

Projecte: Pla de Millora Urbana de Remodelació de l'Avinguda
Santa Eulàlia, 95 (PM-SEU095) de Terrassa

Promotor: Junta de Compensació del PM-SEU095 Av. Santa Eulàlia 95

Consultors: **BAMMP Arquitectes i Associats, SLP**
Portal Ballber Associats, SL

MEMÒRIA - TEXT REFÓS

NOVEMBRE 2009



ÍNDEX MEMÒRIA

0. ÍNDEX DE PLÀNOLS	4
1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA	5
1.1. Situació de l'àmbit del Pla de Millora Urbana de Remodelació	5
1.2. Antecedents de planejament	5
1.3. Justificació de la formulació del Pla Millora Urbana	7
1.4. Objecte i contingut del Pla de Millora Urbana	10
1.4.1. Projecte d'urbanització	10
1.4.2. Informe mediambiental	11
1.4.3. Estudi de la mobilitat generada	11
1.4.4. Memòria Social	12
1.4.5. Sostenibilitat econòmica i ambiental	12
1.5. Informació urbanística	12
1.5.1. Característiques de l'àmbit	12
1.5.2. Edificacions i infraestructures existents	12
1.5.3. Propietat del sòl	13
1.5.4. Promoció del Pla de Millora	15
1.5.5. Planejament general d'aplicació	15
1.5.6. Fotografies	16
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	18
2.1. Criteris d'Ordenació General	18
2.1.1. Antecedents	18
2.1.2. Objectius	18
2.1.3. Ordenació	19
2.1.4. La vialitat i el sistema d'espais lliures	19
2.1.5. L'edificació	20
2.1.5. Els usos	21
2.1.6. Característiques de la urbanització	21
2.1.7. Consideracions sobre l'aparcament	22
2.2. Els sistemes	24
2.2.1. Sistema Viari	24
2.2.2. Sistema de Serveis Tècnics	24
2.3. Les Zones	24
2.3.1. L'aprofitament del sector	24
3. GESTIÓ	26
3.1. Delimitació polygonal	26
3.2. Sistema d'actuació	26
3.3. Determinació del 10% d'aprofitament urbanístic	26
3.4. Càrregues d'urbanització	26
3.5. Conservació de les obres d'urbanització	27
3.6. Garanties d'urbanització	27
3.7. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament	27
4. NORMES URBANÍSTIQUES	28
4.1. Capítol I. Disposicions de Caràcter General	28
4.2. Capítol II. Règim Urbanístic del Sòl	29
4.3. Capítol III. Regulació de Sistemes	30
4.4. Capítol IV. Regulació de Zones	30
4.5. Capítol V. Regulació general dels usos	33
4.6. Capítol VI. Disposicions addicionals	34

5. PLA D'ETAPES	35
6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	36
6.1. Avaluació de l'import de les obres d'urbanització	36
6.2. Valoració Econòmica de les obres d'urbanització	36
6.3. Quadre resum de les despeses d'urbanització	38
6.4. Informe de sostenibilitat econòmica.....	38
7. QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PLA DE MILLORA URBANA.....	40
7.1. Quadre de qualificacions, sistemes i zones.	40
7.2. Quadre superfícies i edificabilitats per parcel·les.	40
7.3. Quadre Fitxa Característiques del PMU	41
7.4. Quadre Comparatiu sòls Públics-Sòls Privats.....	42
8. ANNEXES	43
Annex 1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del Pla de Millora Urbana PM-SEU 095.....	43
Annex 2. Informe Mediambiental	43

0. ÍNDEX DE PLÀNOLS

Número de Plànol	Descripció
1	Emplaçament
2	Planta topogràfica
3	Seccions topogràfiques
4	Planejament antic PGOU 1983. Planejament d'aplicació POUM 2003
5	Estructura de la propietat. Finques inicials
6	Qualificacions: Zones i sistemes. Relació context urbà
7	Qualificacions: Zones i sistemes. Àmbit d'actuació
8	Proposta d'ordenació. Alineacions i fondàries. Nombre màxim de plantes
9	Plànol Unitats d'Edificació
10	Comprovació proposta d'ordenació (amb topogràfic)
11	Proposta ordenació. Alçats
12	Proposta d'ordenació. Seccions

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.1. Situació de l'àmbit del Pla de Millora Urbana de Remodelació

El sector clau PM-SEU095 és un sector de sòl urbà no consolidat situat en el barri del segle XX i que comprèn les parcel·les delimitades per l'avinguda de Santa Eulàlia al sud, pel carrer de Valls a ponent i pel carrer del Mestre Trias al nord. La superfície total del Pla de Millora és de 19.557 m².

1.2. Antecedents de planejament

El planejament d'escala superior de referència és el POUM de Terrassa, aprovat definitivament el dia 4 de juliol de l'any 2003 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat (núm. 4029) el dia 12 de desembre del 2003.

El POUM defineix l'àmbit com a sòl urbà no consolidat. El sector es denomina PM-SEU 095 i s'ha d'ordenar mitjançant un Pla de Millora Urbana de Remodelació.

De la necessitat d'ordenar i desenvolupar aquest sector, el POUM en fa una referència genèrica al document de la Memòria d'Ordenació. En el capítol 4 de la Memòria del POUM, quan es tracten les línies estratègiques del nou pla i es parla de l'ampliació de l'autopista C-58, es fa una referència explícita d'aquesta zona com a nou lloc clau de l'activitat econòmica i terciària de la ciutat:

4.1. Projecte d'infraestructures i ciutat

Tal i com s'ha vingut anunciant reiteradament, des de l'avanç de planejament; els reptes de futur de la ciutat passen, en gran part, per la reconsideració de les grans infraestructures que l'envolten i, concretament les hidràuliques i les viàries. De tal manera que és necessari projectar aquestes grans accions de l'obra pública, com elements claus del nou model de ciutat, establint en cada cas una major coherència entre l'execució de la infraestructura i la construcció d'un projecte urbà, que aportí una millora de qualitat de les relacions i dels espais que es defineixen.

El Pla planteja com a element especialment imprescindible la reorganització de les grans infraestructures hidràuliques, construïdes com a conseqüència directa dels aiguats del 62, i la correcció del seu impacte tant decisivament negatiu per a la configuració urbana dels barris de l'oest de la ciutat.

La nova regulació del sistema hidràulic del transvasament de la riera de Palau, i l'establiment, si fos necessari, d'un mecanisme de compensació de les avingudes d'aigua entre conques diferents i fortament desequilibrades, en quant a cabdals potencial - les de les rieres de Rubí i de Gaià -; a banda de permetre una millora de la seguretat en la conca de la riera de Rubí, possibilitarà també dur a terme una transformació decisiva de la ciutat.

D'una banda, el cobriment de la totalitat del traçat de l'actual transvasament, al llarg del seu recorregut pels barris de Poble Nou, Can Boada, La Maurina i La Cogullada, donarà lloc a la creació d'un gran eix urbà configurat com un veritable passeig que permetrà relligar els barris i vertebrar la ciutat, i generarà la presència de nous fronts d'activitat urbana en tot el seu recorregut.

Aquest eix possibilitarà també articular la construcció de nous paquets de ciutat situats en el marge esquerre que cosirien els àmbits urbans del sud i el nord-oest i al mateix temps, establir nous teixits per aportar factors de nova centralitat en àmbits d'actual perifèria.

Per altra banda, l'ordenació del tram sud de la Riera del Palau permetrà generar una important franja de desenvolupament de nova ciutat, organitzant un territori que tradicionalment ha mantingut un caràcter territorialment indeterminat i supeditat a la lògica urbana del seu entorn. Aquesta actuació planteja principalment la construcció de l'extensió de la Rambla cap al sud, seguint el curs i la lògica de l'antiga riera,

duplicant la seva longitud actual, i convertint-la en un veritable eix de relació entre els diferents teixits de la ciutat i els sistemes territorials situats en la seva capçalera i la confluència amb la riera de Rubí.

L'ordenació de les grans infraestructures viàries ha de suposar un element fonamental de la millora de les connexions amb l'exterior i sobretot de la pròpia ordenació del trànsit interior de la mateixa ciutat consolidada.

Les principals actuacions viàries, les condicions de traçat i els objectius a aconseguir són les següents:

- L'Autovia Orbital, o també anomenada 4rt. Cinturó, ha de connectar la ciutat emplaçada en una posició tangencial del sistema urbà de la ciutat metropolitana amb la resta dels municipis de la segona corona de la ciutat central, alliberant així les comunicacions per la B-30 cada cop més saturada de la càrrega de trànsit rodat. L'Autovia Orbital, es planteja com una via límit de la ciutat, amb una implantació que faciliti la continuïtat dels espais lliures urbans amb els espais lliures territorials situats a la falda del massís de Sant Llorenç, de tal manera que la seva implantació en el territori es realitza en gran part en fals túnel o en viaducte i no suposi un límit a aquesta relació amb el territori natural situat més al nord.

- L'ampliació de l'autopista C-58, que per la seva connexió a l'Autovia Orbital augmentarà el nombre de carrils actuals, passant a disposar de tres carrils en cada sentit, en un futur. Aquest condicionament fa que es precipiti la reordenació dels enllaços de la mateixa amb la carretera de Martorell i es possibiliti la definició d'una nova porta urbana, en un lloc on actualment tan sols hi ha un conjunt de cintes d'asfalt amb l'única funció de comunicar parts. Aquesta nova porta sud, serà una gran entrada/distribuïdor dels nous accessos de la ciutat, ja que sobre la mateixa confluiran les sortides de l'autopista i la interconnexió de la carretera de Martorell amb el nou passeig de Ponent. Aquest nou espai que sorgeix de la necessitat dels enllaços viaris, deixarà de ser un lloc d'espais desaprofitats per infraestructures viàries per passar a ser un nou lloc clau de l'activitat econòmica i terciària de la ciutat.

- La via d'enllaç entre les dues vies anteriors, la C-58 i l'Autovia Orbital, per la part de llevant de la ciutat, ha de permetre relacionar totes dues artèries viàries i al mateix temps, definir un límit de la ciutat consolidada a llevant de la mateixa, establint relació de veïnatge amb el parc territorial dels torrents de la Grípià i de la Betzuca. El nou element viari, alhora que formarà part de la ronda exterior de la ciutat, establirà una nova connectivitat viària de reforç de l'eix Matadepera, Terrassa, Rubí. Així mateix, es planteja com a límit de la ciutat i com element necessari per resoldre la completació urbana dels barris de la Grípià i Torresana, i l'ampliació del sector industrial dels Bellots.

- El desenvolupament dels sectors industrials i productius de Can Guitard, comportaran la reordenació dels accessos de la sortida actual de l'autopista dels túnels de Vallvidrera, de tal manera que en la confluència de les rieres del Palau i de les Arenes, es defineix una nova porta de distribució i organització dels trànsits en aquesta part sud de la ciutat; recollint tant la traça de la nova Rambla com la de la carretera de Rubí i les dues vies que recorren a costat i costat de la riera de les Arenes.

- La continuïtat de la carretera de Montcada, resseguint la traça recta de l'avinguda Santa Eulàlia, travessant els terrenys entre Can Torrella i els Bellots, permetrà, alliberar la traça actual de la mateixa carretera en el seu recorregut davant del cementiri i transformar-la en una veritable avinguda urbana que donarà servei a altres equipaments com l'hospital de Terrassa, i a la vegada serà un espai idoni per la implantació d'una nova àrea terciària a localitzar en aquesta nova porta de ponent de la ciutat.

En el capítol 5 de la memòria del POUM: "EL PLA D'ORDENACIÓ MUNICIPAL I EL PROJECTE DE CIUTAT" quan es descriuen el conjunt de les propostes territorials agrupades geogràficament es fa una referència a les actuacions del Pla a la zona sud i diu:

5.4. La urbanització del sud: estendre per integrar

En la part de migdia del terme municipal, allà on conflueixen la riera del Palau i la riera de Les Arenes, el Pla estableix un conjunt de determinacions que tenen per objecte integrar aquesta part de la ciutat en el conjunt consolidat tot plantejant la prolongació de tres elements claus de la mateixa ciutat consolidada: la Rambla, el passeig de Palau i el nou eix de Llevant.

En la seva vessant estructurant, el passeig/rambla, s'estira més enllà de l'actual situació, deixant de costat l'accés directe des de les grans infraestructures viàries per donar-li continuïtat i transformar-se en la nova columna vertebral d'aquests sectors de sòl productiu. Al respecte d'aquesta opció en el conjunt de la ciutat, el

manteniment i la potenciació del model de ciutat productiva, planteja la necessitat de contemplar nous àmbits d'implantació que haurien de respondre a dos requeriments essencials:

- Donar cabuda adequada a les noves activitats productives derivades tant de la introducció de les noves tecnologies, com del pes creixent que la ciutat va assolint en el context regional en quant a les activitats de serveis terciaris.

- Donar resposta adequada a les necessitats de sòl per a noves implantacions productives que demanden la seva localització a la ciutat, ja sigui pel seu valor com a centre metropolità d'activitat d'especial qualitat per la seva oferta de treball i de serveis, i les seves comunicacions; o per les necessitats de creixement generades per part de les activitats ja existents a la ciutat.

La delimitació i l'ordenació d'aquests nous àmbits respon a factors d'idoneïtat respecte al model general de desenvolupament i transformació de la ciutat. Des de la definició prèvia d'un model de ciutat compacta, amb uns límits clarament definits que responen a formes urbanes coherents i que garanteixin la preservació de l'entorn natural, es defineixen diferents àmbits de desenvolupament productiu: L'ampliació del sector dels Bellots, entre l'actual sector industrial dels Bellots i la delimitació del nou parc territorial dels torrents de la Betzuca i de la Grípia, La Franja nord, lligada a la possible construcció de l'Autovia Orbital. I la Porta Sud amb vocació de resoldre la confluència i continuïtat entre els eixos de l'actual Rambla i la seva possible prolongació cap al sud, seguint el desenvolupament de la Riera del Palau.

I és precisament aquest espai de la Porta Sud, el que s'integra amb la resta de la ciutat mitjançant els connectors de la Rambla i la prolongació del parc de Vallparadís. Ara el parc es converteix en uns capil·lars que s'estenen més enllà dels límits del barri del segle XX i de Can Palet, travessen el polígon dels habitatges de Can Parellada i arriben a connectar amb la traça de la prolongació de la Rambla descrita anteriorment.

