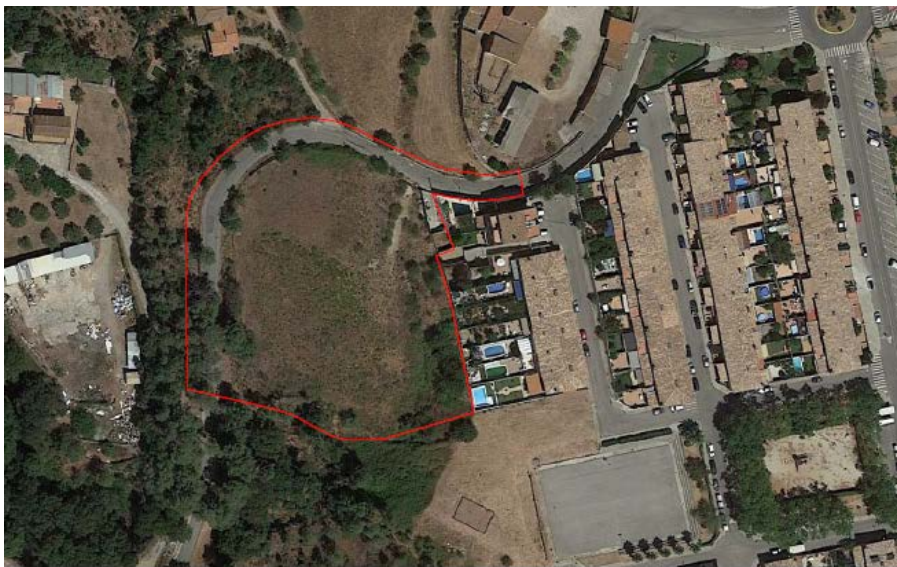


VOLUM I

MODIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU-02 “Can Carner Sud”

CASTELLAR DEL VALLÈS

OCTUBRE 2024



PUN TARQUITECTES

Carrer Riera núm. 10. Local 2
08172 Sant Cugat del Vallès
Tel: 935 890 395 | 685 155 377
www.puntarquitectes.com
punt@puntarquitectes.com

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

(PÀGINA EN BLANC)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



CONTINGUT DOCUMENTAL

ÍNDEX

Volum I. Pla de Millora Urbana “Can Carner SUD” PMU-02

I.	MEMORIA	5
0.	Objectiu, promoció i antecedents	5
0.1	Objecte i marc jurídic	5
0.2	Iniciativa de la redacció de la Modificació del Pla de Millora Urbana	5
0.3	Antecedents i justificació de la conveniència i necessitat de la iniciativa de planejament	6
1.	Informació urbanística	11
1.1.	Característiques naturals del sector	11
1.2.	Estructura del territori	15
1.3.	Estructura de la propietat	16
2.	Determinacions urbanístiques del planejament	17
2.1.	Adequació als paràmetres normatius del POUM	17
3.	Justificació i criteris de l'ordenació	19
4.	Descripció de l'ordenació	20
4.1.	Definició de l'àmbit	20
4.2.	Qualificació del sòl	20
4.3.	Les infraestructures de servei	22
5.	Annexes a la memòria	25
II.	PLA D'ETAPES	29
1.	Pla d'etapes	29
2.	Sistema d'actuació	29
3.	Cessions.....	29
4.	Garantia de les obres d'urbanització	30
5.	Compromisos i compliment de l'articulat sobre la protecció de la legalitat urbanística, de l'executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic.....	30
III.	ESTUDI ECONÒMIC I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	32
1.	Cost de les obres d'urbanització.....	32
2.	Cost de les indemnitzacions	32
3.	Cost de les indemnitzacions més obres d'urbanització	32
4.	Despeses de gestió	33
5.	Liquidació.....	33
6.	Viabilitat de l'àmbit	33
7.	Sostenibilitat econòmica i ambiental	37
IV.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	40
1.	Disposicions generals	40
2.	Règim urbanístic del sòl	41
3.	Determinacions i aplicació de les normes en l'àmbit de la MPMU. Normes particulars per a tots els sistemes i zones del PMU.	41
4.	Determinacions específiques per a la zona residencial en ordenació oberta amb espais lliures codi 4b.....	43
V.	RELACIÓ DE FINQUES APORTADES.....	46
IV.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	48
	ÍNDEX DE PLÀNOLS.....	49
	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	49
	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	49
V.	ANNEXES	50
I.	INFORME AMBIENTAL DEL PLA DE MILLORA URBANA DE CAN CARNER SUD PMU-02 DE CASTELLAR DEL VALLÈS (SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT)	52

1 ANTECEDENTS i OBJECTIUS.....	53
2 MARC NORMATIU	54
3 PARÀMETRES DEL PLA DE MILLORA URBANA	55
4 DESCRIPCIÓ DEL ÀMBIT I DELS ASPECTES I ELEMENTS AMBIENTALS MES SIGNIFICATIUS	58
5 SENSIBILITAT AMBIENTAL.....	74
6 CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS.....	75
7 ANÀLISI D'ALTERNATIVES I JUSTIFICACIÓ DE L'ADOPTADA.....	81
8 CONCLUSIÓ	81
II. Informe perspectiva de gènere	82
III. Càlcul de les despeses corresponents al sector del dèficit d'exploració del transport públic d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.	84
IV. NOTA REGISTRAL I FITXA CADASTRE	86

I. MEMORIA

0. Objectiu, promoció i antecedents

0.1 Objecte i marc jurídic

L'objecte de la present modificació Pla de Millora Urbana del polígon PMU-02 "Can Carner Sud" de Castellar del Vallès, en endavant MPMU, és introduir una nova ordenació de l'edificació que permeti una millor adaptació a la topografia de l'àmbit, així com una ocupació inferior de la part edificada. Aquest ajust de l'ordenació en cap cas suposa un increment del sostre edificat o dels usos previstos en el planejament vigent.

El seu àmbit limita amb el camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets que representa la prolongació del carrer de Can Carner després de la Ronda de Ponent en el seus Aquest Pla de Millora Urbana té com objecte la definició de l'ordenació detallada del Pla de Millora Urbana "Can Carner Sud" PMU-02. Es tracta de desenvolupar la totalitat de l'àmbit de Sòl Urbà no consolidat definit en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) de Castellar del Vallès.

Tal i com s'exposa en l'apartat 0.3 d'aquesta Memòria (Antecedents i justificació de la conveniència i necessitat de la iniciativa de planejament), la tramitació d'aquesta MPMU té per objecte ajustar i concretar les modificacions necessàries per tal de facilitar l'execució del sector.

Aquest Pla de Millora Urbana es formula d'acord amb el que prescriuen els articles 96 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), i els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant, RLU). Així com l'article 15 del POUM de Castellar del Vallès.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana té la classificació de sòl urbà no consolidat segons les determinacions del PMU 02 "Can Carner" del POUM de Castellar del Vallès.

0.2 Iniciativa de la redacció de la Modificació del Pla de Millora Urbana

De conformitat amb l'article 101.1 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la iniciativa d'aquest Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada i es formula per part del propietari majoritari dels terrenys, Metrovacesa S.A. amb C.I.F. A-87.471.264 i adreça al carrer Puerto de Somport, núm. 23, Planta 1a, 28050 Madrid. amb la representació del 87,74% de l'àmbit, segons l'estructura de la propietat que consta en la documentació gràfica d'aquest Pla, en el plànol I.03 .

L'equip redactor d'aquesta Modificació del Pla de Millora Urbana es:

PUN TARQUITES

PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA SLP,

amb NIF. B63715809, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona segons escriptura de constitució atorgada el dia 20/12/2004 davant el Notari Sr. Xavier Roca Ferrer, amb el número 4.122 del seu protocol.

Representada per:

Pedro Miguel Sánchez Torres, arquitecte

DNI. 45463653J

Núm. Col·legiat: 32543-0



0.3 Antecedents i justificació de la conveniència i necessitat de la iniciativa de planejament

0.3.1 Antecedents urbanístics de l'àmbit objecte del Pla de Millora Urbana. Planejament vigent i estat de la gestió urbanística de l'àmbit.

Els antecedents de planejament urbanístic i de gestió del sector, ordenats cronològicament, són els següents.

a) Determinacions del POUM de Castellar del Vallès per al Sector PMU 02 “Can Carner Sud”

El POUM de Castellar del Vallès va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 24 de maig de 2016 pendent de text refós del que es va donar conformitat el 4 d'octubre de 2016 i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat. núm. 7258 de 30 de Novembre de 2016.



Pànel·l.4 Qualificació o gestió del sòl. Full C.3. POUM de Castellar del Vallès.

El POUM va delimitar el sector de sòl urbà no consolidat PMU 02 “Can Carner Sud” com a consta en l'article 163 del POUM, “Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana”, on consta en el seu apartat 1.b “ En sol Urbà consolidat -. Plans de

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



millora urbana de transformació urbana”. El seu objectiu és possibilitar una remodelació urbana, de transformació d’usos o de reurbanització,

La superfície del sector delimitada pel POUM es fixava en 8.775 m².

							6626	
ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipa ments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	c.ED/bruta	Dns.bruta
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m² / m²	Hbtg/Ha
Plans de millora urbana	269.317	18,11%	6,64%	11,78%	36,53%	63,47%		
PMU-01 Ctra. Terrassa	3.311	25%	18%		43%	57%	0.50	50
PMU-02 Can Carner Sud	8.775	45%	10%		55%	45%	0.75	75
PMU-03 Escorxador-PL.Toros	3.475	53%			53%	47%	0.57	59
PMU-04 Molí Busquets	75.695	15%	10%	20%	45%	55%	0.30	
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	35%			35%	65%	0.62	70
PMU-07a Can Turuguet Nord	24.310	16%	40%	8%	64%	36%	1.00	112
PMU-07b Can Turuguet Sud	3.983	18%	45%		63%	37%	1.00	165
PMU-09 Can Barba	53.465	20%	5%	2%	27%	73%	0.50	
PMU-11 Les Arenes	31.477	15%			15%	85%	0.20	7
PMU-12 Can Joan Coix	8.743	15%			15%	85%	0.25	8
PMU-13 Porta Castellar 1	41.125			30%	30%	70%	1.40	
PMU-14 Porta Castellar 2	4.135			30%	30%	70%	1.40	

El POUM de Castellar del Vallès classifica l'àmbit com un Sòl Urbà no consolidat pendent de la gestió d'un Pla de Millora Urbana, el Can Carner Sud, PMU-02 . El Pla de Millora ajusta els límits que es contemplen en el planejament general.

Les determinacions més importants per al conjunt del Pla de Millora Urbana “Can Carner Sud” PMU-02 són les següents:

- Superfície : 8.775 m2
- Índex d'edificabilitat brut total: 0,70 m2st/m2sl
- Sostre edificable màxim: 6.143 m2st
- Densitat màxima d'habitatges bruta: 75 habitatges/Ha. (*)
- Reserves de Sòl Públic, Cessions: (**)
- Vials i estacionaments: 40 %
- Espais lliures (zones verds i jardins): 10 %
- Sistemes públics mínims: 50 %
- Sòl d'aprofitament privat: Residencial
- Sòl privat màxim: 50 %

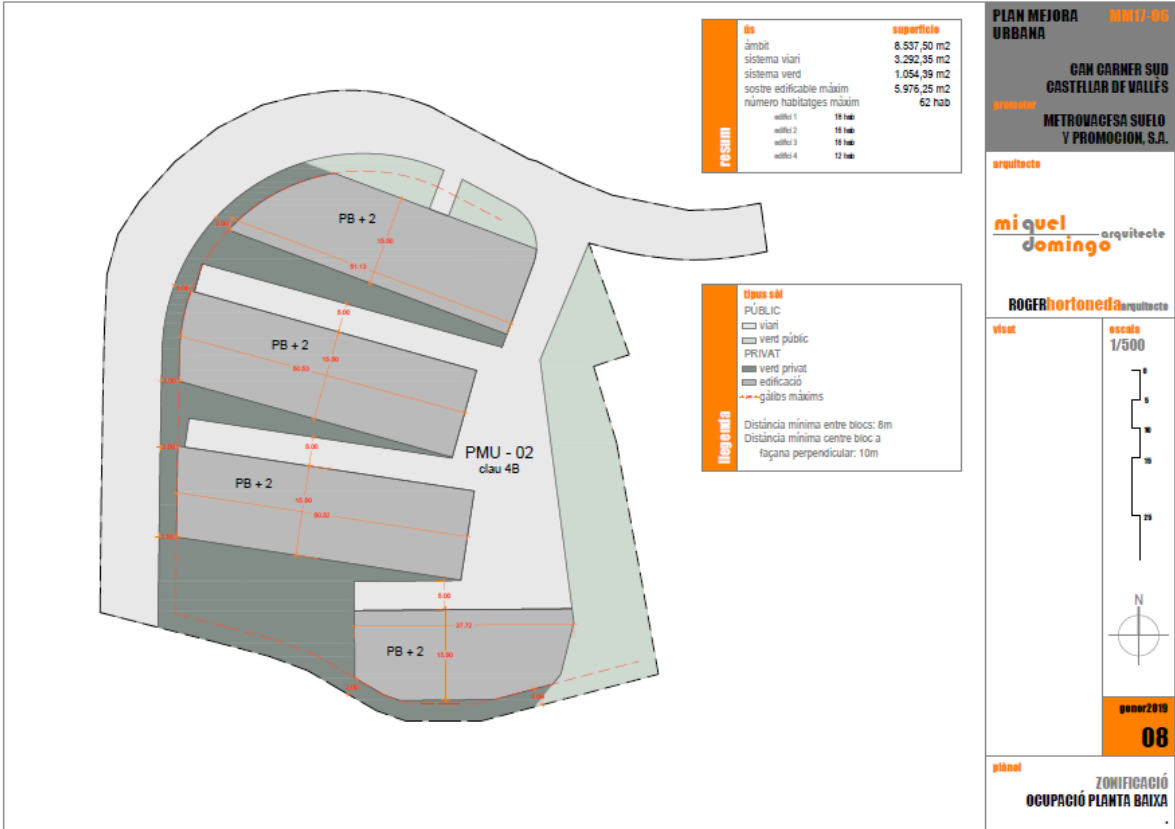
(*) cal l'aplicació de criteris de densitat dinàmica i densitat social

(**) el pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació.

b) Pla de Millora Urbana del Sector PMU 02 “Can Carner Sud”

El Pla de Millora Urbana de “Can Carner Sud” va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès de data 22 d'octubre de 2.019. En data 11 de desembre de 2019 va ser dipositada la garantia del 12% i en data 27 de desembre de 2019 es va publicar al BOPB l'aprovació definitiva.

Aquest PMU té com objectiu completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos de tipus residencial que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà del municipi. Harmonitzar i combinar sòl residencial d'habitatge amb sòl destinat a espais lliures i/o altres usos compatibles dintre de l'àmbit. Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes. Concentrar les zones d'espais lliures en unes àrees amb suficient entitat per a l'ús previst prevalent la seva ubicació. Les zones verdes es concentren sobre el talús del límit est amb les cases consolidades del carrer Salvat Papasseit. Precisar les condicions de reurbanització del tram de l'antic camí de can Carner al Moli Busquets inclòs en el seu àmbit tot definint un sistema viari que estructurí i jerarquitzi la zona desenvolupada, i la connecti amb l'entorn. Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés a les noves edificacions.



Plànol 08. Zonificació. PMU 02 “Can Carner Sud”

Pel que fa a la zona edificable, aquesta es qualifica amb la clau de Zona Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures amb dues subclaus de codis 4b i 4b-Hp.

Les condicions d'Ordenació del PMU-02 “Can Carner Sud”, són:

Edificabilitat bruta màxima:

Previsió POUM: 0,70 m² sostre/m² sòl
Àmbit 8.537,50 m²

PMU proposta: $0,70 \times 8.537,50 = 5.976,25 \text{ m}^2$

Distribució del sòl:

Cessions:

POUM:	10% espais lliures
	40% vials
Total Mínim cessions	50%
PMU:	12,35% (1.054,39 m²) espais lliures
	38,56% (3.292,35 m²) vials
Total Cessions	50,91% (4.346,74 m²)

Sòl edificable per a ús residencial – habitatge:

POUM:	màxim 50%
PMU:	49,09% (4.190,76 m²)

Nombre màxim d'habitatges:

POUM:	màxim 75 hab/Ha.
PMU:	72,62 hab/Ha (62 habitatges)

Edificabilitat residencial:

POUM	0,70 m²st/m²sòl
Distribució tipologies	HP 30%
	HPC. 10%
	HPO. 20%
	H Lliure 70%
PMU	0,70 m2st/m2sòl (5.976,25 m²st)
Distribució tipologies	HP 30%
	HPC 10% (597,62 m²)
	HPO 20% (1.195,25 m²)
	H Lliure 70% (4.183,37 m²)

Ocupació Sòl edificable:

PMU:	màxim Segons plànol; 2.095,38 m² (50%) en soterrani
------	---

Cessió d'aprofitament:

La cessió a l'Ajuntament d'aquest 10% de l'aprofitament del present pla es concretarà en el procés de reparcel·lació donant preferència en cessió als habitatges de protecció oficial.

c) **Projecte d'urbanització**

El Projecte d'Urbanització del Pla de Millora Urbana de Can Carner Sud (PMU-02) va definir la urbanització completa de l'àmbit d'acord amb les prescripcions i disposicions del planejament general del municipi i del Pla de millora Urbana que es desenvolupava en el sector. El seu àmbit limita amb el camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets que representa la prolongació del carrer de Can Carner.

El projecte d'urbanització va ser aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern local en sessió del 22 de setembre de 2.020. i publicat posteriorment al BOP de Barcelona el 5 d'octubre de 2.020.

d) **Projecte de reparcel·lació**

El projecte de reparcel·lació del PMU-02 "Can Carner Sud", al TM de Castellar del Vallès, fou aprovat definitivament en data 27 d'octubre de 2020 per Acord de la Junta de Govern Local, i un cop esdevingué ferm en via administrativa, en data 4 de febrer de 2021, el promotor el presentà davant del Registre de la Propietat de Sabadell número 4 per a la seva inscripció.

e) **Operació Jurídica Complementària 1**

Es va realitzar una Operació Jurídica Complementària per tal d'esmenar la nota negativa de registre emesa pel Registrador del Registre de la Propietat en data 19 de febrer de 2021.

1. Informació urbanística

1.1. Característiques naturals del sector



L'àmbit de la MPMU, es troba situat a l'Oest del nucli urbà de Castellar del Vallès. La delimitació del mateix es conforma de la següent manera; en el límit nord i oest, amb la Ronda de Ponent, incloent una part de la mateixa dins de l'àmbit per la seva reurbanització, al est, amb els patis posteriors de les edificació existents i, al sud, amb un espai lliure que conté un conjunt arbrat i dona a la zona d'equipaments esportius existents de Can Carner.

La topografia de l'àmbit és en gran part plana, concretament la situada en el centre del mateix, amb un pendent en sentit nord sud probablement alterat amb anterioritat per afavorir el seu ús agrícola. Per contra, el vial de l'antic camí que s'incorpora a l'àmbit, te un pendent constant al voltant del 5% que un cop acumulat respecte la part central crea un desnivell variable de consideració arribant en el seu punt màxim en l'extrem sud-oest a 5m. Per últim el talús que delimita l'àmbit pel est amb les parcel·les edificades presenta una diferència de cota respecte als patis dels habitatges existents de més de 9m.

Els accessos al Pla es realitzen des de l'antic camí que va des de can Carner al molí de Busquets.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



Porta d'accès a l'àmbit i construcció existent



Extrem nord-oest de l'àmbit. Ronda de Ponent

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		





Límit oest. Vista cap el nord. Ronda de ponent.



Vista de l'interior de l'àmbit.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		





Vista de l'interior de l'àmbit.



Límit oest. Ronda de ponent.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



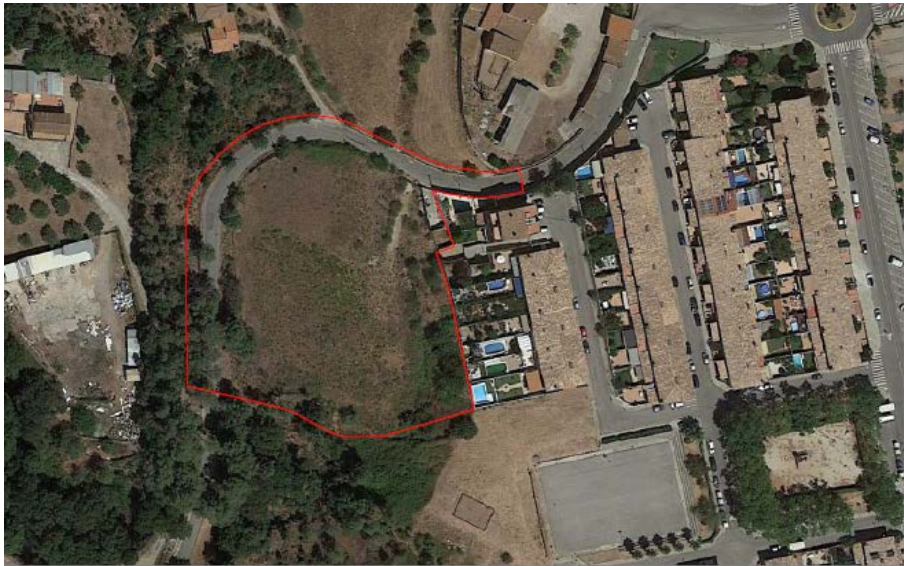


Límit sud. Talús i límit amb espai lliure amb zona arbrada

1.2. Estructura del territori

L'àmbit del Pla està format per dues finques, l'una agrícola deixada com a erm des de fa molt temps sense edificacions existents i una petita zona tancada amb porta independent d'accés situada en el límit nord-est; la segona correspon a una part de l'antic camí convertit ara en la Ronda de Ponent que serà el vial d'accés a l'àmbit.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	



1.3. Estructura de la propietat

L'àmbit correspon com ja s'ha especificat a una finca agrícola, amb una zona tancada situada al nord i el camí-vial existent que conforma la Ronda de Ponent. Val a adir, que aquesta última però no figura a cadastre com a domini públic, si bé d'acord amb la Operació Jurídica Complementària, el pla de millora urbana de “Can Carner Sud” aprovat pel Ple de data 22 d'octubre de 2019 defineix l'estructura de propietat com a dues finques inicials:

- La finca 1 amb una superfície, segons topogràfic de 7.490,86m2.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		





Les determinacions més importants per al conjunt del Pla de Millora Urbana “Can Carner Sud” PMU-02 es detallen en el punt 0.3.1.a Determinacions del POUM de Castellar del Vallès per al Sector PMU 02 “Can Carner Sud”.

- Les determinacions fonamentals de l'ordenació del POUM de Castellar per l'àmbit, té caràcter indicatiu, el pla de millora urbana concretarà la seva posició i dimensió.
- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació del POUM tenen caràcter indicatiu; cal que el pla de pla de millora urbana concreti una peça de sòl adequada per a complir les necessitats de trobada i esbarjo dels residents.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.
- Els propietaris inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els qual s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb el POUM.
- Pel que fa referència a les reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la memòria social del POUM, el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% de qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general , de règim especial, o d'ambdós règims. (Aquests condicionants s'adapten a la MPMU al DL 17/2.019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, resultant el 30% d'habitatge públic del règim genèric.
- El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.
- El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament, a partir d'una densitat bruta de 95 hab/Ha, s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de “densitat dinàmica” o “densitat social” tal com ho proposa el POUM de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	6.143 m²st	superfície habitatges:			habitatges:
residencial lliure	4.300 m²st	70,00%	100		40
habitatge protegit concertat	614 m²st	10,00%	90		7
habitatge protegit general i/o especial	1.228 m²st	20,00%	85		11
Total habitatges (indicatiu)					62

- Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normatives Urbanístiques del POUM vigent.

- Condicions de gestió i execució:
 - o El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.
 - o Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquests sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o en aquells altres que els substitueixen. En concret, hauran de:

Fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.
Internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament.

Internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents si es el cas (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

- o L'agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

- Règim transitori d'edificació i usos.

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU. En conseqüència no es considera cap element a protegir.

3. Justificació i criteris de l'ordenació

Els criteris de l'ordenació son els especificats en el POUM per aquest àmbit i desenvolupats en el PMU vigent:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos de tipus residencial que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà del municipi.
- b) Harmonitzar i combinar sòl residencial d'habitatge amb sòl destinat a espais lliures i/o altres usos compatibles dintre de l'àmbit.
- c) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes.
- d) Concentrar les zones d'espais lliures en unes àrees amb suficient entitat per a l'ús previst prevalent la seva ubicació. Les zones verdes es concentren sobre el talús del límit est amb les cases consolidades del carrer Salvat Papasseit.
- e) Precisar les condicions de reurbanització del tram de l'antic camí de can Carner al Moli Busquets inclòs en el seu àmbit tot definint un sistema viari que estructurí i jerarquitzi la zona desenvolupada, i la connecti amb l'entorn.
- f) Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés a les noves edificacions.
- g) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

4. Descripció de l'ordenació

4.1. Definició de l'àmbit

La present modificació del PMU manté l'ajust de la delimitació de l'àmbit que es deriva de la aprovació de l'anterior PMU, que ajustava els límits reals de les finques segons aixecament taquimètric. Als efectes previstos en l'apartat 2 de l'article 65 del planejament aquests canvis en cap cas superaven el 5% de l'àmbit previst en el POUM situant-se aquestes modificacions en el 3,4% de l'àmbit. En aquest sentit es manté la delimitació del PMU vigent.

Els paràmetres d'ordenació de l'edificació es veuran modificats i ajustats als nous criteris d'ordenació restant la resta de paràmetres del PMU inalterats.

Sistema de espais lliures: 1.695,11 m2 (19,85%)
Sistema viari: 2.639,63 m2 (30,92%)
Edificabilitat màxima: 5.976,25 m2 (0,70 m2st/m2sol)
Màxim habitatges: 81 habitatges (62 habitatges aplicant el criteri de densitat dinàmica del POUM)

4.2. Qualificació del sòl

Sistema viari (Clau X)

El traçat de la xarxa viària s'optimitza assolint els objectius que determina el POUM, es a dir, consolida la urbanització del Camí en el tram que l'afecta i garanteix l'accés a tots els elements interiors de l'àmbit. En el plànol de Zonificació apareixen grafiades les zones de vials a escala 1/500.

Es defineixen les seccions longitudinals i transversals de tots els vials, així com les rasants del terreny original.

Les cotes de rasant previstes es podran ajustar per a adaptar-se amb més exactitud a l'orografia en la redacció del Projecte d'Urbanització. La superfície de vials dintre de l'àmbit de la MPMU és de 2.639,63 m², que representa un 30,92 %del total del mateix.

Sistema d'espais lliures (Clau Vp)

En el plànol de Zonificació apareixen grafiades les zones d'espais lliures a escala 1/500.

El sistema d'espais lliures deurà tractar-se amb plantació d'arbres preferentment de flora autòctona i poc manteniment, potenciant els usos relacionats amb l'oci i que relacioni la zona esportiva i espai lliure amb la ronda de Ponent i fins a l'equipament de can Carner.

Es diferencien dos àmbit amb dos claus, la primera correspon a la **clau Vpl** (Places i jardins urbans, que corresponen a espais verds de dimensions inferiors a 5.000 m2) i clau Vpt (Parcs de transició, en tant que la part qualificada amb aquesta clau s'incorpora a l'espai lliure situat al sud de l'àmbit, amb grans desnivells i vegetació autòctona).

La superfície destinada a espais lliures és de 1.695,11 m², equivalent al 19,85% de la superfície de la MPMU.

Sistema serveis tècnics ambientals (Clau T)

El planejament general no preveu la ubicació de serveis tècnics a l'àmbit, si bé es considera adient la reserva d'un espai per la implantació d'un centre de transformació del servei de subministra elèctric

La superfície destinada a espais lliures és de 12 m², equivalent al 0,14 % de la superfície de la MPMU.

Sistema d'equipaments

El planejament general no preveu la cessió de cap superfície destinada a equipaments.

Sòl edificable

La superfície total de sòl edificable és de 4.190,76 m² que representa un 49,09% de l'àmbit i inclou la resta del sòl un cop descomptats el sistema d'espais lliures i el sistema viari. Es preveu dos unitats d'edificació distribuïda en una unitat de projecte que inclogui la totalitat de l'àmbit i que assegurï la integració del volum edificat sota un mateix criteri estètic.

