



PLA DE MILLORA URBANA SANT PERE 23-25

Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa

ARQUITECTE

Francesc Badia i Armengol,

Octubre 2010

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

- 1.1. Planejament vigent
- 1.2. Iniciativa del planejament
- 1.3. Situació i àmbit del Pla de millora
- 1.4. Objecte i justificació del Pla de millora
- 1.5. Contingut del Pla de millora
 - 1.5.1. Urbanització
 - 1.5.2. Informe mediambiental
 - 1.5.3. Estudi de mobilitat generada
 - 1.5.4. Memòria social
 - 1.5.5. Sostenibilitat econòmica i ambiental
- 1.6. Justificació jurídica del Pla de millora
- 1.7. Preexistències
 - 1.7.1. Propietat del sòl
 - 1.7.2. Edificacions existents
 - 1.7.3. Serveis existents

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1. La nova ordenació
- 2.2. Les zones
- 2.3. Els sistemes
- 2.4. Usos comercials
- 2.5. Afectació ferroviària
- 2.6. Termini d'inici i acabament de les obres

3. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA DE MILLORA

4. ÍNDEX PLÀNOLS

5. ANNEXES

- 5.1. Imatges virtuals
- 5.2. Dades cadastrals

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. Planejament vigent

El planejament actualment vigent, en base al qual es desenvolupa aquest Pla de Millora, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (POUM), aprovat definitivament per Resolució de l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 4 de juliol de 2003 i de 31 d'octubre de 2003, donant conformitat al Text Refós del POUM de Terrassa. Aquesta Resolució, és executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 12 de desembre de 2003.

El POUM classifica l'àmbit que ens ocupa com a sòl urbà consolidat i rep la qualificació de sòl **A1.0 (nucli històric)**. Els paràmetres urbanístics d'edificació són:

PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

Nombre de plantes		PB +3
Alçada màxima reguladora	(AMR)	12,80 m
Fondària edificable	(FE)	16,00 m

A l'aplicar aquests paràmetres a la parcel·la resultant s'obté:

EDIFICABILITAT SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

	SOSTRE	SOSTRE. AUXILIAR	TOTAL
Planta baixa	319,20 m ²	193,50 m ²	512,70 m ²
Planta primera	319,20 m ²	-	319,20 m ²
Planta segona	319,20 m ²	-	319,20 m ²
Planta tercera	319,20 m ²	-	319,20 m ²
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM			1.470,30 m²

Atenent a les determinacions de l'article 15 de les Normes Urbanístiques del POUM, el present Pla de Millora Urbana correspon al tipus "*b) Plans de remodelació urbana (...)*" especificat al punt 10 de l'esmentat article.

1.2. Iniciativa del planejament

La iniciativa del planejament és privada i els seus promotors són alhora els propietaris de les dues finques.

El Sr. Bartomeu Amat i Armengol

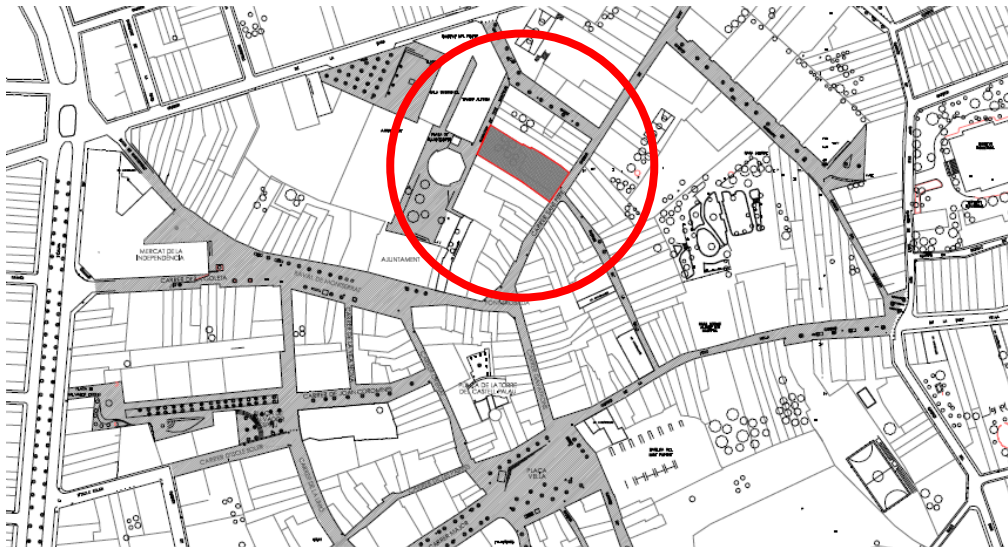
El Sr. Ignasi Amat i Armengol

El Sr. Antonio Amat i Armengol

La Sra. Lluïsa Amat i Armengol

1.3. Situació i àmbit del Pla de millora

Aquest Pla de millora urbana queda situat al centre de la ciutat (casc antic), sòl urbà consolidat qualificat com a A1.0 L'àmbit objecte de planejament comprèn les finques núm 23 i 25 del carrer de Sant Pere de Terrassa. La seva superfície és de 964.20 m²



Els límits de la finca resultant és: al sud-est amb el carrer Sant Pere, al nord-est amb la finca num. 27 del C/ Sant Pere, al nord-oest amb el Passatge Tete Montoliu i al sud-oest amb la finca num. 21 del C/ Sant Pere.

Aquest àmbit ve degudament grafiat als plànols d'informació i ordenació d'aquest Pla.