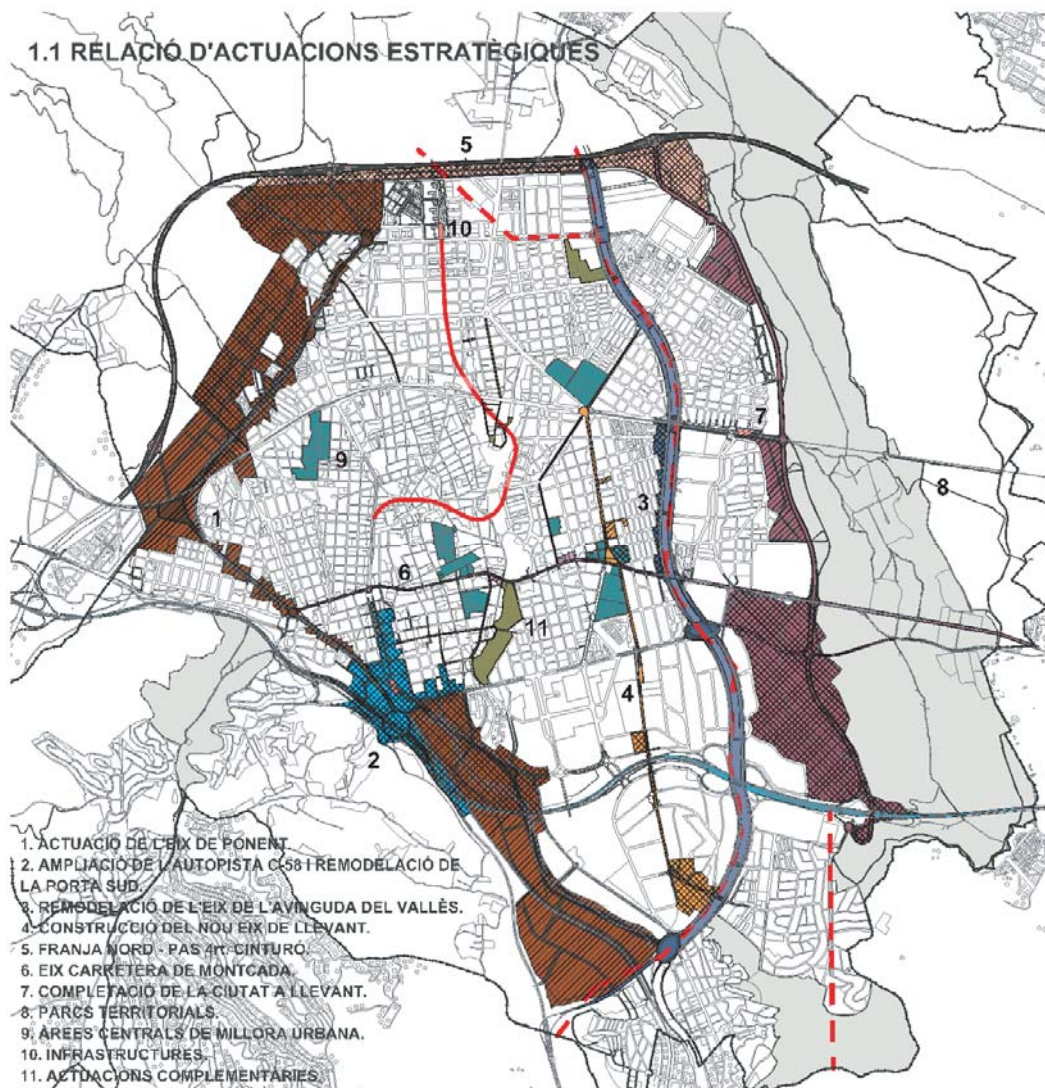
Per una altra part, a Llevant, el Pla defineix un nou eix vertical que complementi i sigui l'alternativa, en aquesta part de la ciutat, a les comunicacions nord-sud, i a la vegada serveixi per relacionar el sector de Can Parellada Residencial amb el mateix quadrat central de la ciutat, passant pels carrers Venus, Miño i la mateixa avinguda de Barcelona, transformada en una nova avinguda o rambla de la ciutat.

1.3. Justificació de la formulació del Pla Millora Urbana

El document de l'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM de Terrassa preveu un conjunt d'onze actuacions estratègiques. L'actuació estratègica número 2 “ Ampliació de l'autopista C-58 i remodelació de la porta sud” contempla el desenvolupament urbanístic de set sectors:

2. AMPLIACIÓ DE L'AUTOPISTA C-58 I REMODELACIÓ NUS PORTA SUD						
Porta sud	Projecte	PM-POR001	PM-RPA035	PA-SEU039	PA-SEU053	PA-SEU095
		PM-TDB001				PA-SEU131
autopista C-58	Urbanització					
	Projecte i obra					

El sector Avingudade Santa Eulàlia PM-SEU095, objecte d'aquest Pla de Millora, està inclòs en la remodelació del nus de la porta sud. A la documentació gràfica que acompanya l'Agenda del POUM es grafia com a una actuació estratègica:



Conjuntament amb el POUM, el Ple de l'Ajuntament de Terrassa en sessió celebrada el dia 3 de març de 2003 va aprovar provisionalment i per unanimitat el Pla d'Actuació Urbanística Municipal, que en termes de la llei de l'Urbanisme, article 60, és: *"...l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i conté les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbanística municipal corresponents pel que fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible."*

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

A la memòria del Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Terrassa quan es fixen els seus objectius diu:

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

Dins d'aquest període, l'objectiu fonamental del Programa és posar en marxa el desplegament de tots els estudis, projectes i instruments de desenvolupament de les determinacions estratègiques del nou Pla, que han

de permetre dur a terme el procés de transformació urbanística proposat per a la ciutat al llarg dels propers quinze anys.

Les deu línies d'actuació estratègica contemplades pel Pla comprenen en cada cas, un seguit de diferents àmbits de desenvolupament i de transformació urbanística, referenciats en els respectius sectors de planejament i polígons d'actuació.

El conjunt d'aquests àmbits de desenvolupament urbanístic presenta diferents graus d'interrelació i de supeditació a les respectives actuacions estratègiques. En alguns casos es produeix una dependència total entre la realització de l'actuació estratègica corresponent i el possible desenvolupament de determinats sectors. En d'altres, aquesta interrelació té diferents nivells de condicionant sense establir una total vinculació entre el seu desenvolupament i la completació de l'actuació estratègica.

Aquesta diferent interdependència entre les grans línies d'actuació estratègica i el desenvolupament dels nous sectors i polígons d'actuació del Pla, obliga a una ponderada definició de l'ordre de prioritats en el procés de desenvolupament d'aquestes línies i, en correspondència, a una atinada identificació dels sectors que podran desenvolupar-se i, per tant, del ritme amb el qual la ciutat podrà anar produint el seu procés de transformació plantejat per als propers anys.

El gradual desenvolupament de les determinacions del Pla en quant a la transformació de la ciutat consolidada i a la construcció dels nous creixements, determina el ritme de disponibilitat del sòl per a la implementació de les polítiques urbanes i d'habitatge.

D'altra banda, el Programa d'Actuació Urbanística Municipal com a marc de definició dels processos i la temporalitat de les actuacions del Pla, contempla l'encaix prioritzat de les mateixes amb el criteri d'assolir l'inici del procés de desenvolupament de totes elles al llarg del període total previst en les projeccions del Pla -quinze anys – però amb la plena consciència que donada la complexitat i la envergadura econòmica de la majoria d'elles, no es pot esperar la seva total completació o acabament dins d'aquest període. En tot cas, el grau de desenvolupament de les respectives actuacions dins del període global plantejat, hauria de ser el suficient com per permetre que el desenvolupament i la transformació urbanística definits en el Pla puguin desenvolupar-se dins dels quinze anys de previsió definida.”

El PAUM fixa el desenvolupament del Pla de Millora Urbana de Remodelació com una actuació estratègica i prioritària a desenvolupar a partir del primer any de la seva aprovació. En aquest sentit es justifica la formulació del Pla de Millora. L'actuació s'emmarca dins d'una línia estratègica anomenada “2. Ampliació de l'autopista C-58 i remodelació del nus de la porta sud” que en el document del PAUM s'exposa de la manera següent:

2. AMPLIACIÓ DE L'AUTOPISTA C-58 I REMODELACIÓ DEL NUS DE LA PORTA SUD

2.1 Justificació.

La remodelació de l'actual accés a la ciutat per la Rambleta i el sistema d'accessos a l'autopista, amb la consegüent transformació urbanística de tot aquest àmbit, és una actuació que ve condicionada en primer terme a la pròpia remodelació dels actuals accessos en funció de l'ampliació de l'autopista C-58 a tres carrils en cada sentit de circulació i, en segon terme, a l'actuació relacionada amb la construcció de l'autovia Orbital, en tant que la posta en servei d'aquesta nova infraestructura viària, pot generar una major intensitat de tràfic sobre l'autopista C-58, segons les etapes i els trams que s'executin en el seu desenvolupament.

Concretament, si l'acció contemplada pel Ministerio de Fomento es correspon en una primera fase d'execució, de l'autovia Orbital, consistent en posar en servei els trams Abrera – Olesa i Olesa – Viladecavalls; per, posteriorment, donar continuïtat viària pel nord de Terrassa i fins a Sabadell; el paper que ha de jugar la C-58 fins el nus de Can Trias a Viladecavalls serà fonamental durant els propers anys, i implicarà un determinat nivell d'exigència funcional que s'haurà de tenir en compte en el moment de dissenyar el projecte d'ampliació de l'actual autopista.

Així mateix, la realització d'aquesta remodelació depèn de les opcions que es contemplin per la complimentació del cobriment del transvasament de la riera de Palau i de la urbanització de la superfície del tram 3er. Del nou Passeig de Ponent.

Això no obstant, atès el caràcter totalment estratègic de l'actuació, tant per la seva localització com pel seu paper en relació al conjunt de la ciutat, caldrà contemplar l'anticipació de l'execució parcial de determinats elements de la seva urbanització bàsica en els àmbits de sòl que no venen directament afectats per la realització dels nous accessos i connexions viàries. I, al mateix temps, caldrà anticipar els estudis i l'execució d'obres complementàries sobre la infraestructura ferroviària respecte de la qual serà imprescindible una nova condició d'integració en l'espai urbà sobre el que es vol actuar.

2.2. Objectius bàsics de la programació.

Es contempla l'anticipació de determinats elements de la urbanització bàsica en la part que es troba més pròxima a les edificacions actualment existents – entorn de l'Hotel -, per tal d'adequar el sòl necessari per a la localització de nous equipaments públics.

2.3. Accions del Programa.

A. Accions prioritàries:

A.1. Redacció de la Proposta d'Ordenació i del Projecte d'Urbanització dels nous accessos a l'autopista i de la nova urbanització del sector.

A.2. Seguiment de la redacció, per part de la Generalitat de Catalunya, del Projecte d'ampliació a tres carrils de l'autopista C-58, tram entre Sabadell i Terrassa Centre; als efectes de la seva coordinació amb les determinacions previstes pel POUM.

A.3. Adequació i urbanització bàsica dels terrenys previstos per a l'emplaçament del futur Palau de Justícia de la ciutat.

A.4. Definició de les condicions de tractament del teixit industrial afectat pel desenvolupament d'aquest nou sector i preparació dels mecanismes per facilitar la seva relocalització en nous sectors derivats del desenvolupament del POUM.

A.5. Reserva d'espai urbà per a la localització d'una nova estació dels Ferrocarrils de la Generalitat.

1.4. Objecte i contingut del Pla de Millora Urbana

D'acord amb el marc legislatiu vigent en matèria urbanística, els plans de millora urbana tenen per objecte, en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé l'acompliment d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

A tal efecte aquest pla de millora urbana de remodelació ha de:

- a) Qualificar el sòl
- b) Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- c) Assenyalar les alineacions i les rasants.
- d) Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- e) Establir les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

1.4.1. Projecte d'urbanització

D'acord amb els articles 70 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme caldrà elaborar un projecte d'urbanització amb la finalitat de posar en pràctica l'execució material de les determinacions del Pla de Millora. D'acord amb el punt 4 de l'article 70, la documentació del projecte d'urbanització ha de: "comprendre una memòria

descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin." El projecte d'urbanització es portarà a terme un cop s'hagi aprovat definitivament aquest Pla de Millora Urbana.

1.4.2. Informe mediambiental

D'acord amb els articles 66 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 91 del Decret 305/2006 la documentació dels Plans de Millora de Remodelació ha d'incloure l'informe mediambiental. L'abast d'aquest document queda definit a l'article 100 del Reglament de la Llei de l'Urbanisme (Decret 305/2006):

L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

Aquest document del Pla de Millora incorpora a l'annex l'informe mediambiental.

1.4.3. Estudi de la mobilitat generada

El decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada que desenvolupa la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, estableix en el seu article 3 que les figures de planejament derivat que tinguin com a objectiu la implantació de nous usos o activitats han d'incloure, com a document independent, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Aquest document del Pla de Millora incorpora a l'annex l'estudi de mobilitat generada.

1.4.4. Memòria Social

Aquest PMU no incorpora memòria social perquè no contindrà sòl destinat a habitatge i, per tant, no s'han de definir els objectius de producció d'habitatge protegit ni de cap altre tipus d'habitatge assequible.

1.4.5. Sostenibilitat econòmica i ambiental

De conformitat amb l'article 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en l'apartat 3 es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

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

Al capítol 6 Estudi econòmic i financer s'inclou l'informe de sostenibilitat econòmica.

1.5. Informació urbanística

1.5.1. Característiques de l'àmbit

El sector de transformació "Av. Santa Eulàlia 95", objecte d'aquest Pla de Millora està situat geogràficament al sud-oest de la trama urbana de Terrassa. Comprèn les parcel·les delimitades per l'Avinguda Santa Eulàlia al sud, pel carrer de Valls a l'oest i pel carrer del Mestre Trias al nord.

L'àmbit del Pla de Millora té un pendent en el sentit nord-sud d'aproximadament el 3,3%. Entre el punt més alt situat a la part nord (rasant 246,97) i el punt més baix situat a l'extrem sud (rasant 238,18) la diferència de nivell és de 8,79 metres.

En el sentit llevant-ponent l'àmbit té forma de "v" baixa sent la traça del carrer Roger de Llúria el punt més baix, el pendent transversal més pronunciat es produeix a l'alçada del carrer Galícia amb un desnivell d'entre les cruïlles del carrer Galícia amb els carrers Valls i Roger de Llúria de 5 metres i un pendent del 6%.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana es troba dins del jaciment arqueològic de la vil·la romana de l'Aiguacuit, parcialment excavat els anys 1987-1988. En el seu moment es varen localitzar restes arqueològiques que ara es conserven soterrades sota una nova construcció.