El sostre màxim edificable per a ús residencial en l'àmbit del PMU és de 5.976,25 m², d'acord amb l'establert en les condicions del planejament es a dir 0,70 m2 sostre/m2 sòl privat dins l'àmbit.

El nombre màxim d'habitatges admissible es manté en el que determinava el PMU vigent, i es continua fixant en 62, a raó de 72 habitatges per hectàrea de sòl, allunyats dels 95 habitatges/ha admissibles, admetent petites variacions pel que fa a l'optimització de densitat dinàmica o densitat social proposada en el POUM a partir de la consideració de les superfícies mínimes dels habitatges que es plantegen a raó de 100m2/hab. 85 m2/hab. 80 m2/hab., segons es destinin a habitatge lliure o diferents tipus de regim de protecció. Es defineix com alçada màxima els 13,60 m en planta baixa i tres plantes pis incrementant en una planta pis l'ordenació del PMU vigent, el que permet una millor integració dels espais lliures que envolten l'àmbit davant de la fragmentació de l'edificació i espais lliures tant públics com privats que es donen a l'actualitat. L'increment d'una alçada no suposa un impacte paisatgístic donada la topografia del polígon com es pot observar en els plànols d'ordenació 0.17 i 0.18.

L'edificabilitat neta de cada UE es fixa de manera independent.

UE1: 5.156,25 m² sostre
UE2: 820,00 m² sostre

Es preceptiu reservar places d'aparcament a raó de 1 plaça per cada habitatge inferior als 90 m2 útils i 1,5 per cada habitatge entre els 90 i els 150 m2 útils.

Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que s'hauran de preveure seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per automòbils. Les dimensions mínimes seran de 4,80m x 2,20m.

Sòl de cessió d’aprofitament

El sòl de cessió d'aprofitament corresponent a la present MPMU correspon a la situació on s'ubica el 10% de l'aprofitament privat total que s'ha de destinar a la administració actuant i es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació corresponent si bé la cessió de l'aprofitament es concretarà en edificabilitat corresponent a Habitatges de protecció pública pel que es preveu la seva concreció sobre la UE 2 situat més al sud de la volumetria prevista.

D'acord amb l'article 43.4 del TRLU aquesta cessió podrà ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible o quan concorrin les circumstàncies de l'article 120.1.d de la Llei d'urbanisme en el sentit que la cessió no es podrà materialitzar en una parcel·la independent en el ben entès que l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sol i habitatge. Per tant essent aquest que resulta d'acord amb el que disposa el planejament superior, previ acord entre l'ajuntament i els particulars al ser una parcel·la única indivisible pel tipus de promoció unitària, aquesta cessió es podrà substituir totalment o parcialment pel seu valor econòmic.

4.3. Les infraestructures de servei

El Pla de Millora defineix els esquemes de les infraestructures de servei necessàries. En la part del planejament corresponent al serveis proposats, posteriorment en el Projecte d'Urbanització es determinaran les dimensions de les xarxes i la definició dels elements a utilitzar i es posaran en consideració les predeterminacions que li afectin.

Les xarxes d'infraestructures i serveis del Pla de Millora Urbana “Can Carner Sud”, PMU-02 estaran connectades a les xarxes municipals o de serveis. Es complirà el que disposa en cada cas el Codi tècnic de l'edificació (CTE).

Xarxes de sanejament

Es preveu el sistema separatiu d'aigües residuals en l'interior del PMU malgrat la sortida a la xarxa general serà única, que les farà arribar fins a la depuradora, tota vegada que aquesta xarxa general no disposa de sistema separatiu en la zona.

Els esquemes de les xarxes de sanejament queden reflectides en els Plànols , en els quals es grafia la xarxa prevista i els principals punts de registre. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Sorea que accepta inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització, per tant, la resta de característiques de la xarxa es dissenyaran d'acord amb les prescripcions finals dels Serveis Tècnics municipals i/o l'empresa concessionària del servei d'aigües.

Xarxes d'aigua potable

La xarxa d'aigua es connectarà a la xarxa municipal existent en els punts que es grafien en els plànols; en concret s'haurà de connectar tot el sistema a la canonada que es situa en la rotonda amb el carrer de can carner. Es dissenya formant anells de distribució que garanteixen el subministrament per a cada parcel·la i la duplicitat d'escomesa pel conjunt del pla. Aquesta xarxa està indicada en el plànols.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

L'esquema i les principals característiques de la xarxa es dissenyaran en el projecte d'urbanització d'acord amb les prescripcions dels Serveis Tècnics municipals i la concessionària del servei d'aigües a la que igualment com el sistema de sanejament s'ha consultat. La xarxa estarà dotada de les boques de rec i hidrants que li correspongui.

Instal·lació de subministrament elèctric

Es preveu realitzar-la mitjançant línies soterrades de baixa tensió per a donar servei a totes les parcel·les a partir del Centre de Transformació que s'haurà de implantar en la zona i que tindrà la seva connexió a les línies de mitja tensió en el centre de transformació nº 798 que la companyia de subministrament té en la rotonda de la Ronda de Ponent.

Tot això queda reflectit en esquema en el Plànol. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Endesa que accepta inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent, per tant, pendent de l'informe definitiu de la companyia subministradora.

L'esquema i les principals característiques de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica , estaran d'acord amb les recomanacions de l'empresa subministradora a la que es requerirà informe.

Enllumenat públic

Es preveu la instal·lació de dos tipus de fanals, una de poca alçada (sobre 3,50 m d'altura,) situades als costats de la via rodada interior i la zona verda i amb bàcul de 9 metres en el vial perimetral, tot plegat per a aconseguir una il·luminació de 12 lux en la zona de la calçada i que es considera suficient.

Els llums es col·locaran amb tecnologia LED i d'acord amb el que disposin el serveis municipals. Els conductors seran de coure, amb aïllament termoplàstic de PVC, per a una tensió de servei de 1.000 volts i protegits amb tub de polietilè d'alta densitat (KEE).

S'executarà una xarxa de posada a terra, disposant d'una presa de terra reglamentària en cada fanal.

Es respectaran les condicions tècniques i criteris municipals. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb els serveis tècnics municipals que accepten inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent.

Xarxa de gas

Les canalitzacions es realitzaran en polietilè; queden reflectides en esquema en el plànol, pendent de l'informe de la companyia subministradora.

Per a la redacció de les partides corresponents del projecte d'urbanització es requerirà informe de la companyia subministradora. Per la solució proposada s'han mantingut converses amb l'empresa distribuïdora Nedgia que accepta inicialment les solucions proposades a l'espera d'una major definició en el projecte d'Urbanització d'acord amb les comunicacions reproduïdes en l'Annex corresponent, per tant pendent de l'informe definitiu

Xarxa de telefonia i comunicacions

Seràn subterrànies, segons normativa de subministradora i el seu esquema està indicat en el plànol.

Es respectaran les condicions tècniques i criteris municipals així com de la companyia subministradora. Per implantar la solució proposada, s’han mantingut converses amb l’empresa distribuïdora Telefónica que accepta inicialment les solucions proposades a l’espera d’una major definició en el projecte d’Urbanització d’acord amb les comunicacions reproduïdes en l’Annex corresponent, per tant pendent de l’informe definitiu.

Recollida de residus

Les edificacions a executar dins de la present MPMU disposarà de punts de recollida de residus, situats segons Codi tècnic i disposicions dels serveis tècnics municipals d’acord amb el model que l’Ajuntament tingui aprovat en el moment de la redacció del projecte d’urbanització .

Sant Cugat del Vallès, 24 de octubre de 2024

PUNTARQUITECTES
Pedro M. Sánchez Torres
Arquitecte

Màster en Direcció immobiliària i urbanística , UAB
Postgrau en Rehabilitació d’edificis, UPC
Membre de l’associació d’arquitectes experts pericials i forenses de Catalunya.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

5. Annexes a la memòria

5.1. Quadre de superfícies previstes en el Pla General

Àmbit		8.775,00 m²
Cessió prevista	50%	4.387,50 m²
Sistema d'espais lliures	10%	877,50 m²
Sistema Viari	40%	3.510 m²
Sòl aprofitament privat	50%	4.387,50 m²

5.2. Determinacions del Pla de millora Urbana Can Carner Sud PMU-02

Àmbit		8.537,50 m²
Cessió prevista	50,91%	4.364,74 m²
Sistemes lliures	12,35%	1.054,39 m²
Sistema viari	38,56%	3.292,35 m²
Sòl Privat	49,09%	4.190,76 m²
Edificabilitat màxima	0,70 m2st/m2s	5.976,25 m²
Nombre màxim habitatges		81

5.3. Determinacions de la Modificació del Pla de millora Urbana Can Carner Sud PMU-02

Àmbit		8.537,50 m²
Cessió prevista	50,91%	4.346,74 m²
Sistemes lliures	19,85%	1.695,11 m²
Sistema viari	30,92%	2.639,63 m²
Sistema de serveis tècnics	0,14%	12,00 m²
Sòl Privat	49,09%	
Edificabilitat màxima	0,70 m2st/m2s	5.976,25 m²
Nombre màxim habitatges		81 *
*62 hab segons criteri densitat dinàmica		

5.4. Resum justificatiu comparat del compliment de les determinacions del POUM -PMU vigent i MPMU

ZONIFICACIÓ		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA DE MODIFICACIÓ		Diferència	
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%
4b	Subzona residencial d'ordenació oberta amb espais lliures	4.190,76	49,09%	4.190,76	49,09%	0,00	0,00%
Total Zones - Sòl Privat		4.190,76	49,09%	4.190,76	49,09%	0,00	0,00%

ZONES DE TITULARITAT PÚBLICA (CESSIONS)		SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%
Vp	Sistemes d'espais verds	1.054,39	12,35%	1.695,11	19,85%	640,72	7,50%
T	Sistema de serveis tècnics i ambientals			12,00	0,14%	12,00	0,14%
X	Sistema viari	3.292,35	38,56%	2.639,63	30,92%	-652,72	-7,65%
Total Sistemes - Sòl Públic		4.346,74	50,91%	4.346,74	50,91%	0,00	0,00%

SUPERFICIE TOTAL DE L'ACTUACIÓ		8.537,50	100%	8.537,50	100%	0,00	0%
--------------------------------	--	----------	------	----------	------	------	----

Condicions paramètriques de l'àmbit

Edificabilitat bruta màxima:

Previsió del POUM:	0.70 m² st/m²s
Àmbit	8.537,50 m²
PMU	0.7 x 8.537,50 = 5.976,25 m²
MPMU	0.7 x 8.537,50 = 5.976,25 m²

Distribució del sòl:

Cessions:	
POUM	10% espais lliures 40% vials 50% Total mínim de cessions
PMU:	12.35% espais lliures 38,56% vials 50.91% Total cessions
MPMU	19,85% espais lliures 30,92% vials 0,14% serveis tècnics 50,91 % Total cessions

Sòl edificable per a ús residencial – habitatge

POUM	0.70 m² st/m²s
Distribució règims	HPC 10%
	HPO 20%
	H Lliure 70%
PMU	0.70 m² st/m²s 5.976,25 m²
Distribució règims	HPC 10% 597,62 m²
	HPO 20% 1.195,25 m²

	H Lliure	70%	4.183,37 m²
MPMU	0.70 m² st/m²s		5.976,25 m²
Distribució règims	HPP Genèric		1.792,88 m²
	H Lliure	70%	4.183,37 m²

Ocupació del Sòl Edificable sobre parcel·la neta

PMU	(Màxim 50%)	2.095,38 m²
MPMU	(Màxim 50%)	2.095,38 m²

5.5. Cessió d'aprofitament

Habitatge:			
PMU	0.70 m² st/m²s		5.976,25 m²
Distribució règims	HPC	10%	597,62 m²
	HPO	20%	1.195,25 m²
	H Lliure	70%	4.183,37 m²

MPMU	0.70 m² st/m²s		5.976,25 m²
Distribució règims	HPP Genèric*		1.792,88 m²
	H Lliure	70%	4.183,37 m²

- En virtut de l'aprovació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

La cessió haurà de correspondre a un valor corresponent al 10% de l'aprofitament mig de l'àmbit, es a dir, del valor del 10% de cada règim d'habitatge inclòs en la MPMU.

La cessió a l'Ajuntament d'aquest 10% de l'aprofitament del present pla es concretarà en el procés de reparcel·lació donant preferència en la cessió del 10% als habitatges de protecció pública en règim genèric d'acord amb el que preveu la legislació vigent i segons valoració de mercat. Mentre no s'adaptin els valors a la nova reglamentació, es prendrà com a referència el valor del règim d'habitatge protegit en règim general. El MPMU preveu la definició de dos unitats d'edificació vinculades a una única unitat de projecte. En tot cas es podrà substituir aquesta cessió total o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible o quan concorrin les circumstàncies de l'article 120.1.d de la Llei d'urbanisme en el sentit que la cessió no es podrà materialitzar en una parcel·la independent en el ben entès que l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sol i habitatge, en virtut del 43 del TLRU.

5.6. Estructura de la propietat.

A efectes del recepció dels drets edificatoris derivats del present planejament, només consta Metrovacesa S.A. com a únic propietari. una vegada descomptats els sols de titularitat pública amb adquisició no onerosa. Els terrenys que conformen actualment la Ronda de Ponent es , i per tant sense participació en l'aprofitament.

En aquest sentit s'identifiquen dues finques;

la finca 1 amb una superfície, segons topogràfic de 7.490,86m2. I

la finca 2 actualment incorporada a la vialitat sense una propietat coneguda, i amb una superfície de 1.046,64 m2, el cert es que aquesta segona finca està incorporada a la vialitat del municipi des de temps immemorial. Aquesta finca, primerament aparegué com a camí i després com a carrer incorporant a mes de l'antic camí, una petita part de la finca 1 des de com a mínim fa 60 anys en el que el cadastre ho recollí com a camí històric. Donat aquest fet, aquesta MPMU es definien dues propietats, una de privada amb el propietari majoritari METROVACESA S.A., i la segona finca té consideració de sòl del sistema de vialitat inclòs en l'àmbit d'actuació, però sense aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 126.4 TRLU.

Les dades anteriors consten en la Operació Jurídica Complementària del Projecte de Reparcel·lació del Sector 2 Can Carner Sud, aprovat per la Junta de Govern Local en sessió 13 de juliol de 2021.

Sant Cugat del Vallès, 24 de octubre de 2024

PUN**T**ARQUITECTES

Pedro M. Sánchez Torres

Arquitecte

Master en Direcció immobiliària i urbanística , UAB

Postgrau en Rehabilitació d'edificis, UPC

Membre de l'associació d'arquitectes experts pericials i forenses de Catalunya.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

II. PLA D'ETAPES

1. Pla d'etapes

La MPMU es desenvoluparà en una única etapa.

Les obres d'urbanització s'executaran en una etapa i deuran estar finalitzades en un període màxim de sis anys a partir de l'aprovació definitiva de la present Modificació del Pla Millora i del seu projecte d'urbanització. Per donar compliment al que disposa l'article 65.2g del TRLU. D'acord amb el article 57.7 del TRLU cal preveure també els terminis obligatoris per a l'inici i acabament de la construcció dels habitatges de protecció. D'acord amb l'art 68.2h seran de dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar i tres anys per la seva finalització a partir de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Els projectes d'urbanització es redactaran d'acord a les determinacions de la Llei d'urbanisme, el seu reglament, del propi Pla i d'acord amb els criteris dels Serveis Tècnics Municipals.

2. Sistema d'actuació

S'estableix com sistema d'actuació el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica i en cas d'acord unànim dels dos propietaris es farà per reparcel·lació voluntària.

3. Cessions

D'acord amb la legislació urbanística vigent, i especialment la fitxa normativa del pla de millora urbana de Can Carner Sud codi PMU-02 de l'annex 2 del plans de millora urbana del POUM, seran objecte de cessió gratuïta a favor del municipi els següents sòls definitius delimitats i superficials en els plànols d'Ordenació, que es corresponen amb els següents supòsits:

- 1 . El sòl destinat al sistema d'Espais Lliures, zones verdes i jardins públics.
- 2 . El sòl destinat a vials i aparcaments públics inclosos dintre del límit de l'àmbit.
- 3 . El sòl destinat a serveis tècnics
- 4. Les parcel·les en les quals es materialitza la cessió del 10% de l'aprofitament de la MPMU.

4. Garantia de les obres d'urbanització

D'acord amb les determinacions de RPLU, Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, s'establirà una garantia del 12% del cost que resulti de l'execució de les obres l'avaluació que ha realitzat aquesta MPMU, i en la forma que estableixi l'Ajuntament en el text d'aprovació.

El promotor respondrà també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment satisfer, i hauran d'actualitzar-se, si s'escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització.

5. Compromisos i compliment de l'articulat sobre la protecció de la legalitat urbanística, de l'executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic.

La justificació de la necessitat i conveniència de la formulació de la present MPMU queda ja indicat en l'apartat 0.1, d'aquesta memòria.

La present MPMU és promoguda per la societat Metrovacesa S.A. que representa el 87,74% de la propietat dels terrenys d'aquest àmbit. Si bé és propietària del 100% de sol amb dret a aprofitament a expenses del que es derivi de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació.

L'execució de la MPMU pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica queda definit en els anteriors apartats 1,2,3, Pla d'etapes, Sistemes d'Actuació i Cessions.

Respecte a la suficiència potencial, tècnica i financera de la promotora i en relació l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis, es fa constar que la societat promotora disposa de mitjans econòmics que garanteixen l'esmentada suficiència.

La societat Metrovacesa S.A propietària majoritària dels terrenys del sector i com a promotora d'aquest Pla de Millora, es COMPROMET a:

1. Executar les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis en els terminis corresponents al Pla d'etapes del PMU. El compromís d'executar les obres d'urbanització inclourà les construcció complerta de les voreres, les soleres, els paviments, l'enllumenat públic i les escomeses de tots els serveis que envolten l'àmbit per tal de que tingui condició de solar, aspecte contemplat com un deure derivat d'aquest Pla.
2. Realitzar les cessions obligatòries i en especial el 10% de l'aprofitament urbanístic, preveient-se la seva ubicació en el projecte de reparcel·lació o la seva possible compensació monetària del mateix previ conveni amb l'administració.
3. Tal i com ja s'ha especificat, a establir una garantia del 12% del cost que resulti de l'execució de les obres d'urbanització, segons l'avaluació que ha realitzat aquest Pla de Millora, i en la forma que estableixi l'Ajuntament en el seu Text d'Aprovació.
4. Complementar aquesta garantia si una vegada aprovat definitivament el Pla Parcial es produís alguna de les situacions previstes en el RPLU Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
5. No iniciar cap obra d'urbanització en el sector objecte d'ordenació sense a ver constituït la garantia prevista segons la legislació urbanística vigent, d'acord amb l'anterior apartat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



6. Internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
7. Assumir les despeses que corresponen al sector del dèficit d'explotació del transport públic d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Sant Cugat del Vallès, 24 de octubre de 2024

PUNTARQUITECTES
Pedro M. Sánchez Torres
Arquitecte

Màster en Direcció immobiliària i urbanística , UAB
Postgrau en Rehabilitació d'edificis, UPC
Membre de l'associació d'arquitectes experts pericials i forenses de Catalunya.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

III. ESTUDI ECONÒMIC I SOSTENIBILITAT ECONÓMICA

1. Cost de les obres d'urbanització

El PMU vigent va arribar a desenvolupar les figures de gestió, tant del projecte de reparcel·lació com del projecte d'urbanització, establint unes despeses derivades de la concreció de la urbanització.

La nova ordenació , que modifica la relació entre vialitat i espais lliures altera el càlcul de la mateixa que es re-calcula amb un estudi del cost aproximat de les obres d'urbanització, el qual s'estableix aplicant el preu unitari per m² de sòl urbanitzat definit segons estàndards de la zona.

Aquest cost resulta d'aplicar a la superfície total de viari i espai lliure previstes el preu per m², que inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes de sanejament, proveïment, baixa tensió, enllumenat públic, telefonia jardineria, així com els drets de connexió amb les xarxes de serveis. Cal fer una consideració sobre el valor unitari del sol en espais lliures. Es pren un valor de 90 €/m2 com a valor promig entre el destinat a passos, murets etcètera i únicament enjardinat amb sembra i reg convencional.

Preu unitari m² vial: 180 €/m2 Superfície a considerar: 2.507,89 m² =	451.420,20 €
Preu unitari m² espai lliure: 100 €/m2 Superfície a considerar: 1.785,40 m² =	178.540,00 €
Cost total de la urbanització:	629.960,20 €
13% de G.G. i 6% B.I.	119.692,43 €
Pressupost de Contracta (sense IVA)	749.652,63 €
21% I.V. A.	157.427,05 €
Pressupost general	907.079,68 €

2. Cost de les indemnitzacions

No hi han elements nio activitats a indemnitzar en aquest polígon.

3. Cost de les indemnitzacions més obres d'urbanització

El cost de les obres d'urbanització i de les indemnitzacions previstes és de 907.079,68 €

4. Despeses de gestió

Les despeses de gestió estimades pel desenvolupament de l'àmbit són:

Modificació del Pla de Millora	15.000 €
Projecte d'urbanització	20.000 €
Estudi Geotècnic	5.000 €
Aixecament topogràfic	2.400 €
Projecte de reparcel·lació	18.000 €
Gestions de Registre	6.000 €
Gestions de Notari	3.000 €
Direcció d'obres d'urbanització	28.000 €
Assegurances	2.000 €
Total despeses de gestió	121.000 €

5. Liquidació

El total de les despeses previstes d'urbanització i gestió de l'àmbit sumen la quantitat de 1.028.079,68 €

6. Viabilitat de l'àmbit

El present estudi econòmic està subjecte als criteris de la legislació aplicable en matèria de valoracions, i més concretament, al Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre ,en endavant TRLSRU. L'article 34.1 d'aquest Text refós estableix que les valoracions del present estudi s'hauran de regir per aquesta llei:

- “Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.
1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
- ...
- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.”

A l'efecte de l'aplicació d'aquesta Llei, i d'acord amb el que estableix el POUM de Castellar del Vallès, a efectes d'analitzar la viabilitat del sector cal avaluar el sector partint de la situació bàsica de sòl urbanitzat, doncs es tracta d'un àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues. En conseqüència, i atenent al que disposa l'article 19.1 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, en endavant RVLS, el sòl s'ha de valorar d'acord amb el que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

L'article 22 del RVLS es refereix a la valoració en la situació de sòl urbanitzat en règim de distribució de beneficis i càrregues, que es calcula pel mètode residual estàtic, aplicant a l'edificabilitat que pertorqui segons l'article 20 del mateix reglament, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On:

- VS* = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl
- E_i* = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.
- VRS_i* = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

El valor de repercussió del sòl per a cada un del usos considerats es determina pel mètode residual estàtic, d'acord amb l'expressió:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

- VRS* = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- V_v* = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K* = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient *K*, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

- a)* Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- b)* Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

D'altra banda, i a efectes de comprovació dels valors de repercussió considerats, s'ha tingut en compte també la “Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”, i les seves posteriors modificacions, “Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre” i “Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero”, que defineix també el mètode del valor residual però atenent a una metodologia més específica per a cada ús:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

On:

F = Valor del terreny o immoble a rehabilitar.
VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat.
b = Marge o benefici net del promotor en tant per u.
Ci = Cada un dels pagaments necessaris considerats.

D'acord amb l'article 22.3 del RVLS, per avaluar quin és el valor del sòl inicial i, per tant poder valorar si és suficient per garantir la viabilitat de l'actuació, es descomptarà del valor del sòl calculat anteriorment la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

On:

VSo = Valor del sòl descomptats els costos i càrregues pendents, en euros.
VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.
G = Costos d'urbanització pendents de materialitzar i altres deures i càrregues pendents, en euros.
TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.
PR = Prima de risc, en tant per u.

Aprofitament urbanístic

Tipologia	Superfície sostre
Habitatge lliure	4.183,37 m²
Habitatge Protecció Pública Règim Genèric	1.792,88 m²

Valors de venda

Tipologia	Valor de venda	Superfície	Total ingressos
Habitatge lliure	2.561 €/m² (1)	4.183,37 m²	9.232.719,66 €
Habitatge Protecció Pública Règim Genèric	2.207 €/m² (2)	1.792,88 m²	3.956.864,09 €
			13.189.583,75 €

- (1) Valor mig de l'habitatge lliure a la zona (fons Idealista)
- (2) Valor màxim de venda de l'habitatge de preotecció pública en règim general. Reducció de preu util/construïda 25%

Cost de construcció

En l'estimació del cost de construcció de cada tipologia, s'han pres de referència els valors de construcció que es determinen en l'últim número del "Boletín Económico de la Construcción (BEC)" en data de la MPMU, incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos de seguretat i salut i les despeses generals per cada tipologia.

Tipologia	Valor construcció	Superfície	Total ingressos
Habitatge lliure	1.594,49 €/m² (1)	4.183,37 m2	6.670.357,57 €
Habitatge Protecció Pública Règim Genèric	1.411,68 €/m² (2)	1.792,88 m2	2.530.958,72 €
			9.201.316,29 €

Paràmetres financers

Taxa lliure de risc (bons de l'estat a 10 anys)	0.031
Prima de risc	0.0072

Valoració de la viabilitat econòmica

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

VS

G

TLR Bono a 10 años

PR

13.189.583,75 €

9.201.316,29 €

0.031

0.0072

$$VSo = Vs - G (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = 13.189.583,75 \text{ €} - 9.201.316,29 \text{ €} (1 + 0.031 + 0.0072)$$

$$VSo = 13.189.583,75 \text{ €} - 9.552.806,57 \text{ €} = 3.636.777,18 \text{ €}$$

Valor del suelo sin urbanizar: 3.636.777,18 €

La taxa interna de rendibilitat resulta positiva i per tant, amb la proposta plantejada el sector **resultaria viable econòmicament** ja que les càrregues derivades de la seva execució són inferiors al valor resultant amb els valors actuals de mercat.

Tal i com ja s'ha descrit, aquest anàlisi s'ha realitzat mantenint els valors actuals considerats en l'estudi de viabilitat de la situació inicial (planejament vigent). Considerant que el valor de l'habitatge lliure pot incrementar-se degut a l'aparició de noves tipologies edificatòries d'habitatges en planta àtic, amb amplies terrasses privatives, s'estima que el valor de l'aprofitament del sector s'incrementaria, garantint d'aquesta manera la seva viabilitat.

7. Sostenibilitat econòmica i ambiental

Conforme amb el que disposa l'article 102 del text refós de la llei d'urbanisme, es justifica i es garanteix la viabilitat econòmica derivada del desenvolupament urbanístic del sector, en els terrenys que contempla el present pla de millora, conforme amb els càlculs següents.

L'avaluació econòmica i financera té per objecte el dimensionat econòmic de la transformació urbanística, així com la resta de despeses associades a l'operació, per analitzar i justificar, a la fi, que existeix l'equilibri econòmic suficient i, per tant, es garanteix la viabilitat de la proposta, tal i com el determina la legislació vigent.

Per a complir amb el principi d'equilibri entre els drets i obligacions que exigeix la legislació urbanística, és imprescindible assegurar la viabilitat econòmica del planejament i la justa distribució de beneficis i càrregues, que s'assegura amb el projecte de reparcel·lació amb propietari únic.

Com a consideracions prèvies caldrà calcular tots les despeses de producció; d'especial significació, introduir el valor del sòl en el seu estat previ al procés urbanitzador. També cal indicar que l'estudi es realitza amb els preus i valors corresponents a la data de la formulació del present Pla de millora.

Les despeses d'urbanització s'han obtingut a partir d'una hipòtesis d'ordenació, que respon als estudis previs efectuats a l'entorn del desenvolupament i d'acord amb els obtinguts en l'apartat 1 Cost de les obres d'urbanització, anterior.

Des del punt de vista de l'administració local, el Pla de Millora Urbana proposat i la conseqüent transformació ha de garantir la sostenibilitat econòmica de l'actuació, tant pel que fa a la seva execució com al posterior manteniment.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Donat que les càrregues d'urbanització corren a càrrec íntegrament dels propietaris del sector, ja que l'Ajuntament no participa en aquestes, i que el seu desenvolupament no necessita cap infraestructura externa que depengui de l'administració, l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica es limita al manteniment i conservació dels espais públics que es generen a l'àmbit.