1.4. Objecte i justificació del Pla de millora

L'objecte bàsic d'aquest Pla és millorar l'espai públic urbà connectant els carrers Sant Pere i Tete Montoliu mitjançant un pas (passatge) a través de la finca resultant. D'aquesta manera es dibuixa un nou eix peatonal que travessa des de la Pl. Didó fins al C/ Font Vella, passant per la Nova Jazz Cava i creuant els dos carrers que limiten la finca objecte d'intervenció.

La proposta que aquí es formula està subjecte per al seu desenvolupament a l'aprovació d'aquest Pla de millora de remodelació urbana.



1.5. Contingut del Pla de millora

D'acord amb l'article 68 del text refós de la llei d'urbanisme Decret legislatiu 1/2005 i el DL 1/2007, els plans de millora urbana tenen per objecte en sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.

A tal efecte aquest Pla de millora urbana ha de:

1. Qualificar el sòl
2. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències
3. Assenyalar les alineacions i rasants
4. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació dels volums
5. 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.

1.5.1. Urbanització

Aquest Pla de millora proposa l'obertura d'un passatge que queda determinat quantitativament i geomètricament en els plànols d'ordenació. Tot i així, el projecte d'edificació, entre altres coses, acabarà de perfilar al detall els límits entre l'espai edificat i l'espai lliure i al mateix temps haurà d'acabar d'ajustar les rasants amb el desnivell existent entre els carrers que delimiten l'àmbit. És per això que el projecte d'edificació haurà de contenir el projecte d'adequació de l'espai lliure que donarà lloc a aquest Pla.

1.5.2. Informe mediambiental

D'acord amb els articles 59 i 94 de la Llei d'urbanisme, la documentació dels Plans de millora han d'incloure un informe mediambiental, l'abast del qual queda definit a l'art. 70 de Reglament de la Llei d'Urbanisme. Tot i això i d'acord amb l'art.91 del Reglament mencionat, no es considerem necessària la generació d'aquest informe ambiental atès que:

1- L'àmbit objecte d'aquest Pla és urbà i plenament consolidat formant part del casc antic de Terrassa. El planejament no té cap implicació ni repercussió mediambiental en els aspectes de protecció de la natura.

2- La proposta que es realitzarà és respectuosa amb els condicionants mediambientals propis del medi urbà i no es modifiquen, a nivell general, els paràmetres fixat pel POUM.

1.5.3. Estudi de 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 art. 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.

Ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions i operacions previstes, en les que no es plantegen ni usos, ni activitats noves, que puguin alterar els estudis de mobilitat aportats en el POUM, no es considerarem necessària la generació d'aquest document, d'acord amb l'art.91 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.5.4. Memòria social

D'acord amb els art. 59 i 94 de La Llei d'Urbanisme la documentació dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal han d'incloure memòria social. Aquesta ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la Llei.

Ateses que les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions i operacions previstes, no alteren les previsions d'habitatge contingudes en el POUM vigent, no es considera necessària la generació d'aquest document, d'acord amb l'art.91 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.5.5. Sostenibilitat econòmica i ambiental

Ateses les finalitats d'aquest el pla i la naturalesa de les actuacions previstes, no es considera necessària la justificació d'aquest apartat, d'acord amb l'art.91 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.6. Justificació jurídica del Pla de millora

Aquest Pla de millora urbana s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística: el Text refós de la Llei d'urbanisme Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El POUM de Terrassa no preveu aquest Pla de millora urbana pel que s'ha tingut present allò que disposa la llei en aquest cas. D'acord amb l'apartat 4) de l'article 68. de la Llei d'urbanisme, correspon a la figura de planejament del Pla de millora urbana les operacions de millora urbana en què no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental determinades pel planejament urbanístic general i que, com és el cas, no requereixen cap modificació del mateix.

Tal i com es recull en l'apartat 1.3 i 1.4 de la memòria i en les determinacions establertes en aquest document els objectius d'aquest PMU no alteren els usos principals, aprofitaments i càrregues establerts en el POUM de Terrassa, i en canvi, permeten regular amb major precisió els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i rasants, definir els paràmetres bàsics de l'ordenació dels volums i 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, finalitats que es corresponen a allò establert en l'apartat 4) de l'article 68. de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, tal i com estableix l'article 90.5 del Reglament de la llei d'urbanisme, és aquest propi Pla de millora urbana el que delimita l'àmbit d'aplicació, tal i com es determina al punt 1.3 d'aquesta memòria. Tanmateix, i d'acord amb l'esmentat article, el Pla de millora no altera l'estructura fonamental del planejament general del POUM atès que no es determina cap cessió d'espais lliures públics (es determina un espai lliure privat de servitud pública, clau P.11) i tampoc determina cap càrrega nova d'urbanització, atès que la urbanització d'aquest espai anirà a càrrec dels propietaris.

D'altra banda els objectius abans explicitats, queden emmarcats dintre del punt 1. de l'article 63. del POUM que comprèn les operacions de transformació puntual d'escala intermèdia i amb actuacions de naturalesa diversa, d'un àmbit reduït i on majoritàriament l'objecte del mateix Pla de millora ha de ser la concreció de les determinacions establertes al POUM.

1.7. Preexistències

1.7.1. Propietat del sòl

Les dues finques (num. 23 i 25 del C/ Sant Pere) són de propietat privada i les seves característiques d'acord amb el Cadastre són les següents:

FINCA 1 - Carrer de Sant Pere 23: Aquesta finca està formada per dues edificacions de PB+2, tan a façana del Carrer Sant Pere com a la del Passatge Tete Montoliu. Les construccions estan separades per un pati i es troben entre mitgeres. Es van construir l'any 1919 i actualment estan desocupades.