1.5.2. Edificacions i infraestructures existents

No hi ha edificacions significatives ni cap activitat a l'interior de l'àmbit definit. L'única edificació existent està situada al carrer Galícia és d'una planta, ocupa una superfície d'aproximadament 18 m² i es correspon amb una estació transformadora que dona servei al conjunt d'indústries de l'entorn.

Una part dels vials que defineix el planejament s'utilitzen com a tals sense que estiguin urbanitzats i ni tant sols pavimentats. La resta de sòls es troben desocupats. La part sud de l'àmbit està ocupada per arbres i horts de mida reduïda.

1.5.3. Propietat del sòl

El conjunt del sector té una superfície total del 19.557 m² que es divideixen en 17.408,96 m² de sòl privat i 2.148,04 m² de sòl públic (Avinguda Santa Eulàlia) que corresponen a vialitat existent.

Els 17.408,96 m² de sòl privat amb dret a aprofitament es divideixen en un total de vuit finques, la descripció de les quals és la següent:

FINCA 1: pendent d'inscripció

Adreça: C/ De Valls, 117 de Terrassa

Títol: Pertany a Aigua Cuit, S.A.

Inscripció Registral: pendent d'inscripció

Referència Cadastral: Figura amb el número 7705248DG1070B

Superfície: La superfície total de la finca és de 536,66 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 1 en el plànol número 5.

FINCA 2: 41.856

Adreça: Avinguda Santa Eulàlia, 95 de Terrassa

Títol: Pertany a Sant Pere Nord, S.L.

Inscripció Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, V. 2.847, Llibre 999, Foli 199. Finca 41.856.

Referència Cadastral: Figura amb el número 7705247DG1070B

Superfície: La superfície total de la finca és de 3.631,01 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 2 en el plànol número 5.

FINCA 3: 421.079

Adreça: C/ Galícia, 71 de Terrassa

Títol: Pertany a Inmobiliària PG&F del Vallès, S.L. i a Heribert Traver, S.L.

Inscripció Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, V. 2.898, Llibre 1.029, Foli 1. Finca 421.079

Referència Cadastral: Figura amb el número 7705246DG1070B

Superfície: La superfície total de la finca és de 1.770,54 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 3 en el plànol número 5.

FINCA 4: 37.268

Adreça: Avinguda Santa Eulàlia, 97 de Terrassa

Títol: Pertany a Ignacio Carreras, SL

Inscripció Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, V. 2.620, Llibre 890, Foli 214. Finca 37.268.

Referència Cadastral: Figura amb el número 7906515DG1070B

Superfície: La superfície total de la finca és de 3.359,09 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 4 en el plànol número 5.

FINCA 5: 25.463

Adreça: C/ Galícia, 50 de Terrassa

Títol: Pertany a Aigua Cuit, S.A.

Inscripció Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, V. 2.157, Llibre 190, Foli 199. Finca 25.463

Referència Cadastral: Figura amb el número 7705202DG1070B

Superfície: La superfície total de la finca és de 1.515,52 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 5 en el plànol número 5.

FINCA 6: 32.765

Adreça: C/ Mestre Trias, 77 de Terrassa

Títol: Pertany a Comella & Cabezas, SL

Inscripció Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, V. 2.450, Llibre 804, Foli 128. Finca 32.765

Referència Cadastral: Figura amb el número 7705245DG1070B

Superfície: La superfície total de la finca és de 1.487,73 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 6 en el plànol número 5.

FINCA 7: 25.463

Adreça: Part dels carrers Mestre Trias, Roger de Llúria i Galícia de Terrassa

Títol: Pertany a Aigua Cuit, S.A. (997,32m²) / Inmobiliària PG&F del Vallès, S.L. (466,06m²) / Heribert Traver, S.L. (699,09m²)/ Comella & Cabezas, SL (979,03 m²)

Inscripció Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, V. 2.157, Llibre 190, Foli 199. Finca 25.463

Referència Cadastral: Figura amb el número 7705202DG1070B

Superfície: La superfície total de la finca és de 3.141,50 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 7A en el plànol número 5.

FINCA 8: 4.584

Adreça: Part de l'avinguda de Santa Eulàlia i del carrer de Roger de Llúria de Terrassa

Títol: Pertany a Família Bosch de Basea

Inscripció Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Terrassa, V. 541, Llibre 164, Foli 208. Finca 4.584

Referència Cadastral: 8199004DF1989H

Superfície: La superfície total de la finca és de 1.966,91 m².

Identificació: És la finca identificada amb el número 8 en el plànol número 5.

1.5.4. Promoció del Pla de Millora

El promotor d'aquest Pla de Millora de Remodelació és la Junta de Compensació del Pla de millora urbana de remodelació de l'avinguda Santa Eulàlia, 95 amb domicili al carrer Major 40-42 2n C, de Terrassa.

1.5.5. Planejament general d'aplicació

El marc de referència inicial de desenvolupament del sector es troba en l'aprovació de l'any 2003 del POUM de Terrassa.

Els paràmetres generals d'aprofitament i els criteris d'ordenació es defineixen a la corresponent fitxa d'ordenació:

PM-SEU095 AV. SANTA EULÀLIA 95

PLANS DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ.

1. Àmbit:

Sector de sòl urbà no consolidat situat en el barri del Segle XX i que comprèn les parcel·les delimitades per l'Avinguda de Santa Eulàlia al sud, pel carrer de Valls a ponent i pel carrer del Mestre Trias al nord.

La superfície total del Pla de Millora és de: 19.557 m²

2. Objectius:

Ampliar la secció de l'avinguda de Santa Eulàlia.

Ordenar les activitats productives per tal de fer façana a l'avinguda.

Completar la trama viària del barri del Segle XX: completar la traça del carrer de Roger de Llúria fins l'avinguda de Santa Eulàlia i completar els carrers de Galícia i del Mestre Trias.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Zona d'activitats terciàries del barri del Segle XX clau A11.1 amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Pla de Millora.

L'edificabilitat de la zona serà el resultat d'acumular sobre el sòl resultant, l'edificabilitat del sòl privat inicial.

Dades inicials:	
Sòl privat inicial susceptible d'aprofitament:	12.279 m ²

Dades a desenvolupar:		
Reserves mínimes de sòl públic:	Viari	
	SÒL PÚBLIC mínim	44 %
Sòl d'aprofitament privat:	Terciari	56 %
	SÒL PRIVAT màxim	56 %
Alçada màxima:	PB + 4	
Coef. d'edificabilitat brut:	1,26 m ² st / m ² sl	

Coef. d'edificabilitat neta/aprof inicial:	2,28 m ² st / m ² sl
--	--

Paràmetres indicatius:	
Edificabilitat màxima de l'àmbit:	24.557 m ²

4. Cessions:

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

5. Condicions de gestió i execució:

El Pla de Millora, delimitarà els polígons d'actuació que consideri necessari, que s'executaran pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

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

6. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon del Pla de Millora queden en situació de volum disconforme.

1.5.6. Fotografies



Seqüència de fotografies del sector des del pont de la N-150





Fotografies del sector



Fotografies aèries del conjunt de l'àmbit

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

2.1. Criteris d'Ordenació General

2.1.1. Antecedents

El planejament d'escala superior de referència és el POUM de Terrassa, aprovat definitivament el dia 4 de juliol de l'any 2003 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat (núm. 4029) el dia 12 de desembre de 2003.

Els paràmetres generals de sostre edificable i els criteris d'ordenació del Sector PM-SEU095 es defineixen en la corresponent fitxa d'ordenació del POUM.

El Pla General d'Ordenació de l'any 1983, anterior al POUM, ja proposava una ordenació per aquest sector en illa tancada, completant la trama de carrers ortogonals de l'eixample del sud de la ciutat:



Pla General d'Ordenació 1983

2.1.2. Objectius

La fitxa del POUM estableix per a l'àmbit de l'avinguda de Santa Eulàlia 95, clau PM-SEU095, els següents objectius:

- Ampliar la secció de l'avinguda de Santa Eulàlia
- Ordenar les activitats productives per tal de fer façana a l'avinguda de Santa Eulàlia i a la variant de la N-150
- Completar la trama viària del barri del Segle XX: completar la traça del carrer de Roger de Llúria fins l'avinguda de Santa Eulàlia i completar els carrers de Galícia i del Mestre Trias

Aquests objectius, que de manera genèrica, es defineixen a la fitxa del Pla els concretem en:

- Dotar als terrenys edificables de les condicions urbanístiques necessàries per a la seva edificació.
- Dotar els edificis d'unes característiques específiques en quant a la seva forma i volumetria.

- Configurar un conjunt edificat que amb les especificitats de les edificacions s'aconsegueixi percebre com un element unitari que signifiqui aquesta part de ciutat.

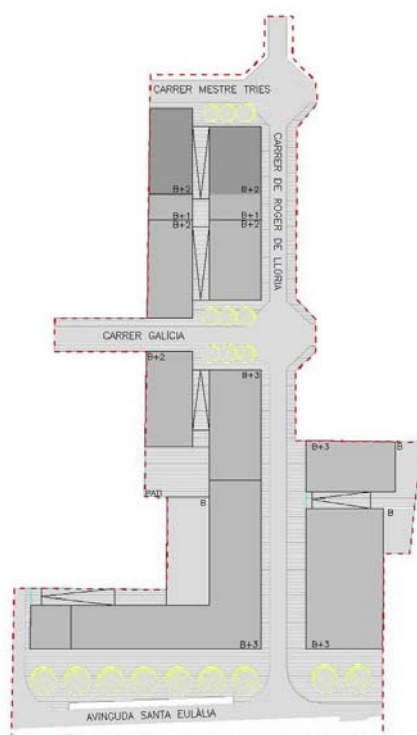
2.1.3. Ordenació

L'ordenació que aquest Pla de Millora proposa es basa en un sistema d'alineacions i rasants sobre el carrer, amb atenció especial en les cruïlles.

L'ordenació es configura segons una doble estratègia:

- Per una banda, mitjançant l'obertura de les cruïlles formant petites places que evitin els xamfrans. Obrint l'espai s'aconseguirà millorar les circulacions i ampliar l'espai de vorera per als vianants.
- Per altra banda, fent sobresortir l'edificació que travessa pel mig en sentit longitudinal (nord – sud de l'àmbit) i que en arribar a l'avinguda torna a girar cap a ponent creant la façana més llarga. D'aquesta manera, l'edificació significarà el conjunt i el farà visible des de diversos punts, en especial des de la variant de la N-150 que passa elevada per davant de l'àmbit.

En l'ordenació ampliem la secció del carrer de Llúria en el seu tram final. Aquest fet ens permet crear més espai de vialitat alhora que incrementar l'alçada de la seva edificació per igualar-se amb de l'avinguda de Santa Eulàlia.



Proposta d'ordenació

2.1.4. La vialitat i el sistema d'espais lliures

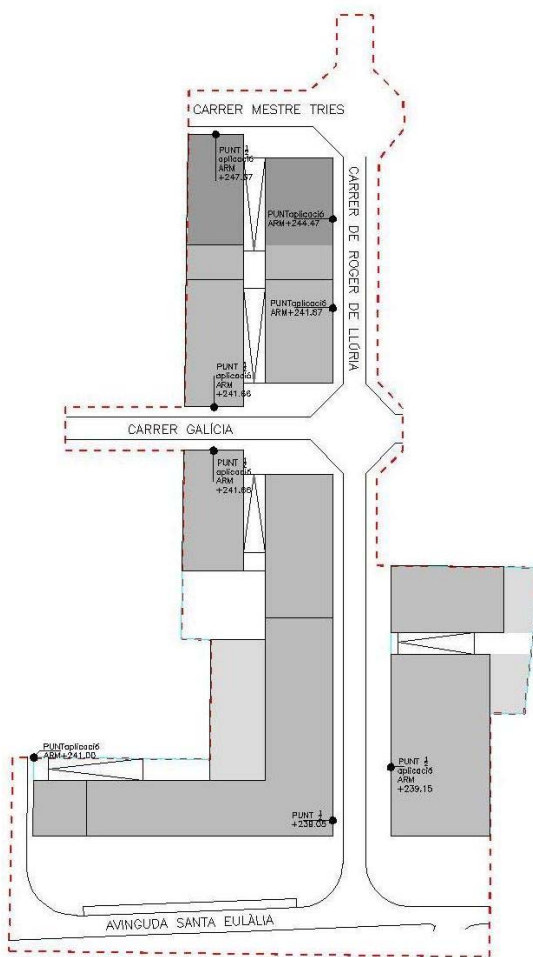
L'ordenació que proposem es basa en la determinada pel POUM amb l'eixamplament del carrer Roger de Llúria i les ampliacions de les cruïlles, esmentades en el punt anterior.

2.1.5 L'edificació

L'edificació del Pla de Millora es resol mitjançant un conjunt de volums on s'ubica l'edificabilitat que segueixen les alineacions dels carrers de l'eixample que conforme el barri del Segle XX. Aquests volums es sistematitzen amb un conjunt de patis interiors de 6 metres d'amplada que permeten la il·luminació i la ventilació de les diferents parts.

Els volums que donen façana al carrer Galícia i al carrer Mestre Trias, situats a tocar de les mitgeres dels edificis industrials existents, alineen les seves façanes a carrer i la seva alçada màxima serà la prevista en el POUM per a l'amplada d'aquest vial: 13,80 metres (PB+2).

L'alçada prevista pels dos edificis amb façana a l'avinguda de Santa Eulàlia és la que determina el POUM: 16,90 metres (PB+3). L'edifici en forma de "L" en planta, emplaçat a ponent del carrer Roger de Llúria i amb front a l'avinguda de Santa Eulàlia i carrer Galícia es configura com a un únic volum que significa el conjunt amb la voluntat de que es llegeixi com a un sol edifici en la seva forma i morfologia. A tal efecte, l'edifici mantindrà la mateixa alçada de coronació, i la seva alçada reguladora serà de 16,90 m per a tot el conjunt.



En l'ordenació escollida, l'edificació segueix les alineacions previstes pel planejament, amb l'excepció de les cruïlles. A les cruïlles del carrer Roger de Llúria amb els carrers Mestre Trias i Galícia l'edificació es recula de l'ocupació màxima permesa pel planejament. Aquest fet millora les visuals que des del carrer es tindrà de les cantonades dels edificis terciaris. L'eixamplament també permetrà incrementar l'espai públic resultant i la plantació d'arbrat.

L'edificabilitat prevista en els plànols d'ordenació pel conjunt d'edifici té un escreix respecte de l'edificabilitat màxima permesa. Aquest escreix ha de permetre un grau de flexibilitat en la composició volumètrica de l'edificació que es pot expressar en forma de patis, reculades de la façana a la part interior d'illa o bé un buidatge de part de l'última planta.