Les noves **despeses anuals** que generaria la transformació d'aquest sector serien les següents:

Despesa			
	Desp. anual €/m²	Sistema m²	Despesa €
Cost de manteniment del vial	3	2.639,63	7.918,89 €
Cost d'enllumenat del vial	2	2.639,63	5.279,26 €
Cost de manteniment d'espais lliures	3	1695,11	8.611,00 €
Total despeses anuals			21.809,15 €

Tenint en compte l'escenari futur en que s'hagi consolidat tot el sector, es consideren els següents ingressos estimats provinents del sector.

Ingressos			
	Cost anual	Sostre/hab	Despesa €
Impost sobre Béns Immobles (€/m2)	2	5.976,25	11.952,50 €
Taxa residus (€/habitatge)	80	62,00	4.960,00 €
Impost de vehicles de tracció mecànica (€/vehicle)	100	93,00	9.300,00 €
Total ingressos anuals			26.212,50 €

Fent el balanç entre despeses generades i ingressos, el resultat és positiu i la proposta no genera desequilibris econòmics per l'Administració. Per tant, es pot garantir la sostenibilitat econòmica de l'ordenació que resulta de la MPPMU plantejada.

7.1. Consideració del valor del sòl

Per tal de obtenir un valor inicial del sol en brut i donada les especials característiques del sector en l'actualitat es pot prendre com referència els valors bàsics de immobles urbans pel 2017 de l'Agència Tributària de Catalunya on es refereixen els diferents índexs i valors per un sol, entre d'altres, residencial després d'una acció urbanitzadora o immobiliària. No es d'aplicació en aquesta valoració la llei hipotecària tota vegada que no reflecteix l'acció

urbanitzadora i al ser un sòl urbà però pendent d'urbanitzar hauria de considerar un valor al voltant del sol no urbanitzable (rústec) millorat per la seva situació respecte l'assentament urbà i la vialitat general.

D'acord amb aquest valors de referencia per una zona A10 que es correspon a un sol situat a Castellar del Vallès ens dona un valor de referencia per a sols residencials de 235 €/m2 (d'acord amb el quadre de la pagina 20) i descomptant la repercussió de la urbanització donaria un valor residual inicial de 37,12 €/m2.

7.2. Resum balanç de l'operació

En resum la rentabilitat aparent de la operació resulta del càlcul:

$3636777,18 \text{ €} / 9.201.316,29 \text{ €} = 39,52 \%$

Si restem el valor de la cessió del 10% a l'Ajuntament, la rentabilitat de càlcul resulta: **35,57%**

Conseqüentment resta garantida la viabilitat econòmica derivada del desenvolupament urbanístic del sector en els terrenys que contempla el present PMU.

Atès tot l'exposat anteriorment, cal indicar també, que el desenvolupament del sector no suposa cap càrrega per l'administració local, amb la cessió dels espais lliures públics, l'aprofitament i restant també garantida la viabilitat econòmica als titulars dels terrenys.

Pel que fa a la sostenibilitat ambiental, al no variar les expectatives del POUM, l'estudi mediambiental del propi pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès garanteix ja la seva viabilitat així com el de tot el sol urbà no obstant això s'ha realitzat un informe previ de sostenibilitat mediambiental que expressa la Innecessarietat del procediment mediambiental per la resta de tramitació i que figura com a annex I en el present document.

Sant Cugat del Vallès, 24 de octubre de 2024

PUN**T**ARQUITECTES

Pedro M. Sánchez Torres

Arquitecte

Màster en Direcció immobiliària i urbanística , UAB

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web				
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001			
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/			
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original			

IV. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació.

Aquestes ordenances són d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del present Pla de Millora, segons queda delimitat en els plànols que integren el present document.

Article 2. Marc legal de referència

Aquestes ordenances són d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del present Pla de Millora, segons queda delimitat en els plànols que integren el present document.

Article 3. Definició de conceptes.

Sempre que no quedin expressament especificats en aquestes ordenances els conceptes que es descriuen, són els definits en la normativa general del POUM vigent; per tant, no s'admetrà cap altra interpretació i els que son d'ídèntica concepció ja no es transcriuen en l'articulat, nomes es fa en els conceptes i ordenances específics d'aquest pla.

Article 4. Desenvolupament del Pla.

Per al desenvolupament del present Pla de millora que es preveu en una única fase d'execució, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions de la present PPMU i del POUM.

Article 5. Alineacions i rasants. Ordenació de volums.

Per al reajustament de les alineacions proposades pel pla i l'ordenació de volums es seguirà l'establert en l'article 65 del planejament i la pròpia Llei d'urbanisme.

A aquest efecte l'ordenació de volums i alineacions prevists en l'ordenació es susceptible de modificació puntual.

Article 6. Projectes d'Urbanització.

Els projectes d'Urbanització que es redactin com desenvolupament d'aquest PMU hauran d'ajustar-se al disposat en l'Art 72 del TRLU i a altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació, així com a les determinacions aprovades referent a això per l'Ajuntament de Castellar del Vallès

Article 7. Projecte de Reparcel·lació.

La parcel·la privativa es única i per tant no es preveuen variacions en la reparcel·lació. La parcel·lació dibuixada en el Plànol de “Proposta d'ordenació”, és orientativa en el sentit que si be es parcel·la única i per tant no hauria de tenir modificacions en la forma, superfícies i paràmetres urbanístics generals, no obstant podrien tenir petites variacions en les disposicions interiors tota vegada que els gàlils marcats son els màxims possibles i admet variacions en la distribució interior.

Article 8. Modificacions.

Les modificacions del present PMU hauran de respectar les determinacions, establertes en el POUM i en el propi PPMU, i s'ajustaran a l'establert en l'Art. 96 del TRLU de Catalunya No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%, respectant sempre les cessions de sol públic establertes.

2. Règim urbanístic del sòl

Article 9. Qualificació del sòl.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació de Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per sistemes, els terrenys que constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

S'entén per zona aquella part de terreny dintre de la qual i atenent a les previsions del PMU, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Article 10. Sistemes locals.

Es defineixen, per aquesta MPMU, els següents sistemes:

- a . Sistema viari i d'aparcaments. Clau (X)
- b. Sistema d'espais lliures Places i jardins urbans. (Vpl) Parcs de transició (Vpt)
- c. Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)

Article 11. Zones.

Es defineix una única zona que d'acord amb la nomenclatura del POUM de Castellar del Vallès correspon a la clau Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

3. Determinacions i aplicació de les normes en l'àmbit de la MPMU. Normes particulars per a tots els sistemes i zones del PMU.

Article 12. Definició o especificació de conceptes .

- 1.- Totes les definicions de conceptes no especificades com a particulars d'aquesta Modificació del Pla de Millora es corresponen amb les previsions del Planejament general i per tant ja no es reproduïxen, únicament s'especifiquen les previsions particulars del pla o les especificacions necessàries per concretar les disposicions generals del POUM. Malgrat no es disposa en aquest pla de sistema d'equipaments d'acord amb les previsions del POUM, s'inclou aquest apartat de normes comuns a zones i sistemes
2. *Altura reguladora màxima* La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be, , es considera el seu punt d'aplicació la cota de referència indicada en el plànol d'ordenació. La cota de referència podrà variar en funció de la variació que es derivi de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.
- 3 . *Planta Baixa*: La regulació general es la mateixa que proposa el POUM. Com sigui que la diferència de cota en la façana principal en cada carrer d'accés es menor de 1,20 metres, en aplicació de article P-36 el POUM, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60m per sobre i per sota de la cota de referència de Planta Baixa.
- 4 . La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be es consideren específicament en aquest apartat les baranes xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i cossos d'escala d'accés a la coberta tan comunitària com particulars de les últimes plantes i altres elements necessaris per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta plana com a terrat, els baixants, els aparells d'aire condicionat antenes i altres.
- 5 . *Edificació auxiliar*: La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be donat el cas cal especificar que no es consideren construccions auxiliars les pròpies de jardí no cobertes, com per exemple les pèrgoles amb jardineria enramada i gloriets sense tancament.

Article 13. Ordenació

Tota l'ordenació de l'edificació es regirà segons el tipus d'edificació aïllada i d'edificacions separades de les alineacions de vial principal, es a dir, únicament al carrer del camí vell de can carner a moli Busquets i de les particions amb els solars veïns. Els vials d'accés als edificis podran tenir l'edificació a façana d'acord amb la proposta del propi POUM.

Article 14. Altura reguladora màxima.

En aplicació de l'article P-35 sobre alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació se'n dedueix que: El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es fixa segons els plànols d'ordenació.

Article 15. Altura lliure mínima entre plantes.

L'altura lliure mínima real en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos metres amb setanta (2,70 m). L'altura lliure mínima en planta soterrani serà de dos metres amb vint (2,20 m) inclòs sota els passos d'instal·lacions o ventilació.

Article 16. Planta soterrani.

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatge ni locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes de soterrani no es computaran a l'efecte del càlcul de l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

Les plantes de soterrani respectaran les distàncies mínimes a límits establerts per a l'edificació sobre rasant (exceptuant els accessos a aparcaments o les seves comunicacions interiors).

Article 17. Espais lliures d'edificació.

Els espais lliures de les parcel·les que sobrepassin l'ocupació màxima no poden ser edificats i es podran utilitzar per a usos vinculats al principal.

Tots els espais exteriors s'enjardinaran o urbanitzaran segons necessitats, i no s'admetrà la instal·lació de construccions o elements provisionals, que produïssin sensació de desordre o provisionalitat.

Els elements tècnics d'instal·lacions que s'hagin de col·locar en el sòl lliure d'edificació, es protegiran amb un apantallament vegetal.

En els espais lliure d'enjardinament es permetrà la instal·lació de piscina, separant-se dels límits de la parcel·la un mínim de 1 metre.

Article 18. Accés.

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplitud que la porta a la que correspongui d'acord amb les especificacions els Serveis Tècnics Municipals.

Les despeses aniran a càrrec del propietari de la parcel·la.

Article 19. Sistema viari i d'aparcaments.

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions contingudes en els plànols, en el corresponent a la distribució i amplitud de les voreres i carrils de circulació. Comprèn les activitats relacionades amb la mobilitat de les persones i del transport de les mercaderies. Inclou tant els desplaçaments efectuats mitjançant el transport públic i col·lectiu, com els que s'efectuen mitjançant els vehicles privats o a peu
2. El carrer del camí vell de can carner al moli Busquets disposarà d'arbrat distribuït de forma equidistant i ordenada. La resta de carrers es definirà en el projecte d'urbanització
2. Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals de pluvials i altres serveis urbanístics.
3. El sistema d'aparcament és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsol, en planta baixa o en plantes pis. La seva regulació particular s'estableix en el POUM.

Article 20. Sistema de parcs i jardins.
Es contemplaran les condicions i limitacions que es determinen en el POUM. Es definirà i concretarà la seva disposició en el projecte d'urbanització.

Article 21. Sistema de Serveis tècnics
Es contemplaran les condicions i limitacions que es determinen en el POUM. Es definirà i concretarà la seva disposició en el projecte d'urbanització.

4. Determinacions específiques per a la zona residencial en ordenació oberta amb espais lliures codi 4b

Article 22. Tipus edificatori.
D'acord amb les disposicions del POUM la zona està destinada a parcel·les amb edificació residencial plurifamiliar en filera o bloc aïllat en **ordenació oberta amb espais lliures codi 4b**

Article 23. Àmbit.
L'àmbit d'aplicació d'aquest tipus edificatori s'assenyala en el plànol de zonificació.

Article 24. Parcel·lació.
En el plànol d'ordenació es defineixen les unitats edificatòries i els usos de cadascuna

UE1 : Qualificació 4b / 4b HP
UE2: Qualificació 4b HP

La parcel·lació definitiva es farà per a la totalitat de l'illa en el projecte de reparcel·lació, respectant el nombre màxim d'habitatges previst per les unitats d'edificació.

Article 25. Unitat de projecte.
Es proposa una única unitat de projecte per la totalitat de les unitats edificatòries de l'àmbit que garanteixi la integració de l'habitatge protegit i el habitatge lliure.

La parcel·lació definitiva es farà per a la totalitat de l'illa en el projecte de reparcel·lació, respectant el nombre màxim d'habitatges previst per les unitats d'edificació.

Article 26. Ocupació màxima de parcel·la.
L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50% respectant les alineacions obligatòries definides en els plànols d'ordenació. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com espai lliure d'edificació privat

Article 27. Separació a límits, fons edificable i gàlils màxims.
A banda de les disposicions del POUM per la tipologia oberta de Codi 4b les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de les parcel·les les següents distàncies mínimes:

- A la façana al camí vell i a zona d'espai lliure públic: 3 m.
- A parts i carrers laterals es podrà edificar a façana.
- Fons màxim edificable en planta baixa i superiors: 15,50 m.
- Gàlib màxim de l'edificació inclòs la planta soterrani : 15,50 m. de fons i fins al límit definit en els plànols respecte el carrer del camí vell.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

S'admet en plànols un gàlib d'ocupació superior al fons edificable per tal de poder recular, si es vol, parts de cada bloc o blocs sencers sense perdre edificabilitat i també per tal d'autoritzar ocupacions de planta soterrani superiors a l'edificació principal per tal d'optimitzar el seu ús.

A l'efecte d'aquest article no es considera com edificació les piscines ni les rampes d'accés a garatges o comunicació interna entre ells en soterrani que utilitzin l'espai de separació de les construccions principals respecte de les veïns.

Article 28. Sostre màxim de la parcel·la.

A partir d'un índex d'edificabilitat màxima bruta de 0,70 m²/m² per tot el PMU, es considera una edificabilitat màxima de 5.976,25 m2 per tot el conjunt concretant-se una edificació en una sola parcel·la amb quatre blocs d'edificació inclòs el de protecció oficial i preu concertat.

Article 29. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

D'acord amb les disposicions generals del POUM per aquest PMU l'alçada màxima es fixa en quatre plantes corresponen als 13,60 m., equivalent a planta baixa i tres plantes pis. No es permeten golfes habitables per sobre de l'alçada màxima, únicament es permet l'edificació d'elements tècnics, complementaris per accessos comunitaris o particulars de l'última planta, petites instal·lacions tècniques o altres elements necessaris i/o convenients per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta per a l'esbarjo dels habitants incloses les pèrgoles fixes.

Article 30. Tractament de façanes i cobertes.

Les solucions formals i constructives seran les adequades a una zona de climatologia mediterrània, és a dir: seca, assolellada i calorosa. Les cobertes si són inclinades tindran una pendent màxima del 30%. L'acabat superficial no podrà ser de làmina asfàltica amb recobriment reflectant, ni de pissarra.

El projecte arquitectònic preveurà la disposició dels elements tècnics de les instal·lacions i accessos comunitaris i particulars que hagin de sobresortir de la coberta així com els elements auxiliars que es poguessin considerar.

Article 31. Cossos sortints.

S'admeten la fórmula de cossos sortints fins a 2,00 m de voladís en totes les façanes interiors a partir d'una alçada de 3,00 m. Respecte el terra exterior sempre que quedin incloses en els gàlibs màxim proposats. En la façana al carrer d'accés de cada bloc s'estarà al que disposen les determinacions generals del POUM

Article 32. Edificacions auxiliars.

No es permeten si no estan connectades amb el volum principal de l'edificació

El percentatge d'ocupació no superarà el 5%, estant inclòs en el 50% d'ocupació màxima de parcel·la. També es computarà la edificabilitat dintre de la màxima de la parcel·la. Es respectaran les distàncies mínimes a límits de parcel·la.

L'altura màxima serà de 3 m.

Article 32. Piscines i instal·lacions esportives.

Les piscines per a ús privat es construiran amb el pla d'aigua al nivell del terreny natural.

Els tancaments de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat referit als tancaments de parcel·la.

Article 33. Previsió d'aparcaments.

Les previsions es faran d'acord amb el que disposen les normes generals del POUM en concret el que disposa el capítol II del títol novè en els articles del 25 al 30, com a resum de tot el que disposa es concreta que l'ordenació contemplarà una plaça d'aparcament dintre de l'espai lliure de la parcel·la o en l'interior de l'edificació sobre rasant o en planta soterrani per a cada habitatge de menys de 90 m2 útils i de una i mitja per cada habitatge de mes de 90 m2 útil i de menys de 150. Per habitatges superiors, donat el cas es preveuran com a mínim dues places per habitatge.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que hauran de preveure's seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per automòbils.

Les dimensions mínimes de les places per a turismes enteses sense invasió de cap element, tipus pilar estructural o similar, en cas de disposició en bateria, són de 2,20m x 4,80m, s'admet com a màxim que un 10% de les places de reserva obligatòria es destinin a vehicles de mida reduïda, amb dimensió mínima de plaça de 2,00 x 4,00m. Només per aquest cas, el vehicle tipus es considerarà de dimensions 1,60 x 4,00m.

S'hauran de preveure 4 places adaptades en el total de l'àmbit.

En aquells casos que els usos siguin diferents al residencial i estiguin autoritzats per la present Modificació del Pla de Millora, la previsió de places i espais d'aparcament es farà d'acord amb la previsió general del POUM.

Sant Cugat del Vallès, 24 de octubre de 2024

PUN**T**ARQUITECTES

Pedro M. Sánchez Torres

Arquitecte

Màster en Direcció immobiliària i urbanística , UAB

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web				
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001			
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/			
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original			

V. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

Parcel·la 1

Localització:

Propietari:

Referència cadastral:

Superfície cadastral:

Superfície inclosa en l'àmbit:

c/ Can Carner 08211 Castellar del Vallès

METROVACESA, S.A.

3662001DG2036S0001FH

7.490,86 m²

100 %

Parcel·la 2

Localització:

Propietari:

Referència cadastral:

Superfície cadastral:

Superfície inclosa en l'àmbit:

c/ Can Carner 08211 Castellar del Vallès

Ajuntament de Castellar del Vallès

Incorporada en l'àmbit del vial

No concretada.

1.046,64 m²

Total àmbit

8.537,50 m²

(PÀGINA EN BLANC)

(PÀGINA EN BLANC)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

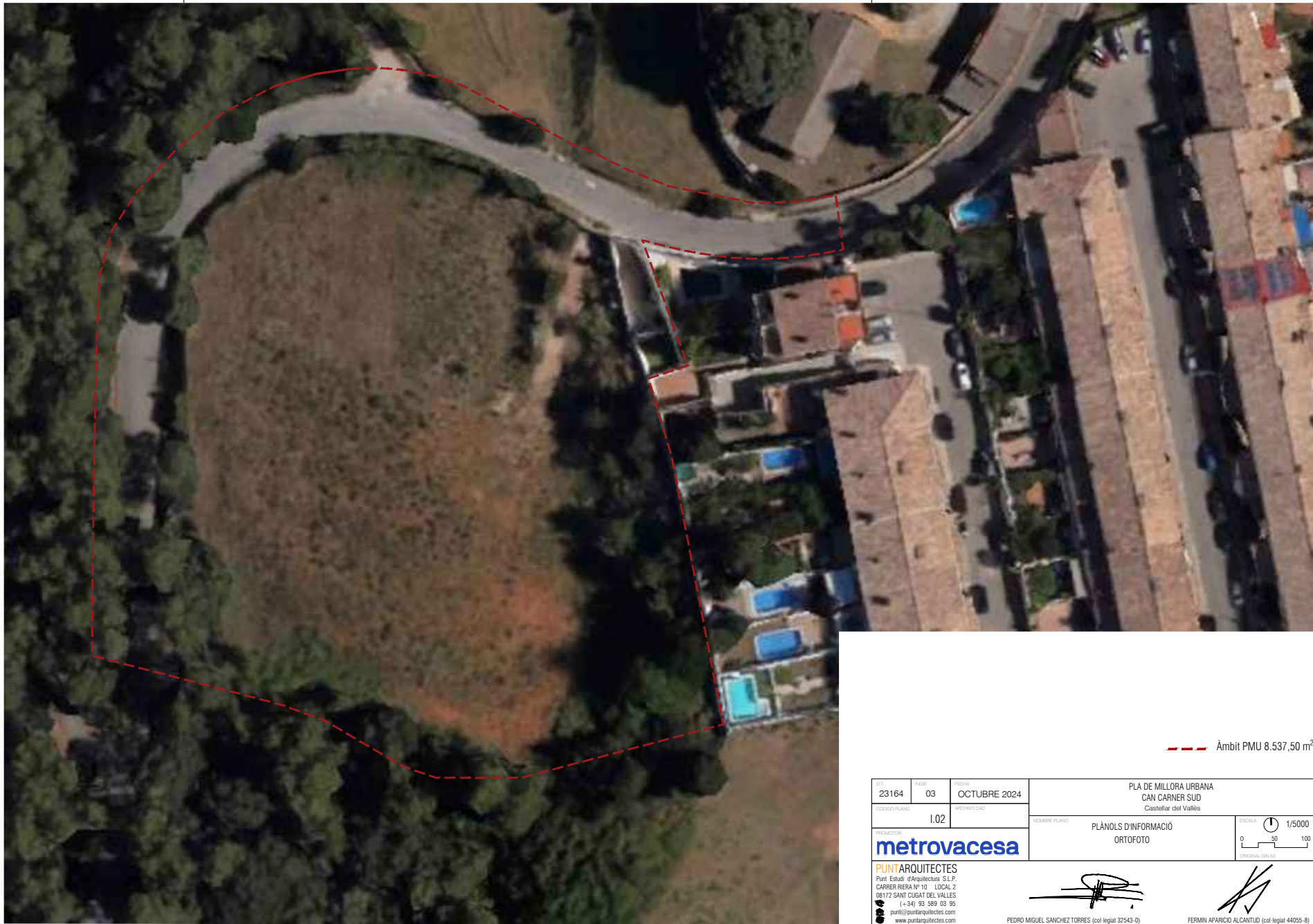
ÍNDEX DE PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Títol	Escala	Nº
SITUACIÓ	1:5000	I.01
ORTOFOTOPLANOL	1:500	I.02
TOPOGRÀFIC I ÀMBIT	1:500	I.03
PLANEJAMENT VIGENT – PMU CAN CARNER SUD	1:500	I.04
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1:500	I.05

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Títol	Escala	Nº
ZONIFICACIÓ	1:500	0.01
ORDENACIÓ.	1:500	0.02a
ORDENACIÓ.PROPOSTA NO VINCULANT	1:500	0.02b
ORDENACIÓ – SECCIONS GENERALS I	1:500	0.03
ORDENACIÓ – SECCIONS GENERALS II	1:500	0.04
VIALITAT – DEFINICIÓ GEOMÈTRICA	1:500	0.05
PERFILS LONGITUDINALS – CAMI CAN CARNER - MOLI BUSQUESTS	1:500	0.06
PERFILS TRANSVERSALS I - CAMI CAN CARNER - MOLI BUSQUESTS	1:200	0.07a
PERFILS TRANSVERSALS II - CAMI CAN CARNER - MOLI BUSQUESTS	1:200	0.07b
PERFILS TRANSVERSALS III - CAMI CAN CARNER - MOLI BUSQUESTS	1:200	0.07c
PERFILS TRANSVERSALS IV - CAMI CAN CARNER - MOLI BUSQUESTS	1:200	0.07d
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS – XARXA EXISTENT SANEJAMENT	1:500	0.8a
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS – PROPOSTA SANEJAMENT	1:500	0.8b
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS – PROPOSTA AIGUA POTABLE	1:500	0.8c
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS – PROPOSTA ELECTRICITAT I ENLLUMENAT	1:500	0.8d
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS – PROPOSTA XARXA DE GAS	1:500	0.8e
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS – PROPOSTA TELECOMUNICACIONS	1:500	0.8f



--- Àmbit PMU 8.537,50 m²

O.T.	FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164	03	OCTUBRE 2024		
CODIGO PLANO	ARCHIVO CAD			
1.02				
PRODUCTOR			PLÀNOLS D'INFORMACIÓ ORTOFOTO	ESCALA 0 50 100 1/5000
metrovacesa				
PUNTAARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0) FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	

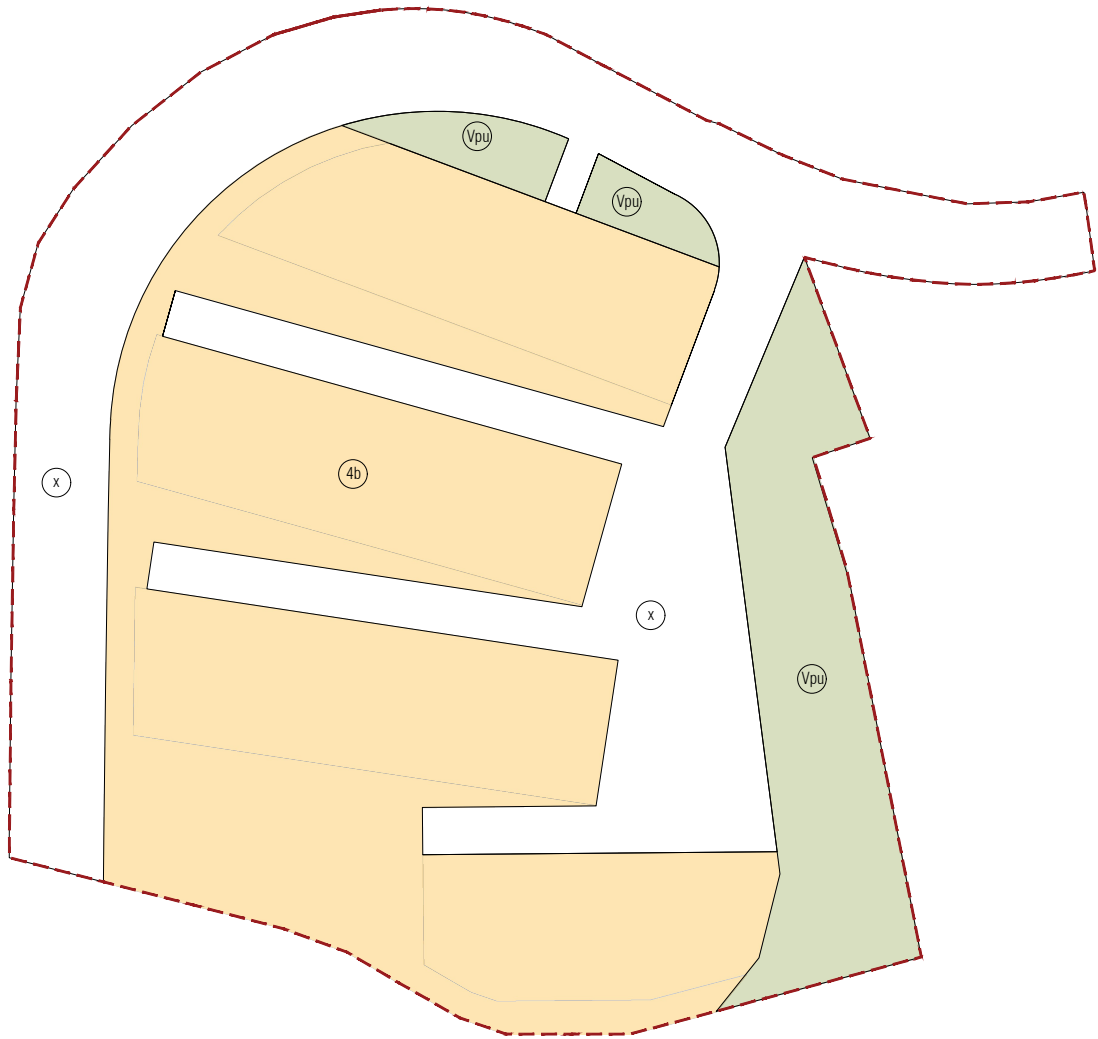
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	



--- Àmbit PMU 8.537,50 m²

O.T.		FASE		FECHA		PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellà del Vallès	
23164		03		OCTUBRE 2024			
CODIGO PLANO		1.03		ARCHIVO CAD		NOMBRE PLANO	
PROYECTOR						PLÀNOLS D'INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC I ÀMBIT	
metrovacesa						ESCALA 1/500 0 5 10 ORIGINAL (CM A 1)	
PUNTA ARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com						 	
				PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)		FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



