

## **PLA PARCIAL DEL SECTOR DE CAN COLOMER- TORRENT MITGER, TERRASSA**

---

Memòria i normativa · juliol 2006

GMG PLANS I PROJECTES, SL

## ÍNDEX

### **I. MEMÒRIA**

- 1 Justificació i oportunitat de la redacció del Pla Parcial
- 2 Delimitació del Pla parcial urbanístic
- 3 Descripció de l'estat actual
- 4 Objectius i criteris d'ordenació
- 5 Descripció de l'ordenació proposada
- 6 Justificació de superfícies i edificabilitat
- 7 Annexes

### **II. ORDENANCES REGULADORES**

- Capítol 1. Disposicions Generals
- Capítol 2. Règim urbanístic del sòl
- Capítol 3. Regulació de Sistemes
- Capítol 4. Regulació de Zones

### **III. AVALUACIÓ ECONÒMICA / ESTUDI DE VIABILITAT**

- 1 Avaluació Estimativa de Costos
- 2 Avaluació Estimativa d'ingressos
- 3 Anàlisi de la Viabilitat Econòmica

### **IV. PLÀNOLS**

# I. MEMÒRIA

## 1 Justificació i oportunitat de la redacció del Pla Parcial

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, vigent des de el 12 de desembre de 2003 (DOGC núm. 4092), defineix el sector de sòl urbanitzable PP-CCO001 "Can Colomer - Torrent Mitger" i condiona el seu desenvolupament a la formulació i tramitació d'un Pla parcial urbanístic.

El vigent text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol), estableix en l'article 33.4. que "Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial".

Per tant, queda justificada la formulació del Pla parcial urbanístic d'acord amb els objectius que determina l'article 65 del DL 1/2005:

*"1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.*

*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:*

*a) Qualifiquen el sòl.*

*b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.*

*c) Assenyalen les alineacions i les rasants.*

*d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

*e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.*

*f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.*

*g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges."*

La iniciativa d'aquest pla correspon als propietaris del sector, doncs el POUM estableix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a càrrec seu la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel pla parcial, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació. La Junta de compensació del sector Can Colomer - Torrent Mitger, en sessió de 24 de novembre de 2004 va aprovar encarregar la redacció del present Pla parcial urbanístic.

Per tot l'exposat, es justifica la formulació i tramitació del present Pla parcial, per tal de donar compliment a les previsions del planejament general d'acord amb la legislació urbanística vigent.

## 2 Delimitació del Pla parcial urbanístic

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, delimita el sector de sòl urbanitzable PP-CCO001 "Can Colomer - Torrent Mitger", amb una superfície de 474.892 m<sup>2</sup>.

La delimitació del present Pla de millora urbana presenta unes diferències puntuals respecte la prevista al POUM, que respon a una adaptació basada en criteris respecte l'estructura de la propietat i ajust a la topografia.

D'acord amb l'article 22 del POUM de Terrassa, els límits dels sectors podran ajustar-se a través dels parcials urbanístics, sempre i quan no comportin augments o disminucions en més o en menys del cinc per cent, en relació a les superfícies delimitades al planejament general.

Els ajustos que es produeixen en aquest sentit, han de respondre, entre d'altres, a característiques topogràfiques del terreny, a límits de la propietat rústica o urbana, o a l'existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

En el cas del sector "Can Colomer-Torrent Mitger", s'ha ajustat el límit oest de l'àmbit, de manera que la delimitació s'adapti als criteris esmentats, sense que això suposi un increment superior al cinc per cent de la seva superfície.

En concret, la delimitació que es proposa incorpora a l'extrem sud-oest del sector una peça de terreny que forma part de la mateixa finca, que limita al nord-oest i a l'oest amb camí, i al sud amb el límit de la zona arbrada; i a continuació, una segona peça de terreny més al sud que abasta una altra finca dels mateixos titulars que limita al sud-oest amb camí i al sud-est amb el límit del sector de sòl urbanitzable "Can Marcet".

El terreny descrit en primer lloc està vinculat funcionalment al sector, doncs forma part de la mateixa finca i té unes característiques físiques homogènies. És coherent per tant, portar el límit del sector fins a una traça reconeixible topogràficament, com el camí o l'inici del bosc.

La segona part incorporada comprèn una finca de menor superfície que queda partida pel sector adjacent, de manera que aproximadament la meitat quedaria en sòl urbanitzable mentre que la resta conservaria la seva condició de rústica. La seva incorporació es justifica tant des de criteris d'unitat funcional (coincidència amb límits físics) com des del punt de vista de la gestió, doncs evita l'aparició d'una resta de finca rústica de poca superfície.

A part d'aquests ajustos que suposen un increment de superfície de l'àmbit, també es produeix una adaptació a la inversa, de manera que dues petites superfícies de terreny al nord del sector, junt a la carretera de Rellinars,

s'exclouen i això comporta una reducció de superfície. La raó d'aquesta exclusió deriva de que es tracta d'unes puntes de terreny que formen part de les finques del sòl no urbanitzable adjacent.

A més de les finques relacionades, dins dels límits del sector queden compresos dos sistemes generals preexistents, la subestació transformadora situada entre les lleres de Riera del Palau i Torrent Cançonner, i la carretera de Rellinars (B-122). En el cas de la subestació transformadora, la seva funció excedeix del sector, doncs dóna servei a nivell de ciutat, i la seva existència és anterior a la delimitació d'aquest sòl urbanitzable; es tracta d'una instal·lació compatible amb les determinacions del Pla parcial que conserva les seves característiques originals i manté la seva titularitat. En conseqüència, d'acord amb l'article 23.2.a del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme (Decret 87/2003, de 4 de novembre) s'exclou de la comunitat de reparcel·lació. Igualment, la carretera de Rellinars (apartat b del mateix article 23.2, en relació a l'article 22.1.2 del Reglament), no participa en el repartiment de beneficis i càrregues i no computa a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta fixat pel POUM.

En resum, la superfície considerada inicialment pel POUM es veu modificada per les adaptacions de límits descrites, i a efectes de gestió i de còmput d'edificabilitat s'exclouen dues finques de la comunitat reparcel·latòria, malgrat estar compreses dins d'aquesta delimitació. Les superfícies resultants d'aquestes variacions es recullen en el quadre següent:

		DELIMITACIÓ POUM	ADAPTACIÓ PPU	AMB FINQUES EXCLOSES DE LA COMUNITAT REPARCEL·LABLE
SUPERFÍCIE DEL SECTOR		474.892	498.637	478.938
Espais lliures mínims	25%	118.723	124.659	119.734
Equipaments mínims	10%	47.489	49.864	47.894
Sòl públic mínim	55%	261.191	274.250	263.416
Edificabilitat residencial	0,75	356.169	373.977	359.203
Edificabilitat terciari	0,10	47.489	49.864	47.894
Núm. Màx. d'habitatges	93,76 hab/Ha	4.453	4.675	4.490

A part de la delimitació del sector pròpiament dita, s'afegeix també en el plànol O.00 el sòl extern vinculat econòmicament al sector, és a dir l'àmbit que caldrà urbanitzar per poder connectar correctament el sistema viari proposat amb l'existent.

A més d'aquests vials adjacents que caldrà urbanitzar, el Pla parcial també preveu assumir les càrregues exteriors derivades de la canalització, cobriment i urbanització del Passeig de Ponent en els extrems contemplats a l'estudi econòmic, d'acord amb el que preveu el mateix POUM.

### 3 Descripció de l'estat actual

L'àrea objecte del present Pla parcial urbanístic es correspon amb el sector PP-CCO001 delimitat pel POUM de Terrassa, amb els ajustos que hem comentat. La situació d'aquests terrenys, en relació a la trama urbana, s'indica en el plànol d'informació I-1 "Situació i emplaçament" i I-2 "Planejament general vigent".

### 3.1 Descripció de la realitat física

Es tracta d'un àmbit de sòl urbanitzable que actualment conserva en bona part el seu caràcter rústic inicial. Té una topografia singular i diverses preexistències que condicionen l'ordenació, i que descrivim a continuació:

#### - El relleu

La topografia del sector és bastant irregular, i amb pendents importants en algunes zones que condicionen molt la proposta d'ordenació. Per a la formulació del present Pla parcial s'ha realitzat un aixecament topogràfic actualitzat del sector, amb precisió 1/500, i referenciat amb coordenades UTM, que ha de servir de base per als diferents instruments de planejament i gestió necessaris per la transformació urbanística d'aquest àmbit (veure plànol d'informació I.3 "Topografia estat actual").

A grans trets, el sector es caracteritza per la presència de dos accidents naturals del terreny: La zona de turons a l'oest de l'àmbit (dels quals el sector abasta la seva vessant est), i en el costat oposat, junt al límit est del sector, el buit produït per la Riera del Palau. Entre aquests dos accidents, de secció convexa i còncava respectivament, existeix una zona de relleu més suau, però que tampoc té una topografia uniforme, sinó que presenta ondulacions on s'intercalen pendents en direcció sud-est i sud-oest successivament, com formant lleus carenes (veure plànols I.6 "Perfils actuals" i I.8 "Relleu").

Els talusos més abruptes es situen junt aquestes dues singularitats del terreny que hem descrit (els turons de ponent i la riera de llevant), si bé puntualment es presenten desnivells sobtats importants junt als altres torrents que creuen l'àmbit en direcció nord-sud. El pendent i estabilitat d'aquests talusos es descriu més detalladament en l'estudi de riscos geològics realitzat en iniciar la formulació del present Pla parcial, i que s'adjunta com a document d'informació.

#### - El medi natural

El sector encara preserva -malgrat la presència d'activitats poc vinculades al medi natural- el seu caràcter rústic, tot i que bastant transformat per la proximitat al nucli urbà. S'hi poden distingir diferents zones d'interès: la zona boscosa de pins i alzines, concentrada en els turons de ponent; la zona propera a les rieres, on predominen els horts però encara hi existeix vegetació arbustiva i de ribera pròpia de les zones humides; conreus a les zones més planeres entre els cursos hídrics (veure plànol I.11 "Usos del sòl").

L'anàlisi detallat del medi, des dels diferents punts de vista -climatologia, hidrologia, atmosfera, fauna, vegetació, etc.- s'adjunta com a document annex al present Pla parcial -"Estudi del medi"- i per tant no el reproduïm dins d'aquesta memòria. Els aspectes que incideixen més en la ordenació del sector es justifiquen a continuació.

La proximitat del parc natural de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac és un dels trets rellevants que el POUM considera de manera especial. La proposta estratègica del POUM d'esdevenir "ciutat del parc natural" té diverses conseqüències, com ara la protecció del sòl no urbanitzable situat entre el parc i el nucli urbà per intentar blindar aquest sòl i evitar la seva progressiva transformació. Això es fa des de diferents propostes: la voluntat de crear un "final de ciutat" que sigui un límit real al creixement urbà, definint una façana terciària lineal que fa de barrera, fent coincidir el límit del sòl urbà i urbanitzable amb el traçat del quart cinturó, establint mesures de protecció en les qualificacions del sòl no urbanitzable, etc.

Pel que fa al sector que ens ocupa, trobem un doble criteri que condiciona fortament la proposta: d'una banda la continuïtat d'aquesta franja que significa la façana i el tancament de la ciutat al nord; per altra

banda, la voluntat de que el sòl no urbanitzable mantingui vincles amb el sector de manera que es garanteixi una correcta connexió entre l'estructura urbana i l'estructura pròpia del medi natural.

Això es concreta bàsicament en tres aspectes: un correcte enllaç amb els camins existents que donen accés des de la ciutat cap al parc natural, la continuïtat de rieres i torrents, preservant en la mesura del possible les seves característiques naturals, i la prolongació dels espais amb interès natural cap a l'interior del sector, constituint el que el POUM anomena parcs de contacte. Els dos primers aspectes els comentarem en els apartats següents, però és especialment significatiu el tercer, des del punt de vista de l'ordenació d'aquest àmbit.

Coincidint amb les dues àrees de relleu més abrupte que hem descrit anteriorment, apareixen dues àrees dins del sector d'especial interès des del punt de vista del medi natural: la zona forestal a l'oest de l'àmbit i la llera de la riera del Palau i el seu entorn, just al costat oposat del sector.

Aquestes dues àrees tenen una importància especial dins del sector, no només per la seva dimensió i posició, sinó també per la seva continuïtat cap al sòl no urbanitzable (tant la llera de la riera com la zona boscosa es prolonga més enllà del sector, i arriba fins al parc natural).

Per tant, tot sembla indicar que aquests dos àmbits han de restar com espais lliures d'edificació i preservant al màxim les seves condicions naturals actuals.

#### - **Geologia**

Prèviament a iniciar la formulació del present Pla parcial, es va realitzar un estudi geològic del sector, que s'adjunta com a document d'informació, per detectar aquells aspectes que des d'aquest punt de vista podien condicionar la proposta d'ordenació. Tot i que els sondejos que es realitzaran posteriorment, de cara als corresponents projectes d'urbanització i edificació, ens donaran una informació més detallada de cada punt, aquest estudi avançava que en general el sòl tenia unes característiques resistents i de composició que el feien apte per a la seva transformació urbana.

En resum, gairebé tot el sector està ocupada per una formació bàsicament detrítica del quaternari, constituïda per còdols i graves amb matriu llimosa i/o sorrenca, i intercalacions d'argiles vermelles. Aquest tipus de sòl té en general propietats resistents mitges i bones (de 2,0 a 3,0 kg/cm<sup>2</sup> de capacitat portant adoptant factors de seguretat 3), i per tant en general és compatible amb el creixement urbà i concretament amb l'edificació. Únicament a la zona de turons de l'oest del sector es fa visible l'estrat terciari, format per bretxes i lutites vermelloses, en els quals la capacitat portant s'incrementaria fins a valors de 3,0 a 4,0 kg/cm<sup>2</sup>. No obstant, és difícil preveure que es fonamenti sobre aquest tipus de sòl, doncs en la part on aflora és on el terreny presenta unes característiques naturals i topogràfiques menys adequades per a l'edificació, i en la resta del sector aquest estrat és molt profund -aproximadament uns 20 metres (veure plànol 1.7 "Composició del sòl").

#### - **La xarxa viària i de camins**

Bàsicament hi ha dos tipus de vies de comunicació dins del sector: la carretera de Rellinars (B-122), i la xarxa de camins pròpia del sòl rústic. La primera creua totalment el sector, i per tant forma un tram de carretera que esdevindrà, amb la transformació de l'àmbit, un vial incorporat al sistema viari del sòl urbà.

Pel que fa als camins, a part de petits corriols i passos que s'han anat formant per accedir a les diferents activitats de l'àmbit, cal destacar la presència de dos camins que neixen al mateix punt just al límit de l'actual sòl urbà consolidat i que es bifurquen per dirigir-se a Can Bogunyà un, i l'altre en direcció a la serra de

l'Obac (mes enllà del sector es ramifica en múltiples camins que condueixen al Parc natural per diversos recorreguts alternatius).

Tot i que un i altre camí tornen a tenir una connexió més enllà del sector, és aconsellable preveure el seu enllaç amb el teixit urbà i amb la xarxa de comunicació i/o d'espais lliures prevista dins l'àmbit.

Aquests camins més rellevants es situen a la part central del sector, que creuen en direcció nord-sud, formant dues traces més que junt amb les rieres i torrents, van partint el sector en franges en aquesta direcció (veure plànol I.10 "Camins i corriols").

#### - Les rieres i torrents

Com a treball previ a la redacció del Pla parcial es va formular un estudi d'inundabilitat de les rieres i torrents que discorren pel sector, i els resultats obtinguts i els primers criteris d'ordenació es van comentar amb l'Agència Catalana de l'Aigua. Per tant, no ens estendrem en la descripció de les característiques i càlculs hidrològics d'aquestes rieres i torrents, atès que l'esmentat "Estudi d'inundabilitat" s'adjunta com a document d'informació del pla.

El que més ens condiona la proposta d'ordenació és el traçat nord-sud d'aquests quatre torrents i rieres que creuen el sector. Atès que els criteris actualment adoptats en relació als cursos fluvials indiquen que cal mantenir al màxim el seu traçat i característiques, aquest factor és del tot transcendent pel que fa a la configuració del Pla parcial, i pot contribuir a que l'ordenació que es proposi encaixi i es reconegui en el territori on s'emplaça (veure plànol I.9).

Les quatre rieres i torrents a que ens referim tenen característiques molt diferents pel que fa a cabdals, seccions i característiques naturals, i malgrat que del plànol d'àrees d'inundabilitat en algun cas podria interpretar-se el contrari, els cabals importants corresponen al Torrent Mitger i sobretot a la Riera del Palau, mentre que el de Can Colomer és el menys significatiu (l'amplada de la seva àrea inundable respon a la secció molt plana del torrent, que en algun tram el fan pràcticament no identificable com a tal). En ocasions, l'important amplada en planta de la zona inundable és conseqüència de que un tub existent (per exemple en el pas sota l'actual carretera de Rellinars) és insuficient. El projecte d'urbanització redimensionarà aquests passos i es reconstruiran adequadament i, com a conseqüència, la zona inundable es reduirà notablement.

#### - Les edificacions, construccions i instal·lacions

Les edificacions i construccions que s'han identificat dins el sector es recullen en el plànol I.4 "Edificacions existents" del Pla parcial.

Cal destacar principalment l'existència de dues edificacions catalogades: La masia de Can Colomer i Mon Repòs. Les característiques i nivell de protecció es descriu a la fitxa del Catàleg d'edificis d'interès històric i artístic, i sens dubte el Pla parcial haurà de conservar tant l'edificació principal com, en el cas de Can Colomer, els elements del seu entorn immediat.

La resta d'edificacions responen a altres activitats que s'han anat implantant en aquest àmbit, algunes d'ús industrial i altres d'emmagatzematge, i dues antigues bòbiles (antiga Bòbila Benaiges i la de Can Colomer). Hi ha també nombroses construccions de poca entitat vinculades als horts i altres usos agrícoles (casetes d'eines, tanques, etc.).



Pel que fa a instal·lacions, cal destacar la presència de la subestació elèctrica transformadora, junt a la llera de la riera del Palau, i les línies d'alta tensió que des d'aquesta creuen el sector.

#### - Les activitats preexistents

Les activitats dominants són pròpies del sòl rústic, bàsicament horts i conreus. No obstant, també apareixen puntualment usos en les edificacions existents, sobretot de caràcter industrial i d'emmagatzematge, i la de restaurant la Bòbila.

També s'hi donen activitats a cel obert com el d'aparcament de maquinària, de roulotes, esportives (camp de futbol) i fins i tot extractives -l'argilera ubicada al nord-oest del sector (veure plànol I.11 "Usos del sòl").

Atès que aquesta activitat extractiva és incompatible amb el sòl urbanitzable, i per tant el pla parcial haurà de definir sobre aquesta àrea unes noves qualificacions, s'ha elaborat un dictàmen sobre les condicions en que s'ha de fer el rebliment (Joan Vela, enginyer geòleg, juliol de 2005). Aquestes condicions s'han recollit en la normativa del present pla parcial.

#### - El teixit urbà adjacent

El teixit urbà envolta l'àmbit pels seus costats est i sud, atès que tant pel nord com per l'oest el sector limita amb el sòl no urbanitzable.

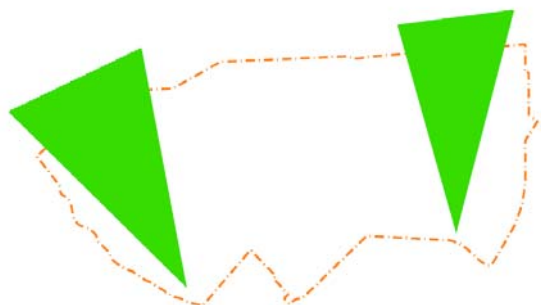
Al sud el sector limita amb el Poble Nou, barri creat a partir dels creixements que provocà a Terrassa els grans moviments migratoris de la meitat del segle XX. Està format per illes tancades amb edificacions d'habitatges tant col·lectius com unifamiliars entre mitgeres, inicialment de poca qualitat, però que recentment han anat substituint-se o completant-se en part amb edificis segons els estàndars actuals.

La prolongació d'alguns carrers d'aquesta àrea incideix directament en el sector. Es preveu que aquest barri experimenti una regeneració a partir del desenvolupament del POUM, atès que quedarà entre dos àmbits de forta transformació: la Ronda de Ponent i el propi Pla parcial de Can Colomer.

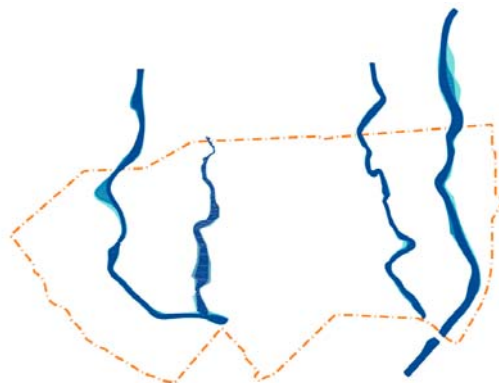
A l'est l'àmbit limita amb el de Can Roca, sector de nova creació recentment urbanitzat i actualment en procés de construcció, tot i que també hi ha la presència d'uns blocs d'habitatge, en el seu moment aïllats respecte el nucli urbà, i que amb el desenvolupament d'aquests sectors han quedat integrats en la ciutat.

Els nous edificis de Can Roca responen a la tipologia d'edificació oberta, de volumetria específica, amb nombrosos espais lliures i una topografia més planera que la del sector de Can Colomer. Es tracta d'un sector residencial on dominen els blocs d'habitatge plurifamiliar.

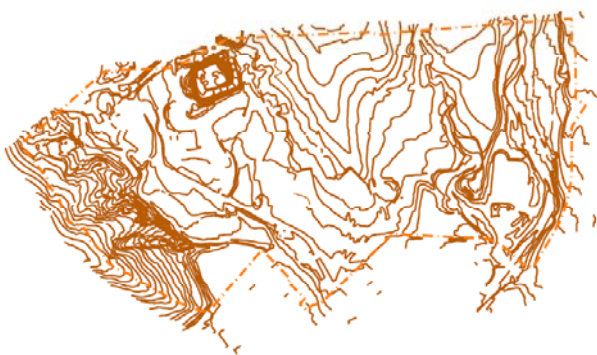
Per aquesta banda, la continuïtat de la trama urbana amb el sector de Can Colomer no es manté, atès que la riera del Palau, per la seva topografia, suposa un tall al teixit urbà.



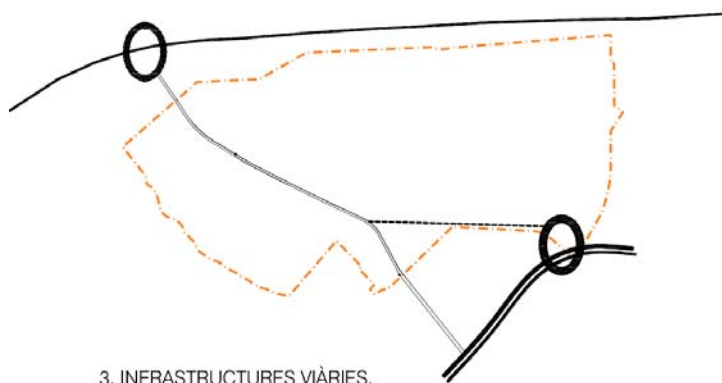
1. PENETRACIONS DE L'ESPAI LLIURE.