Adreça:	Carrer de Sant Pere 23
Referència Cadastral:	Figura amb el número 7519122DG1071B0001RE
Superfície de sòl segons cadastre:	560 m ²
Superfície construïda segons cadastre:	728 m ²
Títularitat:	Sr. Bartomeu Amat i Armengol Sr. Ignasi Amat i Armengol Sr. Antonio Amat i Armengol Sra. Lluïsa Amat i Armengol

FINCA 2 - Carrer de Sant Pere 25: Aquesta finca entre mitgeres consta d'un volum principal de PB +3 uns volums a la part posterior d'alçades més baixes. Es va construir l'any 1919 i actualment està desocupada.

Adreça:	Carrer de Sant Pere 25
Referència Cadastral:	Figura amb el número 7519121DG1071B0001KE
Superfície de sòl segons cadastre:	391 m ²
Superfície construïda segons cadastre:	1.360 m ²
Títularitat:	Sr. Bartomeu Amat i Armengol Sr. Ignasi Amat i Armengol Sr. Antonio Amat i Armengol Sra. Lluïsa Amat i Armengol

1.7.2. Edificacions existents

Fotografies



Vista des del C/ de la Palla



Vista des de la Nova Jazz Cava



Vista des del C/ Sant Pere



Vista des del Passatge Tete Montoliu



Vista des del C/ Sant Pere

1.7.3. Serveis existents

L'àmbit d'aquest Pla de millora no té ni afecta els serveis urbans. Tot i això, les façanes actuals sustenten unes línies d'electricitat de baixa tensió, de telefonia i d'enllumenat que el projecte d'edificació haurà de contemplar reubicar-les.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. La nova ordenació

El present Pla de millora fixa l'ordenació de les finques 23 i 25 el C/ Sant Pere, unificades a tal efecte, coincidint amb el perímetre de les finques, essent la seva superfície de 964.20m².

La proposta d'ordenació neix dels següents criteris:

1. Millorar l'espai públic urbà connectant els carrers Sant Pere i Tete Montoliu mitjançant un pas (passatge) a través de la finca resultant. Potenciant l'eix que va des de la Pl. Didó fins al C/ Font Vella, passant per la Nova Jazz Cava i travessant el Passatge Tete Montoliu i el C/ Sant Pere.
2. Generar més superfície d'edificació en planta baixa, en contacte amb el carrer i amb el ciutadà, potenciant així, l'activitat social i/o comercial del centre sense augmentar l'edificabilitat prevista en el POUM.

La trama de carrers del centre de vianants de la ciutat es veurà millorada amb l'aparició d'aquest nou passatge que augmentarà la permeabilitat de l'espai públic. Aquesta millora serà especialment destacada al passatge Tete Montoliu que, actualment, esdevé un carreró sense sortida quan es tanquen les portes del pati interior de l'Ajuntament. L'obertura d'un nou passatge donarà solució de continuïtat al recorregut d'un carreró que conté tres notables equipaments culturals, l'activitat dels quals és primordialment nocturna.

La volumetria de la nova edificació es compondrà de dos volums. Un volum principal amb front al carrer Sant Pere, tindrà una planta baixa d'ús comercial amb una obertura que comunicarà amb l'espai interior d'illa que alhora serà el nou passatge. Aquest volum tindrà 3 plantes pis, d'ús comercial la primera d'elles i ús residencial les dues superiors. Un segon volum només de planta baixa es disposarà adossat a la mitgera del número 21, fins al passatge Tete Montoliu. Aquest volum, gràcies al desnivell existent entre els dos carrers, tindrà un accés a peu pla pel passatge en una planta que connectarà a nivell amb la planta primera del primer volum.

La proposta d'ordenació de l'edificació en planta baixa i a través del passatge, determina la configuració de l'espai lliure establint relacions entre el pas interior i els carrers que connecta.

El nou passatge podrà disposar de vegetació i, en qualsevol cas, tractarà la mitgera amb la finca del número 27 que quedi al descobert.

El sostre màxim a edificar previst pel POUM es manté en la nova ordenació, sent de **1.470,30 m²**

TIPUS DE SÒL	QUALIFICACIÓ	OCUPACIÓ		
SÒL PRIVAT	A1.0	màxim	60%	578,52
SÒL PRIVAT D'ÚS PÚBLIC	P.11	mínim	40%	385,68
		SUMA	100%	964,20

2.2. Les zones

El sòl de l'àmbit destinat a zones d'aprofitament privat correspon a un màxim del 60% del total. Dintre d'aquesta superfície es proposen dos volums, un primer donant façana al C/ Sant Pere i un segon volum que es desenvolupa paral·lel al nou espai públic generat donant façana al passatge Tete Montoliu. Tota l'edificació manté la qualificació prevista al POUM i que és **A1.0**.

2.3. Els sistemes

Es genera un nou espai urbà, de caràcter peatonal, entre el passatge Tete Montoliu fins al pas per sota la nova edificació. Tindrà una amplada mínima de 7.00m i salvarà el desnivell existent entre els dos carrers. Aquest espai lliure serà privat però d'ús públic i rebrà la qualificació de **P.11**.

El pas lliure per sota l'edificació tindrà una amplada mínima de 4 metres i serà també un espai privat d'ús públic pel que rebrà la qualificació de **P.11**.