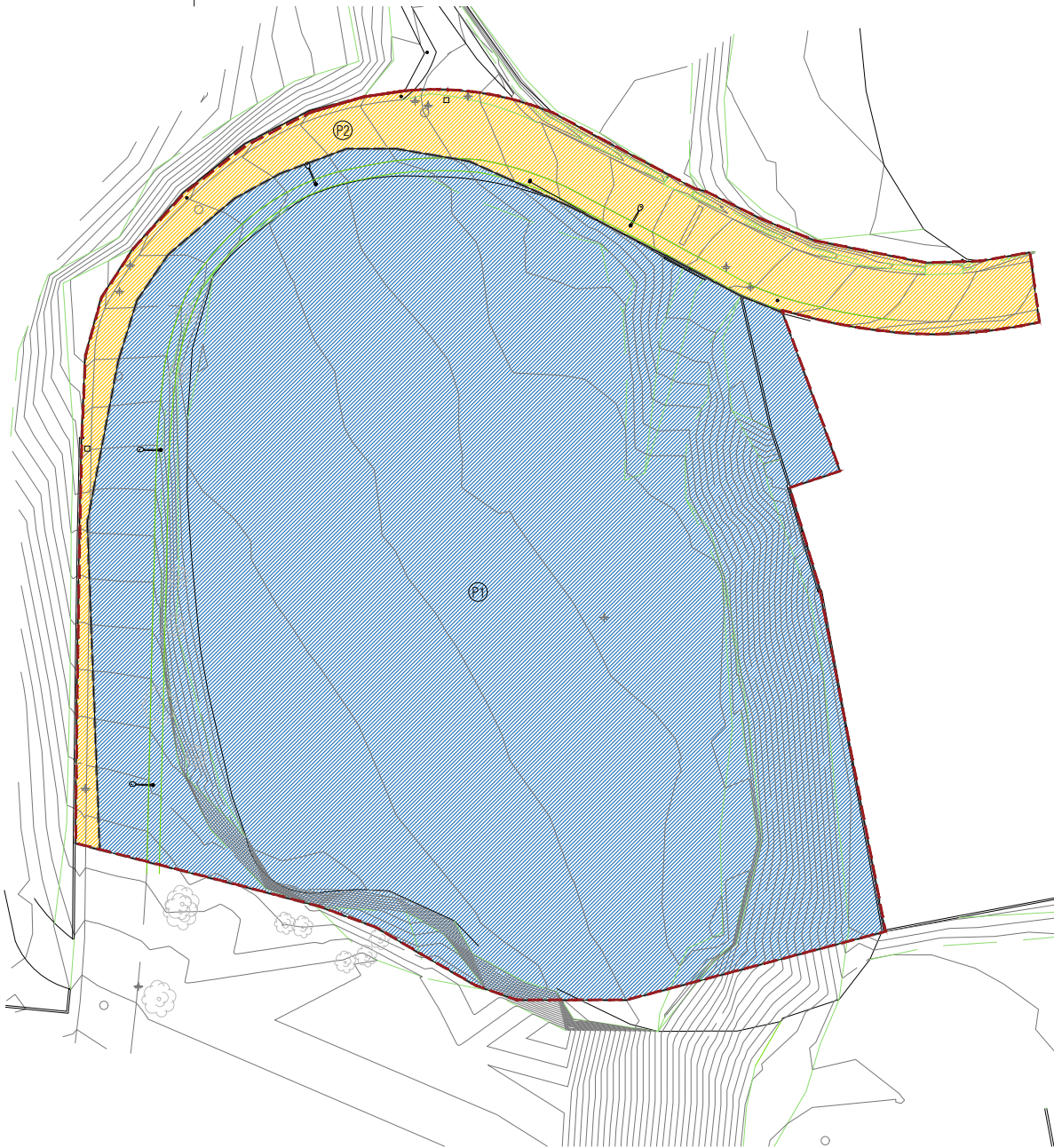
--- Àmbit PMU 8.537,50 m²

PLANEJAMENT VIGENT			
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		SUP. SÒL (m2)	%
4b	Subzona residencial d'ordenació oberta amb espais lliures	4.190,76	49,09%
Total Zones - Sòl Privat		4.190,76	49,09%
ZONES DE TITULARITAT PÚBLICA (CESSIONS)		SUP. SÒL (m2)	%
Vp	Sistemes d'espais verds	1.054,39	12,35%
X	Sistema viari	3.292,35	38,56%
Total Sistemes - Sòl Públic		4.346,74	50,91%
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ACTUACIÓ		8.537,50	100,00%

O.T.	FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164	03	OCTUBRE 2024		
CODIGO PLANO	ARCHIVO CND			
	1.04			
PREACTOR			PLÀNOLS D'INFORMACIÓ PLANEJAMENT VIGENT PMU CAN CARNER SUD	
metrovacesa			ESCALA 1/500 0 5 10 ORIGINAL (CM A3)	
PUNT ARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0) FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





	Propiedad	Superficie
	PROPIEDAD 1 (P1)	7490,86 m2
	PROPIEDAD 2 (P2)	1046,64 m2
	TOTAL ÀMBITO	8537,5 m2

--- Àmbit PMU 8.537,50 m²

O.T.	FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164	03	OCTUBRE 2024		
CODIGO PLANO		ARCHIVO CAD	ESCALA PLANO	ESCALA
1.05			PLÀNOLS D'INFORMACIÓ ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/500
PROYECTOR			ORIGINAL (ON A)	
metrovacesa				
PUNTAARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)	
			FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

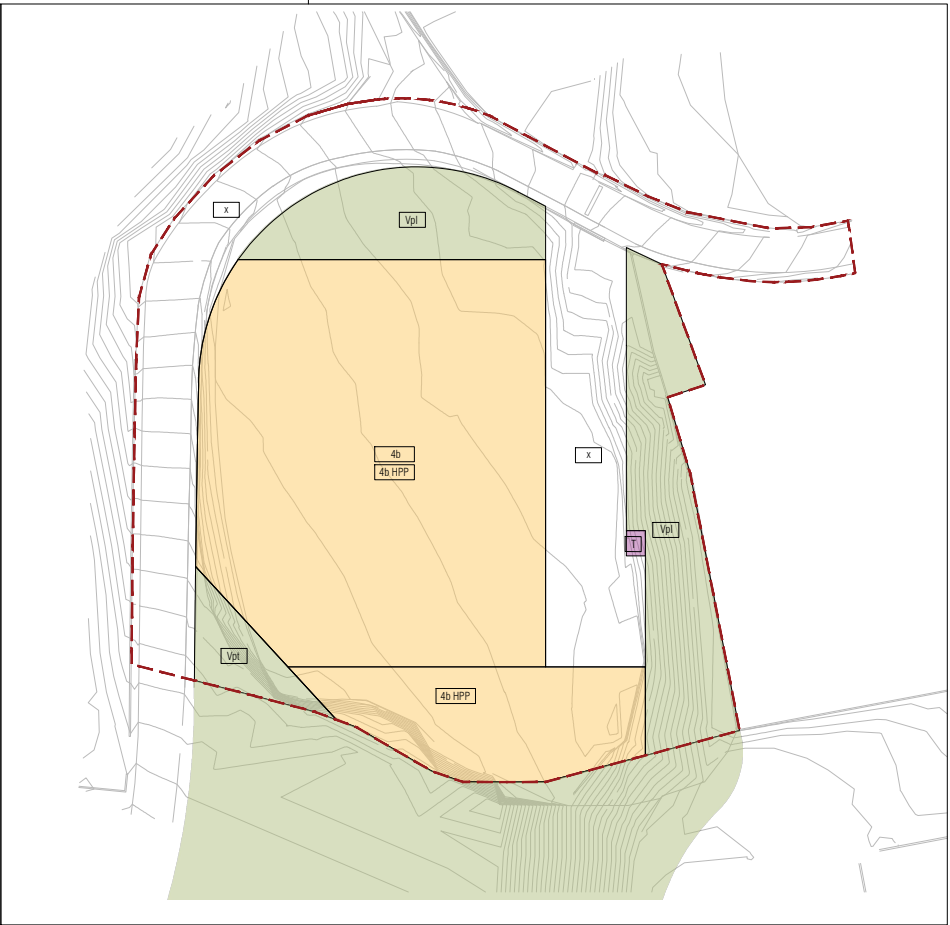
Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

ZONIFICACIÓ		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA DE MODIFICACIÓ		Diferència	
ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%
4b	Subzona residencial d'ordenació oberta amb espais lliures	4.190,76	49,09%	4.190,76	49,09%	0,00	0,00%
Total Zones - Sòl Privat		4.190,76	49,09%	4.190,76	49,09%	0,00	0,00%
ZONES DE TITULARITAT PÚBLICA (CESSIONS)		SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%	SUP. SÒL (m2)	%
Vp	Sistemes d'espais verds	1.054,39	12,35%	1.695,11	19,85%	640,72	7,50%
T	Sistema de serveis tècnics i ambientals			12,00	0,14%	12,00	0,14%
X	Sistema viari	3.292,35	38,56%	2.639,63	30,92%	-652,72	-7,65%
Total Sistemes - Sòl Públic		4.346,74	50,91%	4.346,74	50,91%	0,00	0,00%
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ACTUACIÓ		8.537,50	100%	8.537,50	100%	0,00	0%

--- Àmbit PMU 8.537,50 m²

O.T.	23164	FASE	03	FECHA	OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès			
CODIGO PLANO	0.01	ARCHIVO CAD		PLANOLS D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ		ESCALA 0 7,5 75 ORIGINAL (CM A3)			
PRODUTOR metrovacesa						PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			
						PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0) FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)			

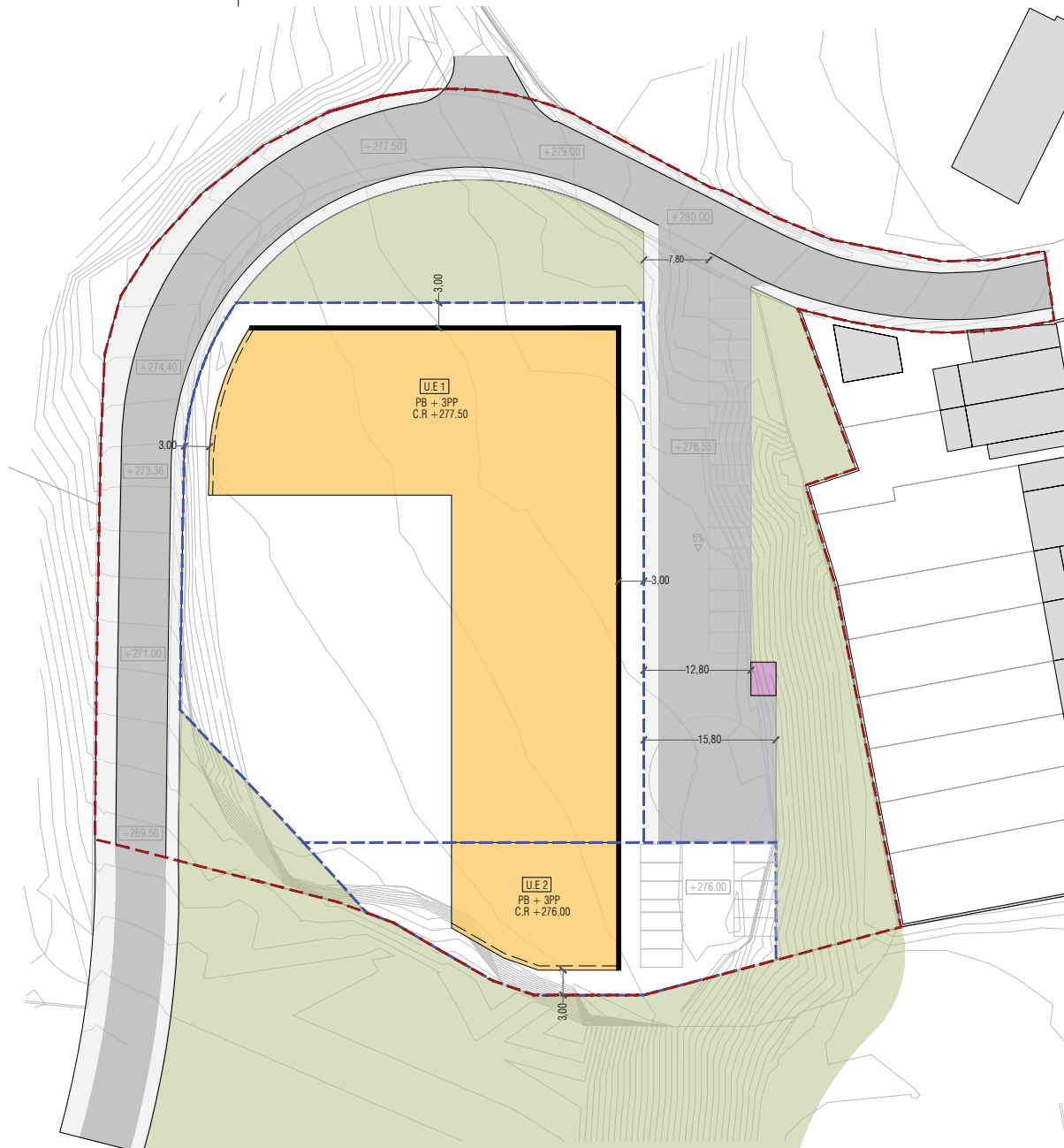
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





SOSTRE SEGONS ORDENACIÓ				PROPOSTA MODIFICACIÓ	
UE	Sup sòl (m²)	N. Planes	Ús Planes Pts	Sostre (m²)	N. Habitacles
1	3408,78	PB+3	Habitatge - HLL	4183,37	43
			Habitatge - HPP	972,88	8
2	781,98	PB+3	Habitatge - HPP	820,00	11
TOTALS: 4190,76				5976,25	62

LLEGENDA	
	LÍMIT UNITATS EDIFICATÒRIES
	ALINEACIÓ DE FAÇANA OBLIGATORIA
	ALINEACIÓ DE FAÇANA MÀXIMA
	GÀLIB MÀXIM (OCUPACIÓ 50% DE LA PARCEL·LA)
	CANVI DE COTA DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA
	Àmbit PMU 8.537,50 m²

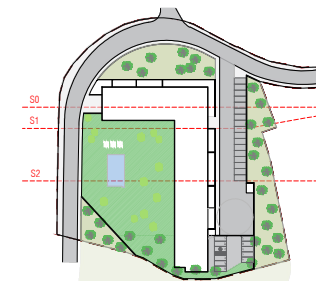
O.T.	FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164	03	OCTUBRE 2024		
CODIGO PLANO		ARCHIVO CAD	NOMBRE PLANO	ESCALA
0.02a				
PROYECTOR			PLÁNOLS D'ORDENACIÓ ORDENACIÓ	1/500 0510 ORDENAL DEL VAL
metrovacesa				
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 puntairarquitectes.com www.puntairarquitectes.com				
				
			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)	FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

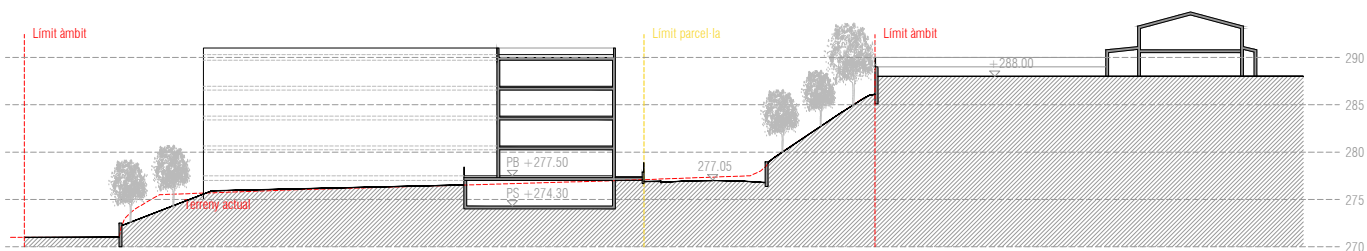


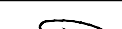
O.T.		FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164		03	OCTUBRE 2024		
CODIGO PLANO		0.02b		ARCHIVO CAD	
PROYECTOR		metrovacesa		NOMBRE PLANO	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ ORDENACIÓ PROPOSTA NO VINCULANT
				ESCALA	1/500 ORIGINAL DIN A4
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com				 PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)	 FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



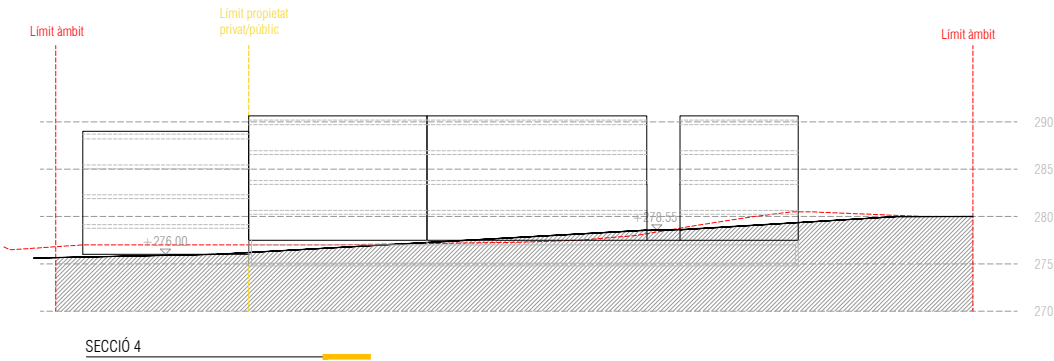
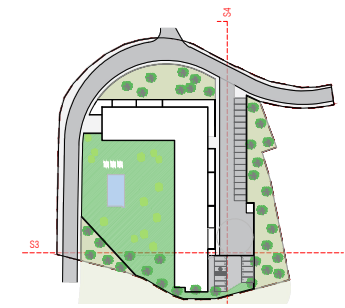
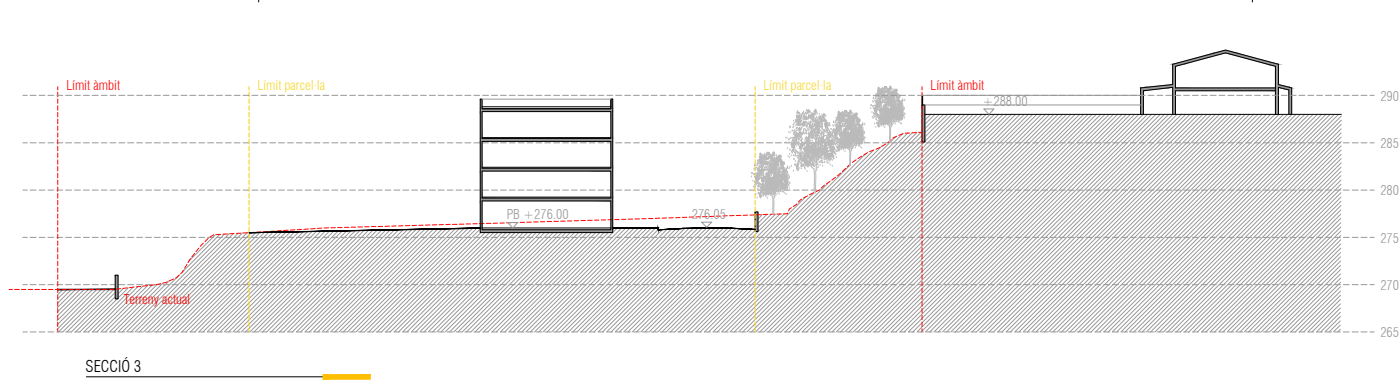
SECCIÓ 1

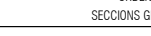


1-1	PAGE	FOLIO	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164	03	OCTUBRE 2024		
COTEGED PLANO			Escala	
0.03			1/50	
PROYECTOR			ORIGINAL DIN A3	
				
PUNTA ARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08112 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PLÀNOLS D'ORDENACIÓ ORDENACIÓ SECCIONS GENERALS I	
			FERMIN APARICIO ALCANTAR (col·legat 44005)	
EDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legat 32343-0)			FERMIN APARICIO ALCANTAR (col·legat 44005)	

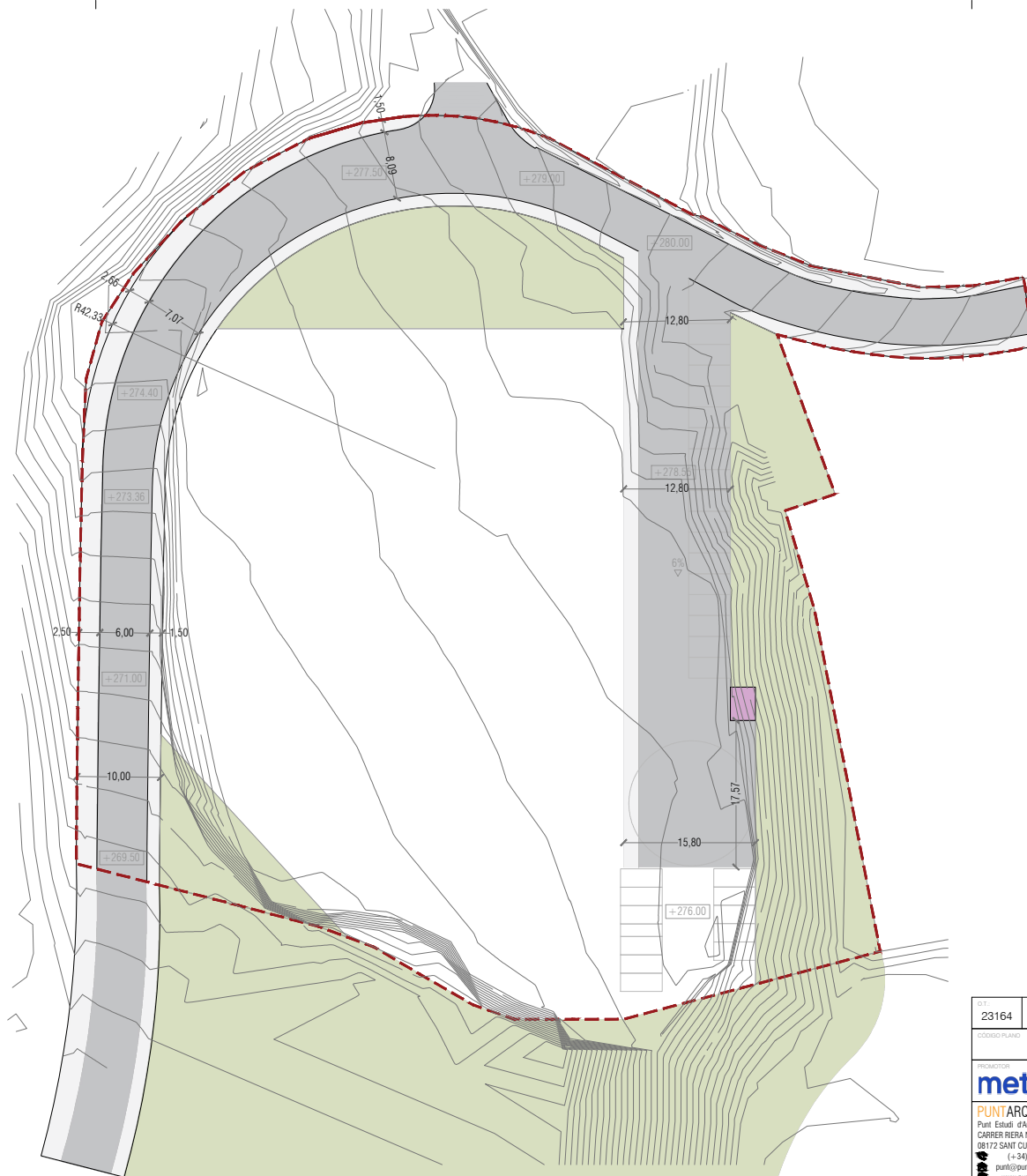
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00	Origen: Origen ciudatà	Estat d'elaboració: Original
-----------	--	------------------------	------------------------------

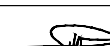




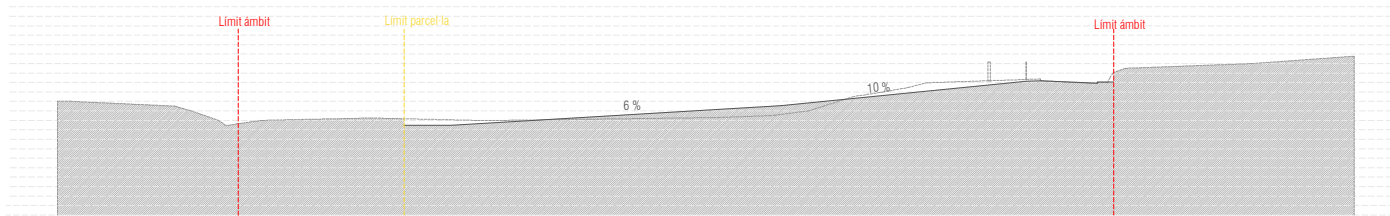
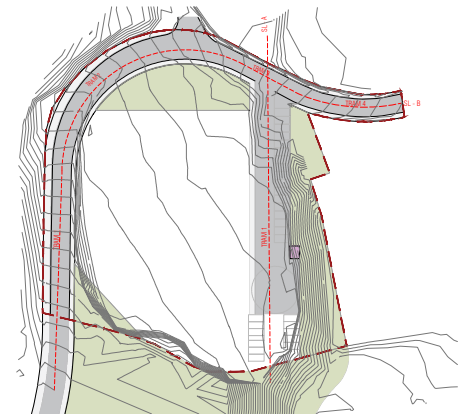
O.T.	FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès		
23164	03	OCTUBRE 2024			
CODIGO PLANO	0.04	ARCHIVO CAD	NOMBRE PLANO	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ ORDENACIÓ SECCIONS GENERALS II	ESCALA  1/500 ORIGINAL (CM A3)
PROMOTOR					
metrovacesa					
PUNTAarquitectes Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com					
			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)		FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

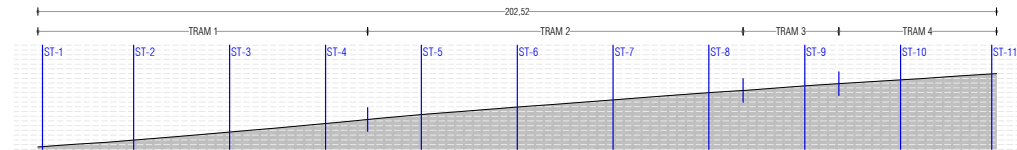


O.T.		FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès		
23164		03	OCTUBRE 2024			
CODIGO PLANO		0.05		NOMBRE PLANO	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ VIALITAT DEFINICIÓ GEOMÈTRICA	ESCALA  1/500 ORIGINAL DINAMIC
PRODUTOR		metrovacesa				
 PUNTARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com				 PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)		

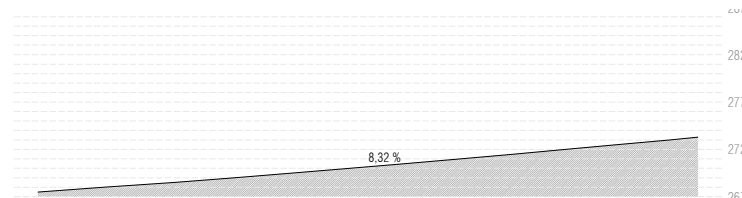
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	



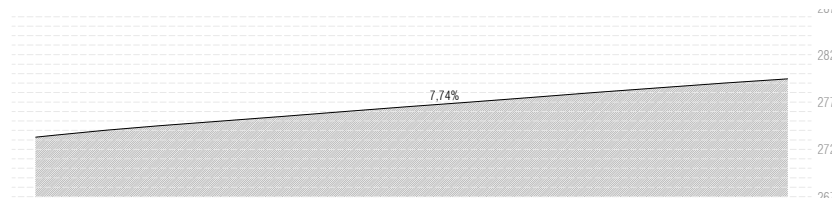
Secció Longitudinal A - Carrer 1
e. 1/500



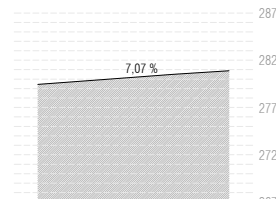
Secció Longitudinal B - Camí de Carner Carner a Molí de Busquets
e. 1/1000



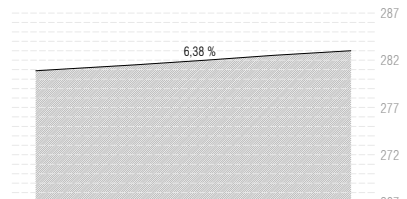
Secció Longitudinal B - TRAM 1
e. 1/500



Secció Longitudinal B - TRAM 2
e. 1/500



Secció Longitudinal B - TRAM 3
e. 1/500



Secció Longitudinal B - TRAM 4
e. 1/500

O.T.		FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès		ESCALA 0 5 10 ORIGINAL (ON A)
23164		03	OCTUBRE 2024			
CODIGO PLANO		0.06		ARCHIVO CAD	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ PERFILS LONGITUDINALS CAMI CAN CARNER - MOLÍ BUSQUETS	1/500
PREACTOR		metrovacesa				
PUNTAARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 - LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com						
				PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-D)		

