 \text{ m2sl} \times (\text{m2st nou sostre comercial} / 100\text{m2st}) = \text{S (m2sl)}$$

2.- Cost adquisició **V5 (€)** de la superfície de sòl **S (m2sl)**, destinat a zones verdes i equipaments, requerirà establir els següents valors:

- La valoració de la seva Edificabilitat potencial **Ep**, que es calcularà aplicant a la superfície **S (m2sl)** l'edificabilitat **E (m2st/m2sl)** segons els criteris del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglamento de valoraciones de Ley del Suelo.

$$E_p = S \text{ (m2sl)} \times E \text{ (m2st/m2sl)}$$

3.- Valoració del cost d'adquisició **V4 (€/m2st)** del sostre potencial anterior, d'acord amb la qualificació fixada pel POUM, aplicant els valors de mercat dins del mateix polígon fiscal.

$$E_p \times V_4 \text{ (€/m2st)} = V_5 \text{ (€)}$$

4.- Cost d'urbanització **V6(€)** del sòl **S (m2sl)** destinat a zones verdes i equipaments. En aquest cas s'aplicaran valors objectius d'urbanització de zona verda per m2 (preus ITEC, Butlletí de la Construcció,...) existents en la data.

$$S \text{ (m2sl)} \times \text{preu d'urbanització per m2} = V_6 \text{ (€)}$$

5.- Finalment, la valoració del cost d'adquisició del sòl destinat a sistemes de zones verdes i equipaments **V7** per cada m2 de sostre destinat a nous usos comercials és el sumatori del valor d'adquisició **V5** i del valor d'urbanització **V6** :

$$V_5 + V_6 = V_7 \text{ (€)}$$

• Exemple. Càlcul del valor de la cessió de sòl per a zones verdes i equipaments (7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre destinats a nous usos comercials) en un àmbit hipotètic de la ciutat de Terrassa on es projecta l'obertura d'un local de 1.200 m2 destinat a nous usos comercials.

1.- Superfície de sòl de cessió.....	S = (7,5 m2 x 1.200 /100) = 90 m2
2.- Edificabilitat potencial de S	90 m2 x 1,75 m2st/m2sl (*) = 157,5 m2st
<i>(*) Edificabilitat segons els criteris del Reglamento valoraciones Ley del Suelo.</i>	
3.- Cost adquisició de S	157,5 m2st x 500 €/m2st = 78.750 €
4.- Cost urbanització de S per zona verda.....	90 m2 x 125 €/m2 = 11.250 €
5.- Valor de la cessió sòl zones verdes i equipaments.....	78.750 + 11.250 = 90.000 €

2.3. COST TOTAL DE LES CESSIONS DETERMINADES PER L'ARTICLE 7 per implantació del nou ús comercial:

Valor total cessions (€) = V3 (cessió 15% increment aprofitament) + **V7** (valor adquisició i urbanització sòl per zones verdes i equipaments de 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 st).

• Exemple. Càlcul del valor total de les cessions determinades per l'article 7 en un àmbit hipotètic de la ciutat de Terrassa on es projecta l'obertura d'un local de 1.200 m2 destinat a nous usos comercials.

Valor de la cessió 15% increment de valor	19.800 €
<u>Valor de la cessió sòl per zones verdes i equipaments.....</u>	<u>90.000 €</u>
VALOR TOTAL de les cessions determinades per l'article 7.....	109.800 €

Terrassa, gener de 2012.