2.4. Usos comercials

L'àmbit d'aquest Pla de millora està situat dins la trama urbana consolidada (TUC) actual, i d'acord amb el vigent Decret Llei, 1/2009 de 22 de desembre dels equipaments comercials, és necessari tenir en compte les següents consideracions:

1.- D'acord amb l'article 6 i 9 del Decret Llei, 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, els petits establiments comercials (PEC) es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).

2.- Els mitjans i grans establiments comercials es poden implantar en la trama urbana consolidada (TUC) del municipi de Terrassa.

3.- Els establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi.

2.5. Afectació ferroviària

L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana està afectat pel traçat del perllongament dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya tal i com es grafia als plànols I-3 i I-4. En el desenvolupament d'aquest Pla són de compliment les prescripcions de l'article 13.3 i l'article 15 de la Llei 4/2006 de 31 de març, ferroviària.

Concretament el citat article 13.3 estableix :

"La determinació de la zona de domini públic dels túnels s'ha d'estendre a la superfície de terreny necessària per a assegurar la conservació i el manteniment de l'obra, d'acord amb les característiques geotècniques del terreny, la seva alçada sobre els túnels i la disposició dels seus elements, tenint en compte la ventilació i els accessos".

I l'article 15.1 estableix:

"L'otorgament de l'autorització prèvia necessària per a executar obres o instal·lacions fixes o provisionals, per a canviar la destinació d'aquestes o el tipus d'activitat que s'hi pot acomplir i per a plantar o talar arbres en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària correspon al titular de les infraestructures ferroviàries o, si s'escau, a l'ens que en tingui atribuïda l'administració."

També caldrà tenir present que d'acord amb la Llei 16/2002 sobre la protecció contra la contaminació acústica, l'àmbit d'actuació se situa en una possible zona de soroll. Per això, el promotor de l'edifici a construir haurà de justificar adequadament que els valors límits d'immissió de soroll i vibracions conseqüència de l'explotació i manteniment dels FGC a Terrassa són admissibles amb els usos previstos de l'edifici.

Els propietaris de la parcel·la hauran de permetre, si resulta necessari, la instal·lació d'instruments d'auscultació una vegada començades les actuacions.

Els propietaris de la parcel·la hauran de permetre, si resulta necessari, la instal·lació d'instruments d'auscultació una vegada començades les actuacions.

2.6. Terminis d'inici i acabament de les obres

Per donar compliment a allò que estableix l'article 83.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aplicable per remissió de l'article 90.3 del mateix text reglamentari, s'estableix un termini màxim de QUATRE anys per l'inici de les obres d'edificació i urbanització a comptar des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla i un termini de TRES anys més pel seu acabament.

3. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA DE MILLORA

Article 01 Àmbit

1. L'àmbit objecte d'aquest Pla de millora comprèn les finques núm 23 i 25 del carrer de Sant Pere de Terrassa.
2. Aquest àmbit està situat al centre de la ciutat (casc antic), sòl urbà consolidat qualificat com a A.1.0. Els límits d'aquest àmbit és: al sud-est amb el carrer Sant Pere, al nord-est amb la finca num. 27, al nord-oest amb el Passatge Tete Montoliu i al sud-oest amb la finca num. 21.
3. La superfície total inclosa dins de l'àmbit és de 964.20 m²

Article 02 Marc legal del Pla de millora urbana

El present Pla de millora urbana s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística: el Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Pel que fa a l'àmbit local el present Pla s'ha redactat de conformitat amb les prescripcions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa.

Article 03 Vigència del Pla de millora

Aquest Pla de Millora entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es modifiqui o es produeixi la seva revisió, d'acord amb l'article 92 de la LU.

Article 04 Interpretació de les determinacions del Pla

1. Les determinacions i disposicions d'aquestes normes són vinculants a tots els efectes tant pels particulars com per l'Administració. Conseqüentment, qualsevol actuació en l'àmbit objecte de planejament, tant si és pública com privada, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.
2. Les presents normes del Pla de millora urbana són d'aplicació en tots aquells aspectes que precisen o desenvolupen les normes urbanístiques del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa. En conseqüència, per totes aquelles determinacions urbanístiques que no estiguin expressament regulades en la present normativa o per aquelles condicions genèriques no normalitzades, serà d'aplicació l'esmentat planejament general i la legislació urbanística vigent.
3. La interpretació del present Pla i de les seves normes es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitats.
4. En cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla prevaldran aquelles que s'ajustin a alguns dels criteris següents:
 - a. Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació despai públic.
 - b. Si la contradicció rau en les documents gràfics, prevaldrà la grafia que es concreti en els plànols a escala més detallada.

Article 05 Determinacions gràfiques i qualificacions urbanístiques

1. Les determinacions del present Pla de millora urbana vénen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen les alineacions dels volums edificats, les qualificacions i llur clau identificativa.
2. Les claus identificatives de les zones i sistemes establerts en el present Pla de millora urbana són els següents:

Sistemes

Sòls privats de servitud pública

Clau P11

Zones

Nucli històric

Clau A1.0

QUADRE DE QUALIFICACIONS

TIPUS DE SÒL	QUALIFICACIÓ	OCUPACIÓ		
SÒL PRIVAT	A1.0	màxim	60%	578,52
SÒL PRIVAT D'ÚS PÚBLIC	P.11	mínim	40%	385,68
		SUMA	100%	964,20

Article 06 Règim general

1. Aquest Pla de millora urbana es desenvoluparà a través de un únic polígon d'actuació urbanística que abarcarà la totalitat de l'àmbit. En conseqüència es redactarà un únic projecte d'edificació en el que s'hi inclourà un apartat d'adequació de l'espai lliure.
2. Podrà procedir-se a l'execució simultània de les obres d'adequació de l'espai lliure i edificació en els termes establerts per la vigent legislació urbanística, i d'acord amb les condicions establertes en aquest Pla.