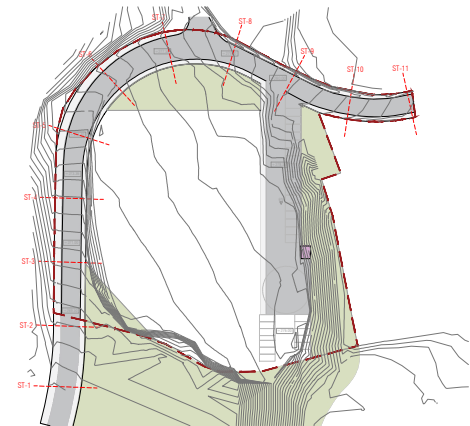
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



Secció Transversal 1
e. 1/200

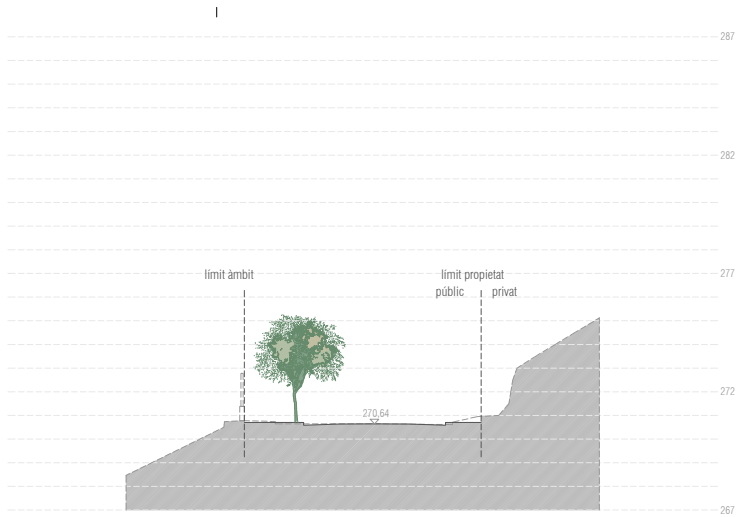


Secció Transversal 2
e. 1/200



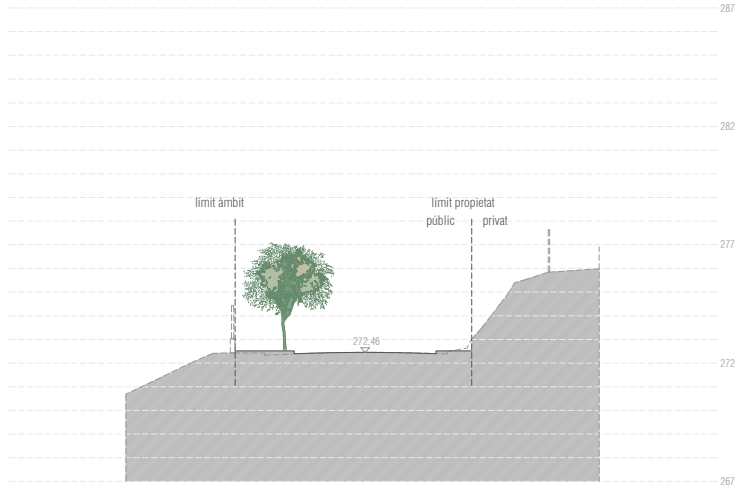
O.T.	FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès		
23164	03	OCTUBRE 2024			
CODIGO PLANO	0.07a	ARCHIVO CAD	NOMBRE PLANO	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ PERFILS TRANSVERSALS I CAMÍ CAN CARNER A MOLÍ BUSQUETS	ESCALA 1/200 0 2 4 ORIGINAL DIN A3
PRODUTOR	metrovacesa				
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			 PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	



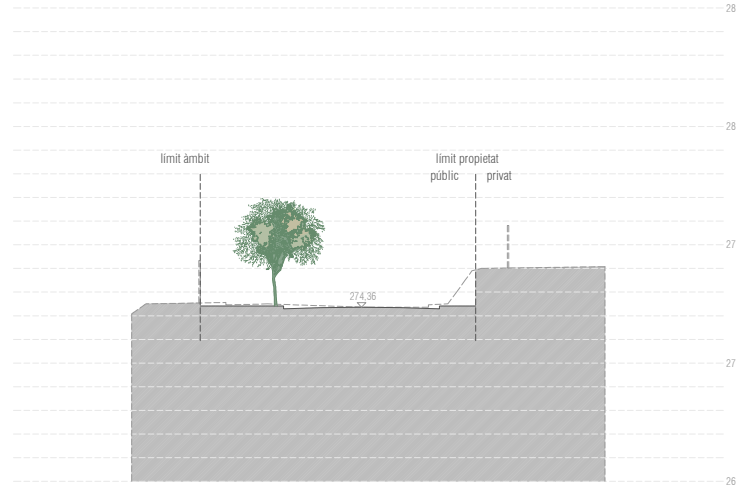
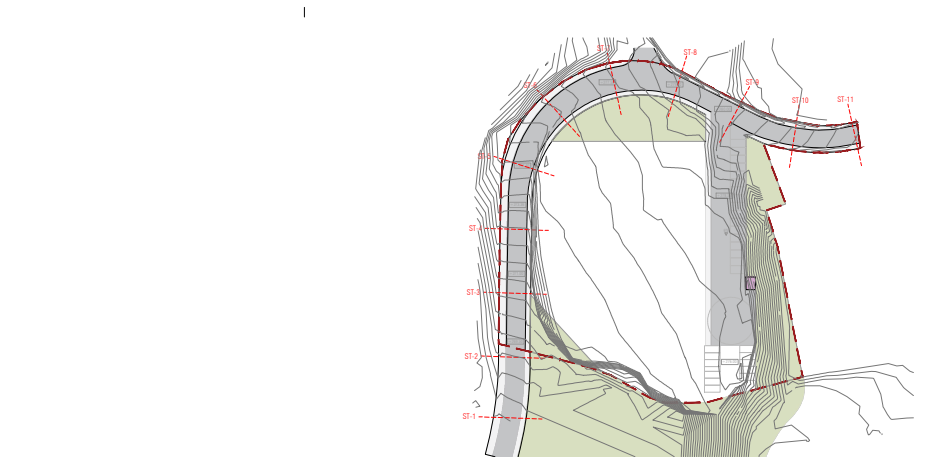
Secció Transversal 3

e. 1/200



Secció Transversal 4

e. 1/200



Secció Transversal 5

e. 1/200

O.T.	FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164	03	OCTUBRE 2024		
CODIGO PLANO	ARCHIVO CND		ESCALA	
0.07b			1/200	
PROYECTOR			PLÀNOLS D'ORDENACIÓ PERFELS TRANSVERSALS II CAMÍ CAN CARNER A MOLÍ BUSQUETS	
metrovacesa			ORIGINAL DIN A4	
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 - LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 puntai@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0) FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	

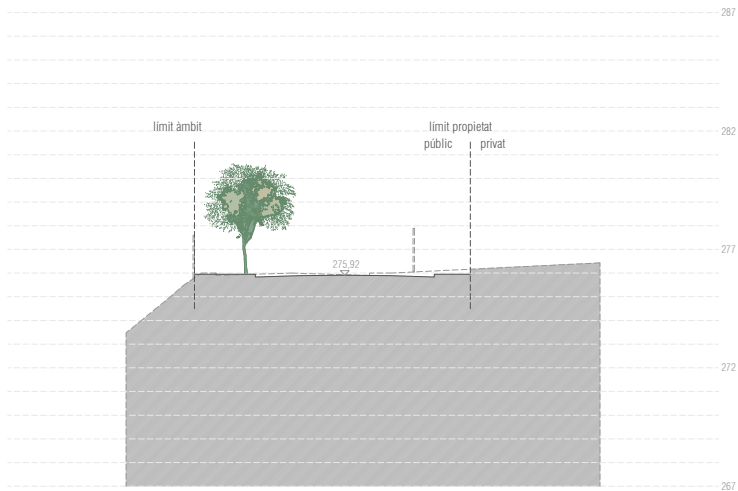


Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

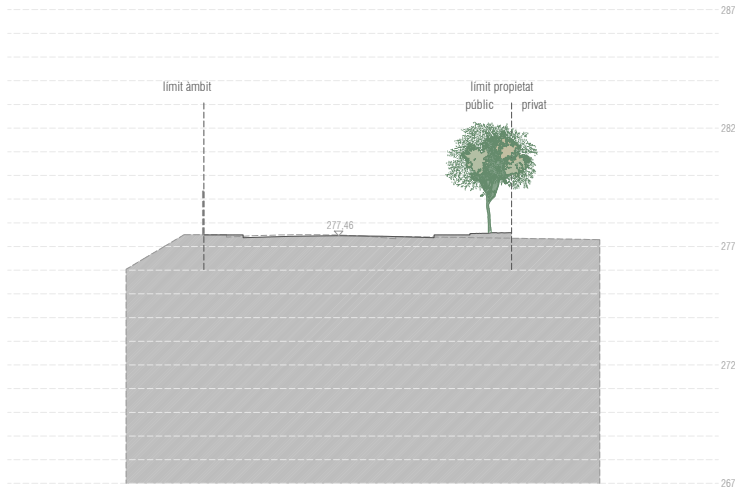
Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

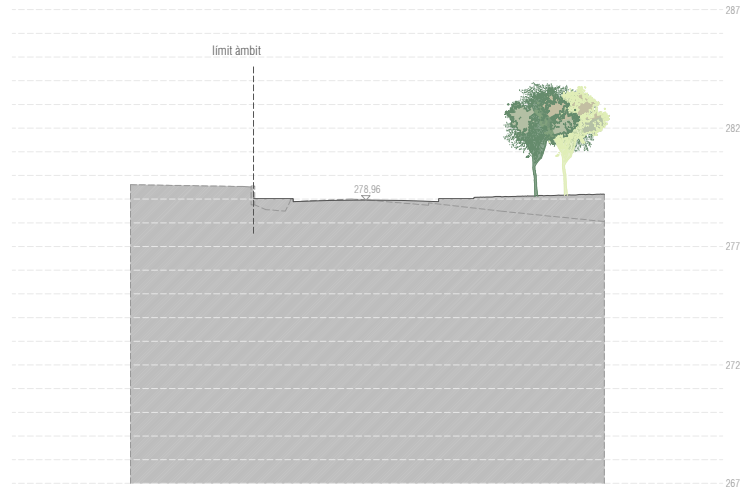
Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



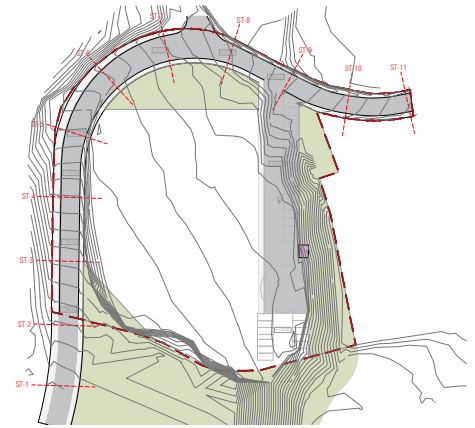
Secció Transversal 6
e. 1/200

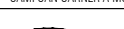


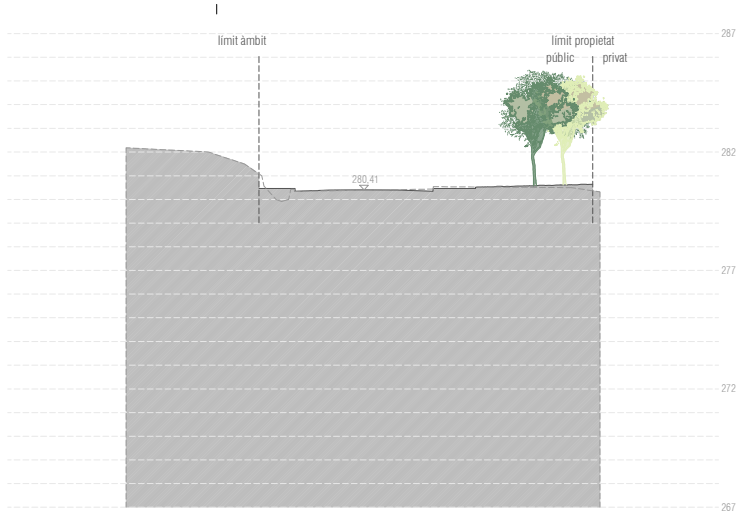
Secció Transversal 7
e. 1/200



Secció Transversal 8
e. 1/200

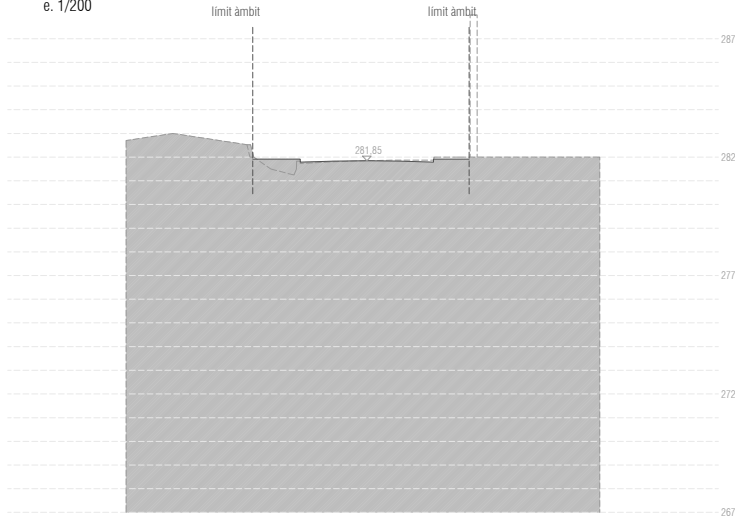


O.T.		FASE	FECHA	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
23164		03	OCTUBRE 2024	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ PERFILS TRANSVERSALS III CAMÍ CAN CARNER A MOLÍ BUSQUETS	
CODIGO PLANO		ARCHIVO CAD			
0.07c		NOMBRE PLANO		ESCALA  1/200	
PRODUCTOR				 	
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95  puntairarquitectes.com  www.puntairarquitectes.com		PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)		FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	



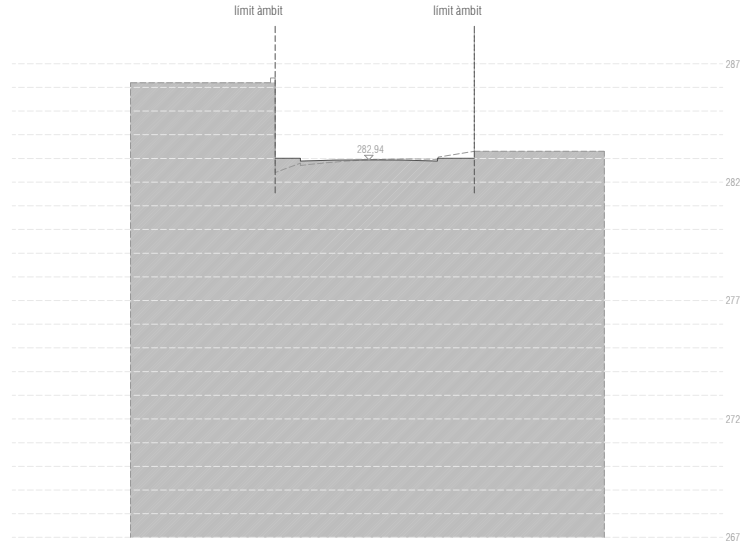
Secció Transversal 6

e. 1/200



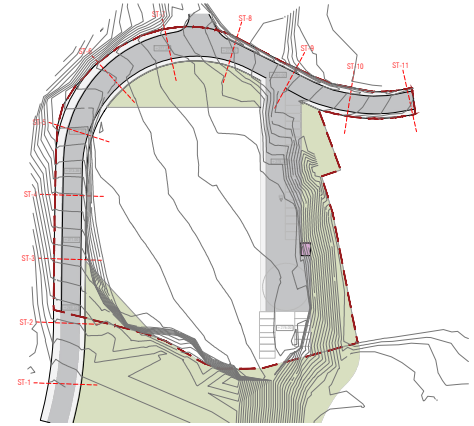
Secció Transversal 7

e. 1/200



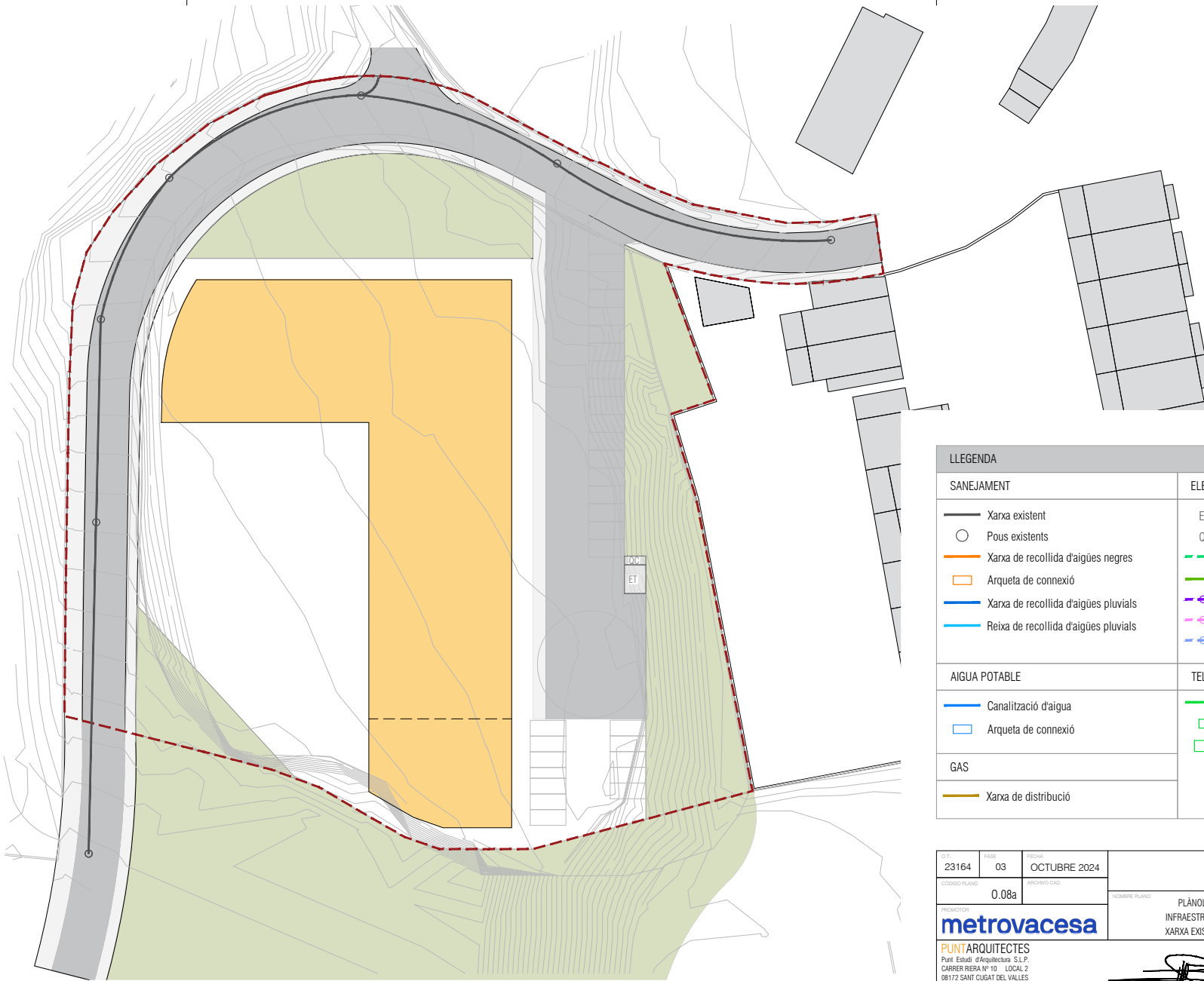
Secció Transversal 8

e. 1/200



O.T. 23164	FASE 03	FECHA OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
CODIGO PLANO 0.07d		ARCHIVO CND	NUMBRE PLANO PLÀNOLS D'ORDENACIÓ CAMÍ CAN CARNER A MOLÍ BUSQUETS IV CAMÍ CAN CARNER A MOLÍ BUSQUETS	ESCALA 0 2 4 1/200
PRODUCTOR metrovacesa PUNTA ARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0) FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

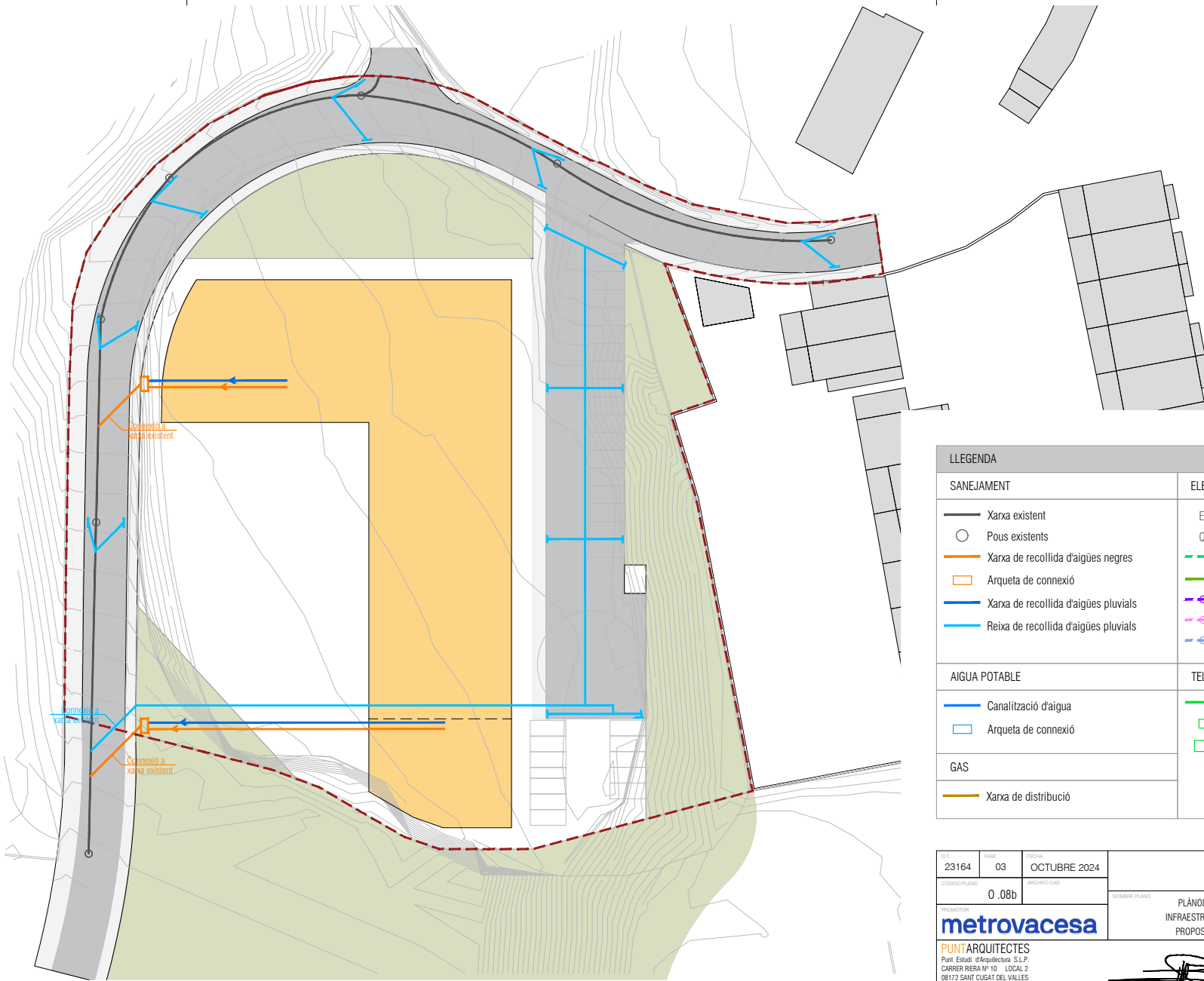


LLEGENDA	
SANEJAMENT	ELECTRICITAT I ENLLUMENAT
Xarxa existent	ET Estació transformadora
Pous existents	QC Quadre de comandaments de l'enllumenat
Xarxa de recollida d'aigües negres	Xarxa de mitja tensió - MT
Arqueta de connexió	Xarxa de baixa tensió - BT
Xarxa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 1 - 4m
Reixa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 2 - 9m
	Enllumenat 3 - Balises
AIGUA POTABLE	TELECOMUNICACIONS
Canalització d'aigua	Xarxa de distribució
Arqueta de connexió	Arqueta de connexió
GAS	ICT - Infraestructures Comunes de Telecomunicacions
Xarxa de distribució	

O.T. 23164	FASE 03	FECHA OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
CODIGO PLANO 0.08a	ARCHIVO CAD		PLANOS PLANO PLANOLS D'ORDENACIÓ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS XARXA EXISTENT SANEJAMENT	ESCALA 0 5 10 1/500 ORIGINAL (ON A)
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			 PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)	 FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



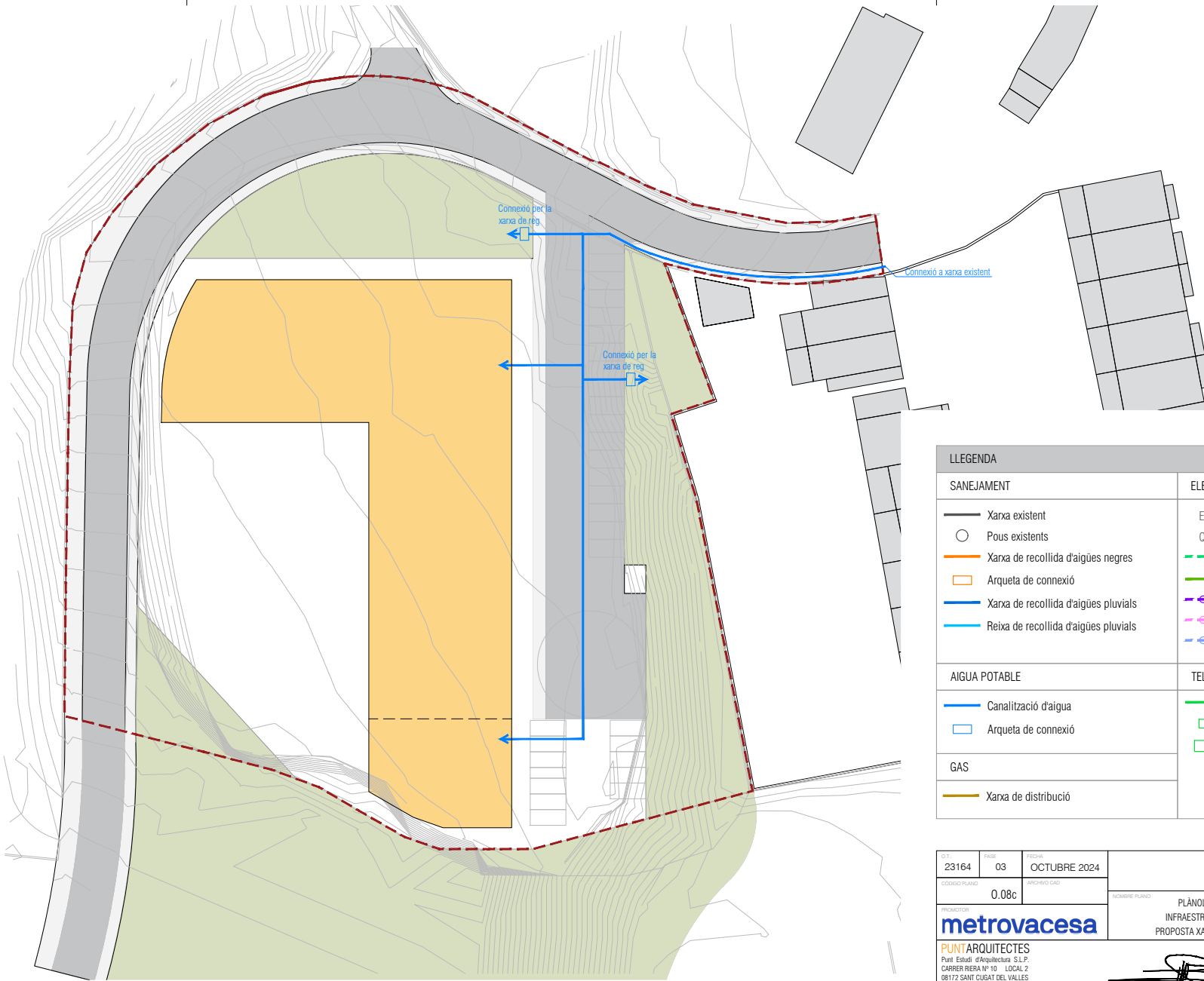


LLEGENDA	
SANEJAMENT	ELECTRICITAT I ENLLUMENAT
Xarxa existent	ET Estació transformadora
Pous existents	QC Quadre de comandaments de l'enllumenat
Xarxa de recollida d'aigües negres	Xarxa de mitja tensió - MT
Arqueta de connexió	Xarxa de baixa tensió - BT
Xarxa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 1 - 4m
Reixa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 2 - 9m
	Enllumenat 3 - Balises
AIGUA POTABLE	TELECOMUNICACIONS
Canalització d'aigua	Xarxa de distribució
Arqueta de connexió	Arqueta de connexió
	ICT - Infraestructures Comunes de Telecomunicacions
GAS	
Xarxa de distribució	