2.1.5. Els usos

El POUM estableix un màxim de sòl destinat a usos terciaris (56%) havent la resta, de destinar-se a sòl de sistemes (44%). La proposta del Pla de Millora aconsegueix aquest requeriments, ja que destina a sòl de zones terciari un total de 10.042,55 m², equivalent al 51,35% de la superfície total de l'àmbit.

2.1.6. Característiques de la urbanització

D'acord amb el marc legislatiu vigent totes les parcel·les resultants, al final del procés, han d'obtenir la condició de solar. A aquest afecte han de disposar dels serveis urbanístics bàsics:

- La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- El subministrament d'energia elèctrica.

Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

Les característiques dels serveis les concretarà el corresponent projecte d'urbanització i seguiran les següents directrius.

Xarxa de clavegueram: D'acord amb l'article 17 de les normes urbanístiques del POUM, es preveurà una xarxa de sanejament separativa fins al sistema de col·lectors generals. Cada parcel·la resultant disposarà d'una escomesa per a aigües residuals i una per a aigües pluvials a la xarxa general.

Pel que fa a la xarxa de sanejament, en el projecte d'urbanització s'haurà de preveure la desviació, per sòl públic, de les aigües que travessen el sector a cel obert provinents de la canalització anomenada aiguacuit.

Abastament d'aigua: Es construirà una xarxa del tipus mallada amb fosa dúctil a partir de la connexió a la xarxa existent. La xarxa d'abastament d'aigua es dissenyarà seguint les instruccions de la companyia subministradora Mina Pública d'Aigües de Terrassa. El projecte preveurà la instal·lació d'hidrants d'acord amb la normativa vigent.

Subministrament elèctric de Mitja i Baixa Tensió: Aquesta xarxa es projectarà d'acord amb la companyia subministradora a la zona, FECSA-ENDESA.

Gas: Es construirà una xarxa del tipus mallada a partir de la xarxa existent que doni servei al conjunt d'edificis del sector.

Telefonia i Telecomunicacions: El disseny de la nova xarxa telemàtica tindrà en compte l'existència de diferents operadors. D'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament i el consorci Localret el projecte de la xarxa de telecomunicacions el redactarà Localret.

Xarxes existents: El projecte d'urbanització ha de preveure la reubicació o substitució dels serveis existents grafiats en el plànol corresponent. Igualment s'hauran de sol·licitar els

informes preceptius als diferents gestors de servei per tal de confirmar la no existència de cap servei soterrat.

2.1.7. Consideracions sobre l'aparcament

D'acord amb l'article 310 de les normes urbanístiques del POUM de Terrassa cal fer reserva de sòl per aparcaments a l'interior de les edificacions. Les necessitats que fixa el POUM oscil·len entre una plaça cada 50 m² de superfície construïda en casos d'activitat comercial i una plaça cada 100 m² per a les activitats industrials. S'ha realitzat un petit anàlisi de la idoneïtat de les parcel·les per encabir de manera racional aquest nombre de vehicles en funció dels usos admesos. El resultat ha estat que per un ús terciari d'oficines i comerç – excloent supermercats i grans superfícies – calen entre una i dues plantes soterrani. I per a un ús industrial les necessitats d'aparcament queden cobertes amb una sola planta soterrani (veure quadre i plànol adjunt).

COMPROVACIÓ APARCAMENTS

Ús oficines/comercial 1 plaça cada 50 m2 construïts

PARCEL·LES DEL PLA DE MILLORA

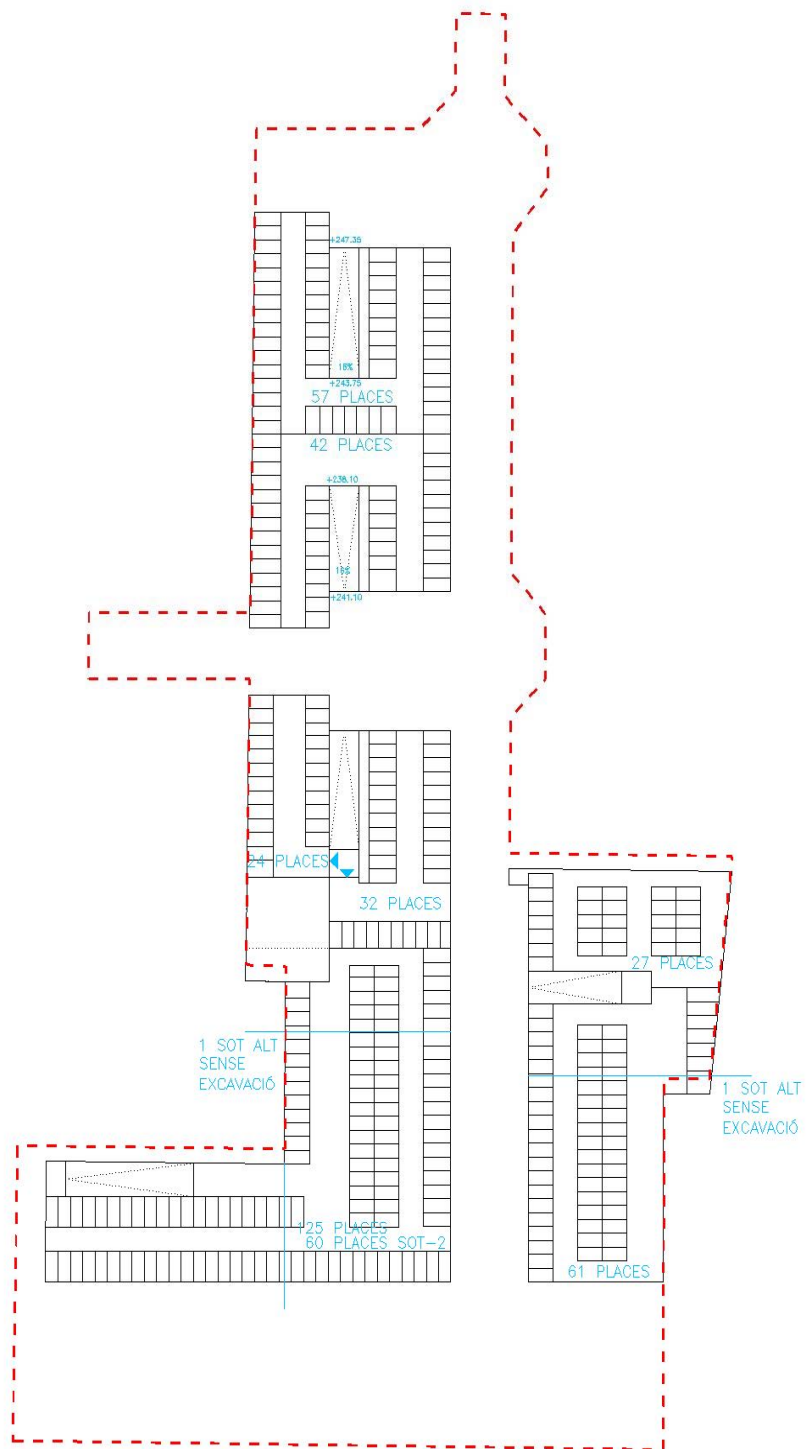
Unitat d'edificació	POUM (art.311- b) oficines)	1 planta soterrani	nombre de plantes
1	153 places	125 places	1,22
2	44 places	32 places	1,38
3	33 places	24 places	1,36
4	63 places	42 places	1,49
5	68 places	57 places	1,20
6	84 places	61 places	1,37
7	49 places	27 places	1,80
	493 places	368 places	

COMPROVACIÓ APARCAMENTS

Ús industrial 1 plaça cada 100 m2 construïts

PARCEL·LES DEL PLA DE MILLORA

Unitat d'edificació	POUM (art.311- b) oficines)	1 planta soterrani	nombre de plantes
1	77 places	125 places	0,61
2	22 places	32 places	0,69
3	16 places	24 places	0,68
4	31 places	42 places	0,75
5	34 places	57 places	0,60
6	42 places	61 places	0,69
7	24 places	27 places	0,90
	246 places	368 places	



2.2. Els sistemes

D'acord amb el marc legislatiu vigent, el conjunt de sòls situats en el sector s'ha dividit en zones i sistemes. Els sistemes, d'acord amb la definició del POUM, són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

El POUM destina a **sistemes** un mínim del 44% dels sòls del sector PM-SEU095. Concretament, els sòls que el POUM destina a sistemes pertanyen a la categoria de sistema viari. Pel que fa al Pla de millora urbana de remodelació del sector avinguda de Santa Eulàlia, la superfície destinada a sistemes és de 9.514,45 m², distribuïda en dos categories: sistema viari i sistema de serveis tècnics.

2.2.1. Sistema Viari

La superfície de sòl que el Pla de millora urbana destina a **sistema viari** és de 9.414,45 m², que representen un 48,14% de la superfície total del sector. Aquests sòls s'identifiquen amb la següent categoria:

- o Carrers. Clau V2

2.2.2. Sistema de Serveis Tècnics

La superfície de sòl que el Pla de millora urbana destina a **sistema de serveis tècnics** és de 100,00 m², que representa el 0,51% de la superfície total de l'àmbit d'ordenació.

El sòl de serveis tècnics es distribueix en tres peces. Aquestes peces són aptes per situar soterrades les estacions transformadores necessàries per al subministrament d'energia elèctrica. La qualificació és:

- o Estacions transformadores soterrades. Clau T3

2.3. Les Zones

Segons el POUM, els sòls del sector PM-SEU095 destinats a **zones** podran assolir un màxim del 56% de la superfície del sector. D'acord amb les determinacions de la fitxa del Pla, s'ha previst la següent qualificació per als sòls destinats a zones:

- Terciari. Clau A11.1. PMU Santa Eulàlia.

La superfície de sòl que el Pla de millora urbana de remodelació del sector avinguda de Santa Eulàlia destina a zones és de 10.042,55 m², que representen un 51,35% de la superfície del sector.

2.3.1 L'aprofitament del sector:

La fitxa normativa número 70 dels Polígons d'Actuació i Sectors de Planejament del POUM determina l'aprofitament d'aquest sector. L'aprofitament s'expressa amb el doble índex d'edificabilitat:

- índex d'edificabilitat neta / sòl d'aprofitament inicial = $2,28 \text{ m}^2$ de sostre per cada metre quadrat de sòl
- índex d'edificabilitat brut / sòl d'aprofitament inicial = $1,26 \text{ m}^2$ de sostre per cada metre quadrat de sòl

A diferència del què s'indica a la fitxa del POUM, el sòl privat inicial susceptible d'aprofitament no és de 12.279 m^2 sinó de $17.408,96 \text{ m}^2$.

No obstant aquesta incorrecció, l'edificabilitat bruta que estableix la fitxa del POUM i per tant el paràmetre normatiu vinculant, és de $1,26 \text{ m}^2$ de sostre/ m^2 de sòl. De l'aplicació d'aquest índex a la superfície de l'àmbit (19.557 m^2), en resulta una edificabilitat màxima de $24.641,00 \text{ m}^2$.

3. GESTIÓ

3.1. Delimitació poligonal

La gestió urbanística del Pla de Millora Urbana de Remodelació es durà a terme en un únic Polígon d'actuació urbanística que emmarcarà la totalitat del sector. En conseqüència, es redactarà un únic projecte de reparcel·lació per a tot el sector.

3.2. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació per al sector serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació d'acord amb l'article 118 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. L'administració actuant en aquest Pla de Millora és l'Ajuntament de Terrassa.

3.3. Determinació del 10% d'aprofitament urbanístic

De conformitat amb l'article 40.1.d del Reglament de la Llei de l'Urbanisme aprovat pel decret 305/2006, els propietaris del sector tenen el deure de cedir gratuïtament a l'administració actuant (l'Ajuntament de Terrassa en el nostre cas), el sòl que contingui el 10% de l'aprofitament urbanístic.

En el Projecte de Reparcel·lació, i d'acord els criteris que fixa l'article 36 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es calcularà l'aprofitament urbanístic de l'àmbit i es localitzarà el sostre d'aprofitament de cessió obligatòria corresponent al 10%.

3.4. Càrregues d'urbanització

De conformitat amb l'article 114 de la Llei d'Urbanisme les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

..”a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici, si s'escau, dels supòsits regulats per l'article 46.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització complementaris i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor dels ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i no resultin adjudicataris d'aprofitament urbanístic d'ús residencial superior a les superfícies màximes establertes per la dita legislació “.

El cost de les obres d'urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació d'acord amb el què estableix la legislació vigent.

3.5. Conservació de les obres d'urbanització

Els promotors es comprometen a portar a terme les tasques de conservació i manteniment de les obres d'urbanització i els serveis públics, un cop s'hagin executat i establert, i fins que l'Ajuntament de Terrassa no els rebi, de conformitat amb el que preveu l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions s'efectuarà pels promotors a favor de l'Ajuntament en el termini no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva de les obres per part dels primers, en la forma i condicions assenyalades al Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3.6. Garanties d'urbanització

Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor del pressupost d'execució material de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que preveu el punt 3 de l'article 101 de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta garantia es formalitzarà mitjançant aval que serà atorgat per un banc oficial o privat inscrit en el registre general de bancs, per una caixa d'estalvis pertanyent a les caixes confederades o per una entitat d'assegurances.

3.7. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament

D'acord amb l'article 8.2 del decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i que modifica l'article 46 del Text refós de la Llei d'Urbanisme:

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

De conformitat amb el marc legislatiu vigent, l'ajuntament de Terrassa rebrà el sòl de cessió en concepte del 10% de l'aprofitament urbanitzat.

4. NORMES URBANÍSTIQUES

4.1. Capítol I. Disposicions de Caràcter General

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana de Remodelació clau PM-SEU 095 d'acord amb els límits expressats als plànols d'informació urbanística d'aquest pla.

Article 2. Marc legal de referència i interpretació:

Aquest Pla de Millora desenvolupa el sector de sòl urbà no consolidat (clau PM-SEU 095) d'acord amb les prescripcions del POUM de Terrassa.

El Pla de Millora Urbana de Remodelació s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística: el Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de l'Urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Per a determinacions urbanístiques de caràcter normatiu no regulades expressament en aquest pla parcial, seran d'aplicació les normes del POUM de Terrassa.

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

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

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

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

Article 3. Contingut:

El Pla de Millora Urbana de Remodelació està integrat pels següents documents:

- a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- c) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i dels altres.
- d) La justificació de què es compleixin les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible (Incorporació de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada segons Decret 344/2006).
- e) L'informe mediambiental.
- f) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal.

Article 4. Vigència i revisió del Pla:

Una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva, aquest Pla de Millora Urbana tindrà vigència indefinida.