Article 07 Projecte d'edificació

1. El projecte d'edificació ha de complir amb les disposicions legals vigents, a més de la normativa i les ordenances d'edificació que li són aplicables, i les determinacions establertes en aquest Pla.
2. El sostre màxim edificable és el que li correspondria a aquestes parcel·les amb l'aplicació del planejament vigent i que és de 1.470,30 m².
3. S'estableix una superfície de sostre màxim per cada planta tot i que en cap cas s'excedirà el sostre màxim global determinat al punt anterior.

Article 08 Zonificació

0. 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.
 1. El Pla de Millora urbana determina una única zona:
 - Zona de nucli històric (A1.0)
 2. Aquest Pla estableix unes limitacions complementàries al règim general del Pla d'ordenació urbanística Municipal en base a criteris d'ordenació. La documentació gràfica, expressada en els plànols d'ordenació definirà els paràmetres fixats respecte a:

- 2.1 Alineacions de l'edificació (tant en PB com en les PPis)
- 2.2 Alçada màxima i num. de plantes
- 2.3 Alçada lliure mínima de les plantes
- 2.4 Cota de referència de la planta baixa
- 2.5 Cota lliure inferior per a l'edificació per passos

Article 09 Regulació dels usos

1. Els usos admesos s'ajustaran a les determinacions dels articles d'aquesta normativa, així com amb les definicions establertes pel POUM.
2. Definició d'usos:
 - Habitatge plurifamiliar: es refereix a un edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels, apartotels, ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.
 - Comercial: Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues, galeries comercials, etc. Són compatibles el comerç petit i el mitjà.
 - Oficines: Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat.
3. Pel que fa referència als aspectes no contemplats específicament en aquesta normativa, s'estarà al que estableixen les normes urbanístiques del POUM de Terrassa vigent.

Article 10 Usos admesos per plantes

Els usos admesos són els següents:

Planta baixa:	Comercial
Planta primera:	Comercial, oficines i residencial
Plantes segona i tercera	Oficines i residencial

Article 11 Usos comercials

Es tindrà en consideració allò que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Article 12 Sistema d'espais lliures

1. Els sòls destinats a sistemes d'aquest Pla reben la qualificació P11 pel que són de titularitat privada però que tenen una servitud de pas en superfície.

Article 13 Afectació ferroviària

En aquest Pla són de compliment les prescripcions dels articles 13.3 i 15.1 de la Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària.

També s'haurà de tenir present la Llei 16/2002 sobre la protecció contra la contaminació acústica. Per això els propietaris de la parcel·la hauran de permetre, si resulta necessari, la instal·lació d'instruments d'auscultació una vegada començades les actuacions.

Article 14 Pla d'etapes

El desenvolupament d'aquest Pla de millora urbana es farà en una sola etapa que inclourà simultàniament l'edificació i la urbanització de l'espai lliure.

Per a l'inici de les obres d'edificació i urbanització s'estableix un termini màxim de QUATRE anys a comptar des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla i un termini de TRES anys més pel seu acabament.

Terrassa 6 d'octubre 2010

Els promotors

L'arquitecte;

Antoni Amat i Armengol

Francesc Badia i Armengol

Ignasi Amat i Armengol

Bertomeu Amat i Armengol

Lluïsa Amat i Armengol

4. ÍNDEX PLÀNOLS

Plànols d'informació

I-1	Situació i emplaçament		1/2000
I-2.1	Estat actual	Plantes	1/750
I-2.2	Estat actual	Alçats i secció	1/500
I-3	Planejament vigent		1/500
I-4	Sobreposició planejament vigent – Traçat FGC		1/1000

Plànols d'ordenació

O-1	Zones i sistemes		1/400
O-2.1	Alineacions i fondàries	Planta baixa	1/200
O-2.2	Alineacions i fondàries	Planta primera	1/200
O-2.3	Alineacions i fondàries	Plantes segona i tercera	1/200
O-2.4	Alineacions i fondàries	Secció	1/200
O-3.1 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Emplaçament	1/500
O-3.2 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Planta baixa	1/200
O-3.3 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Planta primera	1/200
O-3.4 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Planta segona i tercera	1/200
O-3.5 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Planta coberta	1/200
O-3.6 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Seccions	1/200
O-3.7 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Seccions	1/200
O-3.8 -no normatiu-	Imatge de la proposta	Alçats	1/200