O.T. 23164	FASE 03	FECHA OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès
CODIGO PLANO 0_08b			ESCALA 1/500
PROYECTOR metrovacesa			PLÁNOLS D'ORDENACIÓ INFRASTRUCTURES I SERVEIS PROPOSTA SANEJAMENT
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 puntairarquitectes.com www.puntairarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0) FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



LLEGGENDA	
SANEJAMENT	ELECTRICITAT I ENLLUMENAT
Xarxa existent	ET Estació transformadora
Pous existents	QC Quadre de comandaments de l'enllumenat
Xarxa de recollida d'aigües negres	Xarxa de mitja tensió - MT
Arqueta de connexió	Xarxa de baixa tensió - BT
Xarxa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 1 - 4m
Reixa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 2 - 9m
	Enllumenat 3 - Balises
AIGUA POTABLE	TELECOMUNICACIONS
Canalització d'aigua	Xarxa de distribució
Arqueta de connexió	Arqueta de connexió
GAS	ICT - Infraestructures Comunes de Telecomunicacions
Xarxa de distribució	

O.T. 23164	FASE 03	FECHA OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellà del Vallès	
CODIGO PLANO 0.08c	ARCHIVO CAD		PLANO PLANO PLÀNOLS D'ORDENACIÓ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS PROPOSTA XARXA D'AIGUA POTABLE	ESCALA 1/500 0 5 10 METRES
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 puntairquitectes.com www.puntairquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)	FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)

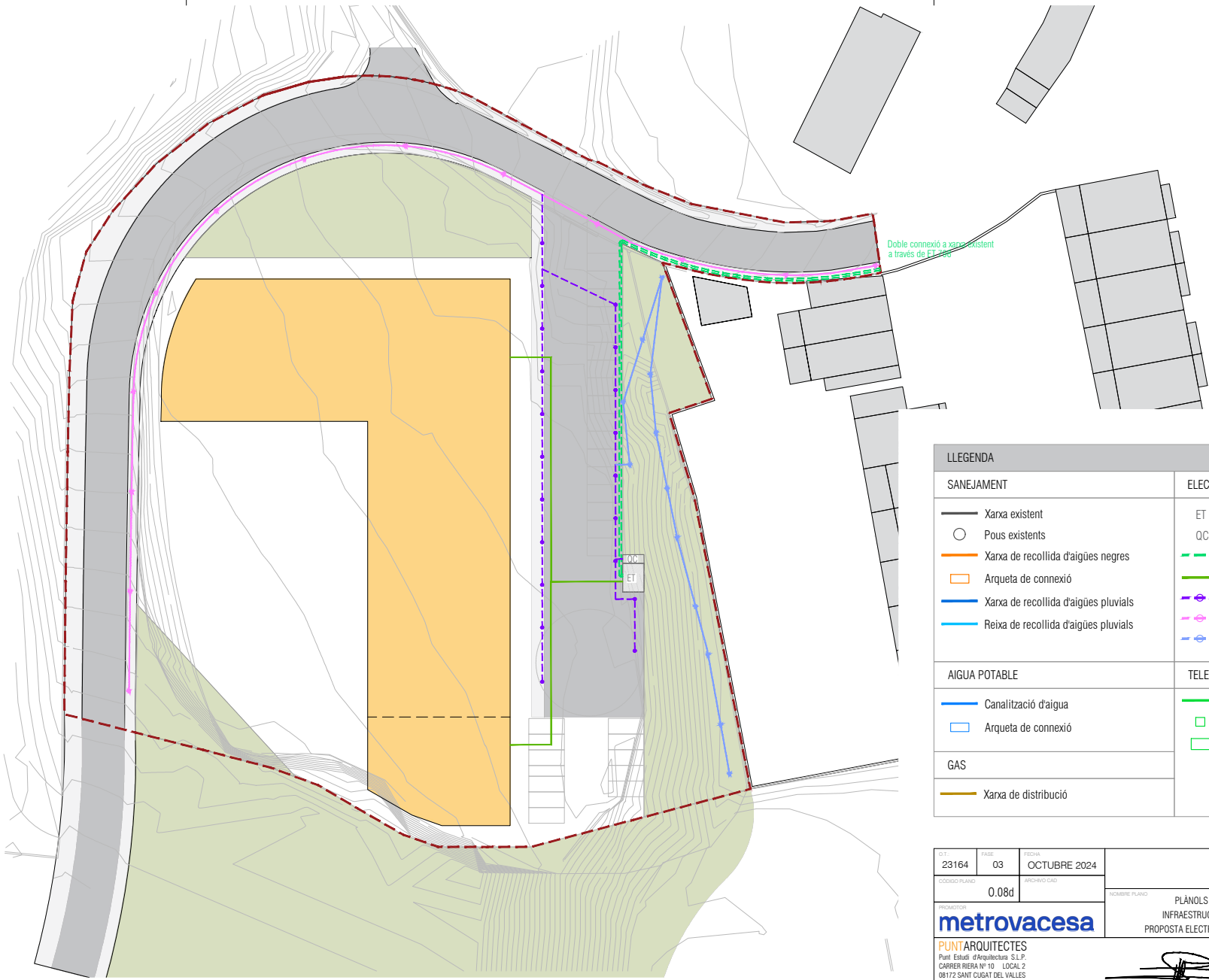
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





LLEGENDA	
SANEJAMENT	ELECTRICITAT I ENLLUMENAT
Xarxa existent	ET Estació transformadora
Pous existents	QC Quadre de comandaments de l'enllumenat
Xarxa de recollida d'aigües negres	Xarxa de mitja tensió - MT
Arqueta de connexió	Xarxa de baixa tensió - BT
Xarxa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 1 - 4m
Reixa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 2 - 9m
	Enllumenat 3 - Balises
AIGUA POTABLE	TELECOMUNICACIONS
Canalització d'aigua	Xarxa de distribució
Arqueta de connexió	Arqueta de connexió
GAS	ICT - Infraestructures Comunes de Telecomunicacions
Xarxa de distribució	

O.T. 23164	FASE 03	FECHA OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
CODIGO PLANO 0.08d	ARCHIVO CAD		PLÁNOLS D'ORDENACIÓ INFRASTRUCTURES I SERVEIS PROPOSTA ELECTRICITAT I ENLLUMENAT	ESCALA 1/500 0 5 10 ORIGINAL (CM)
PRODUCTOR metrovacesa PUNT ARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0) FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)	

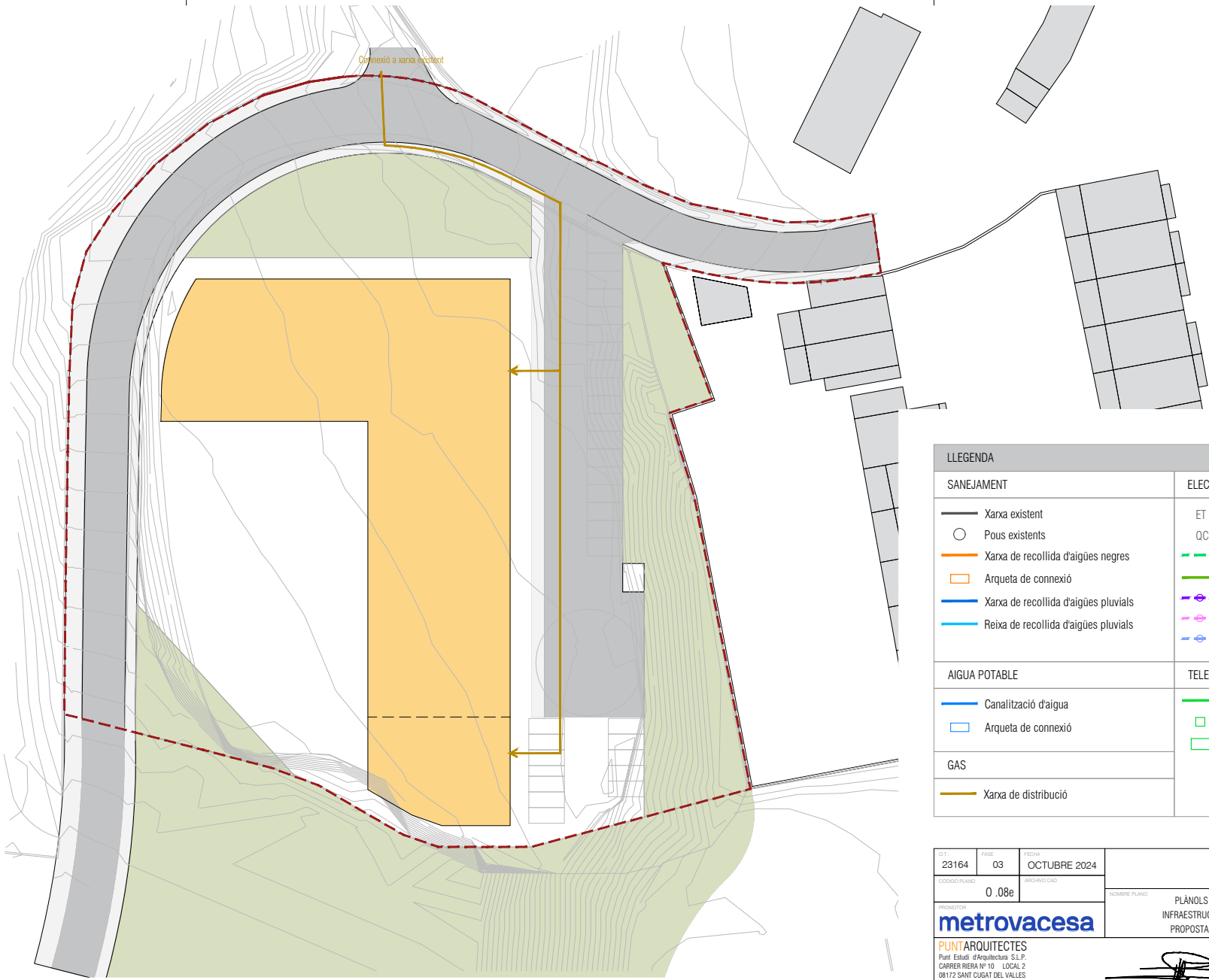
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





LLEGENDA	
SANEJAMENT	ELECTRICITAT I ENLLUMENAT
Xarxa existent	ET Estació transformadora
Pous existents	QC Quadre de comandaments de l'enllumenat
Xarxa de recollida d'aigües negres	Xarxa de mitja tensió - MT
Arqueta de connexió	Xarxa de baixa tensió - BT
Xarxa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 1 - 4m
Reixa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 2 - 9m
	Enllumenat 3 - Balises
AIGUA POTABLE	TELECOMUNICACIONS
Canalització d'aigua	Xarxa de distribució
Arqueta de connexió	Arqueta de connexió
GAS	ICT - Infraestructures Comunes de Telecomunicacions
Xarxa de distribució	

O.T. 23164	FASE 03	FECHA OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
CODIGO PLANO 0_08e	ARCHIVO CAD		PROYECTO PLANO PLÀNOLS D'ORDENACIÓ INFRASTRUCTURES I SERVEIS PROPOSTA XARXA DE GAS	ESCALA 1/500 0 5 10 METRES
PUNTAIRQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)	FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)

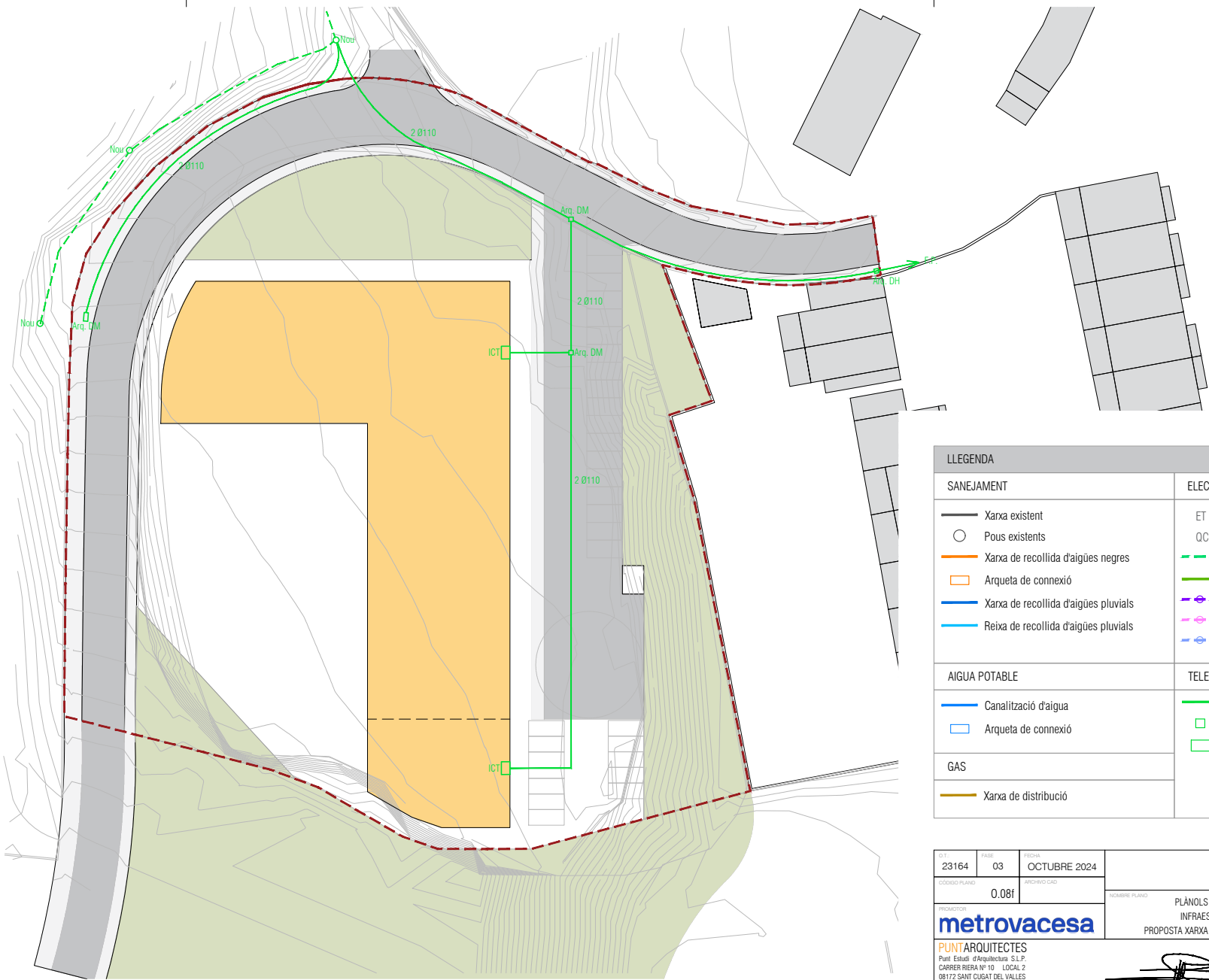
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





LLEGENDA	
SANEJAMENT	ELECTRICITAT I ENLLUMENAT
Xarxa existent	ET Estació transformadora
Pous existents	QC Quadre de comandaments de l'enllumenat
Xarxa de recollida d'aigües negres	Xarxa de mitja tensió - MT
Arqueta de connexió	Xarxa de baixa tensió - BT
Xarxa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 1 - 4m
Reixa de recollida d'aigües pluvials	Enllumenat 2 - 9m
	Enllumenat 3 - Balises
AIGUA POTABLE	TELECOMUNICACIONS
Canalització d'aigua	Xarxa de distribució
Arqueta de connexió	Arqueta de connexió
	ICT - Infraestructures Comunes de Telecomunicacions
GAS	
Xarxa de distribució	

O.T. 23164	FASE 03	FECHA OCTUBRE 2024	PLA DE MILLORA URBANA CAN CARNER SUD Castellar del Vallès	
CODIGO PLANO 0.08f	ARCHIVO CND		PLÁNOLS D'ORDENACIÓ INFRAESTRUCTURES PROPOSTA XARXA DE TELECOMUNICACIONS	ESCALA 0 5 10 1/500
PREACTOR metrovacesa PUNT ARQUITECTES Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P. CARRER RIERA Nº 10 LOCAL 2 08172 SANT CUGAT DEL VALLES (+34) 93 589 03 95 punt@puntarquitectes.com www.puntarquitectes.com			 PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32543-0)	 FERMIN APARICIO ALCANTUD (col·legiat 44055-8)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



V. ANNEXES

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



(PÀGINA EN BLANC)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

I. INFORME AMBIENTAL DEL PLA DE MILLORA URBANA DE CAN CARNER SUD PMU-02 DE CASTELLAR DEL VALLÈS (SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpetar.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

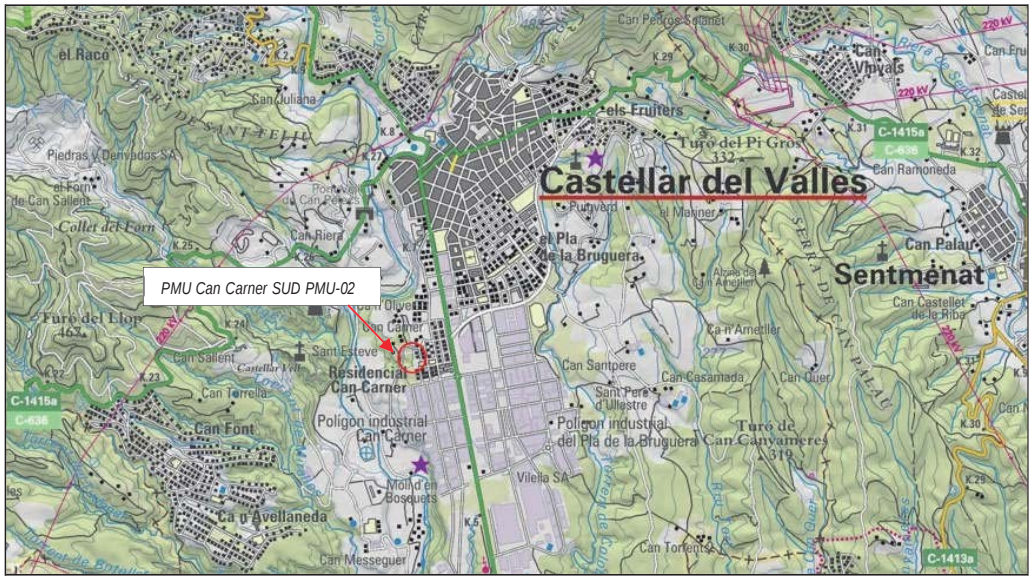
1 ANTECEDENTS i OBJECTIUS.

L'objectiu del present informe és el d'avaluar la incidència medi ambiental del Pla de Millora Urbana de Can Carner Sud PMU-02 del municipi de Castellar del Vallès. En aquesta es planteja desenvolupar l'àmbit per tal de ser urbanitzat.

Els terrenys afectats es troben classificats com a sòl urbà no consolidat d'acord amb el que estableix el Pla d'ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 24 de maig de 2016 pendent de text refós del que es va donar conformitat el 4 d'octubre de 2016 i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat. Núm. 7258 de 30 de Novembre de 2016.

També es objectiu del present document, valorar la necessitat o no de procedir al corresponent procés d'avaluació ambiental.

Imatge 1: Situació de l'àmbit d'actuació



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



2 **MARC NORMATIU**

D'acord amb el que estableix la llei 3/2012 el 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme en el seu article 86 bis i la disposició dividuena i els arts. 70, 100, 106, 115, 118 i D.A. 11 i 12 del RTRLUC, i la llei 9/2006, del 28 d'abril, sobre l'avaluació ambiental dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, el procediment d'avaluació ambiental és preceptiva en la tramitació de:

- Els POUMs i les seves revisions.
- Les modificacions de planejament general que alterin la classificació o la qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si comporten un canvi en els usos d'aquest sòl.
- El planejament derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, les instal·lacions i les obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària i les construccions destinades a les activitats de càmping.
- Els plans parcials de delimitació.
- Els instruments de planejament o les seves modificacions que estableixen el marc per autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

Considerant de que es tracta de desenvolupar un àmbit ubicat en sòl urbà, cal tenir en compte que ja ha estat avaluat dins del procediment ambiental realitzat per a l'aprovació definitiva del POUM vigent de Castellar del Vallès. Per tant, atenent que aquest tracta d'un Pla de millora urbana d'un sol urbà no consolidat, la incidència ambiental d'aquest pla ja ha estat valorat en el document de referència corresponent. Tot i així, derivat de les particularitats del emplaçament objecte d'estudi, es demana des de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, es valori la incidència mediambiental de l'actuació prevista tot i que no modifica cap dels paràmetres previstos en el mateix POUM.

Per altra banda, d'acord amb el que s'estableix actualment en la Llei 6/2009 de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, aquest NO seria un dels casos en els que es pot demanar la declaració de NO-subjecció a avaluació ambiental ja que no compleix amb els requisits als que fa referència en l'article 7, en l'apartat 2, “les modificacions a que fa referència les lletres c i d de l'apartat 1 (modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o n'alterin la qualificació – admissió de nous usos o de més intensitat d'ús respecte a l'ordenació que es modifica) no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

Considerant tots els aspectes referits, es procedeix a emetre el present informe per tal de que l'administració destinatària valori quin ha de ser el procediment a seguir.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



Imatge 2: Mapa Urbanístic de Catalunya



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

3 PARÀMETRES DEL PLA DE MILLORA URBANA

A continuació es transcriuen les informacions més rellevants contingudes en la documentació urbanística relacionada amb aquest Pla de Millora Urbana. També es transcriu la justificació i els paràmetres resultants.

3.1 Objectiu i antecedents

Aquest Pla de Millora Urbana té com objecte la definició de l'ordenació detallada del Pla de Millora Urbana “Can Carner Sud” PMU-02. Es tracta de desenvolupar la totalitat de l'àmbit de Sòl Urbà no consolidat definit en el POUM de Castellar del Vallès.

Aquest Pla de Millora, d'iniciativa privada, es situa sobre terrenys classificats com Sòl Urbà no consolidat en l'esmentat POUM.

El seu àmbit limita amb el camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets que representa la prolongació del Carrer de Can Carner després de la Ronda de Ponent en el seus límits Nord i Oest que li dona façana, parcel·les de habitatge consolidat que tenen front al Carrer Salvat Papasseit en seu límit Est i l'espai lliure situat al Sud.

La superfície total prevista del Pla de Millora és de 8.775 m² en el POUM i segons mesura topogràfica 8.537,50 m².

3.2 Característiques naturals del sector

L'àmbit del Pla, té una forma irregular semblant a un trapezi però un dels angles en forma corbada, està localitzat a l'Oest del nucli urbà de Castellar del Vallès.

El desenvolupament del Pla es basa en les prescripcions fetes en el POUM de Castellar del Vallès amb especial cura en les unions a d'altres zones ja consolidades de sol urbà. Les cessions de verd s'acumulen al llarg del talús en la zona est de l'àmbit corresponen principalment a la partió amb les parcel·les urbanes ja consolidades. No hi ha previstes cessions d'equipament. Aquesta situació de l'espai lliure respecte de la resta del pla posa de manifest la doble vessant de gestió de sòl i de contribució al desenvolupament del lloc que té aquest pla tota vegada que dona sortida a la zona d'espai lliure i esportiva de hi ha al sud de l'àmbit i el connecta alternativament amb la Ronda i l'equipament de Can Carner que es a tocar de l'àmbit d'aquest pla.

Els accessos al Pla es realitzen des de l'antic camí que va des de can Carner al Molí Busquets.

3.3 Justificació i criteris d'ordenació

Els objectius del PMU són els especificats en el POUM per aquest àmbit. Aquests es descriuen a continuació:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos de tipus residencial que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà del municipi.
- b) Harmonitzar i combinar sòl residencial d'habitatge amb sòl destinat a espais lliures i/o altres usos compatibles dintre de l'àmbit.
- c) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes.
- d) Concentrar les zones d'espais lliures en unes àrees amb suficient entitat per a l'ús previst prioritzant la seva ubicació. Les zones verdes es concentren sobre el talús del límit est amb les cases consolidades del Carrer Salvat Papasseit.
- e) Precisar les condicions de re-urbanització del tram de l'antic camí de Can Carner al Molí Busquets inclòs en el seu àmbit tot definint un sistema viari que estructuri i jerarquitzí la zona desenvolupada, i la connecti amb l'entorn.
- f) Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés a les noves edificacions.
- g) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

3.4 Resum justificatiu compliment de les determinacions del POUM en el PMU

El PMU no incorpora modificacions que incrementin la intensitat urbanística de l'àmbit. Tal i com es detalla en el quadre adjunt, els paràmetres urbanístics definits en el POUM es compleixen d'acord amb els càlculs que s'adjunten a continuació.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

Taula 1. Paràmetres urbanístics

Edificabilitat bruta màxima		
Previsió POUM	0,7	m² sostre/ m² sòl
Àmbit	8.537,5	m²
PMU proposta	5.976,25	m²
Distribució del sòl		
POUM	10%	Espais lliure
	40%	Vials
Total mínim cessions	50%	
MPMU	19,85%	1.695,11 m² espais lliures
	30,92%	2.639,63 m² vials
Total cessions	50,91%	4.346,74 m²
Sòl edificable per a ús residencial-habitatge		
POUM (màxim)	50%	
MPMU	49,09%	4.190,76 m²
Nombre màxim d'habitatges		
POUM (màxim)	90	Habitatges/Ha
MPMU	62	Habitatges/Ha
Edificabilitat residencial		
POUM (distribució tipologies)	0,7	m² sostre/ m² sòl
HPC	10%	
HPO	20%	
H Lliure	70%	
MPMU (distribució tipologies)	0,7	m² sostre/ m² sòl
HPO	30%	1.792,88 m²
H Lliure	70%	4.183,37 m²
Ocupació sòl edificable		
MPMU màxim	2.095,38	m² (50%)
Cessió aprofitament MPMU		
Habitatge		
HPO	1.792,88	30%
H lliure	4.183,37	70%
Total MPMU	5.976,25	m² sostre

4 DESCRIPCIÓ DEL ÀMBIT I DELS ASPECTES I ELEMENTS AMBIENTALS MES SIGNIFICATIUS

4.1 Situació i entorn

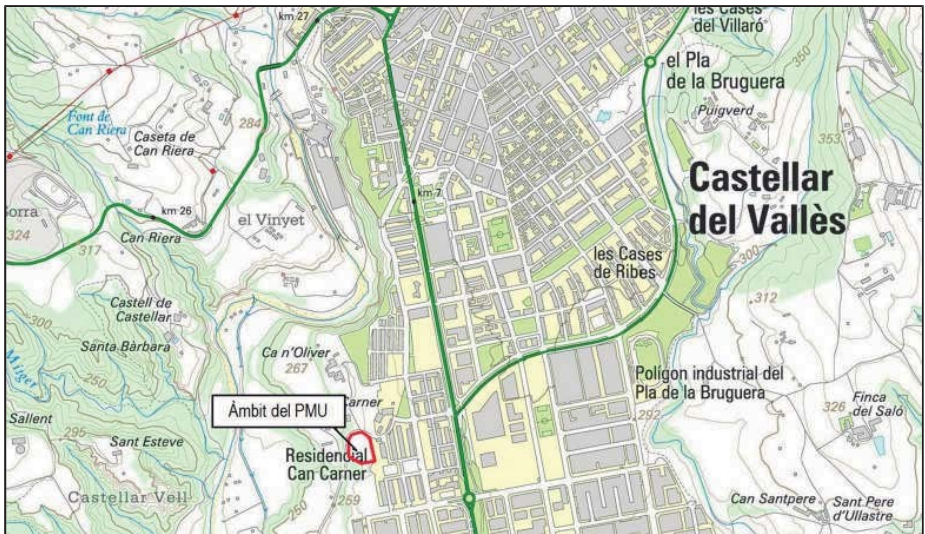
La finca es troba situada limitant amb el barri Residencial de Can Carner del municipi de Castellar del Vallès. S'hi accedeix directament des del Camí de Can Carrer a Molí Busquets.