S'haurà de procedir a la revisió del Pla de Millora en els següents supòsits:

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

Quan les circumstàncies ho requereixin es podrà modificar qualsevol element d'aquest planejament, havent-se de justificar expressament.

En qualsevol dels casos, les propostes de modificació o revisió d'aquest Pla de Millora no podran alterar les determinacions del POUM en aquest sector, sense prèvia i simultània tramitació de l'expedient corresponent de modificació del mateix.

La tramitació de les propostes de modificació s'ajustarà al procediment establert per a la formulació i aprovació del Pla de Millora, adequant-se a les determinacions que estableixin al respecte la Llei de l'Urbanisme.

4.2. Capítol II. Règim Urbanístic del Sòl.

Article 5. Qualificació del sòl:

La superfície de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana de Remodelació es qualifica en zones i sistemes.

Article 6. Sistemes:

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

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

- 2.- Els espais qualificats de sistemes es regiran per allò que disposa la seva legislació urbanística vigent i el POUM.
- 3.- Els sòls destinats a sistemes d'aquest Pla de Millora són de cessió obligatòria i gratuïta.
- 4.- El Pla de Millora urbana defineix els següents sistemes que es localitzen gràficament al plànol d'ordenació:

1. Sistema viari (V).

Article 7. Zones:

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

2. El Pla de Millora Urbana de Remodelació defineix una qualificació de zona:

1. Terciari. Clau A11.1. PMU Santa Eulàlia

4.3. Capítol III. Regulació de Sistemes

Article 8. Sistema Viari. Definició:

- 1.- Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.
- 2.- El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents:
 - Carrers. clau V.2. Comprèn el conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal.

Article 9. Sistema d'infraestructures dels serveis tècnics. Definició:

- 1.- El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon. S'identifica en els plànols amb la clau T.
- 2.- El sistema d'Infraestructures dels serveis tècnics s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents:

Energia. clau T.3. Correspon als sòls destinats a acollir les estacions transformadores d'energia elèctrica.

Condicions particulars: Les estacions transformadores hauran d'estar soterrades. La ventilació i l'accés s'haurà de fer des de les edificacions annexes, de forma que en superfície no aparegui cap cos construït a la rasant de l'espai públic. La seva posició en planta tindrà un marge de maniobra i es podrà moure d'acord amb els requeriments dels projectes d'urbanització i edificació.

4.4. Capítol IV. Regulació de Zones

Article 10. Coherència de la regulació:

- 1.- Aquestes ordenances estableixen unes limitacions complementàries al règim general del POUM en base a criteris d'Ordenació.
2. - La normativa del POUM serà d'aplicació pel que no s'especifiqui en aquestes ordenances.

Article 11. Definició de conceptes:

Les definicions relatives als paràmetres que regulen la forma de l'edificació en tot allò que no resulta especificat de forma expressa en aquest Pla de Millora Urbana de Remodelació són les que apareixen en el POUM de Terrassa en les disposicions aplicables a tots els tipus d'ordenació.

Article 12. Regulació general del sòl qualificat de: 1.Terciari. Clau A11.1. PMU Santa Eulàlia

Tipus d'Ordenació i modalitat:

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

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

a) Alineacions d'edificació:

Les alineacions grafiades en els plànols d'ordenació tenen caràcter obligatori, amb les condicions previstes en aquesta normativa.

b) Alçada màxima de l'edificació:

En els plànols d'ordenació del Pla de Millora es fixa l'alçada màxima per a cada un dels edificis. L'alçada màxima de l'edificació té caràcter obligatori. L'alçada màxima es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Pels fronts de façana amb més d'una parcel·la, les alçades de l'edificació hauran de ser coincidents d'acord amb els plànols d'alçat del Pla de Millora.

La coberta de l'última planta de l'edifici haurà de ser plana. El projecte de cada edificació haurà d'ordenar i composar la coberta, i aquells elements tècnics que pugui contenir, entesa com a cinquena façana de l'edifici que caldrà projectar amb el mateix rigor formal que la resta de l'edifici. Per damunt de l'alçada màxima es podrà construir una barana de l'edificació. L'alçada màxima d'aquesta barana serà de 1,50 i s'amidarà des de l'alçada màxima de l'edificació.

c) Nombre de plantes.

En els plànols d'ordenació es fixa el nombre de plantes i el sostre màxim edificable sobre rasant per a cada edificació.

d) Alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,60 metres. L'alçada lliure mínima per a les plantes pis serà de 3,30 metres. La planta baixa admetrà la posició d'un altell amb les següents condicions:

- l'altell quedarà reculat de la línia de façana 3 metres
- la superfície de l'altell computarà als efectes d'edificabilitat
- l'alçada lliure inferior sota l'altell serà de 3,30 metres i la lliure superior de 2,70 metres.

e) Ocupació del subsòl.

El subsòl es podrà edificar en la seva totalitat.

f) Unitats d'edificació.

El Pla de Millora, amb caràcter indicatiu, estableix una conjunt d'unitats d'edificació. Per a cada unitat d'edificació s'estableix una edificabilitat màxima.

g) Parcel·la mínima.

S'estableix una superfície mínima d'entre 2.000 i 1.600 m² per a les parcel·les amb front a l'avinguda de Santa Eulàlia i de 800 m² per a la resta de parcel·les.

Es permetrà la subdivisió de parcel·les en règim de propietat horitzontal, en finques en cap cas inferiors als cinc-cents metres quadrats (500 m²) d'edificació en planta i amb la condició que tinguin façana a la via pública. La divisió en règim de propietat horitzontal fixarà condicions d'ús, manteniment i estètica dels espais annexos a les edificacions.

S'estableix una façana mínima de deu metres (10 m).

- h) Patis interiors de separació entre edificacions. Tal i com s'ha descrit a la memòria i conjunt d'edificacions del Pla de Millora s'han sistematitzat amb un conjunt de patis interiors. La funció d'aquests patis és poder il·luminar i ventilar les edificacions del Pla i permetre l'accés dels vehicles, mitjançant rampes, a les plantes soterrani i plantes pis.

Quan per raons funcionals de l'activitat a implantar calgui unir amb elements connectors l'activitat dels dos volums de la mateixa parcel·la (cas de les unitats d'edificació 5 i 6 i de les unitats 3 i 4 en el cas en que aquestes es conformessin com una sola parcel·la), el pati podrà ser ocupat amb elements connectors, tot mantenint les alineacions obligatòries del plànol normatiu 08, en una superfície que no excedeixi el 20% de la superfície del pati. La superfície ocupada pels elements connectors computarà als efectes d'edificabilitat.

- i) Elements compostius i de materials de les façanes. Principalment s'utilitzarà com a material de tancament de façana el mur cortina vidriat o acabat amb material opac. En l'especejament del mur cortina es diferenciarà el nivell de la planta baixa de la resta de plantes d'acord amb els plànols dels alçats d'aquest Pla de Millora, en els quals s'indica la posició de la línia que marca la separació dels modulats, la resta de forjats no es marcaran a la façana. La diferenciació es produirà en el modulatge del mur cortina que haurà de tenir una relació de 1:2 sent el modulatge més marcat el corresponent a les plantes pis.
- j) Escreix d'edificabilitat. L'edificabilitat prevista en els plànols d'ordenació per el conjunt dels edifici té un escreix respecte de l'edificabilitat màxima permesa. Aquest escreix ha de permetre un grau de flexibilitat en la composició volumètrica de l'edificació que es pot expressar en forma de patis, reculades a les façanes que donen a l'interior d'illa o buidatge d'una part de l'última planta.
- k) Càrrega i descàrrega. La càrrega i descàrrega de mercaderies de les diferents activitats no es podrà executar des de la via pública, excepte la dels locals comercials amb una superfície inferior als 400 m². Per a la càrrega i descàrrega de les activitats industrials es requerirà la construcció dins de l'edifici d'un espai per a la realització d'aquesta. Per el cas d'activitats comercials en locals superiors a 400 m² la càrrega i descàrrega es podrà fer des d'un espai interior que es podrà ubicar en planta soterrani, per aquest cas les alçades lliures de la planta soterrani s'hauran de preveure en concordança amb aquest condicionant.

Article 13. Nombre de places d'aparcament.

El nombre de places d'aparcament seguirà les determinacions de l'estudi de mobilitat generada que incorpora aquest Pla de Millora així com les determinacions de l'article 311 del POUM.

4.5. Capítol V. Regulació general dels usos

Article 14. Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són les que estableix l'article 179 de la normativa del POUM per a les zones amb clau A11.1:

Habitatge	
Habitatge unifamiliar	Incompatible
Habitatge bifamiliar	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Incompatible
Hoteler	Compatible
Comercial	
Comerç petit	Compatible
Comerç mitjà	Compatible
Comerç gran	Condicionat
Oficines	Compatible
Industrial	
Indústria integrada	Compatible
Indústria urbana	Compatible
Indústria agrupada	Condicionat, 3
Indústria aïllada	Condicionat, 3
Magatzems	Compatible
Sanitari Assistencial	Condicionat
Hospitalari	Condicionat
Educatiu	Condicionat
Recreatiu	
Recreatiu cultural i social	Condicionat
Recreatiu de restauració	Condicionat
Recreatiu musical	Incompatible
Recreatiu del joc	Condicionat
Recreatiu esportiu	Compatible
Religiós	Condicionat
Aparcament	Compatible
Extractiu	Incompatible
Agrícola	Incompatible
Ramader	Incompatible
Forestal	Incompatible
Estacions de servei	Condicionat

Les condicions d'implantació dels usos comercials s'adequaran a la normativa vigent i en concret a la llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i al Pla Territorial Sectorial Equipaments Comercials 2006-2009.

4.6. Capítol VI. Disposicions addicionals

Article 15. Disposicions addicionals.

Compliment del Real Decreto 9/2005.

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

Compliment de les condicions del DB-SI 5 del Codi Tècnic de l'edificació.

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

Compliment de les condicions del DECRET 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire als municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric mitjançant el Decret 226/2006, de 23 de maig.

Les noves activitats industrials que es desenvolupin en el sector compliran els requeriments del Decret 152/2007.

Condicions de desenvolupament del sector en l'àmbit del Patrimoni arqueològic.

D'acord amb l'informe emès pel Departament de Cultura alhora de desenvolupar el sector s'estableixen les següents condicions :

- Abans de l'execució de les obres d'urbanització, es realitzarà una intervenció arqueològica per delimitar el jaciment, i en el cas de resultats positius s'excavarà en extensió les restes localitzades.
- Un cop excavades les possibles restes, caldrà que la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació resolgui sobre el tractament que hauran de rebre, en aplicació de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Tant si la intervenció de delimitació proporciona resultats positius com negatius, es durà a terme el control arqueològic dels rebaixaments de terres en les zones no excavades arqueològicament, tant en les obres d'urbanització com d'edificació.

Condicions d'execució del sector en matèria viària.

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Carreteres alhora de desenvolupar el sector s'estableixen les següents condicions:

- Les actuacions en la zona d'afectació de la variant de la carretera N-150 requeriran l'autorització del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona, com a organisme gestor de l'explotació i la conservació d'aquesta via.
- El promotor del pla de millora haurà de donar compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la variant de la carretera N-150, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

5. PLA D'ETAPES

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

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

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

Per al Pla d'etapes s'estableix el següent calendari:

- A partir de la data d'aprovació definitiva del Pla de Millora s'estableix un termini màxim de tres mesos per a la presentació del Projecte d'Urbanització.
- Una vegada el Projecte d'Urbanització s'hagi aprovat definitivament s'estableix un termini màxim de 10 mesos per a l'inici de les obres d'urbanització.
- Per a la construcció de les edificacions s'estableix un termini màxim de 7 anys a partir de la data de finalització de les obres d'urbanització.

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

6.1. Avaluació de l'import de les obres d'urbanització

De conformitat amb l'article 114 de la Llei de l'Urbanisme les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

..”a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici, si s'escau, dels supòsits regulats per l'article 46.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització complementaris i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor dels ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i no resultin adjudicataris d'aprofitament urbanístic d'ús residencial superior a les superfícies màximes establertes per la dita legislació”.

6.2. Valoració Econòmica de les obres d'urbanització

D'acord amb el projecte d'urbanització bàsica, s'ha obtingut la següent valoració:

VALORACIÓ ECONÒMICA

RESUM PER CAPÍTOLS		IMPORT
CAP. 1	DEMOLICIONS I MOVIMENTS DE TERRES	85.024,37
CAP. 2	CLAVEGUERAM I DRENATGE	125.095,62
CAP. 3	PAVIMENTACIO	322.595,00
CAP. 4	ENLLUMENAT PUBLIC	102.571,16
CAP. 5	XARXA ELECTRICA	251.796,34
CAP.6	SERVEIS: ABASTAMENT D'AIGUA	54.711,82
CAP.7	XARXA DE GAS	3.372,27
CAP.8	XARXA DE REG	5.611,09
CAP.9	SERVEIS: COMUNICACIONS	25.099,64
CAP.10	MOBILIARI URBÀ	1.500,00
CAP.11	JARDINERIA	1.800,00
CAP.12	SENYALITZACIO	4.706,47
CAP.13	CONTROL DE QUALITAT	9.838,84
CAP.14	PRESSUPOST DE SEGURETAT I SALUT	19.677,68
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL		1.013.400,31
13,00 % Despeses Generals		131.742,04
6,00 % Benefici Industrial		60.804,02
TOTAL PRESSUPOST		1.205.946,37

6.3. Quadre resum de les despeses d'urbanització

1. Obres d'urbanització del sector (quadre 6.2)..... 1.205.946,37€
2. El cost de la redacció dels instruments de planejament: pla de millora urbana, informe mediambiental, projecte d'urbanització bàsica, projecte d'urbanització complementari, projecte de reparcel·lació..... 124.793,00€
3. Despeses de gestió (3.000 euros/any) en un període de 4 anys12.000,00€

DESPESES D' URBANITZACIÓ (provisional) 1.342.739,37€

L'import provisional de les despeses d'urbanització del sector és de 1.342.739,37 euros. Aquesta quantitat representa sobre un aprofitament màxim de 24.641 *metres quadrats* una repercussió de 54,49 € per metre quadrat de sostre.

QUADRE RESUM PREU REPERCUSSIÓ D'OBRES D'URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT DEL SECTOR	24.641 m² sostre
PREU DE REPERCUSSIÓ D'OBRES D'URBANITZACIÓ:	54,49 €/m² sostre

6.4. Informe de sostenibilitat econòmica

De conformitat amb l'article 12, del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en l'apartat 3 es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

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

Avaluació de l'impacte del desenvolupament del PMU en les finances públiques:

Context de l'actuació

El Pla de Millora Urbana de Remodelació de l'avinguda de Santa Eulàlia 95 es troba inserit dins la trama urbana del Barri del Segle XX de Terrassa. Es tracta d'un creixement situat al límit del municipi. La vialitat sobre la qual es recolzarà la nova edificació serà de nova creació. L'entorn del sector està urbanitzat i disposa de tots els serveis.