5. ANNEXES

5.1. Imatges virtuals



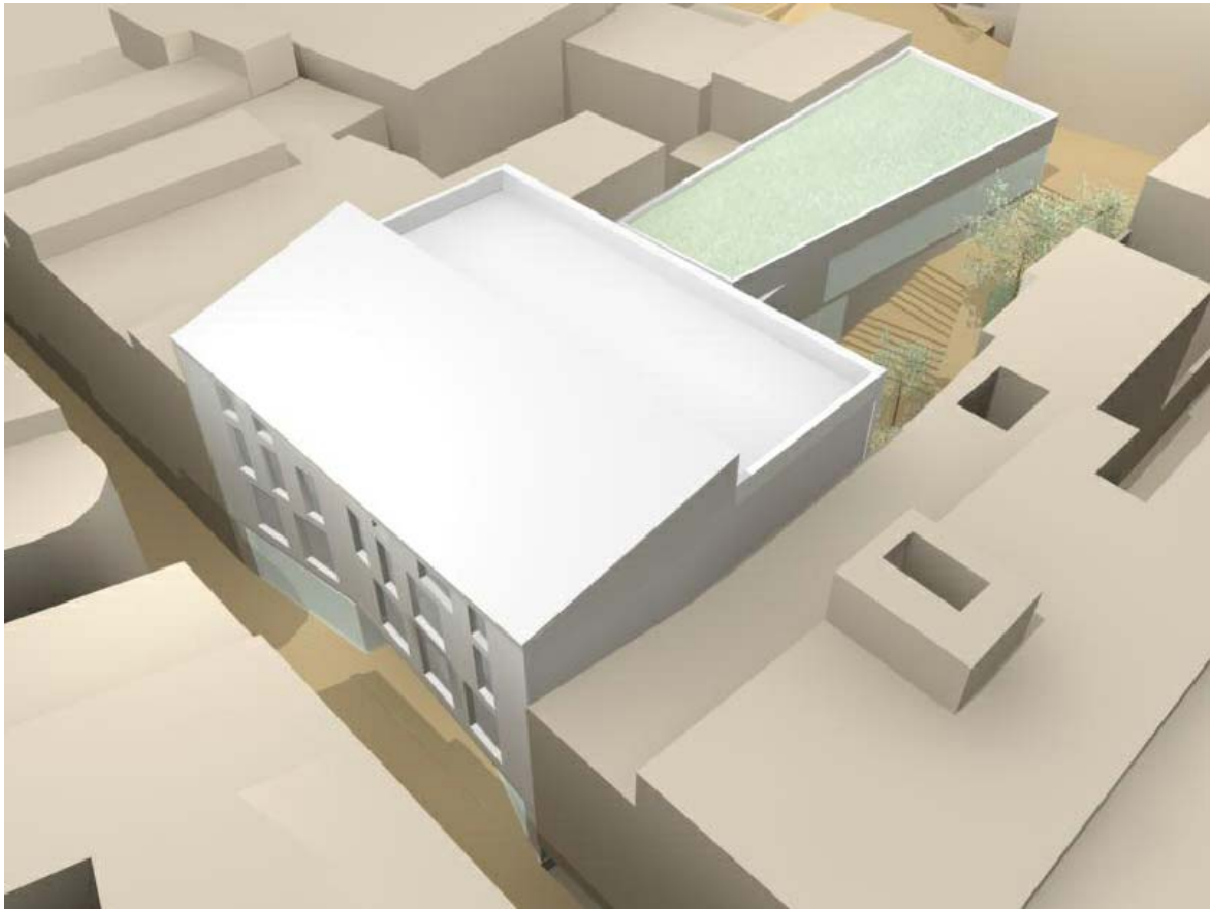
IMATGES VIRTUALS



IMATGE ESPAI INTERIOR DES DE PASSATGE TETE MONTOLIU



IMATGE PAS INTERIOR DES DE CARRER SANT PERE



IMATGE AÈRIA - 01



IMATGE AÈRIA - 02



IMATGE PASSATGE TETE MONTOLIU



IMATGE ACTUAL

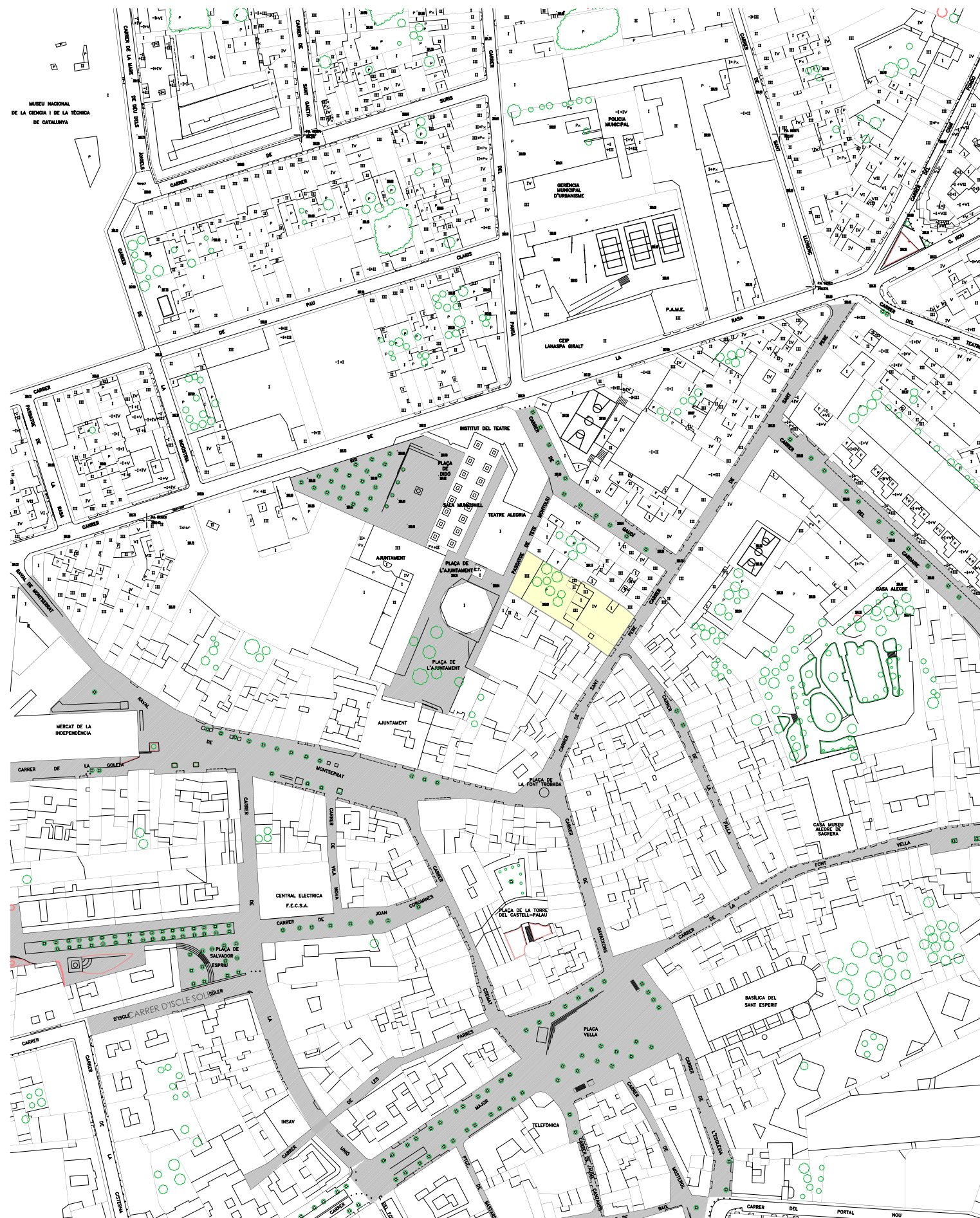


IMATGE CARRER DE LA PALLA



IMATGE ACTUAL

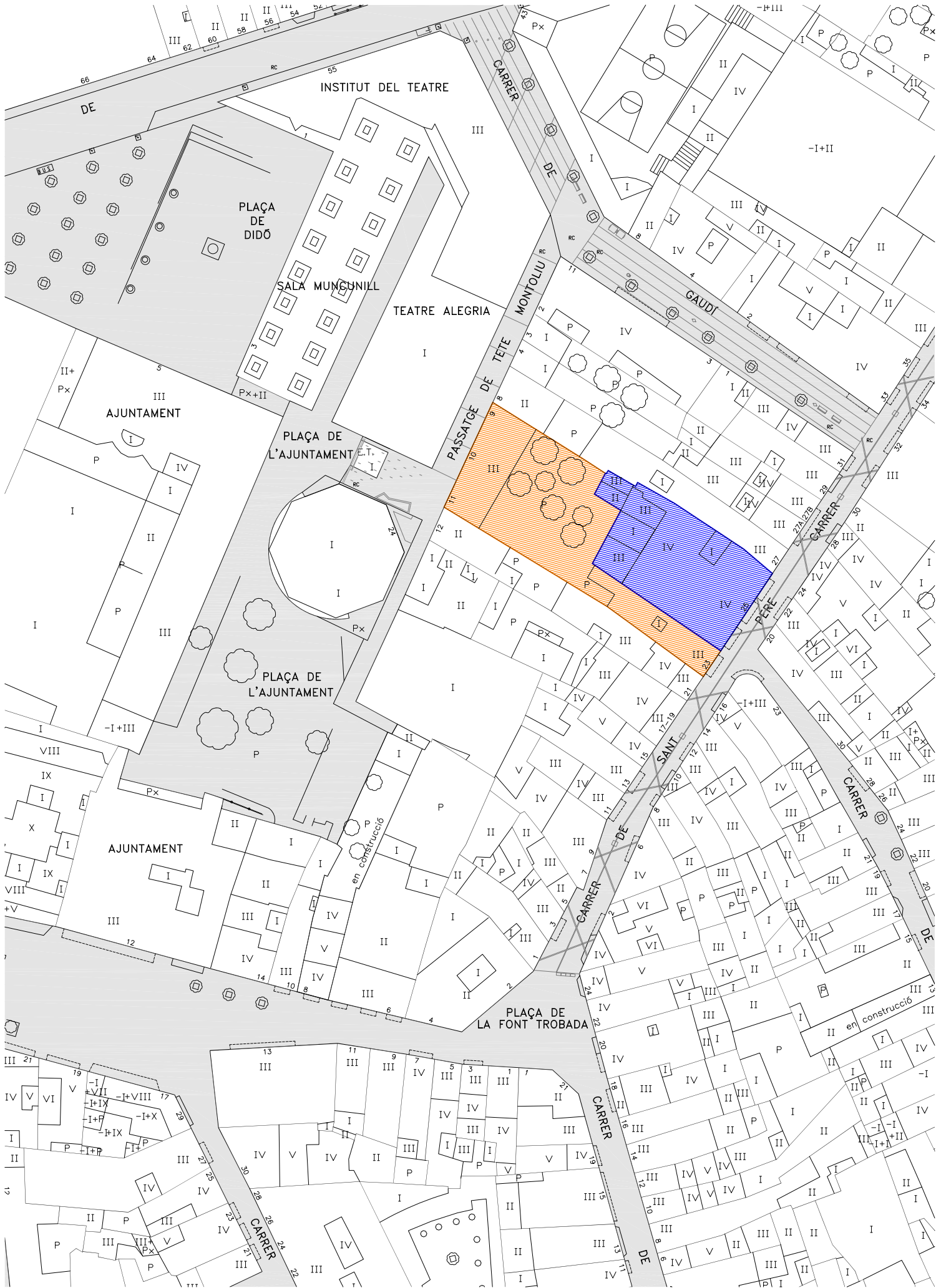
5.2. Dades Cadastrals