2. RIERES I TORRENTS.



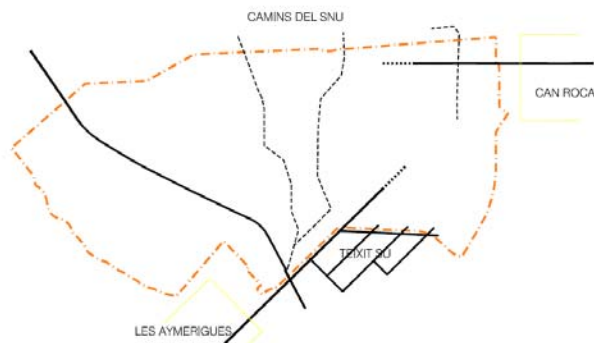
1. RELLEU ACTUAL



3. INFRASTRUCTURES VIÀRIES.



4. EDIFICACIONS / INSTAL·LACIONS



5. CONNEXIONS TEIXITS ADJACENTS.



Vista general des de l'oest del sector



Vista general des del sud-est del sector (a la dreta, Ronda de Ponent)



Vista general des del nord-est del sector (a l'alçada d'Avinguda Lacetània)

### 3.2 Descripció del planejament vigent

El planejament marc de l'actual Pla Parcial és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, vigent des del 12 de desembre de 2003. Les determinacions del planejament general es recullen en el plànol d'informació I.2 "Planejament vigent", i les referències normatives es reproduïxen a continuació:

## PLA PARCIAL DE CAN COLOMER- TORRENT MITGER (FITXA PP-CCO001)

### 1. Àmbit

Sector de sòl urbanitzable delimitat que comprèn els terrenys situats al nord de la ciutat delimitats pel barri de Poble Nou- Zona Esportiva al sud, Can Roca a l'est i el traçat de l'autovia orbital pel nord. La superfície del sector del Pla Parcial és de: 474.892 m<sup>2</sup>.

### 2. Objectius

Transformar l'actual carretera de Castellbell i el Vilar, que actualment travessa el sector, en avinguda urbana.

La canalització i el cobriment del transvasament de la riera de Palau, urbanització del Passeig resultant i la connexió d'aquest amb l'autovia orbital.

El sistema d'espais lliures protegirà els boscos existents en els dos extrems del sector i la vegetació de ribera del torrent Mitger.

Determinar la cessió d'una àrea d'equipaments situada en la carretera de Castellbell i el Vilar i pròxima al barri de Poble Nou- Zona Esportiva.

### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector, que es determinen en els plànols d'ordenació, són indicatives i s'ordenaran segons les Normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### Dades a desenvolupar:

Reserves mínimes de sòl públic	
Espais Lliures	25%
Equipaments	10%
<b>SÒL PÚBLIC mínim</b>	<b>55%</b>

Sòl d'aprofitament privat	
Residencial	
Terciari	
<b>SÒL PRIVAT màxim</b>	<b>45%</b>

Alçada màxima:	PB+5
Coefficient d'edificabilitat residencial:	0,75 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sl
Coefficient d'edificabilitat complementari (terciària):	0,10 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sl
Densitat màxima d'habitatges:	93,76 hab/ HA

Es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

#### Paràmetres indicatius:

Edificabilitat màxima de l'àmbit:	403.658 m <sup>2</sup>
Nombre màxim d'habitatges:	4.452

### 4. Cessions:

Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la llei d'urbanisme i que en aquest sector es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector.

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes de forma que conjuntament compleixin amb els mínims fixats per la llei d'Urbanisme (arts. 64 i 65).

### 5. Condicions de gestió i execució:

El Pla Parcial delimitarà els polígons de gestió que consideri necessaris, que s'executaran pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

*El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures.*

*Aquests també participaran de les despeses generals de canalització, cobriment i urbanització del Passeig de Ponent. La participació en les referides despeses vindrà limitada a un cost màxim que juntament amb els costos d'urbanització interna del sector i de les seves connexions exteriors no suposin en cap cas una repercussió màxima equivalent al 30% del valor del sostre net edificable resultant de l'ordenació.*

**6. Règim transitori d'edificació i usos:**

*Els edificis i instal·lacions existents dins del Pla Parcial, continuaran subjectes al règim de volum disconforme.*

Al marge de les condicions específiques del polígon, caldrà referir-se a la normativa del POUM pel que fa a les condicions generals dels espais lliures, equipaments, condicions d'urbanització, etc.

Les anteriors dades respecte edificabilitat màxima i nombre màxim d'habitatges s'han incrementat en ajustar els límits de l'àmbit, en un augment de superfície no superior al 5%, d'acord amb l'article 22 del POUM.

Al marge de la pròpia normativa respecte el sector, que hem reproduït, hi ha diverses propostes del POUM, algunes de les quals responen a criteris a nivell territorial que condicionen en gran mesura la proposta d'ordenació del Pla parcial:

- El IV Cinturó i la Ronda de ponent

Es tracta de dues grans infraestructures de comunicació, una a nivell territorial i l'altra a nivell urbà, que són estratègiques per al desenvolupament del POUM. El sector de Can Colomer, per la seva ubicació entre un i altre, està molt condicionat per aquestes infraestructures.

- El cobriment del Trassament de la Riera del Palau i els nous sectors de creixement

L'aposta del POUM de cobrir el tram urbà de la Riera del Palau (transvasament de Ronda de Ponent) perquè esdevingui un dels principals eixos de la ciutat, possibilita els nous creixements residencials, que es preveuen al nord-oest del nucli. Can Colomer és el sector de sòl urbanitzable situat més al nord d'aquesta sèrie de creixements previstos pel planejament general, que penjen tots, en major o menor mesura, d'aquest nou eix viari.

- L'eix terciari com a límit de la ciutat

Una altra proposta del POUM és definir l'acabament de la ciutat cap al nord, que es materialitza amb una franja d'ús terciari que aprofita la presència de la nova Ronda Orbital i crea una nova façana enfrontada amb el sòl no urbanitzable i el parc natural. El sector de Can Colomer es troba en aquesta posició de vèrtex entre la successió de sectors residencials a l'oest i la franja de terciari al nord de la ciutat, i ha de respondre simultàniament a aquests dos fronts.

- La continuïtat amb el sòl no urbanitzable

Tot i que el front nord de la ciutat, tal com hem comentat, es concreta en un límit molt rotund, definit pel IV Cinturó i per la franja d'ús terciari, el POUM pretén que no esdevingui una frontera infranquejable, sinó tot el contrari. En aquesta línia, es proposa la continuïtat de certs espais naturals cap a l'interior del sòl urbà (parcs de contacte) i el manteniment de la continuïtat dels camins i rieres, de manera que aquest límit sigui molt permeable.

- El sòl urbà adjacent

El sector és contigu a dos tipus de teixits urbans: el d'eixample en illa tancada cap al sud (barri de Poblenou) i el nou sector de Can Roca a l'est –amb la presència d'alguns blocs d'habitatge preexistents- amb els quals s'ha de relacionar. Amb el primer la relació és més clara, atesa la possible continuïtat de la trama viària, mentre que en l'altre la connexió és més difícil donada la presència de la Riera del Palau.

### 3.3 Descripció de l'estructura de la propietat

El sector està format per les finques que es relacionen en el quadre adjunt, moltes de les quals són propietats en proindivís entre diversos titulars. Dins de les finques més grans hi ha petites parcel·les arrendades com a horts o altres activitats, la qual cosa fa que malgrat que el nombre de finques no és molt important, el nombre de propietaris i interessats sigui força més extens.

En el plànol d'informació I.5 "Estructura de la propietat" es recull la delimitació de les finques incloses en l'àmbit, la superfície de les quals es relaciona en el quadre següent (la primera columna indica la referència del plànol):

REFERENCIA	N. FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	%	S. REGISTRO	S. SECTOR	% PPCC	
1	A B C	759-N	Iniciativas Can Colomer, SL	100,00%	281.207,96	10.852,23	2,27%
			Iniciativas Can Colomer, SL	50,00%			
			Inmobiliaria La Clau, S.A.	11,875%			
2	51214	Ajuntament (Futbol)	Inmobiliaria Aterba, S.A.	11,875%	95.327,37	19,90%	
			Copcisa Inmobiliaria, S.L.	11,875%			
			Inmovalero, S.A.	11,25%			
3	92790	Sahit Patrimonial	Plasude, S.L.	3,125%	23.745,00	4,96%	
			Iniciativas Can Colomer, SL	25,000%			
			Inmobiliaria La Clau, S.A.	10,461%			
4	4283-N	Inmovalero, S.A.	Inmobiliaria Aterba, S.A.	10,461%	3.224,00	4.584,10	0,96%
			Copcisa Inmobiliaria, S.L.	5,937%			
			Inmovalero, S.A.	39,362%			
5	76680	Ramartib, SL	Plasude, S.L.	8,779%	134.760,00	14.791,38	3,09%
			Jomartib, SL	50,00%			
			Jomartib, SL	50,00%			
6	60591	Inmovalero, S.A.	Ramartib, SL	25,00%	65.117,00	43.089,34	9,00%
			Jomartib, SL	25,00%			
			Inmobiliaria La Clau, S.A.	12,08%			
7	94974	Construcciones Tri, S.A	Inmobiliaria Aterba, S.A.	12,08%	35.962,00	35.962,00	7,51%
			Copcisa Inmobiliaria, S.L.	7,125%			
			Inmovalero, S.A.	15,00%			
8	67172	Antonio Castro Fernández	Gesuplan, S.L.	3,715%	10.000,00	10.000,00	2,09%
			Gesuplan, S.L.	50,00%			
			Jomartib, SL	50,00%			
9	73222	Proyectos CAMPOR	Inmobiliaria La Clau, S.A.	14,11%	104.438,00	5.351,74	1,12%
			Inmobiliaria Aterba, S.A.	12,08%			
			Copcisa Inmobiliaria, S.L.	7,125%			
10	14627-N	Gesuplan, S.L.	Construcciones Tri, S.A	15,00%	39.817,12	18.105,91	3,78%
			Gesuplan, S.L.	10,00%			
			Calculating Flat, S.L.	10,00%			
11	24975	Bogunyà Park, S.L.	Inmobiliaria La Clau, S.A.	15,07%	47.367,00	46.163,11	9,64%
			Inmobiliaria Aterba, S.A.	13,63%			
			Inmovalero, S.A.	51,30%			
12	97801	Manuel Aguilar	FECSA	100,00%	18.668,12	3.016,00	0,63%
			FECSA	100,00%			
			FECSA	100,00%			
13	1475-N	Ajuntament	Gesuplan, S.L.	3,34%	21.193,00	19.911,91	4,16%
			Inmovalero, S.A.	30,00%			
			Inmobiliaria La Clau, S.A.	35,00%			
14	86-N	Ajuntament	Inmobiliaria Aterba, S.A.	31,66%	2.076,73	0,43%	
			Ajuntament	100,00%			
			Ajuntament	100,00%			
15	2036	Ajuntament (camins no substituïts i immatriculades)	Manuel Aguilar	100,00%	1.850,00	1.850,00	0,39%
			Manuel Aguilar	100,00%			
			Manuel Aguilar	100,00%			
16	17	Ajuntament (camins no substituïts i immatriculades)	Ajuntament (camins no substituïts i immatriculades)		14.620,62	3,05%	
			Ajuntament (camins no substituïts i immatriculades)				
			Ajuntament (camins no substituïts i immatriculades)				
17	18	Ajuntament (camins no substituïts i immatriculades)	Immatriculada		2.275,37	0,48%	
			Immatriculada				
			Immatriculada				
18	19	Ajuntament (camins no substituïts i immatriculades)	Can Cardús (Carbonell)	100,00%	132,53	0,03%	
			Can Cardús (Carbonell)	100,00%			
			Can Cardús (Carbonell)	100,00%			

## 4 Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu del present Pla parcial és concretar l'ordenació detallada que desenvolupa el sector PP-CCO001 "Can Colomer - Torrent Mitger" definit al POUM de Terrassa, per aconseguir un creixement urbà adequat en aquest àmbit, dotant-lo d'una estructura urbana coherent i ajustada a les característiques i context del terreny on s'emplaça, sobretot en relació a la ciutat i al territori.

Per aconseguir això, es proposen més específicament els següents criteris, agrupats en funció de l'objectiu genèric a que responen -tot i que per la seva interrelació sovint tenen imbricacions en els altres àmbits-:

### a) Criteris ambientals

- **Mantenir la continuïtat dels dos grans espais lliures que des del sòl no urbanitzable s'extenen cap a l'interior del sector.**

Els dos espais que hem descrit a l'apartat d'anàlisi (els turons de l'oest i la zona de la riera del Palau, a l'est), que per les seves característiques naturals tenen un especial interès des del punt de vista ambiental i paisatgístic, i que tenen una continuïtat en sòl no urbanitzable adjacent (a nivell topogràfic i de vegetació) es proposa mantenir-los com espai lliure dins del Pla, de manera que s'entenguin com a penetracions de l'entorn natural cap a l'interior del sòl urbà.

D'altra banda, i des del punt de vista urbà, també seria molt difícil preveure l'edificació o la urbanització d'aquests dos àmbits, doncs el seu propi relleu impedeix una correcta accessibilitat, i seria contradictori amb criteris ambientals bàsics: el de no transformar les lleres de les rieres -en el cas de la Riera del Palau- i el criteri paisatgístic de mantenir una cota d'edificació baixa respecte les carenes -en el cas dels turons de ponent.

- **Preservar al màxim el traçat i les característiques naturals de rieres i torrents que creuen l'àmbit.**

D'acord amb els nous criteris acceptats respecte el tractament de cursos fluvials, i també amb la legislació d'aigües, s'ha previst una ordenació molt respectuosa respecte les quatre rieres i torrents que creuen l'àmbit. Tot i que això representa un condicionant molt important per aquest Pla parcial, ja que aquestes rieres i torrents creuen completament l'àmbit en direcció nord-sud, partint-lo en cinc àrees de més difícil aprofitament des del punt de vista urbà (podria acabar resultant-ne un teixit inconnex), s'ha optat, ja des del principi, per donar-li l'enfoc contrari, reconeixent les potencialitats d'aquest sistema hídic de manera que esdevingui un dels principals elements estructuradors del sector.

D'aquesta manera, les rieres i torrents són les que organitzen els espais lliures, i en bona mesura defineixen -en negatiu- les zones edificables. Amb un correcte tractament de les seves vores, d'acord amb els criteris de no canalitzar-les i d'actuar-hi amb elements de caràcter natural (evitant calaixos de formigó, etc.), aquestes lleres poden donar caràcter al sector i esdevenir un tret d'identitat. Amb aquest criteri, es proposa mantenir el seu traçat pràcticament inalterat, actuant només en alguna situació molt puntual on es varia lleument la seva secció. Aquestes actuacions es descriuen en l'informe ambiental del Pla parcial.

- **Mantenir la continuïtat dels camins existents cap al sòl no urbanitzable.**

Tot i que la xarxa de camins de caràcter rústic que actualment creuen l'àmbit queda superposada i substituïda pel sistema viari local de caràcter urbà, s'ha tingut en compte des de bon començament un criteri de respecte i reconeixement envers aquests camins.

En aquest sentit, alguns dels vials segueixen en gran mesura les traces d'aquests camins -també és una manera de contribuir a que la nova ordenació s'adapti a la topografia- i es manté la continuïtat cap al sòl no urbanitzable, evitant que cap d'aquests camins quedi tallat per la pròpia ordenació.

A més, els carrers del sector que donen aquesta continuïtat als camins es preveu que tinguin una secció diferenciada que els identifiqui: una doble línia d'arbres d'espècies diferents, paviment de diferent material, diferents condicions d'enllumenat, etc., que el projecte d'urbanització haurà d'acabar de precisar.

- **Adequació del teixit urbà a la topografia i les preexistències**

La topografia i les nombroses preexistències condicionen el teixit urbà de manera que la malla regular de l'exemple tradicional es distorsiona per poder adequar-se als nous criteris ambientals: molts dels vials es corben per adaptar-se a la topografia i que els pendents finals siguin més lleus, també per adaptar-se en bona part a les traces dels camins preexistents, o bé, a la inversa, per no afectar a rieres i torrents.

Al final, aquesta malla distorsionada permet adequar-se millor a les zones realment urbanitzables, sense afectar aquelles altres que tenen un major interès natural (per exemple, permet escurçar l'amplada de les illes a mesura que s'apropa al sòl no urbanitzable, on els espais lliures precisament necessiten ampliar -se), però a la vegada, el seu traçat diferencia un vial de l'altre -que també es diferenciarien en la definició material de la secció- de manera que la proposta guanya en diversitat i complexitat, i el conjunt s'enriqueix.

- **Connexió dels grans espais lliures tipus parc mitjançant itineraris de vianants i la concatenació d'espais lliures de caràcter urbà.**

Un dels criteris bàsics de sostenibilitat en el planejament urbà és la definició dels espais lliures de tal manera que mantinguin una relació de continuïtat i evitin el seu aïllament. Ja hem descrit com l'ordenació proposada partia del criteri de mantenir la continuïtat dels dos grans espais lliures del sector cap a l'entorn natural exterior al sòl urbà, però a més, el Pla parcial introdueix també el criteri de lligar aquests espais lliures a l'interior del sector, formant una autèntica xarxa comparable i superposada a la pròpia xarxa viària.

En aquest sentit es proposa connectar els dos grans espais lliures situats als extrems est i oest del sector mitjançant recorreguts de vianants, independents del sistema viari, que vagin creuant i unint els successius espais lliures interiors, de caràcter més urbà.

El resultat és una concatenació d'espais lliures de diferent jerarquia i de característiques diverses, que van relligant el sector de manera que sempre hi ha un accés a aquest sistema des de qualsevol edificació. Vist d'una altra manera, des del pati d'un habitatge limita amb un espai lliure comunitari, i aquest amb un espai lliure públic tipus plaça; des d'aquest es pot accedir, discorrent sempre per itineraris de vianants integrats en els espais lliures -creuant d'un espai a l'altre- fins als grans parcs del sector, i d'aquí passar al sòl no urbanitzable i fins al parc natural.

- **Preveure la introducció de criteris de sostenibilitat en la definició de les infraestructures, urbanització i edificacions per una millor eficiència energètica, estalvi de recursos, i facilitat de manteniment.**

S'han introduït criteris de sostenibilitat a dos nivells: els que es deriven del mateix planejament i els que són més propis del projecte d'urbanització. Respecte els primers, podríem repetir algun dels ja comentats respecte espais lliures, adaptació del teixit urbà a la topografia, etc. i també els que es refereixen a les tipologies edificatòries proposades:



Els blocs amb façana a nord-sud tenen una fondària edificable menor perquè permetin habitatges amb ventilació creuada i evitin l'aparició d'habitatges amb façana només a nord -amb asolellament insuficient-, mentre que els blocs amb façana est-oest sí que admeten habitatges a banda i banda, però fins i tot en aquest cas s'ha previst un gàlib màxim que admeti desdoblament del bloc en dos de poca fondària, i així aconseguir també una ventilació creuada en els habitatges. Es preveuen cobertes planes que permetin una millor integració dels sistemes de captació solar i per tant un major aprofitament, i s'admeten cossos sortints oberts -no en totes les orientacions de l'edifici- perquè actuïn com a elements de control passiu de l'energia solar.

A nivell del projecte d'urbanització, s'han adoptat nombrosos criteris de sostenibilitat que es detallaran en el corresponent projecte -que es formula de manera independent al Pla parcial-, com ara la xarxa separativa d'aigües residuals/pluvials, la xarxa de recollida pneumàtica selectiva de quatre fraccions, la introducció i conservació d'arbres autòctons en els espais lliures, etc.

## b) Criteris urbans

### - **Aconseguir una comunicació adequada entre el IV Cinturó i l'interior de la ciutat**

Des de l'origen s'ha tingut en compte la singular situació d'aquest sector, entre un anell viari a nivell de ciutat -la Ronda de Ponent, la principal aposta estratègica del POUM- i el IV Cinturó, que tindrà la mateixa funció però a nivell territorial, formant una anella de ciutats.

Conseqüentment, el sector ha de resoldre la connexió entre aquests dos vials, de manera que el trànsit interurbà pugui accedir a la ciutat des del IV Cinturó i repartir-se al llarg de la Ronda de ponent cap a tota la ciutat.

Per tant, el Pla parcial ha de preveure, de manera integrada dins del sistema viari que es proposi, la connexió entre l'enllaç del IV Cinturó -que el POUM preveia més a l'est, però que finalment s'ha resolt en la intersecció amb la carretera de Rellinars- i la rotonda prevista en la confluència entre la Ronda de Ponent i el carrer de Béjar. Aquesta connexió tindrà una intensitat de trànsit important -tal com s'ha estimat en l'informe de mobilitat que s'incorpora al Pla parcial.

### - **Procurar continuïtat del sector amb el teixit urbà adjacent**

Tot i que la part del sector que és contigua al teixit urbà consolidat és molt curta en relació al perímetre total de l'àmbit (al nord i a l'oest el sector limita amb el sòl no urbanitzable, i a l'est la Riera del Palau talla la possible continuïtat de la trama), el Pla parcial aposta pel criteri d'una màxima continuïtat.

En aquest línia, s'ha procurat donar continuïtat al viari en la mesura del possible, i s'ha fet prevaldre aquest criteri respecte el que preveia indicativament el POUM de situar un gran equipament just en la zona central al sud del sector, ja que això separava més el nou sector respecte el Poble Nou.

El carrer Manuel de Falla, la Carretera de Rellinars i l'Avinguda Lacetània mantenen plenament la continuïtat entre dins i fora del sector; el carrer de Terque i d'Aura ho fan però amb un canvi de direcció; el carrer Blanca de Centelles i el passatge de Can Colomer permeten la connexió de vianants a través de l'espai lliure que els separa del sector.

### - **Preveure una façana nord de la ciutat d'acord amb els criteris del planejament general**

El Pla parcial manté el criteri del POUM de crear una façana nord de la ciutat que faci de límit respecte el sòl no urbanitzable i el parc natural. Això es concreta amb una línia d'edificació d'ús terciari que es prolonga cap a l'est, recolzant-se amb una traça viària interior al sector (Avinguda Lacetània) i el IV Cinturó.

Aquesta franja sempre té un ús diferent al residencial, com a prolongació del sector d'ús terciari al nord de Can Roca, que es transforma cap a l'oest en equipament, en espai lliure, i mor a l'extrem oest del sector de Can Colomer.

- **Proposar unes tipologies edificatòries de fort caràcter urbà però que alhora admetin una estreta relació amb els espais lliures.**

Les tipologies edificatòries proposades resulten de la conjunció de dos criteris: la voluntat de donar al sector una clara vocació urbana, configurant carrers definits per la pròpia edificació, i el criteri ja exposat respecte la xarxa d'espais lliures concatenats i diversificats.

D'això en resulta un sistema mixte, que d'una banda pot llegir-se com edificació segons alineació a vial, però per una altra s'ha d'entendre com edificació oberta, de volumetria específica, definida per l'espai lliure i a l'inrevés. Aquesta doble intenció es concreta en unes illes centrals "triples" formades per dues U oposades, amb espai lliure comunitari, i una illa central oberta, amb espai lliure públic en el seu interior. Els tres espais lliures, tot i que en diferents règims de titularitat i d'ús, poden llegir-se visulament de nord a sud com un únic espai; a la vegada però cadascuna d'aquestes macroilles queden partides en tres per aquests recorreguts de vianants en direcció est-oest.

D'altra banda, apareixen uns blocs en L i en U en situació més perimetral, però que responen en bona part al mateix criteri: façana alineada al vial per un front, i per l'oposat obert a l'espai lliure privat, amb continuïtat amb l'espai lliure públic.