Les característiques actuals del Pla de Millora són:

- Mida de l'àmbit reduïda: 1,9 Ha
- Existència de serveis de clavegueram, elèctric, aigua, gas, enllumenat i telecomunicacions en els vials perimetrals existents.

A continuació analitzem en detall les implicacions econòmiques per a cada una de les infraestructures i serveis previstos en el PMU.

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

El sector actualment no disposa dels serveis de subministrament d'aigua, electricitat, telecomunicacions i gas. Les obres que s'hagin de portar a terme per garantir els nous subministres correran a càrrec de la Junta de Compensació i no suposaran una càrrega financera per a l'Ajuntament de Terrassa. Igualment, les despeses de manteniment de les esmentades xarxes correran a càrrec de cada una de les companyies responsables del subministrament.

Els serveis públics (xarxa de clavegueram i enllumenat públic)

El sector no disposa d'una xarxa d'evacuació d'aigües residuals i pluvials. Les obres de noves escomeses així com les del drenatge del carrer correran a càrrec de la Junta de Compensació. Estimem doncs, que en el cas del clavegueram hi haurà una nova despesa de manteniment de la xarxa i es derivarà un nou increment per al manteniment d'aquesta.

La xarxa d'enllumenat del sector serà de nova creació i acomplirà els requeriments del nou marc legislatiu en aquesta matèria. S'incrementarà la despesa en aquesta matèria.

Vialitat i espais lliures

El desenvolupament d'aquest Pla de Millora suposa un increment de la xarxa viària de 9.414,45 m². L'Ajuntament haurà d'assumir el cost del manteniment i de la neteja d'aquests nous àmbits. El manteniment d'aquests carrers no es traduirà en una despesa extraordinària per a les finances de l'Ajuntament de Terrassa.

CONCLUSIÓ:

D'acord amb aquest conjunt de circumstàncies es pot afirmar que l'impacte de les actuacions desenvolupades en el projecte d'urbanització no es traduirà en una despesa extraordinària per a les finances de l'Ajuntament de Terrassa. Podem afirmar que les despeses per al manteniment de les obres d'urbanització, una vegada hagin estat recepcionades, es podran assumir en el capítol de despeses corrents, ja que la posada en servei del sector suposarà també un increment dels ingressos municipals.

Terrassa, novembre de 2009



Francesc Bacardit i Segué, Arquitecte.

En representació de BAMMP Arquitectes i Associats, SLP



Ramon Ballber i Alegre

En representació de Ballber Associats, SL

7. QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PLA DE MILLORA URBANA

7.1. Quadre de qualificacions, sistemes i zones.

PLA DE MILLORA URBANA DE TRANSFORMACIÓ

Avinguda Santa Eulàlia, 95

PM-SEU095

QUADRE QUALIFICACIONS SISTEMES I ZONES

Superfície àmbit **19.557,00 m²**

SÒL PÚBLIC

SISTEMES	Sistema d'espais Viaris			
	Carrers	V2	9.414,45 m ²	48,14%
	Serveis Tècnics. Estació transformadora		100,00 m ²	0,51%
	TOTAL SISTEMES EN SÒL PÚBLIC		9.514,45 m²	48,65%

SÒL PRIVAT

ZONES	Terciari. PMU Santa Eulàlia			
		A.11.1	10.042,55 m ²	51,35%
	TOTAL ZONES EN SÒL PRIVAT		10.042,55 m²	51,35%

TOTAL SÒL PÚBLIC + SÒL PRIVAT

TOTAL SISTEMES + ZONES	19.557,00 m²	100,00%
-------------------------------	--------------------------------	----------------

7.2. Quadre superfícies i edificabilitats per parcel·les.

unitats d'edificaci ó	superfície	edificabilitat màxima
1	1.757,00 m ²	4.431,91 m ²
2	1.354,40 m ²	3.331,20 m ²
3	849,20 m ²	2.233,42 m ²
4	886,05 m ²	1.652,08 m ²
5	1.256,10 m ²	3.183,76 m ²
6	1.439,60 m ²	3.104,36 m ²
7	1.652,50 m ²	4.243,67 m ²
8	847,70 m ²	2.460,60 m ²
	10.042,55 m²	24.641,00 m²

7.3. Quadre Fitxa Característiques del PMU

PLA DE MILLORA URBANA DE TRASFORMACIÓ
PM SEU 095 AV. SANTA EULÀLIA 95

PARÀMETRES PLANEJAMENT	PLA DE MILLORA
previsió al POUM	PM SEU 095 AV. SANTA EULÀLIA 95
previsió al PAUM	PM SEU 095 AV. SANTA EULÀLIA 95
classificació inicial del sòl segons Pla de millora.	Sòl urbà no consolidat
tipus d'ordenació	Ordenació segons volumetria específica
superfície sector (m²)	19.557,00
sòl d'aprofitament privat inicial (m²)	17.408,96
SOSTRE TOTAL	24.641,00
SOSTRE D'ACTIVITAT (TERCIARI)	24.641,00
edificabilitat neta / sòl aprofitament inicial (m²st/m²sl)	1,41 sostre/m²sòl
edificabilitat neta / sòl privat màxim (m²st/m²sl)	2,45 m² sostre/m² sòl
alçada màxima	PB + 3
places d'aparcament mínimes	Segons estudi mobilitat generada i article 311 POUM

ZONES	
Terciari	10.042,55 m²
TOTAL SÒL DE ZONES (m²)	10.042,55 m² (51,35%)

SISTEMES	
Vials	9.414,45 m²
Tècnic	100,00 m²
TOTAL SÒL SISTEMES (m²)	9.514,45m² (48,65%)

GESTIÓ URBANÍSTICA	
sistema d'actuació	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació bàsica

7.4. Quadre Comparatiu sòls Públics-Sòls Privats

Quadre comparatiu sòls públics-sòls privats/POUM 2003-Pla de Millora

	Fitxa POUM 2003	Pla de Millora Urbana de Remodelació
Sòl públic Sistema Viari	Mínim 44%	9.414,45 (48,14%)
Sòl privat Zones.Terciari	Màxim 56%	10.042,55 (51,35%)

8. ANNEXES

Annex 1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del Pla de Millora Urbana PM-SEU 095

En document a part.

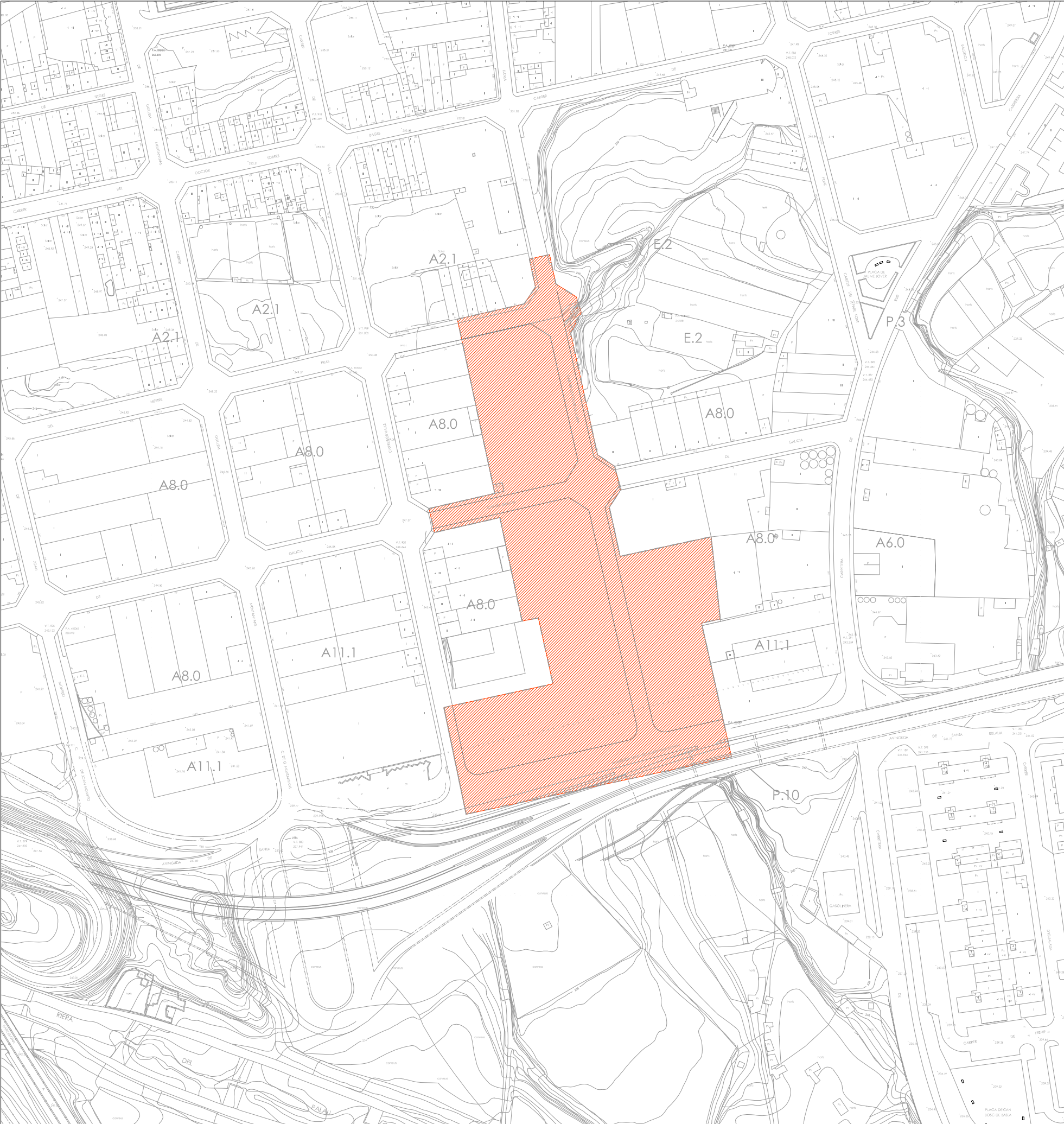
Annex 2. Informe Mediambiental

En document a part.



PLA DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ AV. SANTA EULÀLIA 95
(PM-SEU095) DE TERRASSA

NOVEMBRE 2009



PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PM SEU095 AV. SANTA EULÀLIA 95	CONSULTORS: BAMMP ARQUITECTES I ASSOCIATS SLP PORTAL BALLBER I ASSOCIATS SL	PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ AV. SANTA EULÀLIA 95 PM-SEU 095 DE TERRASSA	ESCALES: DIN A1 1/ 500 DIN A3 1/ 1000	REVISIÓ	DATA	DIBUIXAT	REVISAT	DOCUMENT: EMPLAÇAMENT	CAPÍTOL	NÚM:
				APROVACIÓ DEFINITIVA	NOVEMBRE 2009	M.G.	F.P.		1	01
				FULL 1 DE 1						927 UPO 01



--- 19.557,00 m2 SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT PLA DE MILLORA

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PM SEU095
AV. SANTA EULÀLIA 95

CONSULTORS:
BAMMP ARQUITECTES I ASSOCIATS
PORTAL BALLBER I ASSOCIATS SL

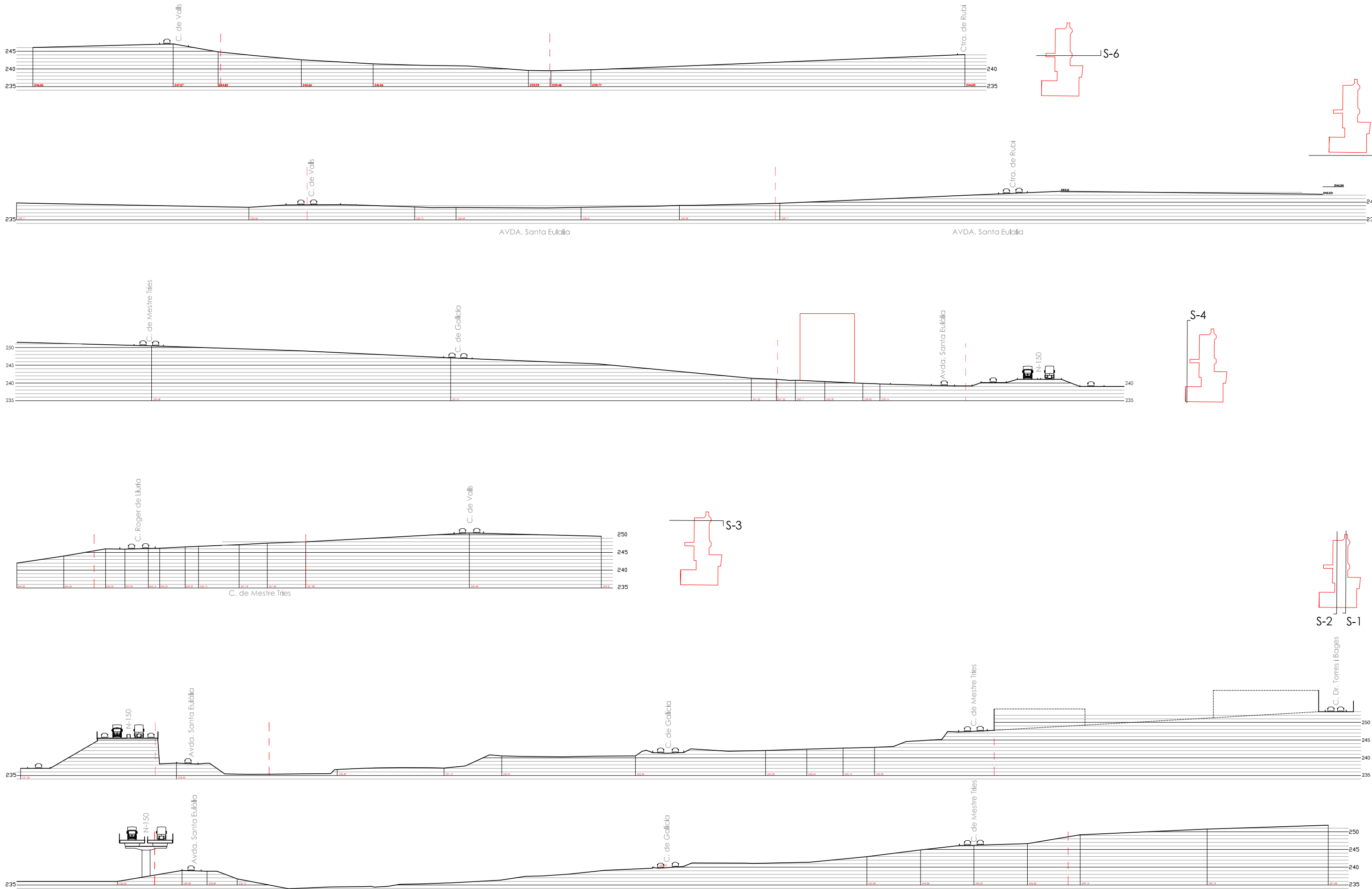
PROJECTE:
PLA DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ
AV. SANTA EULÀLIA 95
PM-SEU 095 DE TERRASSA