L'àmbit està format per una sola finca integrada en la trama urbana del municipi. Tot i així, limita amb sol no urbanitzable a l'Oest. Per tant, l'entorn té un caràcter clarament periurbà en el que destaquen sobretot les edificacions unifamiliars amb les que l'àmbit limita a l'Est.

En relació amb l'entorn agro forestal destaquen per una part els conreu de cereal d'hivern i per l'altre la presència de zones boscosa de pi blanc i alzinar. Aquestes àries es troben al Sud de l'àmbit i ocupen el desmunt de transició entre el sòl urbà i el rústec. Per altra banda, cal destacar la proximitat amb la llera del Riu Ripoll (a 400 m al Oest), que permet apreciar una zona d'horts privats per a autoconsum.

S'adjunten diverses imatges per tal de situar correctament l'àmbit i els elements existents en l'entorn (àries residencial, vies de comunicació, terrenys agro-forestals, edificacions disperses...)

Imatge 3. Localització de l'àmbit d'estudi, situació periurbana respecte del municipi



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Imatge 4. Ortofoto localització de l'àmbit d'estudi, situació periurbana respecte del municipi

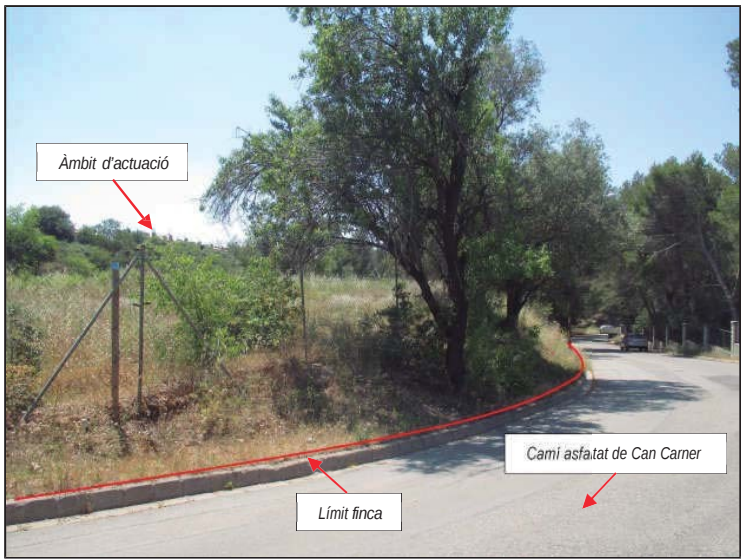


Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

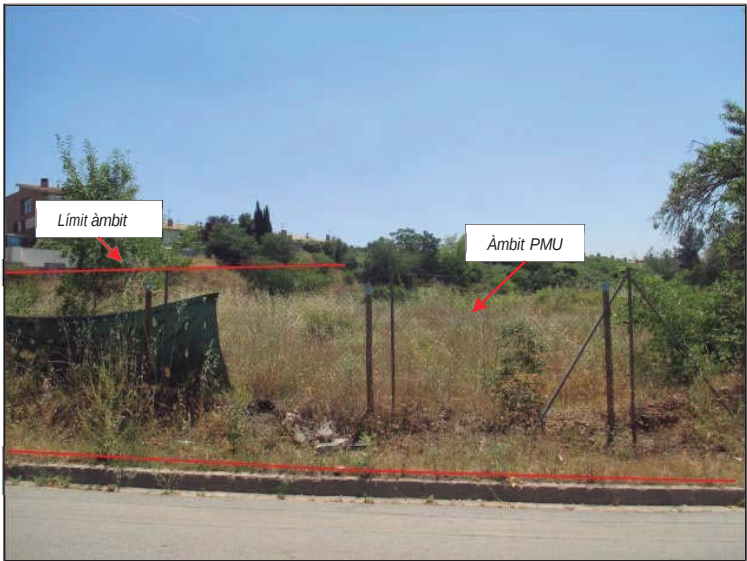
També s'adjunten diverses fotografies de l'entorn pròxim de l'àmbit en els seus límits. Cal destacar els diferents elements que formen part ja d'un terreny urbà consolidat (vials, xarxa d'enllumenat públic i xarxa de sanejament).

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		





Fotografia 1: Límit de l'àmbit amb el Camí de Can Carner



Fotografia 2: Límit de l'àmbit amb el carrer i amb la zona residencial de Can Carner

4.2 Configuració parcel·laria

La superfície total de l'àmbit és de 8.537,50 m², afectant únicament a la parcel·la en la que s'emplaça. Tot i així, el PMU també inclou el vial amb el que limita i des del qual s'hi accedeix.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



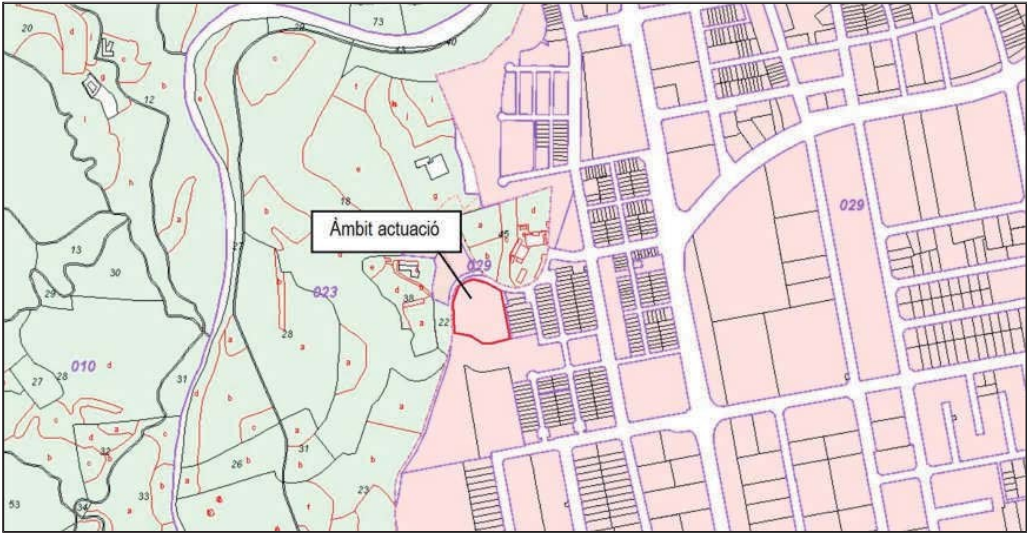
Aquest espai es configura en una sola unitat de terreny, constituït per antics terrenys de conreu, actualment erms des de fa mes de 30 anys.

A continuació s'adjunten les dades cadastrals de la finca objecte d'estudi, així com els usos actuals que hi consten.

Taula 2. Estructura de la propietat i usos.

Finca	Referencia cadastral	Municipi	Dades cadastrals			% participació
			Tipus	Aprofitament	Superfície m²	
1	3662001DG2036S0001FH	Castellar del Vallès	Sòl sense edificar	Urbà	7.491	100
Total àmbit					7.491	100

Imatge 5: Qualificació del sòl de l'àmbit d'estudi segons cadastre



Font: Oficina Virtual del cadastre

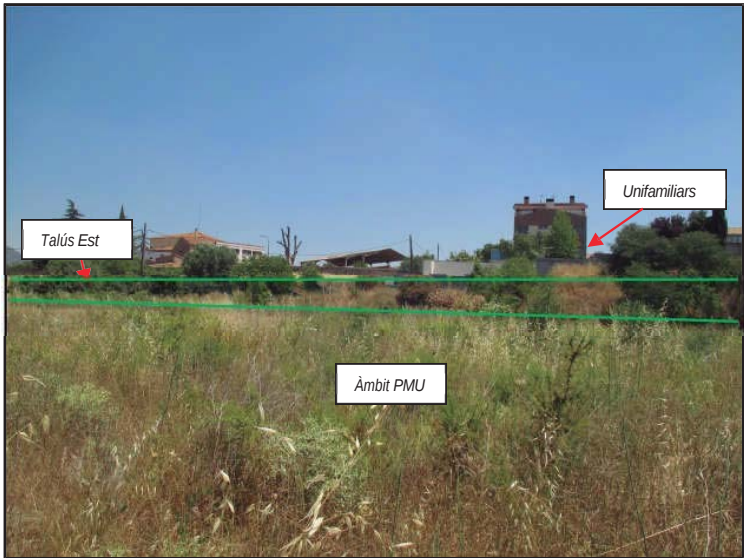
4.3 Situació actual

Actualment el solar es troba sense ús. Es tracta d'una parcel·la urbana, sense edificacions, sense conrear i tancada per una tanca metàl·lica de simple torsió de 2 m d'alçada. S'hi accedeix directament des del carrer a través d'una porta metàl·lica. La superfície es troba ocupada per vegetació de tipus ruderal i alguns exemplars d'arbrat tant ruderal (lledoners...) com resta d'usos anteriors (ametllers, oliveres, moreres i baladres).

Imatge 6. Ortofoto actual de l'àmbit d'actuació (s'ubiquen les diferents fotografies aportades en el present document)



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya vol del 2015



Fotografia 3: Estat actual de l'àmbit d'actuació

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



4.5 Geologia

En tot l'àmbit del sector i afloren material de l'era cenozoica del període quaternari corresponents a sediments d'origen al·luvial, on la litologia dominant són les graves acompanyades de conglomerats i sorres.

No es troben dins l'àmbit d'actuació cap element classificat com a patrimoni geològic (geotip o geozona) inclòs en l'inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya.

4.6 Climatologia

La temperatura mitjana anual és de 15.1 °C, amb un valor mitjà de 8.8 °C en el mes més fred (gener) i 23.7 °C en el mes més càlid (agost). El període lliure de gelades és de 270 dies, entre el 15 de març i el 1 de desembre. La precipitació mitjana anual és de 611 mm, que es caracteritza per la irregular distribució anual. La estació més plujosa és la tardor, essent la primavera bastant menys plujosa que aquesta. El mes que registre més precipitació és l'octubre amb 78 mm, seguit del setembre amb 75 mm. Els mesos més secs són el juliol i el febrer amb només 31 mm i 33 mm respectivament.

El tipus climàtic segons la classificació de Papadakis és :

- Segons règim tèrmic: Mediterrani Marítim
- Segons règim hídric: Mediterrani sec

Per tant es tracta d'un clima típic mediterrani, amb influència marítima, amb els següents factors característics:

- Dèficit hídric als mesos d'estiu
- L'absència de gelades tardanes de primavera

La zona es adequada per a qualsevol cultiu de clima temperat.

4.7 Els sòls

Es tracta de sòls de naturalesa calcària, de reacció bàsica, textura franco-arenosa, profunds i amb un nivell de fertilitat elevada. El grau de pedregositat és elevat, propi de sòls d'origen al·luvial, on s'observen estrats amb graves a poca profunditat. Tot i així, les tasques de cultiu encaminades a l'aprofitament de terrenys d'aquesta tipologia, permeten observar un primer nivell de terra vegetal amb molt bona aptitud agronòmica.



El perfil de terreny s'observa clarament en l'àrea de desmunt del Sud de la finca, s'adjunta imatge.



Fotografia 4: Límit Sud de l'àmbit

4.8 Recursos hídrics

No s'ha observat existència de recursos propis per al regadiu de la finca. Tot i així, el carrer amb el que limita disposa de xarxa de clavegueram i connexió amb la xarxa municipal d'aigua potable. Per tant, el fet de trobar-se l'àmbit enllaçat amb la trama urbana existent, permet per una banda garantir el servei d'aigua de la transformació prevista i per altra banda gestionar-ne adequadament els residus que es desprenguin del desenvolupament posterior.

4.9 Hidrologia i hidrografia

La xarxa hidrogràfica de Castellar del Vallès està formada per un conjunt de conques locals que travessen el municipi de Nord a Sud. Cal destacar per una banda el Torrent de Canyelles i per l'altre el Riu Ripoll. Aquest darrer, efluent del Riu Besòs, tot i ser poc cabalós, a permès abastir els conreus i indústria pròxims al llarg del temps. L'àmbit d'estudi no està afectat pel pas de cap dels elements hídrics existents en el municipi. Tot i així és pròxim a la llera del Riu Ripoll d'acord amb les distàncies i diferències descrites ja en el present document.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

4.10 Qualitat de l'aire, qualitat acústica, contaminació lumínica i exposició a camps electromagnètics.

4.10.1 Qualitat de l'aire

La finca està inclosa dins la zona de qualitat de l'aire 2 (ZQA2) anomenada “Vallès Baix Llobregat” designada pel Departament de Territori i Sostenibilitat (DTS), segons Directiva 96/62/CE, de 27 de setembre, i Reial Decret 1073/2002, de 18 d'octubre, pel control i l'avaluació de la qualitat de l'aire.

Segons l'últim informe (2016) emès pel DTS sobre la qualitat de l'aire de la zona ZQA2 del Vallès i Baix Llobregat es determina que:

- 4.10.1.1 Els nivells de qualitat de l'aire mesurats pel diòxid de nitrogen, el diòxid de sofre, el monòxid de carboni, clorur d'hidrogen, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 2,5 micres, el benzè i el plom són inferiors als límits legiscats per la normativa vigent.
- 4.10.1.2 Pel que fa a nivells mesurats d'arsènic, cadmi níquel i benzo(a)pirè, no s'han superat els valors objectiu establerts en la legislació.
- 4.10.1.3 En relació amb els mesuraments d'ozó troposfèric, no s'ha detectat cap superació del llindar horari ni cap superació del llindar d'alerta ni del valor objectiu per a la protecció de la salut humana.
- 4.10.1.4 Pel que fa al sulfur d'hidrogen, no s'ha enregistrat cap superació de l'objectiu de qualitat de l'aire semihorari.

El desenvolupament del sector no produeix diferències apreciables en relació amb la qualitat del aire.

4.10.2 Qualitat acústica

Pel que fa la qualitat acústica, la zona d'estudi es troba en una zona residencial, que s'integrarà en la l'àrea Residencial de Can Carner. El focus d'emissió més pròxim és la carretera C-1415 i la B-124,

trobant-se a més de 300 m a l'Est. Aquesta distància es suficient per tal de descartar aquest focus com a punt d'afectació sobre els emplaçaments previstos.

En l'entorn immediat no s'hi troba cap activitat que pugui ser una font de soroll valorable.

Tot i així, en el plànol de capacitat acústica del municipi de Castellar del Vallès, aquesta zona queda a tocar de l'àrea classificada com a zona de sensibilitat acústica alta on hi predomina el sol de tipus residencial.

Imatge 8. Mapa de capacitat acústica de Castellar del Vallès



Font: Ajuntament de Castellar del Vallès

Tenint en compte el exposat en aquest punt, l'àrea del PMU quedarà incorporada a la resta de zona residencial amb el mateix nivell de sensibilitat acústica.

4.3.1 Protecció lumínica

La prevenció de la contaminació lluminosa permet la protecció del medi ambient a la nit i també garanteix una il·luminació adequada per tal que les persones puguin desenvolupar les activitats humanes correctament i amb seguretat. A Catalunya, per protegir el medi ambient a la nit, la il·luminació està regulada a tot el territori i, en funció del lloc on està ubicada la instal·lació d'il·luminació, les seves característiques han de complir amb els requeriments tècnics determinats per la normativa ambiental. Es consideren quatre tipologies de protecció del medi envers la contaminació

lluminosa: Zones de protecció màxima, E1; zones de protecció alta, E2; zones de protecció moderada, E3 i zones de protecció menor, E4.

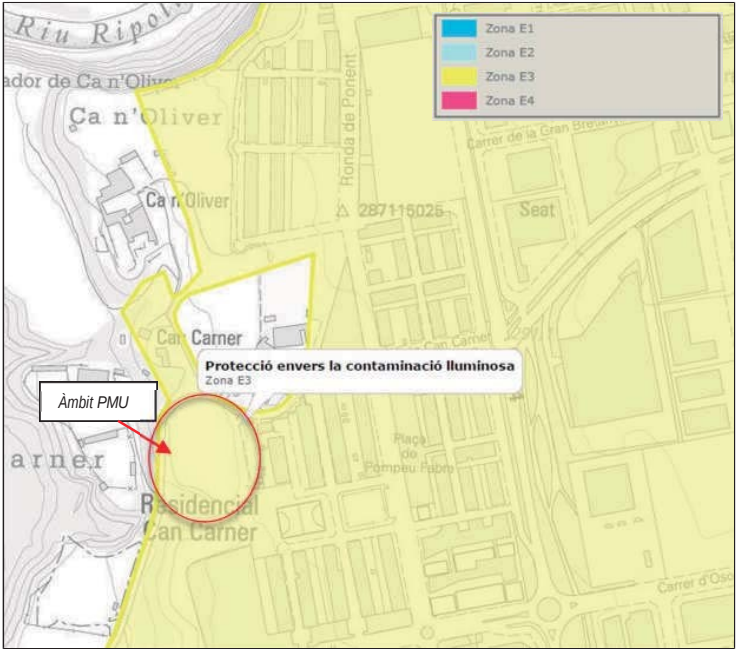
En relació al grau de protecció de l'àmbit d'actuació en front la contaminació lumínica, segons el mapa de zonificació de protecció envers la contaminació lumínica del Departament de Territori i Sostenibilitat (aprovat el desembre de 2007) l'àmbit d'estudi està classificat amb grau de protecció alta E2 i amb zona de protecció moderada E3.

Zones de protecció alta. La zona de protecció alta, E2, comprèn els espais que la planificació urbanística considera com a sòl no urbanitzable, fora de la zona de protecció màxima, la qual està ampliada amb els espais en els quals els ajuntaments han proposat augmentar la protecció envers la contaminació lluminosa.

Zones de protecció moderada. La zona de protecció moderada, E3, correspon al sòl urbà o urbanitzable aprovat per la planificació urbanística, excepte el territori que a conseqüència de les propostes dels ajuntaments, disposa d'una protecció màxima o alta en una part del sòl urbanitzable, i disposa d'una protecció menor una petita part del sòl urbà.

S'adjunta imatge del mapa de protecció lumínica:

Imatge 9. Mapa de protecció envers la contaminació lumínica del Departament de Territori i Sostenibilitat



Font : Departament de Territori i Sostenibilitat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original		

Tenint en compte el exposat en aquest punt, la modificació plantejada no produeix diferències apreciables en relació amb la contaminació lluminosa.

4.3.2 Exposició a camp electromagnètics

L'àrea objecte d'estudi no es troba afectada pel pas de cap línia elèctrica d'alta o mitja tensió. En el límit nord s'observa una línia de baixa tensió que dona servei d'altres propietats veïnes.

Tenint en compte el exposat en aquest punt, el desenvolupament del PMU no produeix diferències apreciables en relació amb l'exposició a camps electromagnètics.

4.4 Paisatge, vegetació potencial i vegetació actual (comunitats vegetals, espècies protegides, arbres catalogats o singulars).

4.4.1 Paisatge

L'àmbit objecte d'estudi es troba situada en sòl urbà. Tot i així es troba en un enclavament en el que per una banda completa la pròpia trama urbana del municipi i per l'altre limita amb terrenys ja periurbans de tipus agrícola (Oest). També cal dir, que l'àrea situada al Sud, es de tipus forestal tot i que queda integrada en el planejament com a zona verda. És aquesta àrea que tot i estar fora de l'àmbit presenta més interès paisatgístic pel tipus de vegetació present.

Per tant a efectes de conca visual que rodeja l'àmbit, la vegetació de l'àrea Sud té un pes important sobre l'àrea tot i que aquesta no es veurà afectada. Aquest fet també permet preveure poca incidència sobre el paisatge una vegada desenvolupat el PMU.

4.4.2 Vegetació potencial

La zona d'estudi està inclosa al país de l'alzinar litoral dins la terra baixa mediterrània. L'àmbit territorial del Vallès es troba associat a una vegetació potencial d'alzinar litoral (*Quercion ilicis*).

En l'àmbit concret, aquesta vegetació potencial no hi és present degut a l'aprofitament agrícola anterior. Tot i així, en la zona verda forestal contigua, sí hi ha una mostra clara d'aquesta vegetació, observant- se un conjunt important d'exemplars d'alzinar que en són testimoni.

Tenint en compte el exposat en aquest punt, el desenvolupament del PMU no produeix diferències apreciables en relació amb la vegetació potencial. S'adjunta fotografia de la zona contigua descrita.



Fotografia 5: Zona no inclosa en l'àmbit del PMU, límit de Sud.

4.4.3 Vegetació actual i usos del sòl.

La vegetació present en l'àmbit és resultat de l'aprofitament agrícola de la finca en períodes anteriors. Actualment es troba sense conrear. De les ortofotos consultades de l'aplicatiu Vissir del ICC ja l'any 1984 no s'observa cap conreu. En ortofotos anteriors, s'aprecia una plantació que per les dimensions i forma podria ser d'oliveres.

Actualment l'àmbit està format per una terrassa ampla amb dos talussos als extrems. En el talús pròxima a les edificacions unifamiliars s'observa vegetació ruderal formada per arvenses i alguns exemplars d'arbrat espontanis. Aquest arbrat està constituït per diferents exemplars aïllats de morera (*Morus alba*), lledoner (*Celtis australis*) i ametller (*Prunus dulcis*), testimoni de l'antic aprofitament agrari de la finca. En relació amb la vegetació ruderal es tracta sobretot de mates d'esbarser (*Rubus ulmifolius*).

En la part de la terrassa central, la vegetació es de tipus pastura mediterrània, formada sobretot per fanàs (*Festuca arundinacea*) i fonolls (*Foeniculum vulgare*). L'arbrat el configuren diferents exemplars de lledoner, ametller i pi blanc (*Pinus Halepensis*). També s'observa en la zona d'accés diferents baladres (*Nerium oleander*), també resta de l'antic ús de la propietat.

La zona de desmunt de l'oest es troba ocupada per diferents exemplars d'arbrat dispers d'oliveres (*Olea europaea*), ametller i pi blanc.

Tenint en compte el exposat en aquest punt, el desenvolupament del PMU no afecta a cap element vegetal d'especial interès. Tot i així, en el PMU es reserva l'àrea de desmunt situada la Est del àmbit per a establir-hi la zona verda. L'enjardinament d'aquesta àrea hauria de preveure la conservació d'alguns dels exemplars existents, incorporant-los-hi.

4.5 Figures de protecció ambiental

Absència d'espais de protecció: Pel que fa a la presència o proximitat d'elements o superfícies amb protecció ambiental que es puguin veure afectades pels desenvolupaments urbanístics de l'àmbit de treball, no n'existeixen. Segons consulta realitzada a les bases de cartografia ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat, la superfície corresponent al PMU NO està afectada per cap figura de protecció especial, de les que es descriuen a continuació:

- Límit dels espais naturals de protecció especial i altres espais. Parcs nacionals, Paratges naturals d'interès nacional, Reserves naturals integrals, Reserves naturals parcials i parcs naturals, segons la llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
- Xarxa Natura 2000. Límits dels espais naturals de Catalunya que formen part per a la xarxa Natura 2000. Aquests espais poden haver estat proposats com a Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA), d'acord amb la Directiva 79/409/CEE, o com a Llocs d'Importància Comunitària (LIC), d'acord amb la Directiva 92/43/CEE.
- Zones Humides. Les zones humides i les seves delimitacions incloses en aquesta categoria corresponen a l'Inventari de zones humides de Catalunya del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.
- Espai d'Interès Natural. Zones incloses en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN).
- Hàbitats d'interès comunitari. Cartografia dels hàbitats d'interès comunitari en el territori català basada en la interpretació i adaptació de la classificació d'hàbitats de la Unió Europea que proposa el document "CORINE biotopes manual", editat per la Comissió europea el 1991, en la directiva 92/43/CEE, 97/62/CEE, en el Manual d'Interpretació dels Hàbitats de la U E i en l'informe sobre les correspondències entre els hàbitats de Catalunya i els hàbitats d'interès comunitari.
- Espècies de flora protegides. (Ordre de 5 de novembre de 1984, sobre protecció de plantes de la flora autòctona amenaçada de Catalunya, DOGC 493, de 12-12-84) i Decret 172/2008, de 26 d'agost, de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

4.5.1 Fauna, corredors biològics, espais singulars o de protecció

L'espai NO presenta cap valor especialment singular respecte la fauna.

Tal i com s'ha descrit en el present document, es tracta d'una zona urbana que tot i que està en una àrea de transició cap a terreny agrícola forestal, es troba fortament antropitzada. En aquesta zona, l'empremta humana queda palesa a través dels propis elements urbans existents. La mateixa pressió de l'activitat humana provoca que en aquest entorn la fauna natural hagi quedat desplaçada.

Tot i així, cal esperar espècies oportunistes o lligades a la presència de l'home. També es important remarcar que no s'afecta cap dels corredors existent, permet la connexió entre àries independents tot i que s'observa una continuïtat de Nord a Sud. Per tant l'estructura d'aquest biòtop romandrà estable tot i l'actuació prevista.

La fauna present dels diferents grups de vertebrats es detalla a continuació:

Amfibis: La vegetació existent i la possibilitat de trobar petits entollaments permet apreciar petits biòtops en el que es poden trobar la granota comuna (*Rana perezi*) fins al gripau camú (*Bufo bufo*).

Rèptils: Donat el relatiu grau d'alteració de l'espai, és possible la presència del dragó (*Tarentola mauritanica*), la sargantana cuallarga (*Psammodromus algirus*), la sargantana comuna (*Podarcis hispanica*) i, més escadusserament, de la serp verda (*Malpolon monspessulanum*).

Mamífers: Les espècies més destacades seran aquelles més adaptades a la presència antropització dels sistemes, com les rates (*Rattus sp.*) o el ratolí comú (*Mus musculus*). També caldrà destacar la presència habitual del conill (*Oryctolagus cuniculus*), i mes ocasionalment l'eríçó clar (*Atelerix algirus*), la guineu (*Vulpes vulpes*) i el tuixó (*Meles meles*). En referència al grup de rat-penats són presents durant la primavera i estiu.

Aus: És el grup de vertebrats que aporta més diversitat d'espècies. Cal destacar dos grups, el primer integrat en els sistemes urbans i el segon als sistemes agraris. Pel que fa al primer cal destacar: els estornells (*Sturnus communis*, *Sturnus unicolor*), el pardal (*Passer communis*), la tórtora turca (*Streptotelia decaocto*), la garsa (*Pica pica*), la merla (*Turdus merula*) i el tudó (*Columba palumbus*). Pel que fa al segon, cal destacar: la cadenera (*Carduelis carduelis*), el gafarró (*Serinus serinus*), el pinsà (*Fringilla coelebs*) o el verdum (*Carduelis chloris*), així com el tord (*Turdus philomelos*), la griva (*Turdus viscivorus*), la puput (*Upupa epops*), l'estival siboc (*Caprimulgus rufficollis*) i d'altres similars, sense poder destacar cap espècie d'especial interès.

Els rapinyaries que es poden localitzar a la zona són: El xoriguer (*Falco tinnunculus*) i el mussol (*Athene noctua*).

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Pel que fa a la connectivitat ecològica, cal considerar que l'àmbit d'estudi es troba ubicat en un espai territorial ja urbanitzat i fortament influenciat per la seva activitat derivada i les vies de comunicació com el propi vial amb el que limita. Tot i així, es tracta d'espais oberts pròxims a terrenys agrícoles sense barreres, de manera que els fluxes són possibles en totes direccions.