- **Definir unes condicions d'edificació flexibles que admetin varietat de tipologies i que permetin la introducció de criteris de sostenibilitat (orientació, ventilació, etc.)**

Als criteris exposats en el darrer punt de l'apartat a), respecte criteris de sostenibilitat dels edificis pel que fa a orientació i ventilació -en relació a la fondària edificable- hi hem d'afegir que s'ha optat per definir el volum edificable de manera flexible perquè el projecte constructiu el pugui resoldre en cada cas de la manera més adequada i permeti oferir tipologies d'habitatge diverses.

En conseqüència, el Pla parcial defineix de manera obligatòria els paràmetres que són necessaris per una correcta integració urbana (alineació a vial obligatòria, alçada, etc.) i en canvi deixa llibertat per concretar la resta de paràmetres, dins d'un gàlib màxim.

A tall d'exemple, en el cas dels blocs orientats a est i oest, el projecte podrà definir una fondària edificada de 17,50 metres, o bé desdoblar el bloc en dos, fins a ocupar una fondària de 19 metres però amb l'esponjament que suposa una franja central de pati (en realitat dos blocs paral·lels de 8 metres de fondària amb un pati central de 3 metres d'amplada).

#### c) Criteris socials i econòmics

- **Tenir en compte criteris de diversitat a l'hora de distribuir els diferents usos i definir les característiques dels espais lliures i de la vialitat del sector.**

La situació del terciari a la franja nord ja ve condicionada per criteris suprasectorials, però pel que fa a la distribució del comercial s'ha optat pels següents criteris: definir un front comercial en planta baixa a l'avinguda principal (actual carrer Terque) i a l'avinguda Lacetània, enfront del terciari; i definir també unes superfícies de comerç de proximitat, de petita dimensió, als carrers interiors, en algunes de les cantonades dels blocs.

Aquests diferents criteris poden donar lloc a una oferta de diferent tipologia, i fa que en els carrers interns s'hi doni una barreja d'usos que generarà més activitat al carrer. A més, s'ha optat perquè aquestes superfícies comercials es situïn en cantonada, donant tant a vial com a l'espai lliure públic. Això contribueix a singularitzar i diferenciar l'itinerari de vianants est-oest que es situa més al sud respecte el superior, i a més permet l'aparició de terrasses, etc. en concessió sobre els espais lliures, cosa que pot afavorir l'ús d'aquests espais. Alhora però s'evita l'aparició de locals comercials amb accés únicament des de l'espai lliure, cosa que sovint impedeix la seva viabilitat econòmica.

- **Introduir criteris de mobilitat sostenible en el disseny del sistema viari i d'espais lliures, tant pel que fa a la utilització per part dels vianants i vehicles com respecte a la previsió de transport públic.**

S'ha redactat un estudi de mobilitat que s'incorpora com a document d'informació del Pla parcial, en el qual s'analitzen les previsions de mobilitat del sector i es fan propostes per a la seva correcta integració en la ciutat.

En concret, s'han tingut molt en compte criteris de pacificació del trànsit, que es concreten en nombroses solucions més pròpies del projecte d'urbanització, però que ja s'incorporen al pla com a garantia dels principis de mobilitat sostenible. També es planteja l'ús de la bicicleta en tot el sector, segregat en carril-bici en les principals avingudes, i en cohabitació en els carrers interiors. Un altre tema estudiat és el de transport públic, que ha conclòs amb l'ampliació d'una línia d'autobús cap a l'interior del sector.

- **Preveure una distribució de les diferents tipologies d'habitatge que afavoreixin la cohesió social i evitin la segregació.**

Els criteris pel que fa a la distribució de l'habitatge protegit es justifiquen a la memòria social que s'incorpora com a document annex al Pla parcial. En resum, els blocs d'habitatge protegit s'han alternat amb els d'habitatge lliure, en diferents situacions: junt al sector de Can Roca, propers al barri del Poble nou, i al nord-oest del sector, en contacte amb el parc.

D'altra banda, l'habitatge de preu concertat s'ha barrejat en alçada amb l'habitatge lliure, ocupant una planta (baixa o primera) de tots els blocs d'aquesta tipologia. La distribució per tant, és molt uniforme respecte tot el sector.

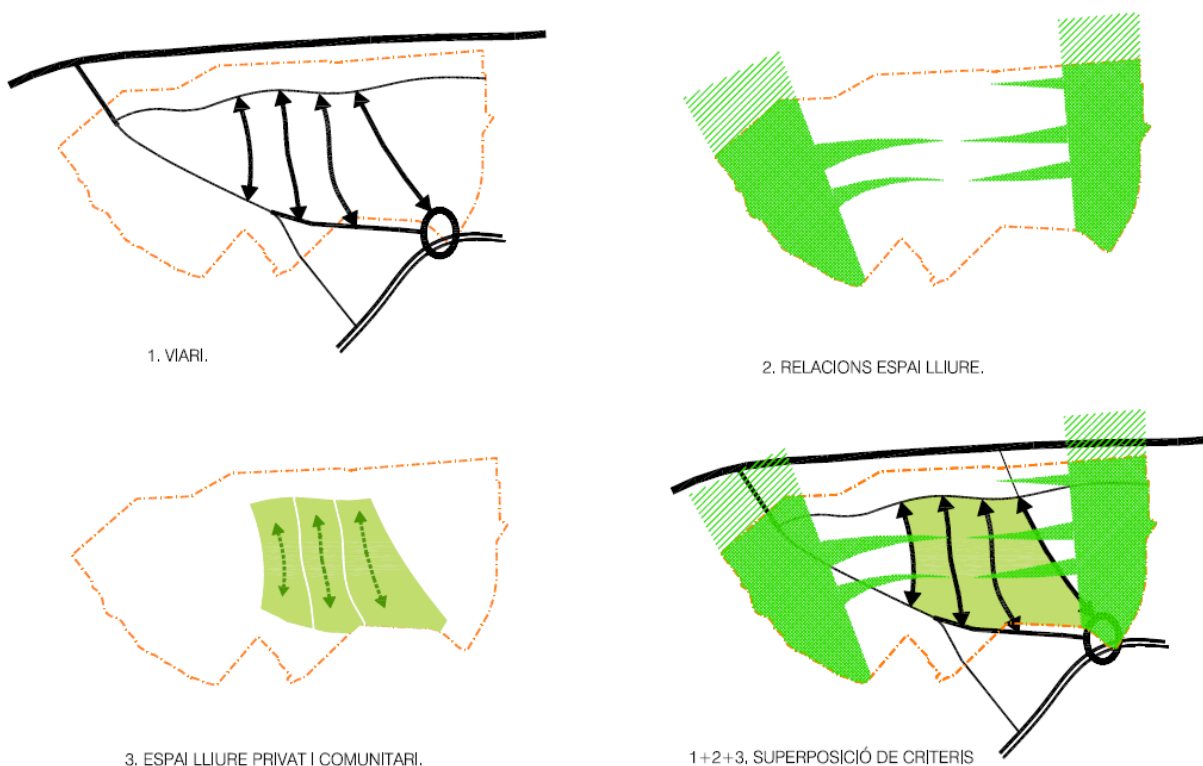
Combinant els dos criteris, trobem sempre molt pròximes les tres tipologies d'habitatge, per la qual cosa és molt difícil que es creï segregació a nivell social dins del sector com a conseqüència dels diferents nivells de renda.

- **Definir el sistema d'equipaments atenent a la seva funcionalitat i alhora en relació a l'estructura urbana i als altres sistemes urbanístics.**

Els equipaments s'han situat tenint en compte el seu destí concret, i en funció de la seva relació amb els sistemes, sobretot viari i d'espais lliures. Així, per exemple, s'ubica l'equipament esportiu junt a la riera del Palau, doncs aquest equipament comporta poca edificació, i el resultat final és pràcticament una ampliació del parc en el punt on més ho requereix. A més, poden establir-se clares relacions entre aquest tipus

d'equipament i aquest espai lliure, ja que per les seves característiques tant de dimensió com de continuïtat cap als camins del parc natural, és idoni per al passeig i l'exercici físic.

Pel que fa a l'ubicació dels dos equipaments docents, s'ha buscat un emplaçament que tingui una façana molt urbana però que no creï una discontinuïtat o un buit respecte el teixit urbà, com passa en ocasions quan en una carrer molt consolidat per edificacions alineades a vial apareixen les instal·lacions dels patis d'una escola, que sempre tenen com a límit una tanca cega i l'aspecte d'un espai lliure no utilitzable pel ciutadà aliè a ella. En conseqüència, s'ha buscat aquest emplaçament que pengi d'un vial amb fort caràcter urbà, adequat des del punt de vista de la mobilitat, però que pel costat oposat es relacioni amb l'espai lliure i no pas donant façana a un altre vial. S'han tingut en compte també criteris de correcta distribució a nivell de ciutat, d'acord amb els responsables municipals.



## 5 Descripció de l'ordenació proposada

Tot i que en realitat l'ordenació proposada és un conjunt en que cada element forma part de diversos sistemes relacionats i es defineix tant a sí mateix com al seu negatiu (com és el cas de l'edificació respecte l'espai lliure i viari), estructurarem la descripció en base a la sistemàtica derivada de la legislació vigent, que distingeix entre zones i sistemes, i dins d'aquests, entre els diferents usos i tipologies:

### a) Sistema de comunicacions

El sistema viari de l'àmbit s'estructura a partir de dues vies principals, l'eix que uneix el IV Cinturó amb la Ronda de Ponent i, al nord, l'Avinguda Lacetània. Connectant un i l'altre es reparteix la vialitat interior que ha

de servir a les edificacions previstes. Alguns d'aquests darrers creuen l'avinguda principal per enllaçar-se amb els carrers del sòl urbà consolidat.

Tenint en compte els criteris i objectius generals que hem descrit en el capítol anterior, descrivim el sistema de comunicacions detallant els diferents tipus de vies:

i. Eix Carretera de Rellinars - Carrer Terque

És l'eix principal del sector, tant pel que fa a intensitat de trànsit (connecta IV Cinturó amb la Ronda de Ponent) com pel seu ús, ja que concentra bona part del sostre comercial. En conseqüència és el vial de major amplada i nombre de carrils de circulació -dos en cada sentit- i la seva secció encara s'amplia més visualment degut a que els blocs de la façana nord es reculen a nivell de planta pis.

ii. Avinguda Lacetània

Té, com l'anterior, un paper important a nivell de ciutat en aquest cas perquè dona continuïtat a l'eix més al nord del nucli, que tanca el teixit urbà i recolza la franja d'edificacions d'ús terciari que preveu el POUM. Tot i així, la intensitat de trànsit no és elevada, i es preveu amb dos carrils de circulació -un en cada sentit- més els d'aparcament.

iii. Ronda de Ponent

Tot i ser un vial en bona part exterior a l'àmbit, serveix a algunes edificacions del sector, i caldrà urbanitzar-lo. Té una certa intensitat de trànsit que rep des de l'accés del quart cinturó, però la seva definició és molt independent del funcionament del sector ja que la Riera del Palau suposa una discontinuïtat del teixit urbà de l'àmbit respecte aquesta via.

iv. Xarxa de carrers interiors

La xarxa de carrers interiors s'ha simplificat atenent a criteris de sostenibilitat i de viabilitat, fins a esdevenir quatre carrers d'amplada similar però de traçat diferent -per adaptar-se a la topografia i a les preexistències- algun dels quals té un tractament diferent per indicar la seva continuïtat amb un camí del sòl no urbanitzable. Tenen un únic carril de circulació i dos d'aparcament, i veuen interrompuda la seva secció tipus pels dos itineraris peatonals que discorren perpendicularment a ells, que descrivim a continuació.

v. Itineraris de vianants i de bicicletes

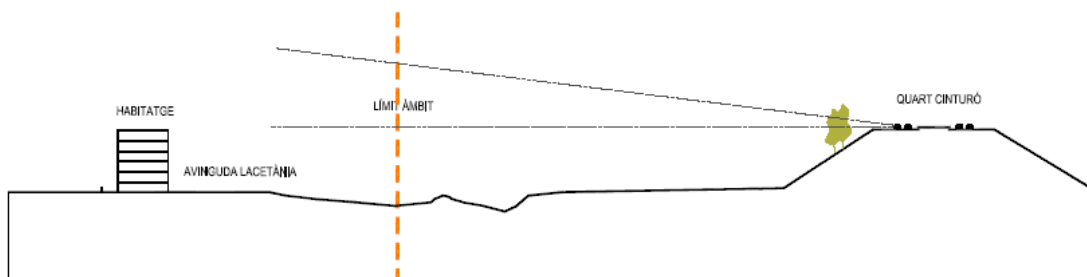
Tot i que no formen part del sistema viari en sentit estricte, ja que els primers són recorreguts integrats en el sistema d'espais lliures, i els segons són una part del sistema viari descrit, diferenciada únicament a nivell de la urbanització superficial, creiem adient relacionar-la perquè completa el sistema a nivell de la mobilitat -encara que no a nivell de qualificacions urbanístiques-. Els itineraris de vianants i bicicletes formen una xarxa que es superposa amb els altres sistemes i que només coincideixen en part amb el sistema viari. En realitat tenen més a veure amb els criteris que hem comentat de relació entre espais lliures. El carril-bici es preveu de doble sentit, segregat a nivell de calçada, en l'eix Ctra. de Rellinars-Carrer Terque i en l'Avinguda Lacetània, i en cohabitació amb el vianant en la resta de carrers.

Finalment, tot i que es tracta d'un sistema general extern al sector, cal comentar l'incidència del IV Cinturó (o autovia orbital) en el Pla parcial. L'afectació d'aquesta via sobre el sector té diferents vessants:

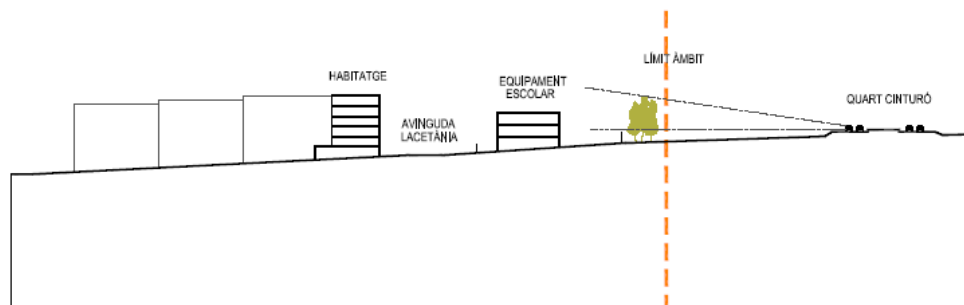
La distància mínima des d'una autopista o autovia a l'edificació segons la Llei de carreteres (50 m) afecta una franja del sector, cosa que condiciona l'ordenació del Pla parcial (veure plànol d'ordenació O.2). En conseqüència, es proposa qualificar com espai lliure aquesta àrea.

La incidència a nivell acústic del IV cinturó queda en part solventada per la pròpia topografia, en aquells trams on la rasant d'aquesta via passa per sota el nivell natural del terreny, en trinxera. En aquells altres punts on passa a nivell del terreny natural, el projecte d'urbanització preveurà barreres vegetals que atenuin el nivell sonor fins a límits adequats. No obstant, els mateixos edificis d'ús terciari fan de pantalla acústica als blocs residencials situats en segona fila, llevat del tram situat a l'oest del sector, on enlloc d'edificis d'ús terciari hi ha equipaments i a més l'autovia orbital passa a una cota elevada. En aquest cas caldrà resoldre en part l'impacte acústic des de l'exterior de l'àmbit; la distància al límit del sector és en aquest tram més ampla i permet una intervenció adequada, i a la vegada la major distància comporta una disminució de la seva incidència en els edificis més propers. Aquesta incidència a nivell acústic s'ha estudiat detalladament en un estudi específic independent.

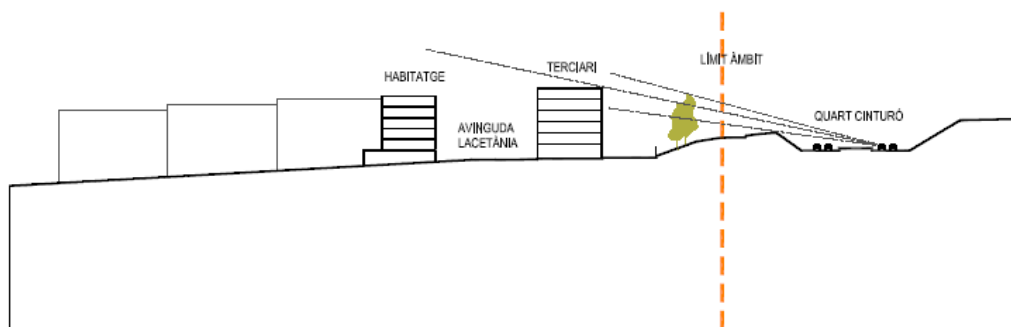
Les següents seccions transversals mostren la diferent casuística que es dona entre l'ordenació del sector i la rasant del IV Cinturó; en cada supòsit el projecte d'urbanització haurà de plantejar les mesures corresponents segons les directrius indicades.



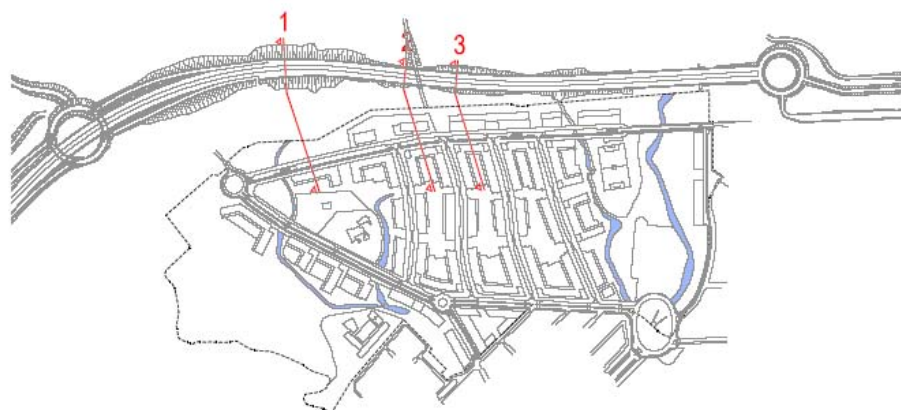
SECCIÓ 1- PER UN PUNT ALT DEL QUART CINTURÓ



SECCIÓ 2- PER L'EQUIPAMENT



SECCIÓ 3- PEL TERCARI



La influència del IV Cinturó respecte altres factors ambientals, com topografia, camins, mobilitat, etc. es reflexa en els corresponents documents del Pla parcial: informe ambiental, informe de mobilitat, plànols de seccions (sèrie O.51).

b) Sistema d'espais lliures

i. Parcs urbans de contacte

Venen definits pel POUM com aquells espais verds de gran extensió que configuren àmbits de relació entre el sòl urbà o urbanitzable i els grans sistemes territorials exteriors a aquests. En el cas del sector de Can Colomer els conformen els àmbits de la Riera del Palau i el seu entorn i la zona boscosa de turons a l'oest de l'àmbit, que hem descrit en l'anàlisi anterior. Es qualifiquen amb la clau P.6

ii. Espais verds en ordenació oberta

Són aquells espais lliures públics al servei del sector qualificats amb la clau P.4 que són resultat de l'ordenació específica del Pla parcial, molt vinculada a la proposta volumètrica de les edificacions però també a l'estructura del sistema d'espais lliures segons els criteris que hem exposat.

Els configuren bàsicament els espais lliures públics de les illes centrals, que conformen aquests passos transversals al viari rodat. Tenen uns traçats més geomètrics que els parcs urbans de contacte, i un tractament més urbà, tot i que es proposa un predomini de l'enjardinament i l'arbrat, i una adaptació topogràfica al relleu preexistent i a les rasants dels carrers proposats que fan que tinguin més l'aparença de jardins que de places.

Els criteris per definir la nova topografia d'aquests espais són els següents:

D'una banda, el reconèixer les traces de les preexistències anteriors. Els elements que existien separant horts, indicant camins, plataformes d'edificacions existents, etc. es transporten a la nova ordenació en idèntica ubicació però adaptant el seu ús al d'espai lliure públic, i per tant transformant-se en aterrossaments del terreny, murets, talusos o paviments.

D'altra banda, establir un catàleg d'elements comuns que serveixi com a vocabulari unitari de tots aquests espais lliures. Així, per exemple, la diferenciació entre espai lliure privat comunitari i espai lliure públic es resol sempre mitjançant una pèrgola lineal que fa de tanca, malgrat que en cada emplaçament tingui una configuració en planta diferent. De la mateixa manera es defineixen les tanques dels patis privatis, les plataformes pavimentades, els murets, els camins, les escales, etc.

Finalment, el criteri bàsic d'adaptar-se a la topografia i permetre l'accessibilitat, que fa que la nova topografia s'adapti als carrers i al terreny tot incorporant camins practicables i drecceres més curtes, criteri que fa que cadascun d'aquests espais lliures tingui una morfologia molt diferent, doncs en un predomina el pendent lateral, l'altre insinua una lleu carena, etc.

### iii. Espais lliures privats integrats dins les zones

Tot i no ser espais lliures públics -per tant de cessió obligatòria- completen el sistema d'espais lliures en un sentit ampli, doncs visualment i paisatgísticament complementen aquells.

Queden integrats dins les zones d'aprofitament privat, però amb l'obligació de ser destinats a espais lliures comunitaris o a espais lliures privatis -patis de les plantes baixes. Els espais comunitaris estan perfectament delimitats i dimensionats en el Pla parcial, i fins i tot els elements que hi són admisibles es regulen des del planejament, de manera que tinguin un vincle amb l'espai lliure públic adjacent. Pel que fa als patis privatis, la seva forma i dimensió depèn més de la configuració volumètrica que finalment tingui el bloc, doncs la fondària i forma de la façana interior admet variacions dins del gàlib màxim que admet el pla.

## c) Sistema d'equipaments

### i. Equipaments docents

Es delimiten dues zones d'equipament educatiu E.2, una per al centre d'educació primària i una per al de secundària. El primer es situa en uns terrenys situats al nord del sector, entre l'Avinguda Lacetània i el límit de l'àmbit, i té una superfície de 8.184 m<sup>2</sup>. El



segon s'emplaça en els terrenys ocupats actualment pel camp de futbol, al sud de l'àmbit, amb una superfície de 18.014 m<sup>2</sup>.

#### ii. Equipament mediambiental

Es preveu una àrea d'equipament mediambiental E.8, de 4.501 m<sup>2</sup>, situat també al nord, sobre l'Avinguda Lacetània. S'hi preveu una deixalleria tipus C, que pels seus requeriments necessita una superfície menor. No obstant, aquest excés de superfície permet concentrar les instal·lacions pròpies de la deixalleria en el costat oest, i de manera que entre aquesta i l'escola quedi un espai inediticat que faci de coixí entre un i altre i pugui incorporar zones enjardinades, etc.

#### iii. Equipament esportiu

La zona esportiva E.3, de 14.689 m<sup>2</sup> de superfície, s'emplaça en un pla situat entre la Riera del Palau i el torrent de Can Soner. Aquesta situació permet ampliar visualment l'espai lliure de l'entorn de la Riera, i integrar aquest equipament amb l'entorn. La topografia s'adapta bé a aquest ús, doncs el lleu pendent del terreny, en aplanar-lo per formar la pista esportiva generarà un desnivell que pot ser salvat mitjançant les instal·lacions necessàries d'aquest tipus d'equipament (vestuaris, etc.) i/o unes grades junt a l'Avinguda Lacetània.