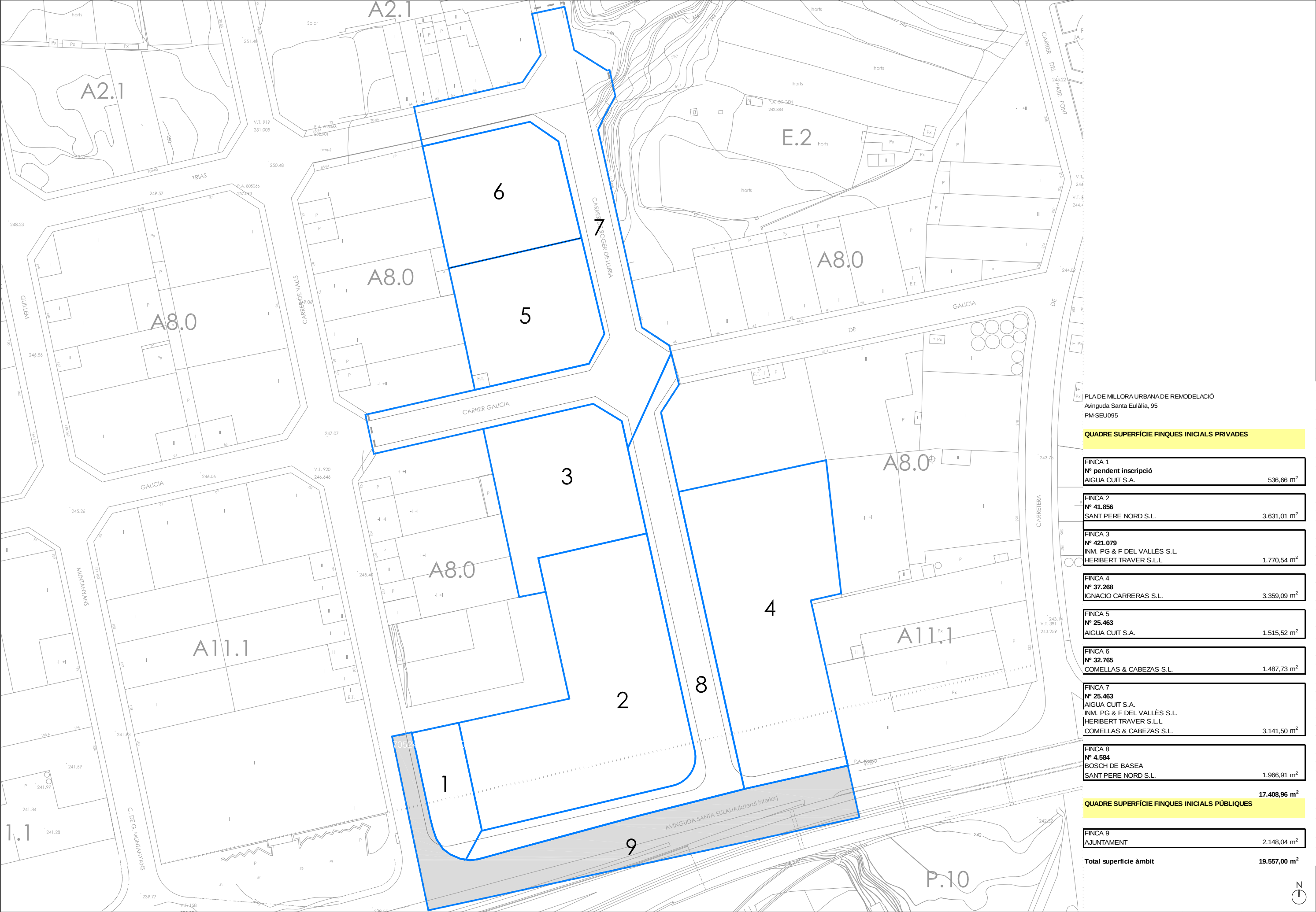
ESCALES:	
DIN A1	1/ 500
DIN A3	1/ 1000

REVISIÓ
APROVACIÓ DEFINITIVA

DATA	DIBUIXAT	REVISAT
NOVEMBRE 2009	M.G.	F.P.

DOCUMENT:	CAPÍTOL	NÚM:
	1	02
PLANTA TOPOGRÀFICA	FULL 1 DE 2	NOM FITXER: 927 UPO 02





PLA DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ
Avinguda Santa Eulàlia, 95
PM-SEU095

QUADRE SUPERFÍCIE FINQUES INICIALS PRIVADES

FINCA 1 Nº pendent inscripció AIGUA CUIT S.A.	536,66 m²
FINCA 2 Nº 41.856 SANT PERE NORD S.L.	3.631,01 m²
FINCA 3 Nº 421.079 INM. PG & F DEL VALLÈS S.L. HERIBERT TRAVER S.L.L	1.770,54 m²
FINCA 4 Nº 37.268 IGNACIO CARRERAS S.L.	3.359,09 m²
FINCA 5 Nº 25.463 AIGUA CUIT S.A.	1.515,52 m²
FINCA 6 Nº 32.765 COMELLAS & CABEZAS S.L.	1.487,73 m²
FINCA 7 Nº 25.463 AIGUA CUIT S.A. INM. PG & F DEL VALLÈS S.L. HERIBERT TRAVER S.L.L COMELLAS & CABEZAS S.L.	3.141,50 m²
FINCA 8 Nº 4.584 BOSCH DE BASEA SANT PERE NORD S.L.	1.966,91 m²

17.408,96 m²

QUADRE SUPERFÍCIE FINQUES INICIALS PÚBLIQUES

FINCA 9 AJUNTAMENT	2.148,04 m²
-----------------------	-------------

Total superfície àmbit 19.557,00 m²

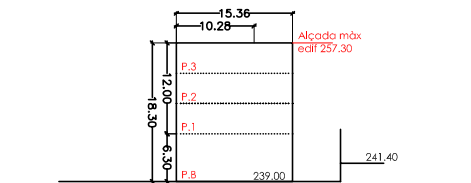
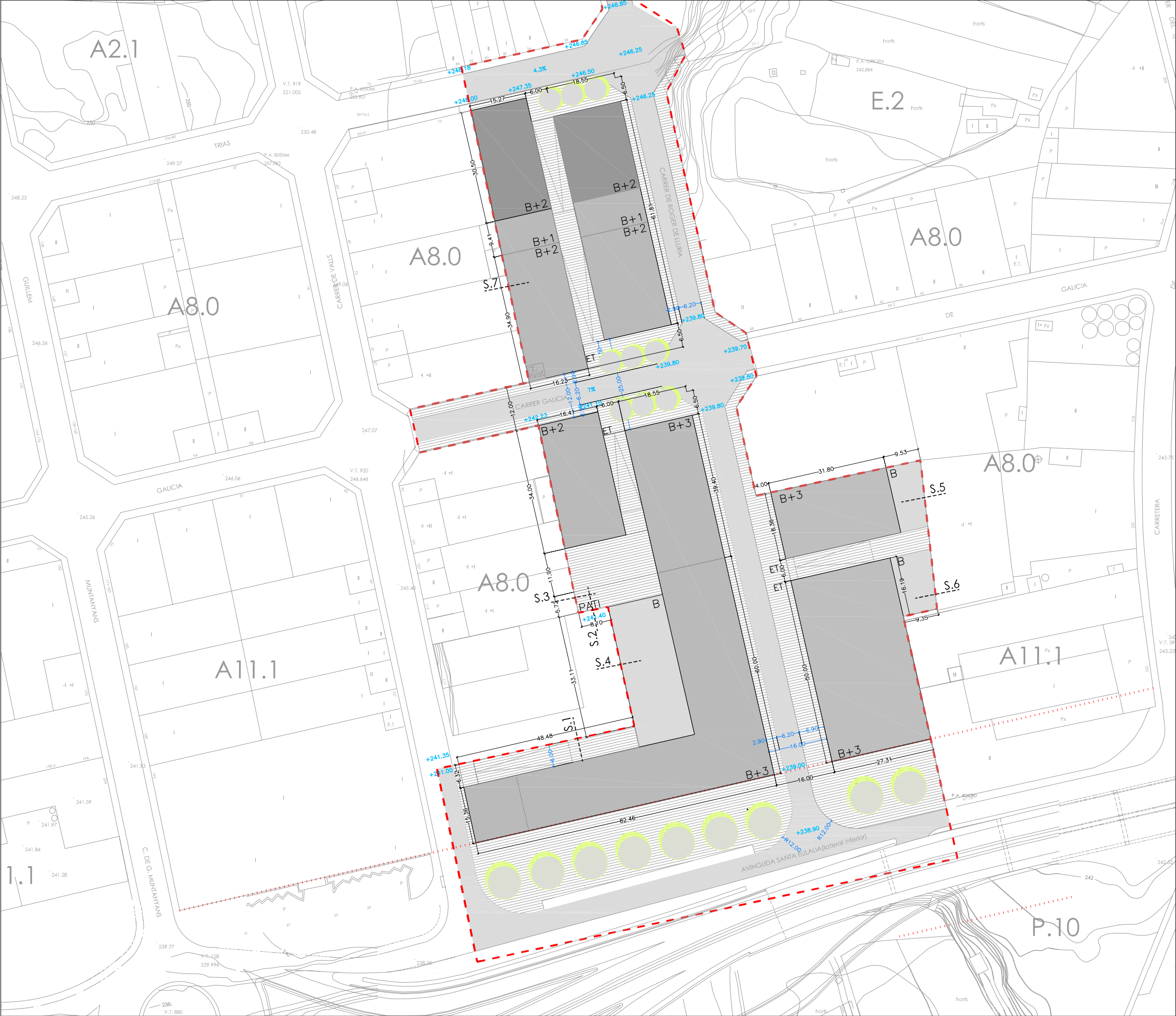


- A2.1 IIIa homogènia
- A2.4 IIIa homogènia
- A6.0 Ordenació específica
- A8 Activitat en IIIa tancada
- A10 Comercial
- A11 Terciari

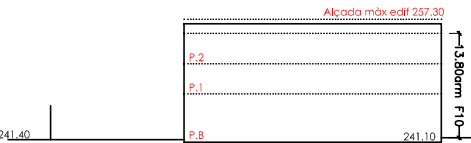
	P.1 Sistema d'espais lliures. Parcs urbans
	P.2 Sistema d'espais lliures. Places
	P.3 Sistema d'espais lliures. Verds urbans
	P.4 Sistema d'espais lliures. Verds en ordenació oberta
	P.10 Sistema d'espais lliures. Complements de vitalitat
	E.2 Sistema d'equipaments Educatiu
	E.5 Sistema d'equipaments _____
	E.6 Sistema d'equipaments _____
	E.10 Sistema d'equipaments _____
	T.3 Sistema de serveis tècnics. Estació transformadora
	Fondària edificable



PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PM SEU095 AV. SANTA EULÀLIA 95	CONSULTORS: BAMMP ARQUITECTES I ASSOCIATS SLP PORTAL BALLBER I ASSOCIATS SL	PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ AV. SANTA EULÀLIA 95 PM-SEU 095 DE TERRASSA	ESCALES: DIN A1 1/ 500 DIN A3 1/ 1000	REVISIÓ APROVACIÓ DEFINITIVA	DATA NOVEMBRE 2009	DIBUIXAT M.G.	REVISAT F.P.