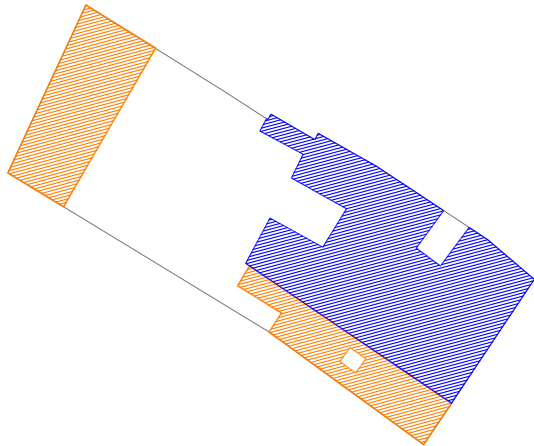
Emplaçament
 Zona peatonal



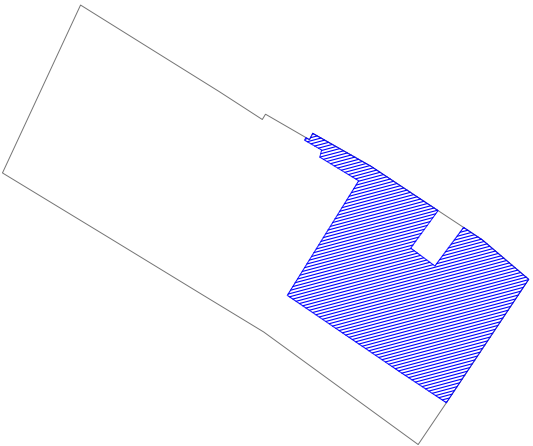
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	A3 1/2000	B^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	I-1	



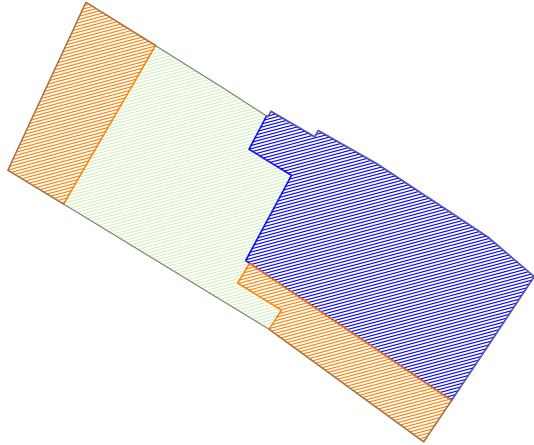
Situació



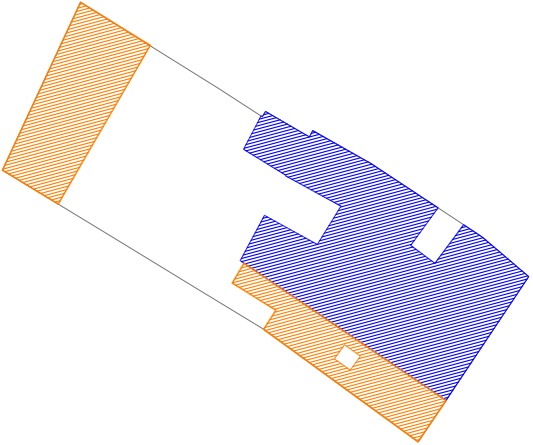
PLANTA SEGONA (III)



PLANTA TERCERA (IV)



PLANTA BAIXA (I)



PLANTA PRIMERA (II)