#### iv. Atres equipaments

Per arribar a acomplir amb l'estàndar d'equipaments que determina la normativa del POUM, apareix encara una peça d'equipament sense ús definit situada al nord de l'Avinguda Lacetània, en el seu extrem oest.

#### d) Sistema de serveis tècnics

S'han previst dues grans parcel·les de serveis tècnics, destinats a la subestació elèctrica transformadora preexistent -un sistema general no adscrit al sector, atès que dóna servei en l'actualitat a la ciutat consolidada- i la central de recollida pneumàtica, sistema local que s'ha ubicat al sud del sector. La resta de parcel·les qualificades com a serveis tècnics -estacions transformadores- s'emplacen junt als edificis, en la part del bloc que té una alçada de planta baixa, i procurant la seva integració en l'edifici, o bé junt a l'espai lliure adjacent, generalment integrada a la pèrgola que delimita l'espai lliure comunitari.

En els plànols d'ordenació s'ha grafiat la distància mínima de les línies elèctriques a les edificacions d'acord amb l'article 35.2 del Reglament de línies elèctriques aèries d'alta tensió (RD 3151/1968). Pel que fa a la subestació de transformació, és d'aplicació l'establert al "Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación" i les seves normes complementàries (Ordre 6/07/1984).

e) Zona d'edificació oberta

Les zones privades A4.5 responen a una ordenació d'edificació oberta segons volumetria específica, els paràmetres de les quals queden definits als plànols de paràmetres edificatoris O.2. Dins d'aquesta qualificació, per una millor descripció, es distingeixen diferents tipologies:

i. blocs tipus A

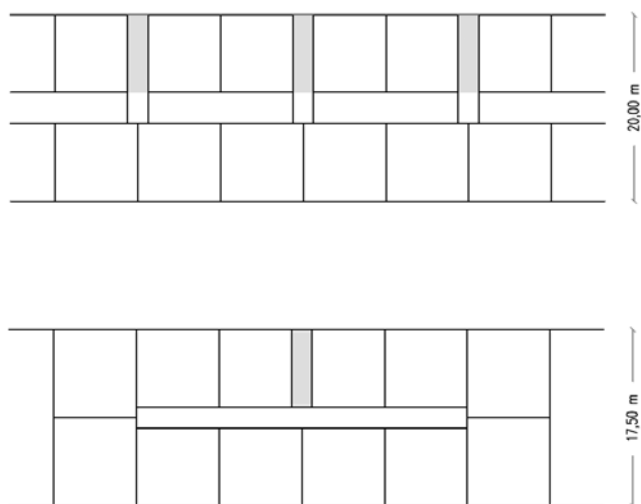
Es tracta d'edificacions lineals amb façana a est i oest (per tant testers a nord i sud) destinades a ús d'habitatge col·lectiu i en ocasions amb part de la planta baixa destinada a comercial. Tenen una alçada de planta baixa més cinc pisos.

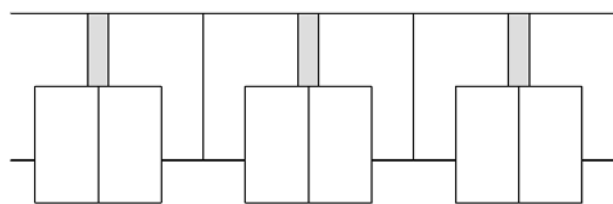
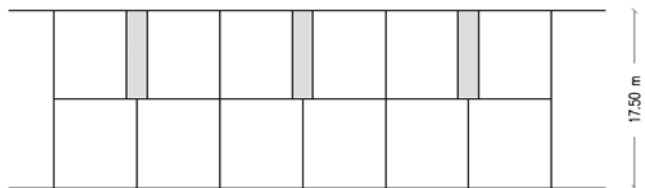
Se'ls defineix una edificabilitat màxima que no esgoti el gàlib màxim ocupable, definit per una fondària màxima 20 metres, de manera que hi hagi una certa flexibilitat en la definició del projecte. L'alineació de façana que dona front a vial és obligatòria i no admet reculades.

La façana oposada, en canvi, sí que admet reculades, en funció de la volumetria i distribució que es proposi: es pot per exemple desdoblar el bloc en dos fins assolir la fondària màxima però deixant un pati central longitudinal i obert lateralment (on únicament s'admeten accessos oberts), o bé pot reduir-se la fondària a 17,5 metres, amb la qual cosa s'esgota l'edificabilitat.

En cas de recular la façana posterior, l'espai no ocupat pel bloc hauria de ser destinat a pati privatiu, que s'ampliaria. En els plànols serie O.2 es distingeixen quines alineacions són obligatòries i quines són màximes. En cas de produir-se reculades en els testers, l'espai no ocupat pel bloc ha de quedar definit com d'ús públic.

Aquesta tipologia pot admetre diferents configuracions, en representem de manera esquemàtica algunes d'elles:



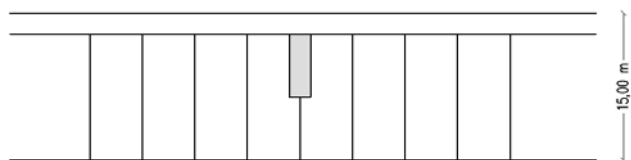
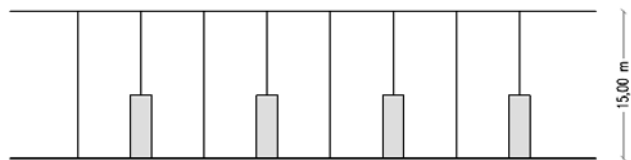


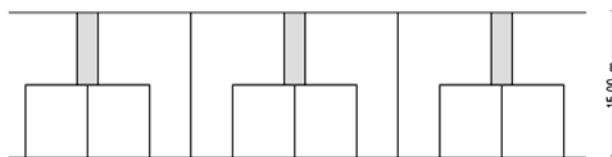
ii. blocs tipus B

Correspon a aquells blocs lineals amb les façanes principals orientades a nord i a sud, per la qual cosa es planteja una profunditat edificable de 15 metres, de manera que puguin plantejar-se tipologies d'habitatges passants i/o combinats amb habitatges amb façana a migdia.

Alguns d'ells tenen sòcols en planta baixa respecte el qual es reculen les plantes pis. En base a aquest criteri es distingeixen els subtipus b.1 (sense reculades), b.2 (reculada en plantes pis a una cara) i b.3 (reculada en plantes pis per totes dues façanes).

Adjuntem alguns esquemes indicatius a tall d'exemple de possibles distribucions d'habitatge que admetria aquesta tipologia:



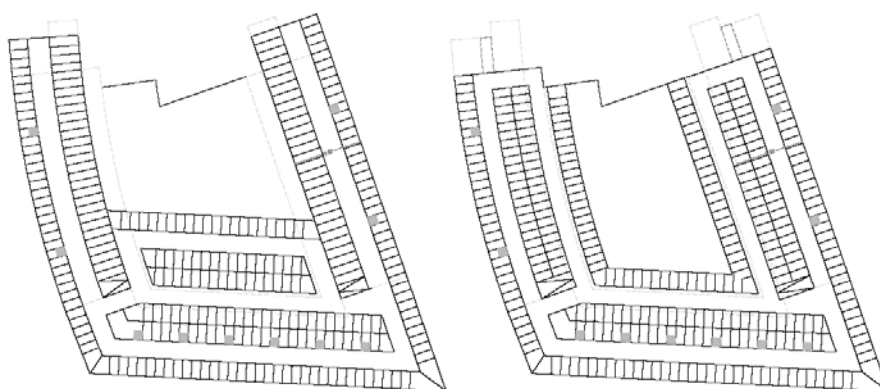


iii. zona tipus C

Correspon als espais lliures comunitaris, que es defineixen de manera unívoca i amb una superfície determinada. En general poden ser ocupats en planta soterrani fins a un màxim del 50% de la seva superfície en planta, llevat d'aquells que per la seva dimensió o configuració s'admet ocupar-los al 100% en soterrani.

El projecte d'edificació ha de preveure la urbanització i enjardinament d'aquests espais d'acord amb els criteris i catàleg d'elements definits per aquest Pla parcial, de manera que estableixin relacions de continuïtat amb l'espai lliure públic adjacent.

S'adjunta algun exemple indicatiu de distribució de la planta soterrani que no esgota aquesta proporció d'ocupació màxima de l'espai lliure comunitari:



f) Zona de terciari

Es defineix la zona de clau A11.6 destinada a ús terciari, en el qual es defineixen de manera unívoca les volumetries i els espais lliures privats adscrits a les edificacions. Aquesta zona es concentra al nord de l'Avinguda Lacetània, donant façana al Quart cinturó.

g) Zona d'edificació aïllada patrimonial

És una singularitat dins el sector, i resulta de la presència de les dues edificacions aïllades catalogades que s'inclouen dins el Pla parcial. Les seves condicions edificatòries venen donades per les construccions existents, mes una edificabilitat que permeti una certa ampliació de les mateixes, sempre respectant les condicions de protecció del Catàleg.

Aquesta limitació relativa a la conservació de les edificacions representa una vinculació singular que d'acord amb l'article 43 de la Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre règim del sòl i valoracions, caldrà tenir en compte en el moment de valorar els aprofitaments urbanístics de les diferents qualificacions.

L'obligació de conservació es refereix a l'edificació existent, però s'admet la modificació de límits de les finques amb aquesta qualificació per adaptar-se a les circumstàncies de la nova ordenació i a l'estructura de la propietat resultant.

Trobem dues finques amb aquesta qualificació, el tractament de les quals es descriu a continuació:

1. MONREPÒS: Edifici unifamiliar, s'obliga a la rehabilitació de l'edifici patrimonial catalogat MONREPÒS, en els termes que indica el catàleg per corregir les cerences actuals i l'accentuació dels seus valors ambientals, adequant el projecte de rehabilitació a les noves demandes actuals dels edificis residencials pel que fa a serveis, instal·lacions, garatges, finestres i tractament de la façana Est, i adequació del volum i altura de la planta sota-coberta computable respecte de la situació anterior sense perdre la seqüència del què va ser Mon Repòs. La seva arquitectura i el fet arquitectònic com a adequació de la història i de les funcions que permeten la realització adequada als temps i demandes actuals, de forma destre considerant la flexibilitat pròpia dels nous plantejaments culturals que permetin renovar estètica i funcionalment l'immoble, adaptant-lo als nous usos socials, adequant-lo al seu entorn i ambient, conciliant els dos sectors conservador-transformador de la "cultura", i la seva visió progressista i dinàmica de l'urbanisme.

Pel que fa a la parcel·la protegida es manté la cota del terreny a la zona de protecció en relació amb l'edifici, amb la utilització de part del subsol i un altre tractament de la superfície i la seva ocupació.

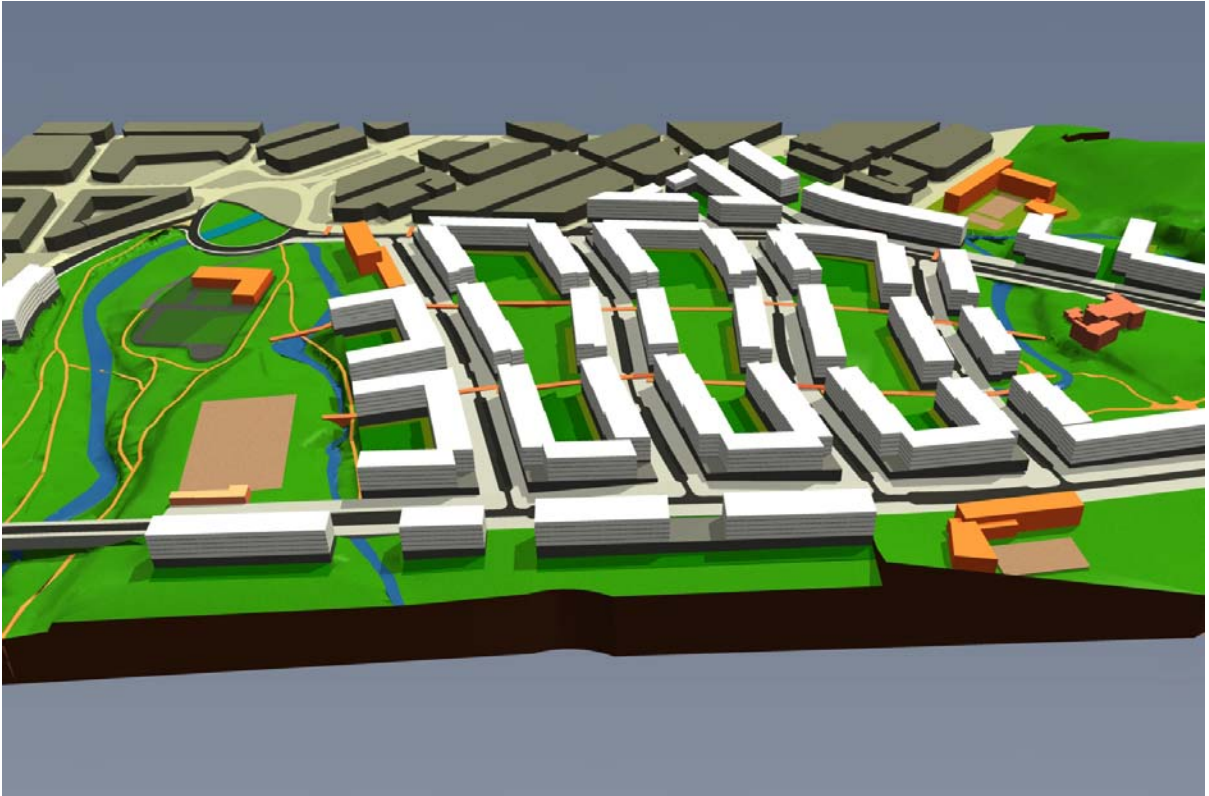
El la resta de la parcel·la no protegida que resulta de la proposta d'ordenació, s'ubicarà un edifici bifamiliar de PB + 1, seguint els criteris de funcionalitat actual.

S'ajusten els límits de la total parcel·la per adequar-los al territori actual, així com a la nova situació dels accessos i la seva relació amb la futura ubicació d'edificis en el seu entorn de PB + 5.

2. CAN COLOMER: A diferència de l'anterior, es troba catalogat tant l'edifici principal com els coberts adjacents o de l'entorn, de manera que aquesta vinculació es refereix al conjunt, format per una masia de caràcter rural i les seves dependències annexes.

Pel seu origen i major interès històric, el nivell d'intervenció sobre aquest edifici -d'acord amb allò estipulat al Catàleg- serà més restrictiu que en l'anterior, i en tot cas, qualsevol nova edificació s'haurà d'ubicar fora de l'àrea de protecció recollida al plànol O.2k, i garantint que no interfereix visualment en el conjunt ni provoca impacte paisatgístic negatiu.

Igualment, s'ajusten els límits de la parcel·la per adequar-los a la nova ordenació, cosa que afecta també a l'accés actual de la finca, que caldrà readequar d'acord amb les característiques del viari previst.



Vistes de l'ordenació proposada

## 6 Justificació de superfícies i edificabilitat

### a) Justificació de superfícies de zones i sistemes

En els quadres següents es detallen les superfícies desglossades de sòl de corresponent a zones i sistemes que resulten de superficialiar el plànol de qualificacions, i el seu total per qualificacions:

#### QUADRE SUPERFÍCIES

SÒL PÚBLIC	PP	POUM
------------	----	------

##### SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E

E	Equipament general sense ús definit	4.500		
E8	Deixalleria	4.501		
E2	Escola infantil i primària	8.184		
E2	Escola secundària	18.014		
E3	Equipament esportiu	14.669		
<b>TOTAL SISTEMA D'EQUIPAMENTS</b>		<b>49.868</b>	<b>10,00%</b>	<b>mínim 10%</b>

##### SISTEMA VIARI. CLAU V

<b>TOTAL SISTEMA VIARI</b>	<b>97.937</b>	<b>19,64%</b>
----------------------------	---------------	---------------

##### SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAUS P4 i P6

1	Entorns bloc 1	3.468		
2	Entorns blocs 2, 3, 4	8.106		
3	Interior d'illa blocs 13, 14, 15, 16	6.730		
4	Interior d'illa blocs 17, 18, 19, 20	6.495		
5	Interior d'illa blocs 21, 22, 23, 24	7.227		
<b>Total P4 (Verds en ordenació oberta)</b>		<b>32.026</b>		
1	Zona Oest: Entorns Torrent Mitger	296		
2	Zona Oest: Entorns Torrent Mitger	303		
3	Zona Oest: Entorns Torrent Mitger	2.656		
4	Zona Oest: Entorns Torrent Mitger	84.018		
5	Zona Oest: Entorns Torrent Mitger	4.347		
6	Zona Nord: Entorns Quart Cinturó	10.292		
7	Zona Nord: Entorns Quart Cinturó	8.031		
8	Zona Nord: Entorns Quart Cinturó	5.741		
9	Zona Est: Entorns Torrent Cançonera i Riera del Palau	8.934		
10	Zona Est: Entorns Torrent Cançonera i Riera del Palau	15.119		
11	Zona Est: Entorns Torrent Cançonera i Riera del Palau	17.855		
12	Zona Oest: Entorn rotonda	97		
13	Zona Oest: Lateral carretera de Rellinars	823		
<b>Total P6 (Parcs urbans de contacte)</b>		<b>158.511</b>		
<b>TOTAL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES</b>		<b>190.537</b>	<b>38,21%</b>	<b>mínim 25%</b>

## SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H

1	Torrent Mitger	299
2	Torrent Mitger	767
3	Torrent Mitger	3.115
4	Torrent de Can Colomer	921
5	Torrent Cançonner	320
6	Torrent Cançonner	1.681
7	Riera del Palau	812
8	Riera del Palau	4.427
9	Torrent Mitger	60

<b>TOTAL SISTEMA HIDROLÒGIC</b>	<b>12.402</b>	<b>2,49%</b>
---------------------------------	---------------	--------------

<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>	<b>350.744</b>	<b>70,34%</b>	<b>mínim 55%</b>
-------------------------	----------------	---------------	------------------

<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>PP</b>	<b>POUM</b>
-------------------	-----------	-------------

## ZONA RESIDENCIAL

1	Clau A4.5 - Bloc 1	2.393
2	Clau A4.5 - Bloc 2	4.750
3	Clau A4.5 - Bloc 3	1.464
4	Clau A4.5 - Bloc 4	1.811
5	Clau A4.5 - Bloc 5	4.990
6	Clau A4.5 - Bloc 6	3.194
7	Clau A4.5 - Bloc 7	4.039
8	Clau A4.5 - Bloc 8	2.823
9	Clau A4.5 - Bloc 9	2.520
10	Clau A4.5 - Bloc 10	1.603
11	Clau A4.5 - Bloc 11	3.770
12	Clau A4.5 - Bloc 12	2.178
13	Clau A4.5 - Bloc 13	5.851
14	Clau A4.5 - Bloc 14	1.935
15	Clau A4.5 - Bloc 15	2.250
16	Clau A4.5 - Bloc 16	7.033
17	Clau A4.5 - Bloc 17	6.431
18	Clau A4.5 - Bloc 18	1.848
19	Clau A4.5 - Bloc 19	1.769
20	Clau A4.5 - Bloc 20	8.353
21	Clau A4.5 - Bloc 21	6.505
22	Clau A4.5 - Bloc 22	1.792
23	Clau A4.5 - Bloc 23	2.292
24	Clau A4.5 - Bloc 24	8.221
25	Clau A4.5 - Bloc 25	4.971
26	Clau A4.5 - Bloc 26	4.638
27	Clau A4.5 - Bloc 27	1.797
28	Clau A4.5 - Bloc 28	1.850
29	Clau A4.5 - Bloc 29	1.407

<b>Total Residencial en Illa Oberta</b>	<b>104.479</b>	<b>20,95%</b>
---	----------------	---------------

CC	Clau A5.5 - Can Colomer	9.258
MR	Clau A5.5 - Mon Repòs	7.712

<b>Total Residencial en Edificació Aïllada</b>	<b>16.970</b>	<b>3,40%</b>
--	---------------	--------------

<b>TOTAL ZONES RESIDENCIALS</b>	<b>121.450</b>	<b>24,36%</b>
---------------------------------	----------------	---------------



## ZONA DE TERCIARI. CLAU A11.5

30	Clau A11.5 - Bloc 30	5.392	
31	Clau A11.5 - Bloc 31	1.180	
32	Clau A11.5 - Bloc 32	2.518	
<b>TOTAL TERCIARI</b>		<b>9.090</b>	<b>1,82%</b>

## SISTEMES DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU T

1	Clau T- Central de Recollida Pneumàtica	1.141	
2	Clau T.3- Central Transformadora	14.717	
3	Clau T.3*- Estació Transformadora. Equipament general	35	
4	Clau T.3*- Estació Transformadora. Escola secundària	19	
5	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 1	35	
6	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 2	35	
7	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 5	35	
8	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 6	35	
9	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 7	35	
10	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 8	35	
11	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 9	23	
12	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 9	35	
13	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 11	35	
14	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 11	35	
15	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 12	35	
16	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 13	36	
17	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 13	37	
18	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 14	35	
19	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 15	35	
20	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 16	35	
21	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 16	25	
22	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 16	36	
23	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 17	38	
24	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 17	35	
25	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 18	19	
26	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 19	19	
27	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 20	35	
28	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 20	40	
29	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 20	25	
30	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 21	38	
31	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 21	35	
32	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 22	19	
33	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 23	35	
34	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 24	35	
35	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 24	35	
36	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 24	25	
37	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 24	26	
38	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 25	24	
39	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 25	35	
40	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 26	35	
41	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 27	35	
42	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 28	23	
43	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 28	23	
44	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 29	23	
45	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 30	35	
46	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 30	35	
47	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 31	35	
48	Clau T.3*- Estació Transformadora. Bloc 32	19	
49	Clau T.4- Central Telecomunicacions. Bloc 31	28	
50	Clau T.4- Central Telecomunicacions. Bloc 9	28	
<b>TOTAL SISTEMA SERVEIS TÈCNICS</b>		<b>17.354</b>	<b>3,48%</b>

TOTAL SÒL PRIVAT	147.893	29,66%	màxim 45%
TOTAL SECTOR	498.637	100,00%	

**b) Justificació del compliment dels paràmetres establerts pel POUM respecte a sòl.**

Tal com ja s'ha comprovat en els subtotals dels quadres anteriors, la proposta aconsegueix les superfícies mínimes que el Pla d'Ordenació Urbanística preveu per cadascun dels sistemes:

El sistema d'espais lliures del Pla parcial (190.537 m<sup>2</sup>) representa un 38% del sector, superior al 25% previst al POUM.

La superfície que el Pla parcial reserva per a equipaments (49.868 m<sup>2</sup>) representa un 10% del sector, per tant s'aconsegueix la previsió del POUM que preveia un mínim del 10%.

En conjunt, afegint als anteriors el sistema viari i el sistema hidrològic, el Pla parcial preveu 350.744 m<sup>2</sup> de sòl públic, és a dir un 70,34% de la superfície del sector. Per tant, s'aconsegueix la determinació del POUM de destinar un mínim del 55% a sòl públic en conjunt.

**c) Justificació del compliment dels estàndards de la legislació urbanística vigent respecte el sòl**

El text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005) preveu, en el seu article 65.3, les següents cessions mínimes en sòl urbanitzable:

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

Atès que el sostre edificable total del sector és de 407.098 m<sup>2</sup>st, els terrenys dotacionals públics segons la legislació urbanística haurien de ser, com a mínim:

- Espais lliures públics:  $407.098 \text{ m}^2\text{st} \times 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{st} = 81.420 \text{ m}^2$  (amb un mínim del 10% de la superfície del sector)
- Equipaments públics:  $407.098 \text{ m}^2\text{st} \times 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{st} = 81.420 \text{ m}^2$  (amb un mínim del 5% de la superfície del sector)

Com hem justificat, la superfície d'espais lliures prevista pel Pla parcial és de 190.537 m<sup>2</sup>, que representa el 38% del sector, i per tant aconsegueix sobradament amb els mínims fixat per la llei.