Pel que respecta a l'afectació a espais naturals de protecció especial, cal dir que l'àmbit es troba fora de cap figura de protecció, essent el més pròxim el Espai d'Interès Natural Parc Natural de Sant Llorenç de Munt i l'Obac, situat al Nord Oest del àmbit, però a una distància suficientment gran com per que no se'n vegi afectat.

Tenint en compte el exposat en aquest punt, el desenvolupament del PMU no produeix diferències apreciables en relació amb la fauna, corredors biològics, espais singulars o de protecció

4.6 Patrimoni cultural i etnològic

Dins el límit de la superfície inclosa en el PMU NO existeixen elements etnològics destacable. Es tracta d'una unitat de terreny ocupada per vegetació arvense on no apareixen figures d'especial interès per la seva preservació.

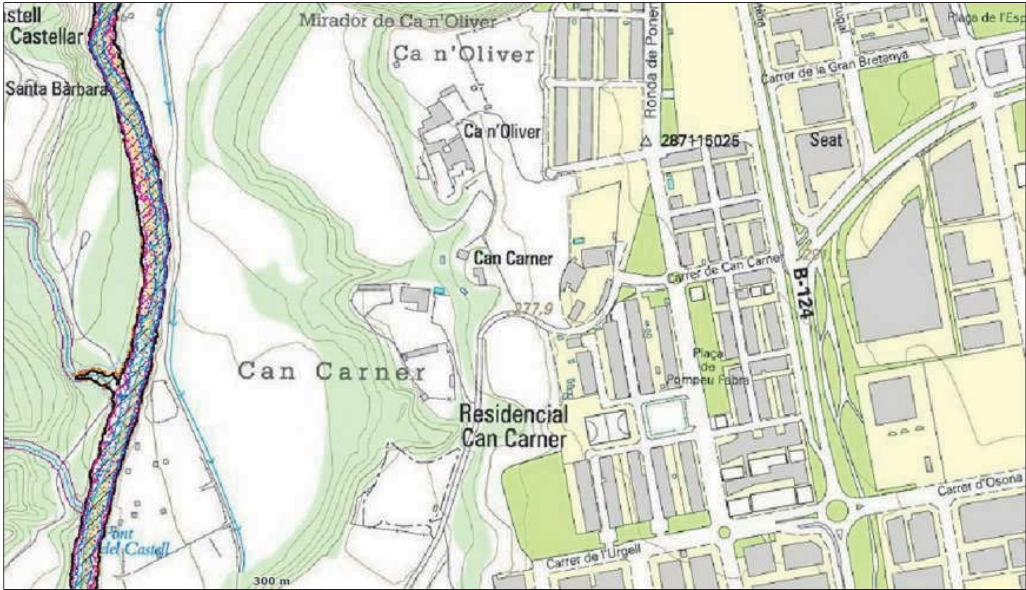
4.7 Riscos ambientals

La tipologia del us projectat és plenament compatible amb l'ús existent de la zona, essent aquesta actualment residencial. Hi ha presència de masses forestals arbrades al voltant de l'àmbit d'estudi, per tant el risc d'incendi forestal existeix. Serà necessari tenir-ho en consideració per tal de preveure les mesures correctores que s'hi escaiguin.

Segons el Plànol de zonificació de les zones inundables per a diferents períodes de retorn del PEF (Planificació de l'Espai Fluvial) de la Conca del Riu Ripoll, l'àmbit d'estudi NO es troba afectat per risc d'inundabilitat de tipus hidràulic.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web				
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001			
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/			
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original			

Imatge 10. Mapa zones inundables de Catalunya



Font : Agència Catalana de l'Aigua

L'àmbit d'estudi no disposa d'elements que puguin generar contaminació de tipus electromagnètic, tot i que s'hi troben diverses línies però cap d'alta tensió.

5 SENSIBILITAT AMBIENTAL

El treball de camp i la definició detallada dels aspectes relacionats amb distribució i representació dels usos del sòl i vegetació i les qüestions ambientals lligades a l'àmbit d'estudi permeten realitzar una interpretació de la fragilitat del medi en relació el grau o la capacitat d'acolliment dels nous usos previstos a l'àmbit objecte d'estudi. Per tal de quantificar aquesta fragilitat, segons el que ha donat de si el treball de camp, es determina una classificació de tipus de sensibilitat ambiental, segons els criteris que es detallen simplificadament a la taula que es mostra a continuació. A la taula s'incorpora la classificació del tipus de sensibilitat que s'ha determinat.

Taula 3. Informació associada als criteris per la valoració de la sensibilitat ambiental

SENSIBILITAT AMBIENTAL	Criteris per la definició del tipus de sensibilitat ambiental i classificació dins de l'àmbit d'estudi
Sensibilitat alta	Zones protegides ambientalment per qualsevol figura, zones amb risc ambiental, amb arbrat d'interès, amb patrimoni catalogat, amb edificacions i habitatges preexistents amb valor afegit

	Inexistents a l'àmbit d'estudi
Sensibilitat mitjana	Zones que no gaudeixen de cap protecció de tipus ambiental però que per els elements que contenen i per la seva pròpia naturalesa poden tenir un cert interès ambiental. En aquest cas, l'arbrat ubicat en els talussos en el marc del context urbà.
	Tots dos àmbits es trobarien en aquesta classificació
Sensibilitat baixa	Zones amb poc valor ambiental, zones degradades i/o abandonades.
	Inexistents en l'àmbit d'estudi.

6 CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS

6.1 Normativa de referència

El marc de referència bàsic en termes ambientals a nivell de la Unió Europea ve establert pel "VIè Programa de medi ambient de la Unió Europea" que estableix 4 àrees d'actuació prioritària:

- Intentar resoldre el canvi climàtic
- Protegir i restaurar el funcionament dels sistemes naturals i aturar la pèrdua de biodiversitat en la Unió Europea i al món i protegir els sòls contra l'erosió i la contaminació.
 - Aconseguir prou nivell de qualitat ambiental perquè les concentracions de contaminants d'origen humà, inclosos diferents tipus de radiació, no comportin efectes ni riscos significatius sobre la salut humana; política centrada en el principi de precaució i de prevenció de riscos.
 - Aconseguir que el consum de recursos renovables i no renovables no superi la capacitat de càrrega del medi ambient; dissociar el consum de recursos i el creixement econòmic mitjançant un augment notable de l'eficiència dels recursos, la desmaterialització de l'economia i la prevenció de la generació de residus.

El planejament analitzat té diferent capacitat d'incidència en cadascuna d'aquestes àrees, i es poden referenciar com a objectius ambientals generals a tenir en referència els següents:

- Garantir el bon funcionament dels sistemes naturals.
- Garantir la preservació i diversitat dels hàbitats naturals.
- Potenciar un desenvolupament urbanístic sostenible en les diverses vessants (territori, vectors
- ambientals, mobilitat,...).

Tot seguit relacionarem les obligacions que el planejament analitzat té en els diversos àmbits en què te capacitat d'incidència, intentant apuntar els diversos nivells -europeu, estatal, autonòmic o municipal- en què es recullen aquestes obligacions.

Obligacions en matèria de biodiversitat

L'Estratègia de la Unió Europea per a la biodiversitat o l'Estratègia espanyola per a la conservació de la biodiversitat, basats en els principis rectors de la lluita global contra la pèrdua de la diversitat biològica estan recollits, concretats i adequats a la situació i les especificitats pròpies de Catalunya en la documentació de l'Estratègia catalana per a la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica elaborada pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya amb la col·laboració de la Institució Catalana d'Història Natural. La proposta que vol ser d'aplicació al conjunt de la matriu territorial (concepte recollit en la proposta del sistema d'espais oberts del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona) i no només als espais naturals protegits i pretén integrar les consideracions en matèria de biodiversitat al conjunt de les polítiques de desenvolupament territorial i econòmic.

Del contingut l'Estratègia Catalana per a la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica, els objectius on el planejament analitzat pot incidir-hi en positiu o negatiu, amb major o menor grau són els següents:

- La integració dels condicionaments de la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica en el planejament urbanístic i territorial.
- Garantir la permeabilitat ecològica del territori per tal de facilitar o no alterar significativament els processos de desplaçament i dispersió de les espècies; garantir les connexions biològiques en el conjunt global del territori
- Mantenir (i potenciar) globalment la conservació dels tipus d'habitats, amb especial atenció als endèmics, rars o amenaçats

De fet l'objectiu estratègic numero 8 de l'eix estratègic 3 de l'Estratègia Catalana per a la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica es titula "Assolir un model territorial sostenible que faci compatibles el desenvolupament econòmic, la millora de la qualitat de vida i del medi ambient i la conservació de la diversitat biològica en tots els nivells de planejament i per a totes les zones del territori". Aquest objectiu estratègic es concreta en els dos objectius operatius següents:

- Objectiu 8.1: incorporar en la planificació i l'ordenació del territori els objectius i normativa que garanteixin l'ús sostenible dels recursos naturals i la conservació de la diversitat biològica
- Objectiu 8.2 :incorporar en el planejament i en la gestió urbanística que es deriva de la legislació urbanística catalana, els objectius, normativa i instruments que garanteixin l'ús sostenible dels recursos naturals i la conservació de la diversitat biològica

Altres disposicions i normatives estatals i autonòmiques que cal tenir presents en aquest punt sobre biodiversitat són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:

- Llei 12/1985 d'Espais Naturals, incloent plans derivats com el Pla d'Espais d'Interès Natural i l'Inventari
- de Zones Humides de Catalunya i l'Inventari de geotops i geozones.
- Llei 6/1998 Forestal de Catalunya
- Llei 43/2003 forestal (estatal) de 21 de novembre
- Llei d'Aigües Estatal (Ley 29/1985) i el seu reglament de desenvolupament
- Directiva Hàbitats (Directiva 92/43/CEE del Consell d'Europa, de 21 de maig de 1992)
- Directiva Aus (Directiva del Consell de 2 d'abril de 1979, 79/409/CEE)
- Llei de Protecció dels Animals (Llei 22/2003 de 4 de juliol, DOGC n°3926, de 16-7-2003)
- Normativa del Pla Director Urbanístic del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (actualment pendent d'aprovació inicial

Obligacions en matèria d'aigua

En matèria d'aigua, és la Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000, la Directiva Marc de l'Aigua (DMA), per la que s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües, la que marca els objectius ambientals on el planejament territorial pot tenir incidència i que són, especialment els següents:

- Prevenir el deteriorament addicional i protegir i millorar l'estat dels ecosistemes aquàtics i dels ecosistemes terrestres i zones humides directament dependents dels ecosistemes aquàtics,
- Promoure un Us sostenible de l'aigua basat en la protecció a llarg termini dels recursos hídrics disponibles.
- Protegir i millorar el medi aquàtic.
- Reduir de forma significativa la contaminació de les aigües subterrànies i evitar noves contaminacions.
- Contribuir a pal·liar els efectes de les inundacions i les sequeres.
- Protegir les aigües territorials.

Altres disposicions i normatives estatals i autonòmiques que cal tenir presents en aquest punt sobre el cicle de l'aigua són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:

- Llei d'Aigües Estatal (Ley 29/1985) i el seu reglament de desenvolupament
- Pla especial d'emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT)
- PSARU i PSARI (Pla de Sanejament d'Aigües Residuals i Industrials, respectivament)
- Normatives sobre abocaments de l'Agència Catalana de l'Aigua
- Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

Obligacions en matèria de medi ambient atmosfèric

La Directiva 96/62/CE del Consell, de 27 de setembre de 1996, sobre avaluació i gestió de la qualitat de l'aire ambient té com a objectiu general definir els principis bàsics d'una estratègia comuna dirigida a: definir i establir els objectius de qualitat de l'aire ambient a la Comunitat per evitar, prevenir o reduir els efectes nocius per a la salut humana i per al medi ambient en el seu conjunt; per avaluar, basant-se en mètodes i criteris comuns, la qualitat de l'aire ambient als estats membres; per disposar adequadament sobre la qualitat de l'aire ambient i procurar que el públic tingui coneixement de la mateixa, entre d'altres coses amb l'indar d'alerta; i, finalment, per mantenir una bona qualitat de l'aire ambient i millorar-la quan sigui necessari.

Entre els objectius de la Directiva sobre els quals el planejament territorial i urbanístic sembla tenir major capacitat d'incidència, en positiu o en negatiu, són els següents:

- Evitar, prevenir o reduir els efectes nocius per a la salut humana i pel medi ambient de la contaminació de l'aire.
- Mantenir una bona qualitat de l'aire ambient i millorar-la quan sigui necessari.

Altres informacions, normatives i disposicions que cal apuntar en aquest punt sobre el medi ambient atmosfèric són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:

- Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori als contaminants atmosfèrics de la Generalitat de Catalunya
- Informació proporcionada per la Xarxa de Vigilància i Prevenció de la Contaminació Atmosfèrica a Catalunya
- Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica
- Mapes de capacitat acústica local/cadastre sònic/ordenança municipal reguladora de soroll
- Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i reglament 82/2005 que la desenvolupa.
- Recomanació del Consell de la Unió Europea de 12 de juliol de 1999 relativa a l'exposició del públic en general a camps electromagnètics
- Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio- público radioeléctrico, restricciones a las em/s/ones radioeléctricas y medidas de protección sanitari frente a emisiones radioeléctricas
- Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació

Obligacions en matèria de sòl

No es té constància de cap document amb implicacions legals ni cap estratègia aprovada sobre el sòl, si bé en base a l'existència d'una Comunicació de la Comissió al Consell, el Parlament Europeu, el

Comitè econòmic i social i el Comitè de les regions (COM/2002/0179) titulada "Cap a una estratègia temàtica per a la protecció del sòl", es detecta determinats objectius sobre els quals el planejament territorial i urbanístic podria tenir capacitat d'incidència, en positiu o en negatiu, i que són els següents:

- Protegir el sòl dels processos de degradació: erosió, desertificació, pèrdua de matèria orgànica, contaminació, segellat, compactació, reducció de la seva biodiversitat, salinització i inundació i esllavissament.
- Gestionar de forma sostenible els recursos del sòl.
- Aplicar restriccions a les zones amb problemes relacionats amb l'erosió, la salinització, les inundacions i l'esllavissament de terres.
- Protegir les terres dotades d'un valor primordial des del punt de vista agrari.
- Aquesta comunicació destaca a més el paper de protecció dels recursos edàfics, que put tenir l'ordenació del territori, fent que en les decisions relatives a l'ús del sòl es tinguin en compte les seves característiques.

Obligacions en matèria de canvi climàtic

Existeixen, en aquesta matèria, diversos convenis i protocols internacionals i europeus entre els quals el Conveni marc de les Nacions Unides sobre el canvi climàtic, el Protocol de Kyoto per al citat conveni o l'Estratègia europea sobre el canvi climàtic que marquen els objectius en la lluita contra el canvi climàtic i en la prevenció dels seus efectes adversos. També el Llibre Blanc del Transport i els Principis per al Desenvolupament Sostenible del Consell d'Europa fan èmfasi en la importància del reequilibri dels modes de transport per a un desenvolupament més sostenible.

En base a l'Estratègia catalana sobre el canvi climàtic promoguda pel Govern de la Generalitat, les línies d'actuació en les quals el planejament urbanístic territorial pot tenir capacitat d'incidència de major o menor abast, són les següents:

- Foment de la mobilitat sostenible: un planejament territorial que incorpori els criteris de mobilitat sostenible i que penalitzi els escenaris que augmentin la mobilitat obligada.
- Promoció del transport públic i d'altres sistemes de transport que permetin reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle.
- Mesures de precaució per preveure, prevenir o reduir al mínim les causes del canvi climàtic i mitigar-ne els efectes negatius.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

De nou el Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis entenem que pot i ha de desenvolupar un paper destacat en aquest àmbit del canvi climàtic,

Obligacions en matèria de paisatge

El Conveni europeu del paisatge té com a objectius el foment de la protecció, la gestió i la planificació del paisatge, i l'organització a escala europea en qüestions paisatgístiques.

A Catalunya la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge (i el Reglament que la desenvolupa), promou el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge per tal d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics amb un desenvolupament sostenible com a dret dels ciutadans a viure en un entorn culturalment significatiu. Els objectius que es deriven del principis d'actuació de la llei que poden ser integrats com a tals al planejament urbanístic, són els següents:

- Protegir, gestionar i planificar el paisatge per millorar-lo i/o preservar-lo.
- La consideració dels efectes sobre el paisatge de qualsevol actuació d'ordenació i gestió del territori i de l'edificació.
- Integrar el paisatge com a instrument d'anàlisi, diagnòstic i presa de decisions en el planejament.
- Mantenir tant els hàbitats i la biodiversitat com els paisatges semi-naturals.

Altres disposicions i normatives estatals i autonòmiques que cal tenir presents en aquest punt sobre paisatge són, sense detriment d'altres que no estiguin llistades, les següents:

- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- Catàlegs i disposicions corresponents de paisatge del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, actualment en fase d'elaboració.

6.2 Marc de planejament de referència. Relació amb altres plans i programes

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona

A nivell de planejament cal destacar que el desenvolupament urbanístic ha de considerar les disposicions que en l'àmbit objecte d'estudi que hi ha per part del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB). Consultada la documentació del PTMB i la memòria urbanística del PMU, no es desprèn especials limitacions pel que fa al desenvolupament de l'àmbit.

El Planejament vigent del municipi de Castellar del Vallès

En la redacció del present informe s'han tingut en compte bàsicament el contingut POUM de Castellar del Vallès. Com ja s'ha comentat, el PMU de Can Carner Sud PMU-02 es troba inclòs en aquest POUM. La avaluació ambiental de l'àmbit ja hi queda reflexada en la documentació ambiental associada.

6.3 Criteris i objectius ambientals que adoptarà el PMU

Tenint en compte el exposat anteriorment, els criteris i objectius ambientals que adopta el PMU passen per:

- La creació de la zona verda associada a la urbanització de la zona, ha de preveure la integració de l'arbrat preexistent amb valor paisatgístic.
- L'obertura de l'espai, permetrà connectar l'àrea de verd forestal del Sud de l'àmbit (a través del corredor de la zona verda) amb la resta de la trama urbana.
- A nivell ambiental, el canvi no provoca variacions sobre el biòtop del conjunt de la zona, tot i que la zona verda ha de romandre oberta per tal de permetre el pas a les diferents espècies.
- A nivell de contaminació ambiental, caldrà preveure una correcta gestió dels efluent produïts per l'activitat que es desenvoluparà posteriorment. Es considera, que la xarxa existent n'ha de poder absorbir l'increment que se'n derivarà. Cal dir, que aquestes possibles afeccions ja queden correctament vehiculades a través del projecte de desenvolupament urbanístic.
- En relació a la mobilitat, la proposta d'ordenació no altera les condicions existents de la vialitat actual i la que es preveu en el POUM del municipi de Castellar del Vallès

7 ANÀLISI D'ALTERNATIVES I JUSTIFICACIÓ DE L'ADOPTADA

La documentació urbanística associada al present tràmit NO proposa cap altra alternativa en la proposta urbanística, més enllà de la que s'ha descrit en el present Informe.

8 CONCLUSIÓ

Degut a les condicions actuals de la zona i l'activitat a dur a terme, des del punt de vista ambiental, el desenvolupament del PMU proposat no presenta cap tipus de conflicte en cap dels aspectes valorables.

Sant Cugat del Vallès, 24 de octubre de 2024

PUN**T**ARQUITECTES

Pedro M. Sánchez Torres

Arquitecte

Màster en Direcció immobiliària i urbanística , UAB

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

II. Informe perspectiva de gènere

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

L'urbanisme inclusiu amb perspectiva de gènere afavoreix la igualtat entre homes i dones a través de les polítiques urbanes repensant com es dissenyen i desenvolupen les ciutats, donant resposta a les necessitats dels usuaris en aspectes com l'accessibilitat, la mobilitat, la visibilitat i seguretat de les persones. Millorant les condicions de vida de les persones que habiten en l'entorn urbà, garantint l'ús ple de tots els espais i recursos.

Determinacions i criteris per a una perspectiva de gènere en el present PMU:

- Introduir espais verds: La disposició de l'edifici genera un ampli espai verd al servei dels diferents habitatges. De la mà de les zones verdes, transcorre la circulació per l'interior de la parcel·la com a trama d'acompanyament del recorregut dels habitants. La vegetació evitarà zones molt frondoses on es perdi visibilitat evitant els punts cecs.
- Millora de la qualitat ambiental i paisatgística de l'espai urbà: la disposició de l'edificació genera una configuració en L amb un ampli espai comunitari obert, generant una qualitat ambiental i de configuració urbana que emfatitza el sentit de comunitat i els espais inclusius. A la proposta d'urbanització interior, el mobiliari de l'espai comunitari s'haurà de situar obrint-se als espais sense generar racons, facilitant la socialització i la relació, possibilitant l'elecció de sol i ombra.

Es generaran espais de jocs infantils on els nens es puguin moure amb llibertat garantint la seva autonomia i seguretat a fi de promoure l'oci actiu i la salut de les persones.

- Accessibilitat i mobilitat: Es podran disposar de diferents punts d'accés per a vianants, per tal que la totalitat d'usuaris puguin tenir recorreguts més directes a l'entorn immediat. La urbanització interior tindrà un itinerari accessible disposant baranes i rampes que compleixin amb el percentatge legal.

La il·luminació de l'àmbit serà adequada i suficient evitant els racons foscos.

- Aparcament soterrani: es disposarà d'aparcament soterrani en la totalitat de les parcel·les, donant compliment al nombre de places requerides per normativa. L'aparcament estarà convenientment il·luminat, evitarà espais foscos o racons no visibles.
- Seguretat: Es projectaran els accessos per a vianants ben il·luminats, visibles i directes des de el carrer sense generar espais cecs.

L'ordenació volumètrica proposada conté i contempla els aspectes necessaris per un sistema inclusiu de tots els usuaris.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

III. Càlcul de les despeses corresponents al sector del dèficit d’exploració del transport públic d’acord amb l’estudi d’avaluació de la mobilitat generada.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

Pel que fa a la mobilitat generada pel sector, al disposar el POUM d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) propi per tot el municipi, fa innecessari la redacció d'un estudi propi pel sector però es clar que cal donar compliment al estudi d'avaluació de mobilitat generada que proposa el POUM.

L'EAMG municipal comentat proposa en el seu apartat 5, de proposta de finançament, referir—se a l'article 19 del decret 344/2006 d'EAMG on s'especifica:

- 19.1 L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada ha d'incorporar una proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació i establir l'obligació de les persones propietàries, en els termes fixats per la legislació urbanística, de costejar i, si escau, executar la urbanització, així com les infraestructures de connexió amb les principals xarxes de vianants, de bicicletes, de circulació de vehicles i de transport públic o el reforçament d'aquestes, quan sigui necessari com a conseqüència de la magnitud de l'actuació.
- 19.2 L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada també ha d'incorporar l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment dels serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 d'aquest Decret. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial.

I l'annex 4 del Decret defineix:

El càlcul del dèficit anual del transport públic de superfície es farà d'acord amb la següent fórmula:

$$D = 365 \times r \times p \times 0,7$$

- D = dèficit d'explotació del transport públic de superfície.
- R = increment dels km totals de recorregut diàriament establint 6 circulacions mínimes a cada parada.
- P = preus unitaris del km recorregut.

L'aplicació concreta de EAMG del POUM de Castellar pel Sector PMU—02 Can Carner Sud proposa les següents dades:

Sector	Mobilitat generada en transport públic	Demanda generada a la línia C1	Pes específic (%)	Cost de l'augment dotacional de la línia C1
PMU-02 can carner sud	35	30	0,71%	52,67 €

Essent aquest el valor anual, el decret ja esmentat proposa un període de càlcul de 10 Anys, per tant l'aportació total resultaria: 52,67€/any x 10 anys= 526,7€.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



IV. NOTA REGISTRAL I FITXA CADASTRE

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4
CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2º
08202-SABADELL (BARCELONA)
tel. 937457508
sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

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

Fecha de Emisión: SEIS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 10242
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000026200

URBANA: PORCIÓN DE TERRENO sita en término de Castellar del Vallès, de procedencias de la Heredad Manso Carner, destinada a zona deportiva. Tiene una total SUPERFICIE de SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN METROS NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: Norte, con el camino de Busquets; Este, con restante finca matriz destinada a zona residencial; Sur, también con restante finca matriz, destinada a zona verde; y Oeste, con el mismo camino Busquets, en una línea curva que se junta con el linde Norte. Referencia Catastral número 3662001DG2036S0001FH. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	A87471264	4168	542	114	36

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de escisión de sociedad.
Formalizada en escritura con fecha 18/02/16, autorizada en MADRID, ANTONIO MORENÉS GILES, nº de protocolo 295.
Inscripción: 36ª Tomo: 4.168 Libro: 542 Folio: 114 Fecha: 06/04/2016

CARGAS

Inscripción 8ª de HIPOTECA a favor de la "AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID", EN GARANTIA del pago de la deuda tributaria, así como en cumplimiento de la condición impuesta para la eficacia del acuerdo de suspensión, por los siguientes conceptos e importes: a) En concepto de principal: Cuota Tributaria: NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS, correspondiente a la liquidación provisional realizada por la Administración. Intereses de demora: SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS. La garantía tendrá carácter indefinido manteniendo su vigencia hasta la fecha que la Administración autorice su cancelación y extendiendo sus efectos al procedimiento económico-administrativo y al contencioso-administrativo. RESULTA de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, JOSÉ-MANUEL RODRIGUEZ-ESCUADERO SÁNCHEZ, el día ocho de octubre de dos mil diez, número dos mil quinientos cincuenta y cinco de su protocolo, que ha motivado la inscripción 8ª de fecha veintidós de diciembre de dos mil diez.

C.S.V. : 208125235229D

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 057d3a0da4a9456c9b02f994bd361811001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Núm. Registre entrada: LGENT 2024/16731 - Data Registre: 30/10/2024 15:43:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3662001DG2036S0001FH

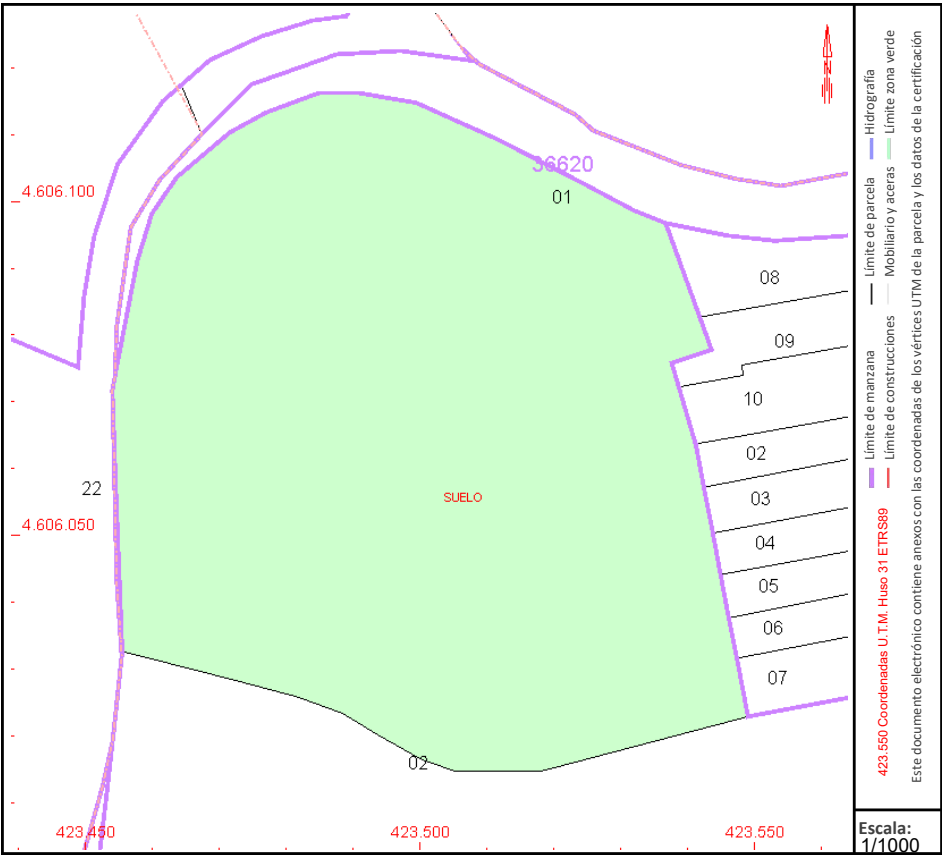
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAN CARNER Suelo
08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.491 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 24 de Octubre de 2024