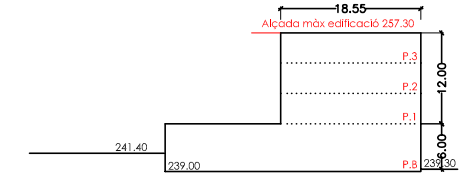
S-1



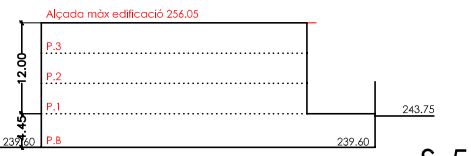
S-2



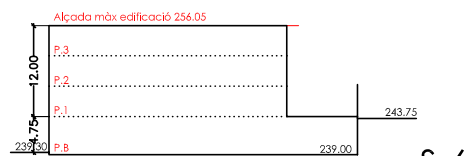
S-3



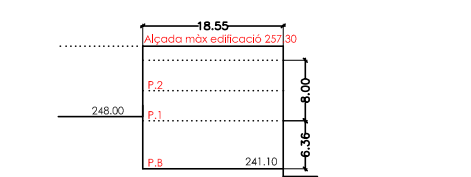
S-4



S-5



S-6

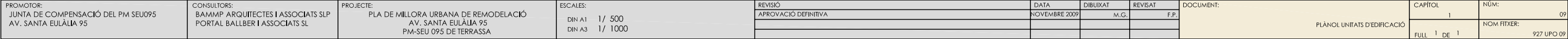


S-7

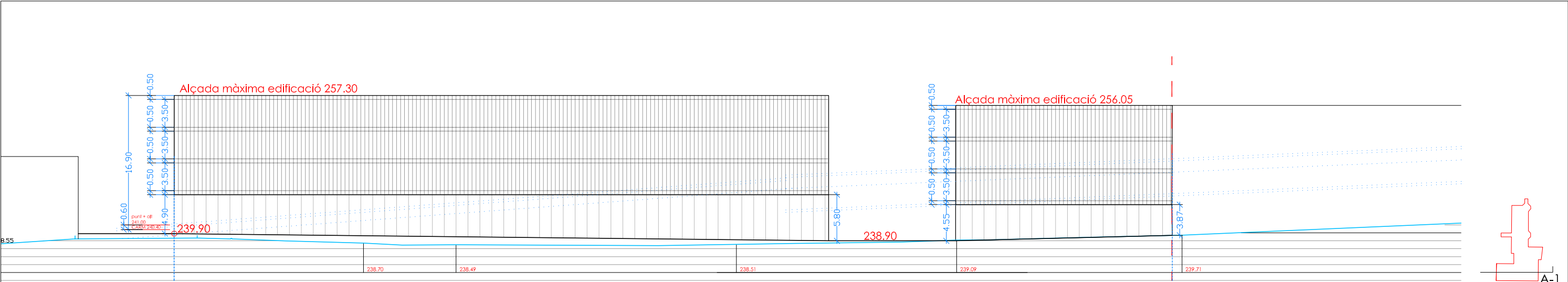
..... POSICIÓ DELS FORJATS INTERMITJOS AMB CARÀCTER INDICATIU



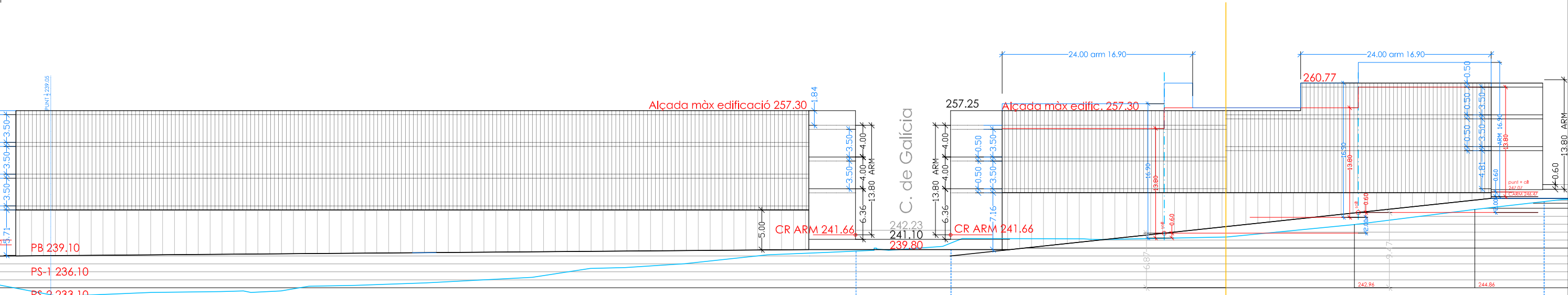
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PM SEU095 AV. SANTA EULÀLIA 95	CONSULTORS: BAMMP ARQUITECTES I ASSOCIATS SLP PORTAL BALLBER I ASSOCIATS SL	PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ AV. SANTA EULÀLIA 95 PM-SEU 095 DE TERRASSA	ESCALES: DIN A1 1/ 500 DIN A3 1/ 1000	REVISIÓ	DATA	DIBUIXAT	REVISAT	DOCUMENT: PROPOSTA ORDENACIÓ ALINIACIONS I FONDÀRIES NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	CAPÍTOL	NÚM:
				APROVACIÓ DEFINITIVA	NOVEMBRE 2009	M.G.	F.P.		1	08
									FULL 1 DE 1	NOM FITXER: 927 UPO 08



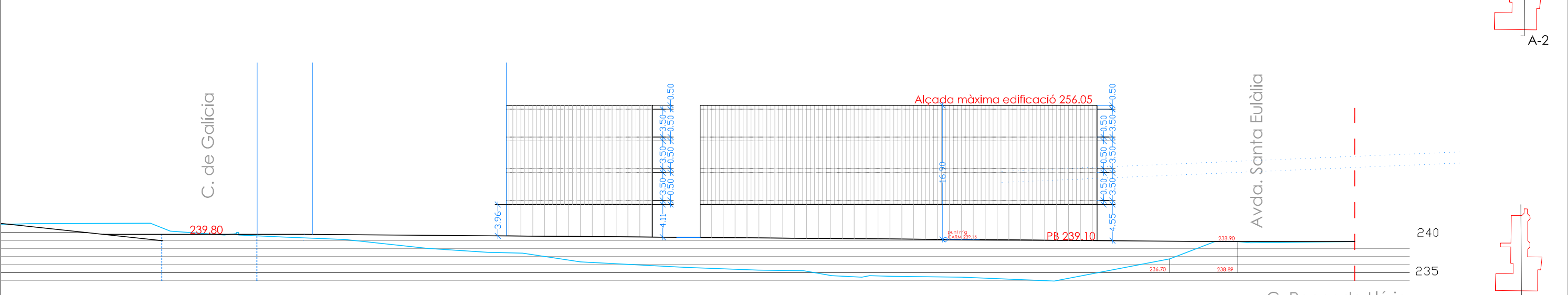
Nº	UNITAT D'EDIFICACIÓ
m2	SUPERFÍCIE PARCEL·LA
m2	EDIFICABILITAT MÀXIMA



Av. Santa Eulalia

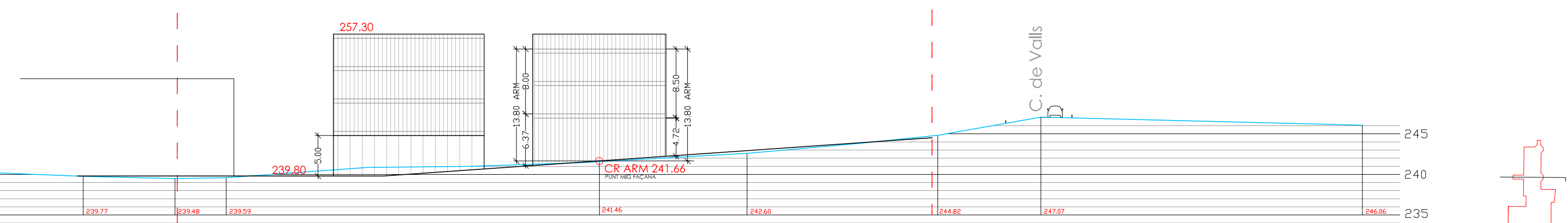


C. Roger de Llúria

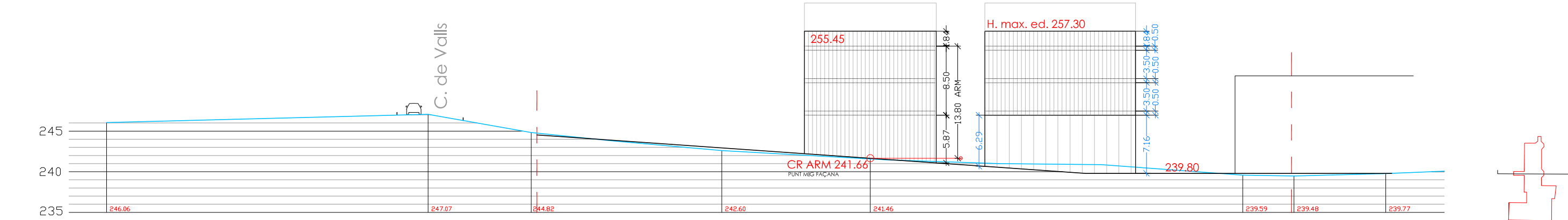


C. Roger de Llúria

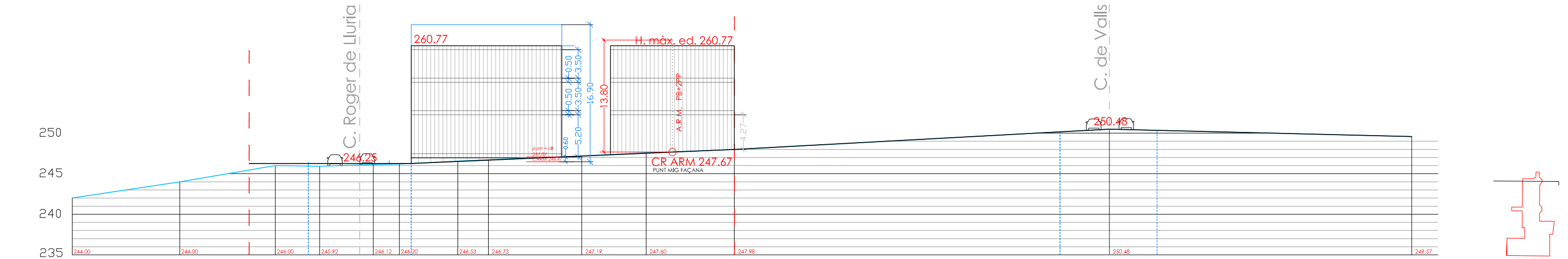
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PM SEU095 AV. SANTA EULÀLIA 95	CONSULTORS: BAMMP ARQUITECTES I ASSOCIATS SLP PORTAL BALLBER I ASSOCIATS SL	PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA DE REMODELACIÓ AV. SANTA EULÀLIA 95 PM-SEU 095 DE TERRASSA	ESCALES: DIN A1 1/ 250 DIN A3 1/ 500	REVISIÓ	DATA	DIBUIXAT	REVISAT	DOCUMENT: PROPOSTA ORDENACIÓ ALÇATS	CAPÍTOL	NÚM:
				APROVACIÓ DEFINITIVA	NOVEMBRE 2009	M.G.	F.P.		1	11
FULL 1 DE 3									927 UPO 11	



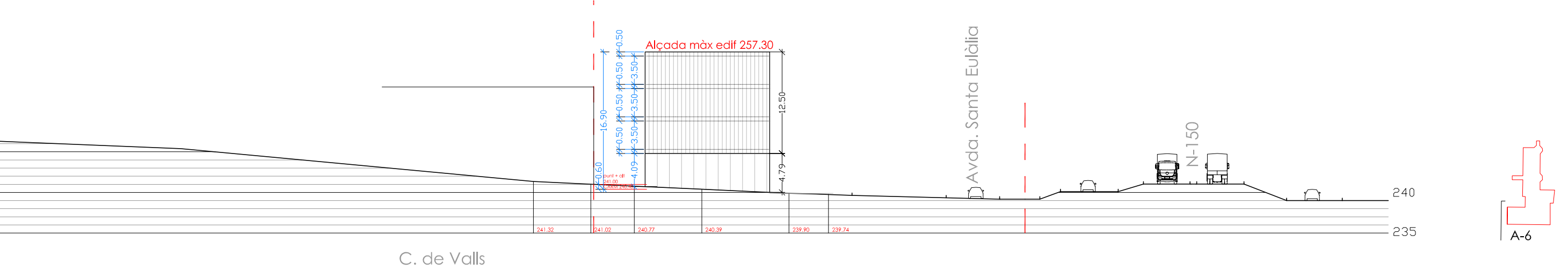
A-3



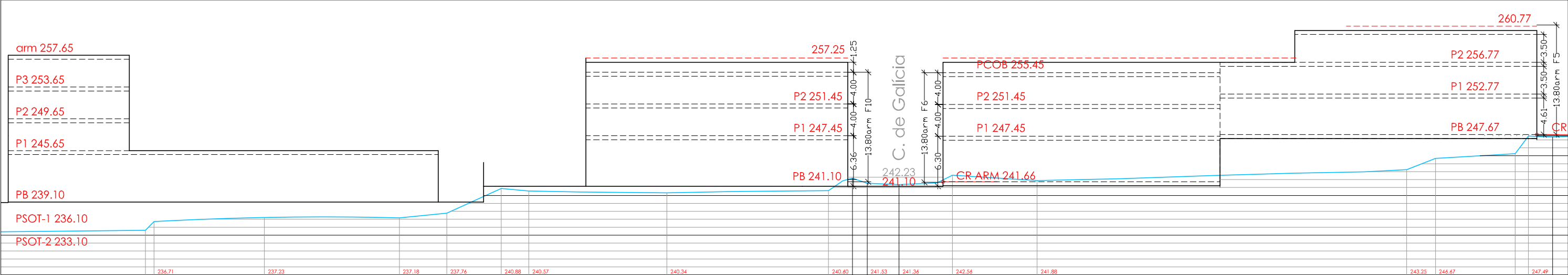
A-4



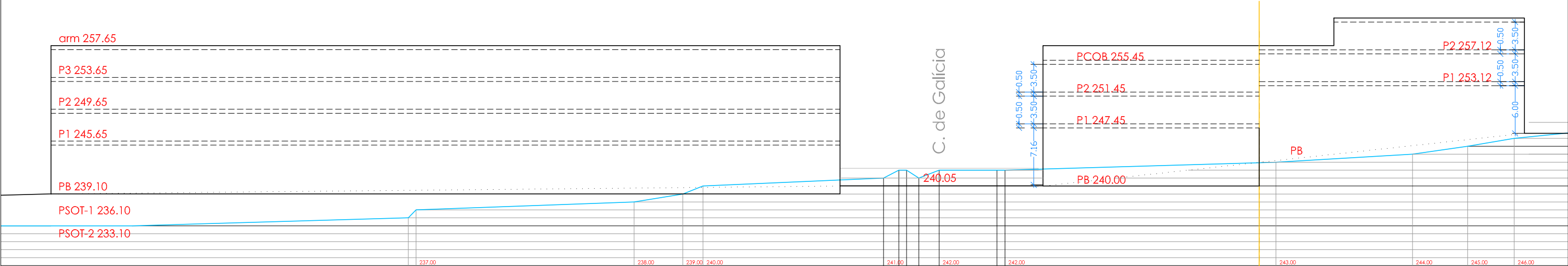
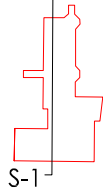
A-5



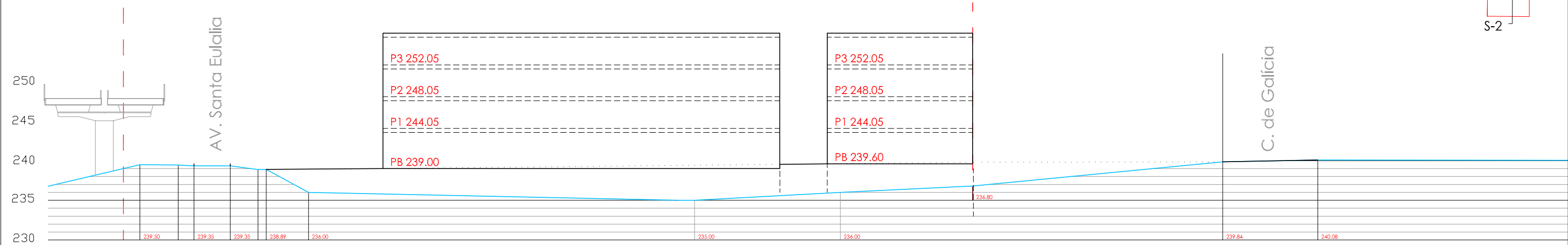
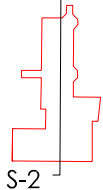
A-6



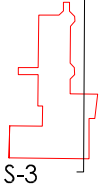
S1 - Secció Longitudinal F2, F3 i F5-F6



S2 - Secció Longitudinal F2-F3 i F5-F6



S3 - Secció Longitudinal F6 i F7



----- POSICIÓ DELS FORJATS INTERMITJOS AMB CARÀCTER INDICATIU