Pel que fa als equipaments de titularitat pública, el Pla parcial preveu una reserva de 49.868 m<sup>2</sup>, que representa el 10% de la superfície del sector. Aquesta dada compliria el paràmetre de proporció de sòl, però no la relació de 20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>st respecte l'edificabilitat, però el mateix Decret Legislatiu 1/2005, en l'article 64, preveu el següent:

"Els plans d'ordenació urbanística municipal, els programes d'actuació urbanística municipal i les normes de planejament urbanístic poden establir, per raons d'interès públic, que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial urbanístic sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sense disminució final de la superfície de cadascuna."

Aquest és el cas del POUM de Terrassa, que ja preveu la "cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes de forma que conjuntament compleixin amb els mínims fixats per la llei d'urbanisme (arts. 64 i 65)". Per tant, en aquest cas, el planejament general justifica que no és necessària aquesta proporció de 20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>st, estrictament per equipaments, sinó que en part pot destinar-se a espais lliures.

I tal com es pot comprovar, en conjunt s'acompleix amb escriu aquesta cessió establerta per la legislació:

- Superfície mínima segons DL 1/2005 per a espais lliures i equipaments: 162.840 m<sup>2</sup>
- Superfície prevista pel Pla parcial per espais lliures i equipaments: 240.405 m<sup>2</sup>

#### **d) Justificació de l'edificabilitat i densitat prevists al Pla parcial**

L'edificabilitat prevista pel Pla parcial es justifica detalladament en els quadres següents, obtinguts a partir de la mesura de la superfície de cada bloc, planta per planta (justificades en el plànol O.3). Atès que el Pla parcial admet volumetries alternatives, la justificació s'ha fet respecte l'opció més regular, és a dir la de definir una fondària edificable constant de 17,5 i/o 15 metres a tots els blocs. En la opció alternativa de desdoblant els blocs nord-sud en dos cossos, introduint-hi un pati central longitudinal obert, la superfície de sostre total és inferior, i per tant també compliria els paràmetres, i en el cas de fer reculades a la façana posterior (veure pàg. 26 i 27) l'edificabilitat també s'ajustaria a la definida a continuació:

<b>PARCEL·LA 1</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>2.393 m<sup>2</sup></b>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		459 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.871 m <sup>2</sup>	1.871 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.740 m <sup>2</sup>	8.699 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>10.571 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	133

<b>PARCEL·LA 2</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>4.750 m<sup>2</sup></b>
	Espai lliure comunitari		1.227 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		547 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPO)	1	2.515 m <sup>2</sup>	2.515 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (HPO)	5	2.478 m <sup>2</sup>	12.391 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>15.156 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	188

<b>PARCEL·LA 3</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>1.464 m<sup>2</sup></b>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		236 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.081 m <sup>2</sup>	1.081 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.081 m <sup>2</sup>	5.403 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>6.483 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	82

<b>PARCEL·LA 4</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>1.811 m<sup>2</sup></b>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		292 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.334 m <sup>2</sup>	1.334 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.334 m <sup>2</sup>	6.668 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>8.002 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	101

<b>PARCEL·LA 5</b>		SUPERFÍCIE PARCEL·LA		4.990 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure comunitari		1.572 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure privat		677 m <sup>2</sup>	
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)					
PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	2.617 m <sup>2</sup>	2.617 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL		1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	2.617 m <sup>2</sup>	13.085 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>15.702 m<sup>2</sup></b>	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				198	

<b>PARCEL·LA 6</b>		SUPERFÍCIE PARCEL·LA		3.194 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure comunitari		1.433 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure privat		313 m <sup>2</sup>	
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)					
PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPO)	1	1.366 m <sup>2</sup>	1.366 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL		1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(HPO)	5	1.366 m <sup>2</sup>	6.828 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>8.193 m<sup>2</sup></b>	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				103	

<b>PARCEL·LA 7</b>		SUPERFÍCIE PARCEL·LA		4.039 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure comunitari		1.824 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure privat		393 m <sup>2</sup>	
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)					
PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPO)	1	1.691 m <sup>2</sup>	1.691 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL		1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(HPO)	5	1.691 m <sup>2</sup>	8.453 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>10.144 m<sup>2</sup></b>	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				128	

<b>PARCEL·LA 8</b>		SUPERFÍCIE PARCEL·LA		2.823 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure comunitari		1.120 m <sup>2</sup>	
		Espai lliure privat		313 m <sup>2</sup>	
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)					
PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	1.308 m <sup>2</sup>	1.308 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL		1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	1.308 m <sup>2</sup>	6.539 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>7.847 m<sup>2</sup></b>	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				99	

<b>PARCEL·LA 9</b>		<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>2.520 m<sup>2</sup></b>
			Espai lliure comunitari	0 m <sup>2</sup>
			Espai lliure privat	0 m <sup>2</sup>
PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPO)	1	1.847 m <sup>2</sup>	1.847 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTA 1	HABITATGE (HPO)	1	1.847 m <sup>2</sup>	1.847 m <sup>2</sup>
PLANTES 2, 3, 4, 5	HABITATGE (HPO)	4	2.216 m <sup>2</sup>	8.865 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>12.559 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				158

<b>PARCEL·LA 10</b>		<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>1.603 m<sup>2</sup></b>
			Espai lliure comunitari	0 m <sup>2</sup>
			Espai lliure privat	0 m <sup>2</sup>
PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPO)	1	1.397 m <sup>2</sup>	1.397 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (HPO)	5	1.397 m <sup>2</sup>	6.984 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>8.381 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				106

<b>PARCEL·LA 11</b>		<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>3.770 m<sup>2</sup></b>
			Espai lliure comunitari	1.012 m <sup>2</sup>
			Espai lliure privat	0 m <sup>2</sup>
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)				
PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	387 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>
	HABITATGE (Lliure)	1	1.528 m <sup>2</sup>	1.528 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	644 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2 i 3	HABITATGE (Lliure)	3	2.603 m <sup>2</sup>	7.809 m <sup>2</sup>
PLANTES 4 i 5	HABITATGE (Lliure)	2	2.216 m <sup>2</sup>	4.432 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>14.799 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				178
*Increment del nombre mínim de places d'aparcament en:				31 unitats

<b>PARCEL·LA 12</b>		<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>2.178 m<sup>2</sup></b>
			Espai lliure comunitari	456 m <sup>2</sup>
			Espai lliure privat	0 m <sup>2</sup>
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)				
PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	627 m <sup>2</sup>	627 m <sup>2</sup>
	HABITATGE (Lliure)	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	1.059 m <sup>2</sup>	1.059 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2 i 3	HABITATGE (Lliure)	3	1.723 m <sup>2</sup>	5.168 m <sup>2</sup>
PLANTES 4 i 5	HABITATGE (Lliure)	2	1.095 m <sup>2</sup>	2.190 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>				<b>9.045 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				101
*Increment del nombre mínim de places d'aparcament en:				19 unitats

<b>PARCEL·LA 13</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		5.851 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		1.502 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		481 m <sup>2</sup>
	(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	2.090 m <sup>2</sup>	2.090 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	1.477 m <sup>2</sup>	1.477 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	3.095 m <sup>2</sup>	15.474 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>19.041 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	221

<b>PARCEL·LA 14</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		1.935 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		275 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.199 m <sup>2</sup>	1.199 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	253 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.453 m <sup>2</sup>	7.263 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>8.715 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	107

<b>PARCEL·LA 15</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		2.250 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		330 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.424 m <sup>2</sup>	1.424 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	256 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.680 m <sup>2</sup>	8.400 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>10.080 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	124

<b>PARCEL·LA 16</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		7.033 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		1.760 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		419 m <sup>2</sup>
	(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.761 m <sup>2</sup>	1.761 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	2.775 m <sup>2</sup>	2.775 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	3.527 m <sup>2</sup>	17.636 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>22.172 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	244

\*Increment del nombre mínim de places d'aparcament en: 46 unitats

<b>PARCEL·LA 17</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		6.431 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		1.380 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		509 m <sup>2</sup>
	(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	2.761 m <sup>2</sup>	2.761 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	1.386 m <sup>2</sup>	1.386 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	3.671 m <sup>2</sup>	18.355 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>22.503 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	266

<b>PARCEL·LA 18</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		1.848 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		260 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.144 m <sup>2</sup>	1.144 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	252 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.395 m <sup>2</sup>	6.977 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>8.373 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	102

<b>PARCEL·LA 19</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		1.769 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		250 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.076 m <sup>2</sup>	1.076 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	254 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.330 m <sup>2</sup>	6.650 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>7.980 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	97

<b>PARCEL·LA 20</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA		8.353 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari		2.472 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		509 m <sup>2</sup>
	(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	2.242 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	2.744 m <sup>2</sup>	2.744 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	3.995 m <sup>2</sup>	19.975 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>24.961 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	280

\*Increment del nombre mínim de places d'aparcament en: 51 unitats



<b>PARCEL·LA 21</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>6.505 m2</b>	
		Espai lliure comunitari	1.316 m2	
		Espai lliure privat	611 m2	
		(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	2.856 m2	2.856 m2
	COMERCIAL		1	1.318 m2	1.318 m2
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	3.712 m2	18.562 m2

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>22.736 m2</b>				
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	270				

<b>PARCEL·LA 22</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>1.792 m2</b>	
		Espai lliure comunitari	0 m2	
		Espai lliure privat	248 m2	

PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	1.101 m2	1.101 m2
	COMERCIAL		1	253 m2	253 m2
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	1.354 m2	6.770 m2

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>8.124 m2</b>				
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	99				

<b>PARCEL·LA 23</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>2.292 m2</b>	
		Espai lliure comunitari	0 m2	
		Espai lliure privat	341 m2	

PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	1.452 m2	1.452 m2
	COMERCIAL		1	254 m2	254 m2
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	1.690 m2	8.450 m2

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>10.155 m2</b>				
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	125				

<b>PARCEL·LA 24</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>8.221 m2</b>	
		Espai lliure comunitari	2.082 m2	
		Espai lliure privat	554 m2	
		(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	2.422 m2	2.422 m2
	COMERCIAL		1	2.776 m2	2.776 m2
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	4.158 m2	20.790 m2

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>25.988 m2</b>				
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	292				

\*Increment del nombre mínim de places d'aparcament en: 54 unitats

<b>PARCEL·LA 25</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>4.971 m<sup>2</sup></b>
		Espai lliure comunitari	1.361 m <sup>2</sup>
		Espai lliure privat	396 m <sup>2</sup>
	(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	1.899 m <sup>2</sup>	1.899 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL		1	1.160 m <sup>2</sup>	1.160 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	2.592 m <sup>2</sup>	12.962 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>16.020 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 187

<b>PARCEL·LA 26</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>4.638 m<sup>2</sup></b>
		Espai lliure comunitari	1.221 m <sup>2</sup>
		Espai lliure privat	567 m <sup>2</sup>
	(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 50%)		

PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPC)	1	2.043 m <sup>2</sup>	2.043 m <sup>2</sup>
	HABITATGE	(Lliure)	1	378 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL		1	285 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(Lliure)	5	2.410 m <sup>2</sup>	12.050 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>14.756 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 182

<b>PARCEL·LA 27</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>1.797 m<sup>2</sup></b>
		Espai lliure comunitari	0 m <sup>2</sup>
		Espai lliure privat	290 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE	(HPO)	1	1.324 m <sup>2</sup>	1.324 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL		1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE	(HPO)	5	1.324 m <sup>2</sup>	6.620 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>7.944 m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 100

<b>PARCEL·LA 28</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>1.850 m<sup>2</sup></b>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		0 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPO)	1	1.619 m <sup>2</sup>	1.619 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (HPO)	5	1.619 m <sup>2</sup>	8.095 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>9.714 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	122

<b>PARCEL·LA 29</b>	<b>SUPERFÍCIE PARCEL·LA</b>		<b>1.407 m<sup>2</sup></b>
	Espai lliure comunitari		0 m <sup>2</sup>
	Espai lliure privat		0 m <sup>2</sup>

PLANTA BAIXA	HABITATGE (HPC)	1	1.230 m <sup>2</sup>	1.230 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	HABITATGE (Lliure)	5	1.230 m <sup>2</sup>	6.148 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>7.378 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	93

<b>PARCEL·LA 30</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA	5.392 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari	2.165 m <sup>2</sup>
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)		

PLANTA BAIXA	TERCIARI	1	3.227 m <sup>2</sup>	3.227 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	TERCIARI	5	2.732 m <sup>2</sup>	13.661 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>16.888 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	0

<b>PARCEL·LA 31</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA	1.180 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari	460 m <sup>2</sup>
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)		

PLANTA BAIXA	TERCIARI	1	720 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	TERCIARI	5	720 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>4.320 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	0

<b>PARCEL·LA 32</b>	SUPERFÍCIE PARCEL·LA	2.518 m <sup>2</sup>
	Espai lliure comunitari	970 m <sup>2</sup>
(Ocupació màx. espai lliure comunitari en soterrani: 100%)		

PLANTA BAIXA	TERCIARI	1	1.548 m <sup>2</sup>	1.548 m <sup>2</sup>
PLANTES 1, 2, 3, 4, 5	TERCIARI	5	1.548 m <sup>2</sup>	7.740 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICABLE MÀXIMA SOBRE RASANT</b>	<b>9.288 m<sup>2</sup></b>
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	0

En conjunt, l'edificabilitat total del sector -diferenciant-ne els usos- i la densitat, són les següents:

		SOSTRE TOTAL					TOTAL	Nº HABITATGES
		lliure	habitatge concertat	protegit	comercial	terciari		
PARCEL·LA	1	8.699	1.871	0	0		10.571	133
PARCEL·LA	2	0	0	14.906	250		15.156	188
PARCEL·LA	3	5.403	1.081	0	0		6.483	82
PARCEL·LA	4	6.668	1.334	0	0		8.002	101
PARCEL·LA	5	13.085	2.617	0	0		15.702	198
PARCEL·LA	6	0	0	8.193	0		8.193	103
PARCEL·LA	7	0	0	10.144	0		10.144	128
PARCEL·LA	8	6.539	1.308	0	0		7.847	99
PARCEL·LA	9	0	0	12.559	0		12.559	158
PARCEL·LA	10	0	0	8.381	0		8.381	106
PARCEL·LA	11	13.769	387	0	644		14.799	178
PARCEL·LA	12	7.358	627	0	1.059		9.045	101
PARCEL·LA	13	15.474	2.090	0	1.477		19.041	221
PARCEL·LA	14	7.263	1.199	0	253		8.715	107
PARCEL·LA	15	8.400	1.424	0	256		10.080	124
PARCEL·LA	16	17.636	1.761	0	2.775		22.172	244
PARCEL·LA	17	18.355	2.761	0	1.386		22.503	266
PARCEL·LA	18	6.977	1.144	0	252		8.373	102
PARCEL·LA	19	6.650	1.076	0	254		7.980	97
PARCEL·LA	20	19.975	2.242	0	2.744		24.961	280
PARCEL·LA	21	18.562	2.856	0	1.318		22.736	270
PARCEL·LA	22	6.770	1.101	0	253		8.124	99
PARCEL·LA	23	8.450	1.452	0	254		10.155	125
PARCEL·LA	24	20.790	2.422	0	2.776		25.988	292
PARCEL·LA	25	12.962	1.899	0	1.160		16.020	187
PARCEL·LA	26	12.428	2.043	0	285		14.756	182
PARCEL·LA	27	0	0	7.944	0		7.944	100
PARCEL·LA	28	0	0	9.714	0		9.714	122
PARCEL·LA	29	6.148	1.230	0	0		7.378	93
PARCEL·LA	30					16.888	16.888	0
PARCEL·LA	31					4.320	4.320	0
PARCEL·LA	32					9.288	9.288	0
PARCEL·LA	CC	2.200	0	0	0		2.200	3
PARCEL·LA	MR	880	0	0	0		880	3
		251.441	35.922	71.841	17.398	30.496		
				359.204		47.894	407.098	4.490
màx. Planejament		251.443	35.920	71.841	47.894		407.098	4.490

e) Justificació del compliment dels paràmetres del POUM relatiu a edificabilitat

Els coeficients d'edificabilitat del sector resultants de la proposta del Pla parcial per a l'ús residencial i per a l'ús terciari són els següents:

- edificabilitat residencial:  $359.204 \text{ m}^2\text{st} / 478.938 \text{ m}^2 = 0,75$
- edificabilitat complementària (terciària):  $47.894 \text{ m}^2\text{st} / 478.938 \text{ m}^2 = 0,10$

Per tant s'acompleixen els paràmetres d'edificabilitat establerts pel POUM, que es fixaven en 0,75 per a residencial i 0,10 per a terciari.

S'acompleix igualment la prescripció del POUM de que un 20% del sostre residencial s'ha de reservar per habitatges de protecció pública:

- $359.204 \text{ m}^2\text{st} \times 0,20 = 71.841 \text{ m}^2\text{st}$

#### **f) Justificació del compliment de la legislació vigent relatiu a edificabilitat i en matèria d'habitatge**

El DL 1/2005, en el seu article 57.3 estableix:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Els plans d'ordenació urbanística municipal també poden qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerts per la legislació corresponent. En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca, i de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal de qualsevol municipi que comportin un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable."

El POUM de Terrassa ja recollia la prescripció d'aquest 20% d'habitatge de protecció pública, i tal com hem comprovat en l'apartat anterior, les edificabilitats previstes de cada tipologia ja preveuen amb aquesta reserva.

Però a més, el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, en relació a la transitòria segona, punt tercer, obliga també (malgrat aquesta condició no consti en el POUM) a reservar un 10% del sostre residencial per a habitatges de preu concertat.

El sostre previst per aquesta tipologia, segons s'ha justificat anteriorment, és de 35.922 m<sup>2</sup>st, i per tant aconsegueix la determinació legal, ja que un 10% del sostre residencial previst pel pla parcial seria:

- Sostre d'habitatge de preu concertat mínim:  $359.204 \text{ m}^2\text{st} \times 0,10 = 35.920 \text{ m}^2\text{st}$

#### **g) Justificació del compliment dels paràmetres del POUM relatiu a densitat d'habitatges**

La densitat màxima d'habitatges previst al POUM és de 93,76 hab/Ha. Amb les previsions del Pla parcial, la densitat resultant és la següent:

- $4.490 \text{ habitatges} / 47,8938 \text{ Ha} = 93,749 \text{ hab/Ha}$

En conseqüència, el Pla parcial aconsegueix la densitat establerta al POUM.

**h) Justificació del compliment de la legislació vigent en relació a densitat d'habitatges.**

Pel que fa a la densitat, l'article 58.7 del DL 1/2005 estableix:

"7. En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus, i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els **cent habitatges per hectàrea**; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments."

Per tant, la densitat resultant del pla parcial, 93,749 habitatges/Ha és inferior a l'establerta per la legislació urbanística.

## **7 Annexes**

### **Pla d'etapes**

Es preveu urbanitzar en una única etapa de dos anys de durada a partir de l'aprovació del projecte d'urbanització i de reparcel·lació.

El termini màxim previst per a l'inici de l'edificació dels solars és de tres anys a partir de la recepció de les obres d'urbanització i el de finalització de l'edificació serà el que s'especifiqui en la llicència corresponent.

No obstant, les obres d'edificació es podran realitzar de manera simultània a les d'urbanització d'acord amb l'establert a l'article 41 i 42 del Reglament de Gestió Urbanística, i un cop executades les obres d'urbanització bàsiques definides a l'article 70.2 del DL 1/2005.

### **Divisió poligonal**

Es preveu desenvolupar tot el sector en un únic polígon continu, mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat compensació bàsica.

### **Justificació de l'adequació del Pla parcial al PAUM**

El sector de Can Colomer - Torrent Mitger està previst en el Programa d'actuació urbanística municipal, dins de "Nous sectors urbanitzables", i les determinacions del present pla parcial s'hi adequen plenament, llevat dels costos d'urbanització previstos en l'estudi econòmic, ja que un cop actualitzats i valorats amb major detall, superen els considerats en el PAUM.

### **Justificació del compliment de les determinacions del POUM sobre mobilitat sostenible**

Els criteris establerts en el POUM i també en el Pla director de mobilitat s'acompleixen en el present Pla parcial tal com es justifica en l'Estudi de mobilitat que s'adjunta com a document annex.

### **Documentació mediambiental**

Tal com es justifica en l'informe ambiental que s'adjunta com a document annex al Pla parcial, no és necessària l'avaluació d'impacte ambiental ni la declaració d'impacte en el cas que ens ocupa, doncs el sector té una superfície inferior a 100 ha i l'ús predominant és el residencial.



En conseqüència, la documentació mediambiental pertinent es limita a l'informe ambiental que defineix la legislació urbanística, i que s'adjunta com a document del Pla parcial.

D'altra banda, per donar compliment a l'Informe emès pel servei de Medi Ambient i Sostenibilitat de l'Ajuntament de Terrassa, s'han modificat els següents aspectes del Pla parcial:

- S'afegeix a la documentació del Pla parcial un Estudi hidràulic que ja té en consideració les actuacions proposades pel Pla parcial. Aquest nou estudi d'inundabilitat ja incorpora els requeriments de l'Agència Catalana de l'Aigua i del Servei de Medi Ambient i Sostenibilitat pel que fa a tenir en compte el torrent de Ca n'Amat (afluent del torrent Mitger), i la resta de consideracions de l'informe de l'ACA respecte als criteris de càlcul.
  
- Es delimiten -d'acord amb el referit informe de Medi Ambient- les següents àrees de protecció:
  - es delimita com a àrea que mereix protecció pels seus valors naturals i paisatgístics l'actual zona forestal i de conreus arboris de secà situada a l'oest del sector i que s'incorpora com a Espais Lliures (P.6) dins el Pla Parcial
  
  - es delimita com àrea de protecció hidrològica i paisatgística el sistema hidrològic afectat pel Pla Parcial
  
  - es delimita com àrea de protecció les masies de Can Colomer i Mon Repòs, d'acord amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric – Arquitectònic – Ambiental de Terrassa
  
  - es delimita com àrea de protecció l'àmbit afectat per la traça del camí de Can Amat de la Muntanya, del camí vell de Terrassa a l'Obac, i del camí de Can Bogunyà, d'acord amb el Pla Especial de Protecció dels Camins del terme municipal de Terrassa
  
  - es delimita com àrea de risc per soroll els edificis que donen al vial perimetral nord que fent frontera amb el Sòl No Urbanitzable es troba proper a la traça del Quart Cinturó, i també els edificis que tenen façana a la Carretera de Rellinars i a la Ronda de Ponent
  
  - es delimita com àrea de risc la franja afectada pel pas de la línia d'Alta Tensió i la zona on hi ha la subestació elèctrica
  
  - es delimita com a zona d'especial protecció a la contaminació lumínica el carrer perimetral nord que limita amb el Sòl No Urbanitzable. Els nivells d'il·luminació es limitaran als establerts en la zona E2, tan pel que fa a l'enllumenat públic com al privat
  
  - es delimita una franja exterior de protecció de vint-i-cinc metres d'amplada al voltant del sector, a partir del límit del vial exterior o del límit de les parcel·les edificables, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, que compleixi les característiques que s'estableixin per reglament
  
  - incorporar dins la zona qualificada com P6 una àrea d'hortos ordenats municipals, per a la qual cosa s'haurà de redactar i executar el corresponent projecte executiu

- S'afegeix a la normativa requeriments que hauran de tenir en compte els posteriors projectes d'urbanització i d'edificació. (article 40) respecte els següents temes:
  - Contaminació Acústica: Mesures per esmorteir l'impacte acústic produït bàsicament pel trànsit rodat del carrer perimetral nord, de la carretera de Rellinars i de la ronda de Ponent.
  - Permeabilitat urbana i tractament dels espais lliures
  - Cicle de l'aigua
  - Gestió dels Residus
  - Energies renovables
  - Zones verdes de nova creació
  - Mesures preventives i correctores a aplicar en la urbanització

### **Conservació de la urbanització**

En tant no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació. Pel pagament de les despeses de conservació serà d'aplicació el disposat respecte al repartiment de beneficis i càrregues entre els membres de la Junta

S'estableix a més la obligació de que la Junta es faci càrrec de la conservació de la urbanització durant un termini de tres anys a partir de la recepció definitiva de les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableix la disposició final quarta del Decret Legislatiu 1-2005, segons la qual "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". A aquest efecte, la Junta de compensació esdevindrà Junta de conservació durant el termini expressat.

Terrassa, juliol de 2006

Joan Badia Font, Toni Mas Ballester, Enric Garcés Iborra, Albert Cornellàs Pitarch, Enric Garcés Gil,  
arquitectes redactors

Junta de Compensació del sector de Can Colomer

## **II. ORDENANCES REGULADORES**

### **Capítol 1. Disposicions Generals**

#### **NATURALESA I ABAST DEL PLA**

##### **Art. 1. Àmbit d'aplicació**

Les Normes Urbanístiques que integren aquest document formen part del Pla Parcial del Sector de Can Colomer-Torrent Mitger, d'acord amb els límits indicats en els plànols d'informació urbanística d'aquest Pla Parcial.

##### **Art. 2. Marc Legal**

El present Pla Parcial complementa i desenvolupa les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, aprovat definitivament el 12 de desembre de 2003, dins d'aquest àmbit.

Així mateix s'ha redactat de conformitat amb el que disposen:

- La Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (DOGC núm. 4291, 30/12/2004), refoses en el Decret Legislatiu 1/2005.
- La Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions, amb les modificacions introduïdes pel Reial Decret-Llei 4/2000, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari.
- El Reglament parcial de la llei d'urbanisme, Decret 87/2003, de 4 de novembre.
- Resta de legislació sectorial, entre d'altres: Llei 9/1993 del Patrimoni cultural català; Decret 78/2002 Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i arquitectònic; Llei 16/1985 de les carreteres de Catalunya; Reial Decret 1812/1994 Reglament general de carreteres; Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis; Reial Decret Legislatiu 1/2001 Llei d'Aigües.

##### **Art. 3. Contingut**

Aquest Pla Parcial està integrat pels següents documents:

- Document I. Memòria
- Document II. Ordenances Reguladores
- Document III. Avaluació econòmica / estudi de viabilitat
- Document IV. Plànols

- Estudis complementaris (memòria social, informe de mobilitat, informe ambiental, estudi d'inundabilitat, estudi de riscos geològics, estudi del medi, esquemes de serveis urbanístics).

#### **Art. 4. Interpretació**

Les determinacions del Pla Parcial s'aplicaran amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir en cap cas les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò que no prevegin les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

Els documents d'aquest Pla Parcial s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments comunitaris. Si es produïssin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala que integren aquest Pla Parcial, es considerarà vàlid el que consti en els plànols de detall.

### **DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL**

#### **Art. 5. Desenvolupament del Pla Parcial**

Una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva, el present Pla Parcial tindrà vigència indefinida. Amb l'objecte de complementar, desenvolupar i portar a la pràctica l'ordenació establerta per les determinacions del Pla Parcial, s'elaborarà, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquesta Normativa, el corresponent projecte d'urbanització, i els instruments de gestió necessaris.

#### **Art. 6. Projecte d'urbanització**

Els projectes d'urbanització no podran contenir determinacions sobre ordenació ni règim de sòl i de l'edificació i hauran de detallar i programar les obres que compreguin amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per un tècnic diferent de l'autor del projecte.

Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del Pla Parcial sense perjudici de que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

La definició i les condicions dels projectes d'urbanització es detalla a l'article 70 del DL 1/2005. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 87.6 a 87.8 del DL 1-2005.

#### **Art. 7. Precisió de límits**

Els límits de les zones i sistemes podran precisar-se en els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació que desenvolupin les determinacions d'aquest Pla parcial amb un major grau de precisió, d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions a línies de carrer existents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona o sistema, ni augments o disminucions de superfícies de més d'un cinc per cent en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla parcial urbanístic.

#### **Art. 8. Sistema d'Actuació**

El sistema d'actuació definit al POUM és el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

## **Capítol 2. Règim urbanístic del sòl**

#### **Art. 9. Qualificació del sòl**

La superfície del sector del present Pla Parcial es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions del POUM de Terrassa i la legislació vigent.

#### **Art. 10. Sistemes**

**10.1.** Són els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei directe de la població.

**10.2.** 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 la precisió del POUM i d'aquest Pla Parcial.

**10.3.** Els espais destinats a sistemes en aquest Pla Parcial són de cessió obligatòria i gratuïta, havent de disposar dels serveis urbanístics que determina aquest Pla Parcial i el projecte d'urbanització.

**10.4.** El Pla Parcial defineix els següents sistemes que es localitzen gràficament al corresponent plànol d'Ordenació:

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| - Sistema viari                 | clau V |
| - Sistema d'espais lliures      | clau P |
| - Sistema d'equipaments públics | clau E |
| - Sistema de serveis tècnics    | clau T |
| - Sistema hidrològic            | clau H |

## Art. 11. Zones

11.1. Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat.

11.2. El Pla Parcial defineix les següents zones, que es localitzen gràficament al corresponent plànol d'Ordenació:

- Zona d'edificació oberta	clau A4.5
- Zona d'edificació aïllada de caràcter patrimonial	clau A5.5
- Zona d'edificació d'ús terciari	clau A11.6

## Capítol 3. Regulació de Sistemes

### SISTEMA VIARI (CLAU V)

#### Art. 12. Definició i tipus

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 del terme municipal.

#### Art. 13. Condicions d'ordenació i urbanització

Les alineacions de vialitat establertes en aquest Pla Parcial seran de caràcter vinculant per constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari tenen caràcter indicatiu, podent-se precisar el seu tractament a través del projecte d'urbanització.

En l'ordenació i la urbanització de la xarxa viària s'aplicaran els criteris normatius definits en el POUM, així com les dimensions fixades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla Parcial, en els quals s'ha definit la secció bàsica més adequada per als carrers.

El projecte d'urbanització podrà ajustar aquesta secció, sense variar la seva amplada total, precisant el disseny de la via en quant als espais reservats als vehicles, als vianants, a les voreres, als arbres i a tots els elements que calgui per aconseguir una millora en la qualitat ambiental.

Per a tot allò que no especifiquin aquestes Ordenances envers el sistema viari, serà d'aplicació el que disposen les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa, a la clau V "Sistema Viari".

En el plànol O.01 "Qualificacions" es defineixen les característiques geomètriques del viari de l'àmbit.

#### **Art. 14. Cessió mínima, titularitat i condicions del sòl a cedir**

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública.

No s'estableix una reserva de sòl mínima destinada a sistema viari, però aquest sistema queda delimitat en el corresponent plànol d'Ordenació.

Els terrenys destinats a sistema viari s'hauran de cedir en les condicions que garanteixin la seva funcionalitat, i en particular, els terrenys ocupats actualment per l'argilera caldrà reblir-los prèviament tal com s'indica a continuació:

L'argilera està formada per material cohesiu amb talusos de 60 a 90° d'inclinació. Abans d'iniciar el rebliment es realitzaran bermes de 50 a 80 cm d'altura i amplada no menor de 150 cm amb pendent del 4% cap a l'interior per facilitar el drenatge del terreny. El terraplè estarà format per un nucli de sòl adequat i una coronació de 50 cm com a mínim, formada per sòl seleccionat segons PG-3. La humitat òptima per cada tipus de terreny es determinarà segons l'assaig Próctor Modificat NTL-107/77. En el nucli, la densitat seca a assolir respecte a la màxima obtinguda en l'assaig Próctor Modificat no serà inferior al 95%. El gruix de cada tongada i el número de passades per assolir la densitat seca es determinarà en funció del tipus de terreny i del compactador disponible. De forma orientativa aquest gruix podrà ser de 25 cm.

El fet de que el terreny que forma l'argilera sigui material cohesiu impermeable és un factor a tenir molt en compte. Caldrà preveure la formació d'una capa drenant de 30 cm mínim de graves naturals o procedents de matxuca que compleixi l'article 421 del PG-3, sobre les que es col·locarà un sistema de drenatge amb tubs ranurats de PVC de 150 mm de diàmetre envoltats amb geotèxtil drenant. Existeixen antecedents que situen surgències d'aigua en punts determinats en els talusos de l'argilera. La capa drenant haurà d'estar col·locada a una cota al terraplè tal que permeti evacuar l'aigua infiltrada per gravetat i la d'aquestes surgències. L'aigua evacuada caldrà conduir-la fins a la futura xarxa d'aigües pluvials o bé fins a alguna de les rieres existents.

Amb l'objectiu de reduir els assentaments a límits acceptables, un cop finalitzat el reblert estructural, es farà una precàrrega de terres d'una alçada de 10 metres. Els primers 60 centímetres en la base de la precàrrega es realitzaran amb material adequat compactat al 95% del Próctor Modificat. Per la resta del volum de la precàrrega pot utilitzar-se qualsevol tipus de terres, sense compactar, tot i que col·locades en capes d'uns 50 cm com a màxim, perquè tinguin una densificació per al trànsit de la maquinària d'obra. S'estima que amb l'efecte del drenatge prèviament instal·lat, la precàrrega haurà d'actuar durant pocs mesos per aconseguir que es produeixin, pràcticament en la seva totalitat, la corresponent consolidació primària del terreny. Tot i això, el moment de la retirada de la precàrrega es decidirà a la vista de l'evolució real dels assentaments.

#### **SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (CLAU P)**

##### **Art. 15. Definició**

1. Comprèn els sòls sistematitzats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos.

2. El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

**Verds en ordenació oberta.** Correspon a aquells espais lliures generats en funció d'ordenacions específiques de conjunts d'edificacions que mantenen una configuració geomètrica i una relació respecte al conjunt i a la resta del sistema urbà que respon de manera molt directa a l'estructura de la seva ordenació, però que per altra banda, mantenen també una interrelació adequada amb el conjunt del sistema d'espais lliures. S'identifiquen amb la clau **P4**.

**Parcs urbans de contacte.** Correspon a aquells espais verds de gran extensió, emplaçats dintre del sòl urbà o urbanitzable que configuren franges o àmbits de contacte i relació entre els límits del sistema urbà i els grans sistemes territorials exteriors a aquest. S'identifiquen amb la clau **P6**.

## Art. 16. Condicions d'ordenació, ús i protecció

### Condicions generals d'ordenació i ús dels sòls inclosos dintre del sistema d'espais lliures

Els sòls destinats a espais lliures urbans, de forma general, tan sols admetran usos públics i les edificacions admeses respectaran les següents condicions:

- a) Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del 5% de la superfície de l'espai lliure en servei en el moment en què hom les projecti.
- b) Les condicions volumètriques de les edificacions, construccions o instal·lacions s'ajustarà a les definicions del següent catàleg d'elements dels espais lliures:
  - Límit entre espai lliure públic i espai lliure comunitari: es delimitarà mitjançant una pèrgola lineal de 3 metres d'amplada en planta i 2,5 metres d'alçada, amb un dels laterals tancat fins a 1,5 metres d'alçada, coincidint amb el límit de finca. L'estructura podrà ser metàl·lica o de fusta, i la tanca d'aquests mateixos elements o bé vegetal.
  - Límit de l'espai lliure privat d'ús privatiu: El desnivell entre aquest espai i l'espai lliure adjacent podrà salvar-se mitjançant un mur de pedra o de formigó vist amb una alçada màxima aparent de 1,5 metres, sobre el qual podrà ubicar-se una tanca metàl·lica o de fusta de 1 metre d'alçada com a màxim, o una tanca vegetal de 1,8 metres.
  - Talussos: S'admet la formació de talussos amb un pendent màxim de 30°, tractats amb elements vegetals, o puntualment amb un major pendent, sempre que no tinguin més de 1,5 metres d'alçada i es garanteixi la seva estabilitat.
  - Murs: s'admeten l'aparició de murs de contenció o murets de separació de pedra o de formigó vist, de màxim 1,5 metres d'alçada aparent, en el punt més alt, respecte el la cota definitiva del terreny.
  - Plataformes: S'admeten places o superfícies pavimentades amb un material petri (continu, en lloses, o en llambordes) fins a un màxim del 40% de la superfície de l'espai lliure en el cas d'espais verds P4 i fins a un màxim del 10% de la superfície de l'espai lliure en cas de parcs P6.



- Camins: En el cas dels espais lliures tipus P4, es garantirà almenys un itinerari practicable i pavimentat que uneixi tots els seus punts d'accés. En el cas dels espais lliures tipus P6, prevaldrà l'interès natural de l'espai lliure, de manera que únicament podran pavimentar-se els accessos i trams en contacte amb el sistema viari, i la resta rebran com a màxim el tractament necessari per conduir correctament les aigües pluvials (cunetes, desguassos), per tenir correctes condicions d'accessibilitat (explanació, compactació), i de seguretat (baranes on calgui, enllumenat), limitant-se els paviments i elements construïts a zones de descans, accessos al parc o altres trams puntuals on es sigui convenient (escales, etc.).
  - Carrils bici: els itineraris per bicicletes podran tenir un tractament material diferenciat, d'aglomerat asfàltic o materials petris, quan creuin espais lliures tipus P4.
  - Pèrgoles o porxos exempts: s'admet l'aparició de porxos, marquesines, o pèrgoles aïllades sempre i quan, conjuntament amb les pèrgoles lineals que hem definit en el primer punt d'aquesta relació d'elements, no superin el 5% de la superfície de l'espai lliure en que s'emplacen. Els materials admesos seran la fusta i els metàl·lics, i com a màxim podran tancar-se per una cara amb paraments verticals.
  - Arbres i enjardinament: En els parcs P6 caldrà conservar les espècies preexistents, i els nous arbres que es plantin també seran de les mateixes espècies actualment existents. En les zones verdes P4 es prioritzaran les espècies autòctones i especialment les que puguin trasplantar-se de les preexistents en el mateix sector, si bé s'admetran també altres espècies d'entre les habituals en els espais lliures de la ciutat.
  - Mobiliari: Es prioritzarà el mobiliari metàl·lic, de fusta i/o de materials petris. El projecte d'urbanització dels espais lliures públics definirà la línia d'actuació a seguir en quant a materials, i la urbanització dels espais lliures privats haurà de mantenir una coherència amb aquests respecte a materials i criteris, de manera que es mantingui una certa unitat formal entre uns i altres, almenys respecte els que tenen continuïtat.
- c) La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no excedirà del 5% de la superfície qualificada.

#### Condicions d'ordenació i ús dels Verds en Ordenació oberta (P4)

Per la pròpia naturalesa i origen d'aquests espais aniran molt vinculats a les edificacions del seu entorn. En general es procurarà el predomini de l'arbrat i de les espècies vegetals. En el conjunt a més de les determinacions generals dels espais lliures, aquests espais per la seva condició de servei a les edificacions hauran de complir amb les següents condicions:

- a) L'estacionament en superfície no representarà més d'un 10% de la seva superfície.
- b) S'admeten els vials d'accés rodat restringit als àmbits d'edificacions envolvents, amb una superfície màxima del 10%.
- c) S'admeten també els usos d'aparcament i d'equipament subterranis, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. Les condicions de l'execució de l'aparcament seran les mateixes que les establertes per les places.

### Condicions d'ordenació i ús dels Parcs Urbans de Contacte (P6)

- a) En l'ordenació dels parcs urbans de contacte, es promocionarà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, procurant conservar i regenerar la massa arbòria existent i les connexions dels parcs amb l'entorn en el que es troben.
- b) Pel que fa a la resta de condicions d'ordenació i ús s'estarà al que es defineix en els parcs urbans, clau P1 del POUM de Terrassa.

### Condicions específiques dels espais lliures en contacte amb determinats sistemes generals

- a) En els espais lliures situats junt al límit nord del sector, que fan de franja de protecció entre la futura Ronda orbital i les edificacions del sector, el projecte d'urbanització haurà de preveure mesures que redueixin l'impacte (tant acústic com visual) a nivells admisibles, ja sigui mitjançant la plantació d'elements vegetals com mitjançant la pròpia topografia o en cas de que fos necessari mitjançant les construccions o instal·lacions adequades.
- b) En l'espai lliure que envolta la subestació transformadora situada entre la Riera del Palau i el torrent Cançoner, el projecte d'urbanització haurà de preveure mesures que redueixin l'impacte visual i paisatgístic, d'acord amb les directrius d'aquest Pla parcial grafades al plànol O.4c ja sigui mitjançant la plantació d'elements vegetals com mitjançant la pròpia topografia o en cas de que fos necessari mitjançant les construccions o instal·lacions adequades.

En l'ordenació dels parcs urbans de contacte, es promocionarà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, procurant conservar i regenerar la massa arbòria existent i les connexions dels parcs amb l'entorn en el que es troben.

Pel que fa a la resta de condicions d'ordenació i ús s'estarà al que es defineix en els parcs urbans, clau P1 del POUM de Terrassa.

Els sòls destinats a parcs i jardins s'ordenaran amb elements de jardineria i mobiliari, conservant-se el tipus d'arbrat i vegetació propis de la comarca, i evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de manteniment delicat. Es conservaran quan sigui possible els arbres existents; els de nova plantació seràn d'espècies autòctones i/o procedents de trasllat dels que quedin afectats per la nova ordenació, que puguin replantar-se en els terrenys destinats a espais lliures.

Les estacions transformadores d'energia elèctrica i les cambres reguladores de gas, podran ubicar-se dins el sistema de parcs i jardins urbans, havent-se de tractar en aquest cas de manera adient amb la qualitat ambiental dels espais enjardinats.

El Projecte d'Urbanització que es redacti tindrà cura que els jardins tinguin un nivell d'enllumenat públic, mobiliari urbà i rec adequat.

En el disseny i tractament dels itineraris i espais d'aquest sistema que es prevegin com accessibles en el projecte d'urbanització corresponent, seran d'estricta compliment les determinacions i criteris establerts a la legislació vigent en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

#### **Art. 17. Cessió mínima i titularitat.**

S'estableix una reserva de sòl del 38,21% del sector destinada a sistema d'Espais Lliures, corresponent a 190.537 m<sup>2</sup>.

Els sòls qualificats d'Espais Lliures seran de titularitat pública, a excepció dels espais lliures privats comunitaris i patis d'ús privatiu, que es defineixen dins de les zones d'aprofitament privat.

### **SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU E)**

#### **Art. 18. Definició, identificació i tipus**

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.
2. Dins del sector podem identificar els següents sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, segons llur destinació:
  - **Equipaments educatius:** Centres docents, públics o privats i annexos esportius. S'identifiquen amb la clau **E2**.
  - **Equipaments esportius:** Centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada. S'identifiquen amb la clau **E3**.
  - **Equipaments ambientals:** Instal·lacions i edificis destinats a serveis ambientals tals com deixalleries, plantes de reciclatge de residus, depuració d'aigües, recerca i interpretació de la natura. S'identifiquen amb la clau **E8**.
  - Els sòls destinats al sistema d'equipaments públics qualificats amb la clau genèrica **E** (sense especificació de l'ús concret) poden destinar-se a qualsevol dels usos contemplats al POUM per aquest sistema, havent-se d'estar a la decisió municipal que s'adopti d'acord amb el procediment legalment establert.

#### **Art. 19. Condicions d'ordenació i ús del sistema d'equipaments**

1. L'edificació als àmbits d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin.
2. En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, regiran les regles següents amb caràcter genèric:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquella que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.
- Alçada màxima: 16 m, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
- Ocupació màxima en planta baixa: 60%
- Intensitat neta d'edificació: 1 m<sup>2</sup> sostre/ 1 m<sup>2</sup> sòl
- Forma i distribució de l'edificació: la forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

#### **Art. 20. Cessió mínima i titularitat**

Es fixa una reserva mínima de sòl públic destinada a equipaments del 10,00% del sòl del sector, corresponents a 49.868 m<sup>2</sup>.

Els sòls que el present Pla Parcial qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, seran de titularitat pública.

Els terrenys destinats a equipament s'hauran de cedir en les condicions que garanteixin la seva funcionalitat. En el cas concret de l'argilera, caldrà cedir els terrenys reblerts d'acord amb les següents condicions:

L'argilera està formada per material cohesiu amb talusos de 60 a 90° d'inclinació. Abans d'iniciar el rebliment es realitzaran bermes de 50 a 80 cm d'altura i amplada no menor de 150 cm amb pendent del 4% cap a l'interior per facilitar el drenatge del terreny. El terraplè estarà format per un nucli de sòl adequat i una coronació de 50 cm com a mínim, formada per sòl seleccionat segons PG-3. La humitat òptima per cada tipus de terreny es determinarà segons l'assaig Próctor Modificat NTL-107/77. En el nucli, la densitat seca a assolir respecte a la màxima obtinguda en l'assaig Próctor Modificat no serà inferior al 95%. El gruix de cada tongada i el número de passades per assolir la densitat seca es determinarà en funció del tipus de terreny i del compactador disponible. De forma orientativa aquest gruix podrà ser de 25 cm.

El fet de que el terreny que forma l'argilera sigui material cohesiu impermeable és un factor a tenir molt en compte. Caldrà preveure la formació d'una capa drenant de 30 cm mínim de graves naturals o procedents de matxuca que compleixi l'article 421 del PG-3, sobre les que es col·locarà un sistema de drenatge amb tubs ranurats de PVC de 150 mm de diàmetre envoltats amb geotèxtil drenant. Existeixen antecedents que situen surgències d'aigua en punts determinats en els talusos de l'argilera. La capa drenant haurà d'estar col·locada a una cota al terraplè tal que permeti evacuar l'aigua infiltrada per gravetat i la d'aquestes surgències. L'aigua evacuada caldrà conduir-la fins a la futura xarxa d'aigües pluvials o bé fins a alguna de les rieres existents.

Amb l'objectiu de reduir els assentaments a límits acceptables, un cop finalitzat el reblert estructural, es farà una precàrrega de terres d'una alçada de 10 metres. Els primers 60 centímetres en la base de la precàrrega es realitzaran amb material adequat compactat al 95% del Próctor Modificat. Per la resta del volum de la precàrrega pot utilitzar-se qualsevol tipus de terres, sense compactar, tot i que col·locades en capes d'uns 50 cm com a màxim, perquè tinguin una densificació per al trànsit de la maquinària d'obra. S'estima que amb l'efecte del drenatge prèviament instal·lat, la precàrrega haurà d'actuar durant pocs mesos per aconseguir que es produeixin, pràcticament en la seva totalitat, la corresponent

consolidació primària del terreny. Tot i això, el moment de la retirada de la precàrrega es decidirà a la vista de l'evolució real dels assentaments.

## SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU T)

### Art. 21. Definició, identificació i tipus

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon.
2. Dins del sector podem trobar els següents tipus de serveis tècnics:
  - Energia: Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia en general, tant elèctrica com de gas, així com les xarxes de transport d'alta tensió. S'identifica amb la clau T3.
  - Estacions transformadores: Ateses les característiques singulars d'ordenació del sector, es defineix de manera específica la clau T3\*, que comprèn aquelles ET directament al servei del sector que han d'emplaçar-se junt als edificis previstos, i en que cal garantir una correcta integració amb l'edificació adjacent.
  - Recollida pneumàtica: Comprèn les àrees destinades a centrals de recollida pneumàtica i serveis annexes. S'identifica amb la clau T5.
  - Telecomunicacions: Correspon al sistema de xarxes de telecomunicacions i de comunicacions en general, per cable o per ones. S'identifica amb la clau T4.

### Art. 22. Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema de serveis tècnics

#### Condicions d'ordenació i ús de la xarxa d'Energia (T3)

- a) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- b) Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran el mateix tractament que els serveis i tindran la qualificació del sòl on se situïn.
- c) Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.
- d) Mesures particulars de protecció de les instal·lacions elèctriques:

- L'espai de protecció de les línies aèries de més de 25 Kv tindrà l'amplada que determinin les disposicions reglamentàries d'aplicació en la matèria, no s'hi podran localitzar edificacions i comptarà amb les limitacions que estableixin aquelles disposicions. La sol·licitud de llicència per a la realització de les obres dins de l'esmentat espai de protecció haurà d'anar acompanyada d'un informe previ de la companyia elèctrica corresponent.
- L'espai de protecció de les conduccions subterrànies d'alta tensió tindrà una amplada de 8m, que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per a aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.
- Les xarxes d'electricitat i telefonia, quan corresponguin a una nova implantació del servei, es construiran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions subterrànies.

Condicions específiques d'ordenació i ús de les estacions transformadores (T3\*):

- a) En cas d'estacions transformadores integrades junt a les edificacions, la construcció que ha de contenir l'ET ha d'alinejar-se necessàriament al front de parcel·la definit, i tenir el mateix acabat que l'edificació que l'envolta. En cas de que en el moment d'instal·lar-se no es conegui quin serà el material d'acabat de l'edificació, el seu front que doni a carrer haurà de ser revestit de material petri color gris mat., i les fusteries, reixes de ventilació i altres elements també tindran acabats de la gamma dels grisos, sense elements brillants ni estridents.
- b) En el cas de parcel·les d'aquesta qualificació emplaçades junt a l'espai lliure, també ha de preveure's el seu revestiment o tractament de manera que quedin integrades en aquest sistema, de manera coherent amb el tractament dels espais lliures. En aquest sentit, els acabats admesos seran els definits en l'anterior punt a) o bé els utilitzats en la resta d'elements propis de l'espai lliure, definits a l'article 15 d'aquestes ordenances.

## SISTEMA HIDROLÒGIC (CLAU H)

### Art. 23. Definició i identificació

Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost per les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

### Art. 24. Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.
2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent. A aquest efecte es delimita una zona de protecció de les rieres que tindrà, en el sòl urbanitzable una amplada de 5 metres a banda i banda del límit de la llera.

3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i desforestacions de marges llevat d'aquells àmbits on el mateix Pla parcial preveu una intervenció puntual, per a les quals serà prescriptiva l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.

#### **Art. 25. Criteris tècnics en la regulació del sistema hidrològic**

Definicions:

Zona fluvial (ZF): ve definida per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys. No s'hi permet cap ús, només tasques de manteniment de la vegetació sota la tutela de l'ACA.

Sistema hídic (SH): ve definit per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 anys. Caldrà reservar aquesta zona com a espai no urbanitzable i protegit. S'hi admeten alguns usos que no alteren les característiques de l'espai lliure.

Zona inundable (ZI): ve definida per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. No s'hi poden situar edificacions de caràcter residencial ni àrees d'acampada.

### **Capítol 4. Regulació de Zones**

#### **ILLA OBERTA, SECTOR CAN COLOMER. CLAU A4.5**

#### **Art. 26. Coherència de la regulació**

1. Aquestes ordenances estableixen unes limitacions complementàries al règim general del POUM en base a criteris d'Ordenació.
2. Les normatives del POUM seran d'aplicació pel que no especifiquin aquestes ordenances.

#### **Art. 27. Definició**

Comprèn les zones edificables d'ús predominant residencial del sector de Can Colomer, que conformen un nou eixamples urbà, amb tipologies d'illes obertes, en les quals l'edificació pren com a paràmetre de referència bàsica l'alineació al front de carrer.

#### **Art. 28. Sistema d'ordenació**

Tota l'edificació de les zones del Sector s'ordenarà d'acord amb el tipus d'ordenació segons volumetria específica, en la modalitat de configuració unívoca, d'acord amb els articles 286-294 de les NNUU del POUM.

En aquest sentit, tant en els plànols sèrie O.2 (Paràmetres de l'edificació), com en les fitxes d'aquestes ordenances, es determina la forma de l'edificació d'acord amb els següents paràmetres:

- Alineacions de l'edificació per a cada una de les seves plantes
- Alçada màxima i nombre de plantes
- Cota de referència de la planta baixa

#### Art. 29. Definició de conceptes

Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

Planta soterrani: Planta situada per sota de la planta baixa.

Planta pis: Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

#### Art. 30. Condicions d'edificació

Condicions generals de l'edificació:

1. **Alçada màxima de l'edificació:** És la que s'indica als plànols O.2 (en general 20 m. des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, llevat dels blocs 11b i 12b, en que l'alçada màxima és de 13,80 m). Per sobre d'aquesta alçada només s'hi admeten les baranes i elements de coronament (fins a 1 metre per sobre de l'alçada reguladora) i d'instal·lacions pròpies de l'edifici, i els accessos a la coberta plana. No s'admeten cobertes inclinades ni cap altre element que suposi una major ocupació de la coberta que l'estrictament dedicada a les instal·lacions i accessos indicats.
2. **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:** En general, llevat dels fronts d'edificació d'Avinguda Lacetània i del nou eix Ctra. Rellinars–Carrer Terque, la determinació del punt de referència de l'alçada reguladora es farà d'acord amb les regles següents:
  - Si la rasant definitiva 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 de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant definitiva 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 la cota definitiva de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
  - Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant definitiva de la voravia se situï a més de dos metres (2 m) per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora, únicament en les façanes que donen a l'Avinguda Lacetània o a l'eix Carrer Terque - Ctra. de Rellinars, serà necessàriament l'indicat als plànols O.2,



obtingut a partir de la rasant definitiva, de tal manera que cada front d'illa tindrà una mateixa cornisa horitzontal, i un sòcol comercial també amb un únic coronament horitzontal. En els punts on l'alçada dels locals comercials ho permeti, es podrà introduir una planta entresol destinada a ús comercial, sempre i quan es reculi 3 metres de la façana i la seva alçada mínima, per sobre i per sota, sigui de 2,50 metres.

Això serà d'aplicació per als tipus edificatoris b.2 dels blocs 13, 17, 21, 25, per als tipus edificatoris b.3 dels blocs 16, 20, 24 i per als edificis terciaris.

Totes les rasants en valor absolut que apareixen en els plànols d'ordenació estaran subjectes a revisió en funció de les rasants definitives obtingudes una vegada executat el projecte d'urbanització.

3. **Nombre màxim de plantes:** Planta baixa mes cinc plantes pis, llevat dels blocs 11b i 12b, on l'alçada es limita a planta baixa més tres plantes pis.
4. **Edificabilitat màxima:** La que consta escrita en els plànols sèrie O.2, i en el quadre que s'adjunta a continuació, que podrà distribuir-se sense superar el volum màxim edificable definit gràficament. Computarà com a edificabilitat tot el sostre construït sobre i sota rasant llevat del soterrani que es destini a ús d'aparcament, trasters, magatzem, o altres peces similars sense condicions d'habitabilitat.

	SOSTRE TOTAL					TOTAL	Nº HABITATGES
	lliure	habitatge concertat	protegit	comercial	terciari		
PARCEL·LA 1	8.699	1.871	0	0		10.571	133
PARCEL·LA 2	0	0	14.906	250		15.156	188
PARCEL·LA 3	5.403	1.081	0	0		6.483	82
PARCEL·LA 4	6.668	1.334	0	0		8.002	101
PARCEL·LA 5	13.085	2.617	0	0		15.702	198
PARCEL·LA 6	0	0	8.193	0		8.193	103
PARCEL·LA 7	0	0	10.144	0		10.144	128
PARCEL·LA 8	6.539	1.308	0	0		7.847	99
PARCEL·LA 9	0	0	12.559	0		12.559	158
PARCEL·LA 10	0	0	8.381	0		8.381	106
PARCEL·LA 11	13.769	387	0	644		14.799	178
PARCEL·LA 12	7.358	627	0	1.059		9.045	101
PARCEL·LA 13	15.474	2.090	0	1.477		19.041	221
PARCEL·LA 14	7.263	1.199	0	253		8.715	107
PARCEL·LA 15	8.400	1.424	0	256		10.080	124
PARCEL·LA 16	17.636	1.761	0	2.775		22.172	244
PARCEL·LA 17	18.355	2.761	0	1.386		22.503	266
PARCEL·LA 18	6.977	1.144	0	252		8.373	102
PARCEL·LA 19	6.650	1.076	0	254		7.980	97
PARCEL·LA 20	19.975	2.242	0	2.744		24.961	280
PARCEL·LA 21	18.562	2.856	0	1.318		22.736	270
PARCEL·LA 22	6.770	1.101	0	253		8.124	99
PARCEL·LA 23	8.450	1.452	0	254		10.155	125
PARCEL·LA 24	20.790	2.422	0	2.776		25.988	292
PARCEL·LA 25	12.962	1.899	0	1.160		16.020	187
PARCEL·LA 26	12.428	2.043	0	285		14.756	182
PARCEL·LA 27	0	0	7.944	0		7.944	100
PARCEL·LA 28	0	0	9.714	0		9.714	122
PARCEL·LA 29	6.148	1.230	0	0		7.378	93
PARCEL·LA 30					16.888	16.888	0
PARCEL·LA 31					4.320	4.320	0
PARCEL·LA 32					9.288	9.288	0
PARCEL·LA CC	2.200	0	0	0		2.200	3
PARCEL·LA MR	880	0	0	0		880	3
	251.441	35.922	71.841	17.398	30.496		
			359.204		47.894	407.098	4.490

5. **Densitat neta:** El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà l'indicat en els plànols O.2.
6. **Sostre comercial mínim:** El que s'indica en els plànols sèrie O.2 i en el quadre anterior per a cada bloc. S'emplaçarà en les zones grafiades amb trama en aquests edificis, amb els ajustos de límits necessaris per adaptar-se a la distribució proposada pel projecte d'edificació. La delimitació concreta de la superfície ocupada per l'ús comercial és indicativa, però necessàriament el sostre obligatori destinat a aquest ús ha de situar-se en els fronts de parcel·la indicats en els plànols O.2.
7. **Alineacions obligatòries:** Les que donen front a vial i els testers en que així s'indica en els plànols O.2. La resta d'alineacions tindràn consideració de màximes. En cas de que el projecte proposi una reculada a la façana posterior, l'espai lliure que en resulti ha de destinar-se a pati d'ús privatiu. En cas de que el projecte proposi una reculada respecte el tester que limita amb l'espai lliure, la superfície que en resulti tindrà consideració d'espai privat d'ús públic, sense que pugui tancar-se per a l'ús privatiu; s'admet en aquest espai l'aparició de rampes de garatge i punts de recollida pneumàtica.
8. **Cossos sortints oberts:** S'admeten exclusivament en els fronts on així s'indica en els plànols O.2, en general únicament en la façana que dona front a l'interior d'illa, amb un vol màxim de 1,20 m.
9. **Obligació de reserva d'aparcament:** Les que resultin de la regulació genèrica del POUM llevat d'aquelles illes en que s'obliga a una reserva superior, tal com s'indica en els plànols O.2, justificada pel dèficit existent a la zona del Poble Nou.  
  
També és obligatori reservar espai per a l'aparcament de bicicletes dins dels edificis residencials, a dimensionar segons les disposicions vigents en el moment d'obtenir la corresponent llicència d'obres.
10. **Criteris compositius i parcel·la mínima:** Les parcel·les definides gràficament en el plànol O.7 com a parcel·lació obligatòria són indivisibles; les definides en aquest mateix plànol com a parcel·lació indicativa poden parcel·lar-se atenent als següents criteris:

- Les zones 2, 13, 17, 21 i 25 poden segregar-se en dues parcel·les com a màxim, de manera que cadascuna d'elles compleixi una superfície mínima de 1.000 m<sup>2</sup> i una façana mínima a vial o espai lliure de 60 m.
- Les zones 11 i 12 poden parcel·lar-se de manera que cadascuna de les parcel·les resultants compleixi una superfície mínima de 400 m<sup>2</sup> i una façana mínima de 20 metres.

Cadascuna de les parcel·les resultants està subjecte a projecte únic. A més, caldrà garantir la unitat compositiva i volumètrica per a cada conjunt de quatre blocs que conformen cadascuna de les tres illes centrals.

Tipus d'edificació:

Atenent a criteris de disposició en el sector, es distingeixen tres tipus d'ordenació: A, B i C.

1. **Edificació tipus A:** El formen els blocs d'orientació nord-sud (és a dir amb les façanes principals a est i oest), amb una alçada de PB+5 i profunditat màxima edificable de 20 m, segons s'indica en els plànols O.2. Els paràmetres que e defineixen per aquesta tipologia admeten volumetries alternatives:
  - a) Desdoblar el bloc en dos cossos paral·lels separats per un pati central longitudinal obert, esgotant la fondària màxima de 20 metres. En aquest cas, a efectes de còmput d'edificabilitat, es pot mesurar el sostre construït com a dos blocs independents, és a dir sense computar aquest pati central, sempre i quan en aquest pati no hi hagi cap altre element que passeres de connexió obertes.
  - b) Un únic bloc homogeni alineat al vial, de 17,50 m de fondària edificable. Amb aquesta fondària s'assoleix l'edificabilitat màxima, sense esgotar la fondària màxima permesa. En aquest cas, l'edificabilitat es mesura superficiant el polígon delimitat pel perímetre exterior de cada planta de l'edifici.
  - c) Un únic bloc homogeni alineat a vial, amb reculades a la façana posterior de manera que la fondària edificable sigui variable (sense superar la fondària màxima admissible) en funció de la pròpia distribució i composició del bloc. Això permet una planta amb la façana posterior retranquejada, sense superar l'edificabilitat màxima permesa. En aquest cas, com l'anterior, l'edificabilitat es mesura superficiant el polígon delimitat pel perímetre exterior de cada planta de l'edifici.
2. **Edificació tipus B.1:** El formen els blocs d'orientació est-oest (és a dir amb les façanes principals a nord i sud) amb profunditat màxima edificable de 15 m, amb habitatges passants, de doble orientació i/o amb façana a sud. Tenen una alçada de PB+5 a excepció dels blocs 11b i 12b, amb front al carrer Terque, de PB+3.

**Edificació tipus B.2:** El formen blocs d'aquest tipus edificatori que disposen obligatòriament de superfície comercial en planta baixa i formen part d'una illa amb altres tipus edificatoris. Presenten en les cantonades una reculada de les plantes superiors a la planta baixa per resoldre el gir de l'edificació, tal com s'indica en els fronts d'alineació obligatòria del plànol O.2. En aquests casos la profunditat màxima edificable de la planta baixa s'incrementa en 5 metres, i el nombre de plantes es manté en PB+5.

**Edificació tipus B.3:** El formen els blocs situats al front del carrer Terque – Carretera de Rellinars que, a més de reunir les característiques dels tipus B.1 i B.2, presenten un sòcol en planta baixa alineat a vial, sobresortint de l'alineació de les plantes superiors, que queda reculada. El nombre màxim de plantes és de PB+5.

**Zona tipus C:** És la que conforma l'espai lliure comunitari dins de les zones d'aprofitament privat. La superfície mínima reservada a aquest ús s'indica als plànols d'ordenació O.2. En general s'admet que la planta soterrani ocupi com a màxim el 50% d'aquest espai, llevat dels casos en que s'indica que pot ocupar el 100%. S'admet que aquesta zona s'ampliï únicament pels límits on confronta amb l'espai lliure d'ús privatiu, en detriment d'aquest. Respecte a la seva urbanització i enjardinament, són obligatoris els criteris definits per als espais lliures públics P.4

## Art. 31. Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona es regularan pel que estableix de manera genèrica el POUM per a la qualificació A4, essent l'ús dominant el d'habitatge plurifamiliar, i incompatible l'unifamiliar.

## TERCIARI, SECTOR CAN COLOMER. CLAU A11.6

### Art. 32. Definició

Comprèn aquelles peces d'edificació destinades majoritàriament al desenvolupament d'usos i activitats de caràcter terciari, referits principalment a oficines, edificis corporatius, laboratoris i centres de recerca, locals d'activitats de serveis i de negoci, activitats logístiques i de distribució, activitats industrials amb un baix nivell d'incidència ambiental, hotels, centres de convencions, establiments de restauració i activitats comercials que es desenvolupin en una part de l'edificació.

### Art. 33. Condicions d'ordenació

L'edificació d'aquesta zona s'ordenarà d'acord amb el tipus d'ordenació segons volumetria específica, en la modalitat de configuració unívoca, d'acord amb els articles 286-294 de les NNUU del POUM

### Art. 34. Condicions d'edificació

1. **Edificabilitat:** L'edificabilitat neta màxima per parcel·la ve indicada en el plànol d'ordenació O.2
2. **Ocupació:** La zona d'ocupació màxima ve definida en el plànol d'ordenació O.2. Els espais lliures resultants hauran de ser destinats a jardins, ocupables en planta soterrània.
3. **Alçada màxima de l'edificació:** És la que s'indica als plànols O.2 (en general 20 m. des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, llevat el cos central de l'edifici 30, que es limita a 4,5 m). Per sobre d'aquesta alçada només s'hi admeten les baranes i elements de coronament (fins a 1 metre per sobre de l'alçada reguladora) i d'instal·lacions pròpies de l'edifici, i els accessos a la coberta plana. No s'admeten cobertes inclinades ni cap altre element que suposi una major ocupació de la coberta que l'estrictament dedicada a les instal·lacions i accessos indicats.
4. **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:** serà l'indicat als plànols O.2, de tal manera que cada front de parcel·la tindrà una mateixa cornisa horitzontal. Les rasants en valor absolut que apareixen en els plànols d'ordenació estaran subjectes a revisió en funció de les rasants definitives obtingudes una vegada executat el projecte d'urbanització.
5. **Nombre màxim de plantes:** És el que s'indica als plànols O.2 (en general planta baixa més cinc plantes pis, llevat del cos central de l'edifici 30, que es limita a planta baixa).
6. **Parcel·la mínima:** Les indicades en el plànol O.7 com a parcel·lació obligatòria. Es permetrà la subdivisió en règim de propietat horitzontal de cadascuna de les finques.
7. **Tancaments de solars:** La part de parcel·la no ocupada per edificació pot destinar-se a jardí obert o delimitat amb una tanca opaca de màxim 1 metre d'alçada i/o amb tancament transparent de reixa fins a 1,80 metres d'alçada respecte el nivell del terreny.
8. **Construccions auxiliars:** Es permet la construcció d'elements auxiliars, amb una ocupació màxima del 10% de la parcel·la, destinats a elements tècnics de les instal·lacions, situats en l'àmbit d'espais lliures de la parcel·la, sempre i quan quedin integrats amb l'edifici. pel que fa a composició i materials d'acabat.

9. **Ocupació del subsòl:** En planta soterrani s'admet una ocupació del 100% de la parcel·la sempre i quan en l'espai lliure d'edificació el projecte garanteixi un gruix d'1 metre de terres que admeti el seu enjardinament.

**Art. 35. Condicions d'ús**

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

<b>Habitatge</b>		INCOMPATIBLE
<b>Residencial</b>		INCOMPATIBLE
<b>Hoteler</b>		COMPATIBLE
<b>Comercial</b>	Comerç petit i mitjà	COMPATIBLE
	Comerç gran	CONDICIONAT
<b>Oficines</b>		COMPATIBLE
<b>Industrial</b>	Indústria integrada	COMPATIBLE
	Indústria urbana	COMPATIBLE
	Indústria agrupada	CONDICIONAT 3
	Indústria aïllada	CONDICIONAT 3
<b>Magatzems</b>		COMPATIBLE
<b>Sanitari Assistencial</b>		CONDICIONAT
<b>Hospitalari</b>		CONDICIONAT
<b>Educatiu</b>		CONDICIONAT
<b>Recreatiu</b>	Recreatiu cultural i social	CONDICIONAT
	Recreatiu de restauració	CONDICIONAT
	Recreatiu musical	CONDICIONAT
	Recreatiu del joc	CONDICIONAT
	Recreatiu esportiu	COMPATIBLE
<b>Religiós</b>		CONDICIONAT
<b>Aparcament</b>		COMPATIBLE
<b>Extractiu</b>		INCOMPATIBLE
<b>Agrícola</b>		INCOMPATIBLE
<b>Ramader</b>		INCOMPATIBLE
<b>Forestal</b>		INCOMPATIBLE
<b>Estacions de servei</b>		CONDICIONAT

## EDIFICACIÓ AÏLLADA DE CARÀCTER PATRIMONIAL, SECTOR CAN COLOMER. CLAU A5.5

### Art. 36. Definició

Comprèn aquelles edificacions singulars i el seu entorn situades al sector de Can Colomer destinades tradicionalment a habitatges de caràcter rural, i que han incloses en el Catàleg d'edificis d'interès històric i artístic de Terrassa. L'objectiu d'aquesta qualificació és el manteniment d'aquests edificis i del seu entorn, permetent la seva conservació i definint quins usos hi són compatibles.

### Art. 37. Condicions d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

L'obligació de conservació fan referència únicament a les edificacions i elements catalogats, admetent-se la modificació de la resta, així com dels límits de les finques amb aquesta qualificació, que s'hauran d'adequar a la nova ordenació.

### Art. 38. Condicions d'edificació

1. **Edificabilitat:** L'edificabilitat màxima per parcel·la és la que s'indica a continuació, similar a l'actualment consolidada, que admet edificacions de nova planta en substitució d'aquelles construccions no catalogades existents dins la zona.

En tot cas, aquestes noves edificacions han de situar-se en la part de finca que no inclosa en l'àmbit protegit (plànol O.2k), poden tenir com a màxim una alçada de PB+1, i uns criteris compositius i estètics adients a l'entorn on s'emporten i als conjunts catalogats, de manera que no es produeixi un impacte visual negatiu.

Es defineix per cadascuna de les dues finques indivisibles la següent edificabilitat:

MONREPÒS: Edificabilitat de l'edificació catalogada: 381 m<sup>2</sup>; edificabilitat màxima total: 880 m<sup>2</sup>.

(l'edificabilitat de les construccions auxiliars no catalogades a enderrocar és de 656 m<sup>2</sup>, per tant edificabilitat màxima admesa és inferior a la superfície construïda actual).

CAN COLOMER: Edificabilitat màxima total: 2.200 m<sup>2</sup>.

2. **Densitat:** Es limita el nombre d'habitatges a tres per cadascuna de les finques, de manera que addicionalment a l'habitatge principal i en substitució dels habitatges existents (habitatge dels masovers) pugui admetre's dues unitats més per finca.
3. **Separacions mínimes:** 4 metres a qualsevol límit, i la distància establerta al plànol O.2k respecte els edificis catalogats (indicada com a àmbit de protecció).
4. **Alçada:** Atesa la necessitat de conservar la volumetria actual, per les edificacions existents l'alçada màxima és l'existent. Per noves ampliacions, màxim planta baixa i un pis.

5. **Parcel·la mínima:** Les parcel·les definides gràficament en el plànol O.7 i O.2k són indivisibles. En conseqüència, es fixa com a superfície mínima de parcel·la l'expressada en aquell plànol per a cadascuna de les finques.
6. **Tancaments de solars:** Regeixen les determinacions establertes pel POUM per a l'edificació aïllada.
7. **Construccions auxiliars:** Es permet la construcció d'elements auxiliars fins una ocupació màxima del 10% de la parcel·la. Aquestes edificacions auxiliars computen a efectes d'edificabilitat.
8. **Ocupació del subsòl:** S'admet l'ocupació en soterrani d'un màxim del 20% de la finca. Aquest sostre sota rasant no computarà a efectes d'edificabilitat si es destina a ús d'aparcament, traster, o altres peces no habitables.

#### Art. 39. Condicions d'ús

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

<b>Habitatge unifamiliar</b>		DOMINANT
<b>Habitatge bifamiliar</b>		DOMINANT
<b>Habitatge plurifamiliar</b>		INCOMPATIBLE
<b>Residencial</b>		CONDICIONAT
<b>Hoteler</b>		INCOMPATIBLE
<b>Comercial</b>		INCOMPATIBLE
<b>Oficines</b>		COMPATIBLE
<b>Industrial</b>	Indústria integrada	INCOMPATIBLE
	Indústria urbana	INCOMPATIBLE
	Indústria agrupada	INCOMPATIBLE
	Indústria aïllada	INCOMPATIBLE
<b>Magatzems</b>		INCOMPATIBLE
<b>Sanitari Assistencial</b>		INCOMPATIBLE
<b>Hospitalari</b>		INCOMPATIBLE
<b>Educatiu</b>		INCOMPATIBLE
<b>Recreatiu</b>	Recreatiu cultural i social	COMPATIBLE
	Recreatiu de restauració	INCOMPATIBLE
	Recreatiu musical	INCOMPATIBLE
	Recreatiu del joc	INCOMPATIBLE
	Recreatiu esportiu	COMPATIBLE
<b>Religiós</b>		INCOMPATIBLE
<b>Aparcament</b>		CONDICIONAT
<b>Extractiu</b>		INCOMPATIBLE
<b>Agrícola</b>		INCOMPATIBLE

Ramader	INCOMPATIBLE
Forestal	INCOMPATIBLE
Estacions de servei	INCOMPATIBLE

#### Art. 40. Mesures de caràcter mediambiental a tenir en compte en els projectes d'urbanització/edificació

**1. Contaminació Acústica:** Els projectes d'urbanització i edificació hauran de tenir en compte les següents mesures per esmorteir l'impacte acústic produït bàsicament pel trànsit rodat del carrer perimetral nord, de la carretera de Rellinars i de la ronda de Ponent:

- distribuir preferentment els dormitoris en els habitatges en els punts més allunyats de les vies on els nivells sonors són més elevats, en la mesura que sigui possible i en coherència amb la resta de criteris ambientals (assolellament, ventilació, etc.) i d'habitabilitat, o bé resoldre constructivament la façana de tal manera que puguin garantir-se el compliment dels límits que assenyalen l'ordenança municipal de soroll i d'acord amb el Mapa de Capacitat Acústica de Terrassa.
- construir els edificis amb aïllament acústic de qualitat i fer les balconades de manera que la pròpia barana actui com a pantalla acústica.
- instal·lar dobles finestres o altres solucions constructives equivalents i disminuir les obertures en les façanes properes a les vies de més circulació
- instal·lar pantalles acústiques per protegir l'equipament escolar emplaçat en el vial perimetral nord
- utilitzar paviment fonoabsorbent en la carretera de Rellinars i la ronda de Ponent

#### 2. Permeabilitat urbana i tractament dels espais lliures

- Fer un estudi de la situació de la vegetació per valorar si cal mantenir, augmentar o bé disminuir la densitat d'arbrat en els diferents punts de la zona qualificada com a P6.
- Dins dels terrenys agrícoles d'aquesta zona s'hauran d'encabir parcel·les d'horts ordenats municipals, per a la qual cosa s'haurà de redactar i executar el corresponent projecte executiu, d'acord amb els criteris establerts per l'Ajuntament de Terrassa.

#### 3. Cicle de l'aigua

- El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte el "Model de Sanejament de Terrassa" (abril de 2006). D'acord amb els estandars de consum establerts en aquest document, el càlcul del cabal que correspondria a aquest Pla Parcial seria de 886.705 m<sup>3</sup>/any:
  - consum domèstic (14.025 habitants x 165 litres/hab/dia) = 844.656 m<sup>3</sup>/any



- consum terciari ( $9.038 \text{ m}^2 \times 3 \text{ litres/m}^2/\text{dia} + 20\%$ ) = 11.876 m<sup>3</sup>/any
  - consum equipaments ( $67.872 \text{ m}^2 \times 1 \text{ litre/m}^2/\text{dia}$ ) = 24.773 m<sup>3</sup>/any
  - reg espais verds ( $450 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{mes} \times 1 \text{ Ha}$ ) = 5.400 m<sup>3</sup>
- Segons certificat de l'empresa subministradora, hi ha recursos suficients per atendre les necessitats del nou sector.
  - El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte el "Model de Sanejament de Terrassa" (abril de 2006). Aquest document proposa l'ampliació de l'EDAR de Terrassa fins a 80.000 m<sup>3</sup>/dia i la construcció d'una nova EDAR amb capacitat fins 30.000 m<sup>3</sup>. Amb aquestes previsions es cobreix sobrerament el cabal d'aigües residuals que pugui generar aquest Pla Parcial.

**4. Gestió dels Residus:** El projecte d'urbanització i els d'edificació hauran de complir les següents condicions tècniques per assegurar una correcta gestió dels residus municipals mitjançant el sistema de recollida pneumàtica:

- El nombre de fraccions recollides en qualsevol punt d'aportació ha de ser de quatre: matèria orgànica, paper/cartró, envasos lleugers i rebuig, per tant cal que hi hagi 4 boques com a mínim.
- La producció estimada és de 3.6 kg/habitatge/dia = 36 l/habitatge/dia (densitat 0.1 kg/l). Aquesta producció es reparteix en volum de la següent forma: 14% fracció orgànica, 11% fracció paper/cartró, 25% envasos lleugers, 50% rebuig
- Cada 50 m<sup>2</sup> comercials o cada 75 m<sup>2</sup> d'oficines es consideren un habitatge equivalent
- El sistema haurà de disposar, com a mínim, d'un sensor de nivell en cada boca. També haurà de permetre el funcionament per horaris.
- A efectes del càlcul, la capacitat útil de les boques de càrrega serà del 95% de la seva capacitat teòrica.
- El número màxim d'aspiracions per fracció i dia serà de 2
- Les cambres d'abocament han de situar-se a l'interior dels edificis, en les plantes baixes, amb accés des de l'interior de l'edifici per als habitatges i des de l'exterior per als comerços.
- La xarxa de recollida s'ha de conduir pel perímetre de la parcel·la, o sigui per vials públics, per tal de facilitar les operacions de manteniment i accés a les instal·lacions.
- En la central de recollida hi haurà com a mínim 3 ciclons i 3 compactadors per a les fraccions paper/cartó, envasos i rebuig, i un contenidor tipus F per a la fracció orgànica. Caldrà que hi hagi un recanvi de contenidor tipus F.

- Les operacions de càrrega i descàrrega de contenidors s'han de realitzar a l'interior de la central de recollida, amb les portes tancades.

## 5. Energies renovables

- Els projectes d'edificació hauran de tenir en compte l'Ordenança Municipal per a l'aprofitament de l'energia solar. A aquest efecte, hauran de disposar del màxim de superfície en els edificis d'habitatges per possibilitar l'emplaçament dels sistemes solars tèrmics que preveu aquesta ordenança.

**6. Zones verdes de nova creació:** El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte els següents criteris respecte enjardinament:

- plantar vegetació local i evitar l'ús de gespa (gran consumidora d'aigua). Els jardins seguiran els criteris de xerojardineria, amb utilització de la vegetació autòctona amb pocs recursos hídrics, d'adobs o de pesticides.

**7. Mesures preventives i correctores a aplicar en la urbanització:** les mesures preventives i correctores aplicar en la urbanització i construcció Pla Parcial de Can Colomer – Torrent Mitger es troben recollides en el punt 7 de l'Informe Ambiental.

**8. Mesures sobre prevenció d'incendis a aplicar en la urbanització:** El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte els criteris establerts en el Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Terrassa, juliol de 2006

Joan Badia Font, Toni Mas Ballester, Enric Garcés Iborra, Albert Cornellàs Pitarch, Enric Garcés Gil,  
arquitectes redactors

Junta de Compensació del sector de Can Colomer

### III. AVALUACIÓ ECONÒMICA / ESTUDI DE VIABILITAT

D'acord amb l'establert a l'article 66.1.d del Decret Legislatiu 1/2005, s'avalua econòmicament la proposta d'ordenació plantejada, per justificar, de manera estimativa, la seva viabilitat. La valoració detallada dels costos, correspondrà als projectes d'urbanització que es redactaran posteriorment.

#### 1 Avaluació Estimativa de Costos

Dins de les despeses d'urbanització cal comptabilitzar-hi tres conceptes diferents: la urbanització interna del sector pròpiament dita, la contribució a les despeses extrasectorials de cobriment i urbanització de la Ronda de Ponent, i la restauració de la cantera inclosa en el sector, en aplicació de l'article 37 del Reglament parcial de la llei d'urbanisme (Decret 87/2003, de 4 de novembre).

Respecte la primera -urbanització interna del sector- s'estima un cost de **33.535.517,95 €**, que inclouria tant el cost de les obres com les despeses de gestió i les indemnitzacions que siguin procedents. Aquesta quantitat pot desglossar-se en les següents partides:

<b>OBRES D'URBANITZACIÓ</b>	
Urbanització superficial vials	3.436.047,80
Urbanització superficial passatges	131.157,00
Espais lliures públics	5.533.070,46
Infraestructures (ponts i viaductes)	1.512.000,00
Clavegeram	1.192.870,65
Residuals	551.011,50
Aigua potable	740.478,60
Reg	290.220,48
Gas	271.503,90
Telecomunicacions	270.896,40
Electricitat	6.060.217,99
Enllumenat	1.268.829,95
Recollida pneumàtica residus	3.149.539,18
<b>Total PEM</b>	<b>24.407.843,92</b>
Benefici industrial i despeses generals	4.637.490,35
<b>Total cost urbanització</b>	<b>29.045.334,27</b>

<b>DESPESES DE GESTIÓ URB./PLA</b>	
Pla parcial	127.590,00
Treballs complementaris	68.736,43
Projecte de reparcel·lació	92.387,50
Aixecament edificacions i valoracions	63.600,00
Notaria / Registre de la propietat	100.000,00
Despeses Junta de compensació	60.000,00
Projecte d'urbanització obra bàsica	307.919,28
Projecte d'urbanització complementari	218.625,97
Direcció obres urbanització	225.662,25
Coordinació d'obres	225.662,25
<b>Total gestió urbanització i planejament</b>	<b>1.490.183,68</b>

<b>INDEMNITZACIONS</b>	
Estimació indemnitzacions	2.000.000,00
<b>Total cost indemnitzacions</b>	<b>2.000.000,00</b>

<b>INFRASTRUCTURA TRANSPORT PÚBLIC</b>	
Participació en cost d'infraestructures transport públic (art. 45.1.b DL 1/2005)	1.000.000,00
<b>Total transport públic</b>	<b>1.000.000,00</b>

<b>TOTAL OBRES D'URBANITZACIÓ PROPIES DEL SECTOR</b>	<b>33.535.517,95</b>
--	----------------------

Aquestes darreres quantitats han d'entendre's com a indicatives, merament com una previsió del concepte a repercutir, a falta de concretar l'import en els corresponents estudis detallats.

Per tant, els costos d'urbanització interna del sector s'estimen en **33.535.517,95 €**, resultat d'agrupar els anteriors conceptes.

Respecte el cost a repercutir en el sector del cobriment i urbanització de la Ronda de Ponent, l'import acordat per l'Ajuntament de Terrassa és de **12.000.000 €**, com a sistema general extern adscrit al sector.

Pel que fa al cost de restauració de l'activitat d'extracció d'argil·les, imputable a les finques en aplicació del que estableix l'article 37 del Reglament parcial de la llei d'urbanisme, es valora en **600.000 €**.

En resum, el pressupost econòmic del compte de liquidació del sector és el següent:

<b>concepte</b>	<b>import</b>
Obres d'urbanització pròpies del sector	33.535.517,95 €
Sistemes generals externs adscrits al sector	12.000.000,00 €
Restauració de l'argil·lera existent al sector	600.000,00 €
<b>total pressupost econòmic compte de liquidació</b>	<b>46.135.517,95 €</b>

Pel que fa a les despeses previstes d'edificació, tant les de la pròpia obra de construcció com de les despeses de gestió que se'n deriven (honoraris tècnics, impostos, etc.), de manera orientativa, s'han previst les següents:

<b>OBRES D'EDIFICACIÓ</b>				
Habitatge lliure	251.444	m2	737,70	185.490.021,18
Habitatge protegit	71.840	m2	603,88	43.382.844,88
Habitatge preu concertat	35.921	m2	721,54	25.918.135,29
Terciari	26.319	m2	442,62	11.649.315,78
Comercial	21.575	m2	442,62	9.549.482,24
<b>PEM edificació</b>				<b>275.989.799,37</b>
Seguretat i salut	2	%		5.519.795,99
Control de qualitat	1	%		2.759.897,99
Despeses generals + B.I.	19	%		52.438.061,88
<b>Total cost edificació</b>				<b>336.707.555,23</b>

<b>DESPESES GESTIÓ EDIF.</b>	
Projecte d'edificació	15.455.428,76
Direcció obres edificació	6.623.755,18
Direcció d'execució	6.623.755,18
Projecte i pla de seguretat i salut	1.346.291,71
Estudi geotècnic	76.360,33
Programa control qualitat	134.629,23
Projectes complementaris d'enginyeria	897.527,90
Impost construccions i taxes	10.770.333,68
Assegurança i control tècnic	5.385.166,84
Visats col·legials	694.184,79
Notaria i registre de la propietat	2.082.554,37
<b>Total gestió edificació</b>	<b>50.089.987,98</b>

Per tant, en conjunt, les despeses d'edificació són les que s'indiquen en el quadre següent:

<b>concepte</b>	<b>import</b>
Obres d'edificació	336.707.555,23 €
Despeses de gestió d'edificació	50.089.987,98 €
<b>total</b>	<b>386.797.543,21 €</b>

## 2 Avaluació Estimativa d'ingressos

La valoració del producte final s'ha referit a cadascun dels usos: habitatge lliure, habitatge protegit, habitatge de preu concertat, comercial, i terciari.

El valor de venda de l'habitatge protegit i de preu concertat s'ha deduit del mòdul actualment vigent, tenint en compte que aquest es refereix a superfície útil dels habitatges i que en el present estudi ens referim sempre a superfície construïda.

El valor de venda de l'habitatge lliure, comercial i del terciari s'ha estimat a partir dels valors de mercat actuals.

	sostre edificable (m2st)	preu m2 construït (€/m2st)	valor en venda (€)
Habitatge lliure	251.444	2.002,00	503.390.297,41
Habitatge protegit	71.840	1.305,60	93.794.532,48
Habitatge preu concertat	35.921	1.560,00	56.036.104,80
Terciari	26.319	1.238,30	32.590.817,70
Comercial	21.575	1.312,50	28.317.056,25
<b>Total ingressos</b>	<b>407.098</b>		<b>714.128.808,64</b>

### 3 Anàlisi de la Viabilitat Econòmica

Aplicant el mètode del valor residual (R.D.1020/1993) podem avaluar de manera ràpida la viabilitat global de l'actuació:

$$\text{Valor en venda} = (\text{valor de repercussió del sòl} + \text{cost de construcció i urbanització}) \times 1,4$$

Per tant, el valor inicial del sòl abans d'urbanitzar és:

$$\text{Valor de repercussió del sòl} = (\text{Valor en venda} / 1,4) - \text{cost de construcció i urbanització}$$

$$(714.128.808,64 / 1,4) - 386.797.543,21 - 46.135.517,95 = 77.158.944,99 \text{ €}$$

Aquest diferencial equival a remunerar el sòl inicial a uns 154,74 €/m2, valor suficient atenent que es tracta d'un sòl sense transformar. En conseqüència, podem concloure que la viabilitat del pla queda justificada.

Si enlloc del mètode simplificat que hem aplicat, avaluéssim la viabilitat de l'actuació mitjançant el mètode residual dinàmic, tal com estableix la Llei 6/1998 de Règim del sòl i valoracions per valorar sòl urbanitzable, el resultat seria molt similar:

	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	any 6	any 7	any 8	any 9
despeses gestió	-1.490.184								
despeses indemnització	-3.000.000								
despeses rebliment argil·lera	-600.000								
despeses sistema gral ext.	-12.000.000								
despeses obres d'urbanització		-14.522.667	-14.522.667						
despeses edificació				-128.932.514	-128.932.514	-128.932.514			
venda habitatge lliure					125.847.574	125.847.574	125.847.574	125.847.574	
venda habitatge protegit						46.897.266	46.897.266		
venda habitatge preu concertat					14.009.026	14.009.026	14.009.026	14.009.026	
venda edificis terciari								16.295.409	16.295.409
venda locals comercials							14.158.528	14.158.528	
<b>Total</b>	<b>-17.090.184</b>	<b>-14.522.667</b>	<b>-14.522.667</b>	<b>-128.932.514</b>	<b>10.924.086</b>	<b>57.821.352</b>	<b>200.912.395</b>	<b>170.310.538</b>	<b>16.295.409</b>
<b>acumulat</b>	<b>-17.090.184</b>	<b>-31.612.851</b>	<b>-46.135.518</b>	<b>-175.068.032</b>	<b>-164.143.946</b>	<b>-106.322.594</b>	<b>94.589.801</b>	<b>264.900.339</b>	<b>281.195.747</b>
VAN (20%)		<b>73.097.562,06 €</b>							

Una taxa del 20% ens retorna un valor actual net d'uns 73 milions d'euros, xifra molt similar a l'obtinguda amb el mètode residual estàtic, i que permet un marge suficient per justificar la viabilitat de l'actuació.

Terrassa, juliol de 2006

Joan Badia Font, Toni Mas Ballester, Enric Garcés Iborra, Albert Cornellàs Pitarch, Enric Garcés Gil,  
arquitectes redactors

Junta de Compensació del sector de Can Colomer

## IV. PLÀNOLS

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

		ESCALA DIN A1	ESCALA DIN A3
I.1	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1/ 20.000	1/ 40.000
I.2	PLANEJAMENT GENERAL VIGENT	1/ 4.000	1/ 8.000
I.3	TOPOGRAFIA ESTAT ACTUAL	1/ 1.500	1/ 3.000
I.4	EDIFICACIONS EXISTENTS	1/ 1.500	1/ 3.000
I.5	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/ 1.500	1/ 3.000
I.6	PERFILS ACTUALS		
1.6a	PERFILS ACTUALS (a)	1/ 1.500	1/ 3.000
1.6b	PERFILS ACTUALS (b)	1/ 1.500	1/ 3.000
I.7	COMPOSICIÓ DEL SÒL	1/ 1.500	1/ 3.000
I.8	RELLEUS	1/ 1.500	1/ 3.000
I.9	RIERES, ÀREES INUNDABLES I POUS	1/ 1.500	1/ 3.000
I.10	CAMINS I CORRIOLS	1/ 1.500	1/ 3.000
I.11	USOS DEL SÒL	1/ 1.500	1/ 3.000
I.12	ZONES D'IDONEÏTAT D'EDIFICACIÓ	1/ 1.500	1/ 3.000
I.13	REPORTATGE FOTOGRÀFIC ESTAT ACTUAL		
I.13a	FOTOGRAFIES. RIERA DEL PALAU	S/E	S/E
I.13b	FOTOGRAFIES. TORRENT CANÇONER	S/E	S/E
I.13c	FOTOGRAFIES. TORRENTS DE CAN COLOMER I MITGER	S/E	S/E
I.13d	FOTOGRAFIES. LÍMITS SÒL URBÀ (I)	S/E	S/E
I.13e	FOTOGRAFIES. LÍMITS SÒL URBÀ (II)	S/E	S/E



## PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.0	DELIMITACIÓ DEL SECTOR I SUPERFÍCIE A URBANITZAR	1/2.000	1/4.000
O.1	QUALIFICACIONS	1/2.000	1/4.000
O.2	PARÀMETRES EDIFICATORIS	1/1.500	1/3.000
O.2a	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 1, 2	1/500	1/1.000
O.2b	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 3, 4	1/500	1/1.000
O.2c	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 5, 6, 7, 8	1/500	1/1.000
O.2d	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 19, 10, 11, 12	1/500	1/1.000
O.2e	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 13, 14, 15, 16	1/500	1/1.000
O.2f	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 17, 18, 19, 20	1/500	1/1.000
O.2g	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 21, 22, 23, 24	1/500	1/1.000
O.2h	PARÀMETRES EDIFICATORIS. PARCEL·LES 25, 26, 27	1/500	1/1.000
O.2i	PARÀMETRES EDIFICATORIS: PARCEL·LES 28, 29	1/500	1/1.000
O.2j	PARÀMETRES EDIFICATORIS: PARCEL·LES 30, 31, 32	1/500	1/1.000
O.2K	PARÀMETRES EDIFICATORIS: CAN COLOMER I MONREPÒS	1/500	1/1.000
O.3	JUSTIFICACIÓ DE SOSTRES	1/3.000	1/6.000
O.4	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES		
O.4a	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. SECTOR TORRENT MITGER	1/1.000	1/2.000
O.4b	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. INTERIOR D'ILLES	1/1.000	1/2.000
O.4c	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. SECTOR RIERA DEL PALAU	1/1.000	1/2.000
O.5	SISTEMA VIARI GENERAL	1/2.000	1/4.000
O.51a	ALINEACIONS I RASANTS (I)	1/1.000	1/2.000
O.51b	ALINEACIONS I RASANTS (II)	1/1.000	1/2.000
O.51c	ALINEACIONS I RASANTS (III)	1/1.000	1/2.000
O.52a	ESQUEMA CIRCULACIÓ RODADA	1/2.000	1/4.000
O.52b	ESQUEMA CIRCULACIÓ PEATONAL	1/2.000	1/4.000
O.52c	ESQUEMA CARRIL BICI I BUS	1/2.000	1/4.000
O.53a	SECCIONS CARRERS TIPUS (I)	1/200	1/400
O.53b	SECCIONS CARRERS TIPUS (II)	1/200	1/400
O.53c	SECCIONS CARRERS TIPUS (III)	1/200	1/400
O.6	SECCIONS GENERALS		
O.6a	AVDA. LACETÀNIA, CTRA. RELLINARS I CARRER TERQUE	1/1.000	1/2.000
O.6b	CARRERS A, B, C, D- OEST	1/1.000	1/2.000
O.6c	CARRERS A, B, C, D- EST I RONDA PONENT	1/1.000	1/2.000
O.7	PARCEL·LACIÓ INDICATIVA	1/2.000	1/4.000
O.8	PLÀNOL D'IMATGE I INTEGRACIÓ EN L'ESTRUCTURA URBANA	1/2.000	1/4.000
O.9	FOTOGRAFIES DE LA MAQUETA		