SUPERFÍCIES	FINCA 23	FINCA 25	TOTALS
Parcel·la	556,62 m²	407,56 m²	964,20 m²
Planta baixa	132,94 m²	407,56 m²	639,84 m²
Planta primera	132,94 m²	366,26 m²	595,21 m²
Planta segona	132,94 m²	353,89 m²	582,84 m²
Planta tercera		290,02 m²	290,02 m²
Pati	690,17 m²	1.417,74 m²	2.107,90 m²

PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25

Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa

Octubre 2010

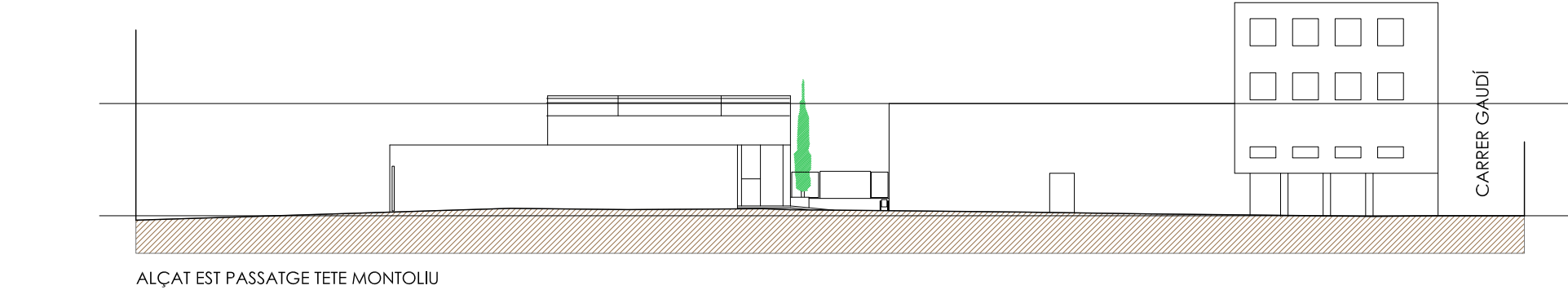
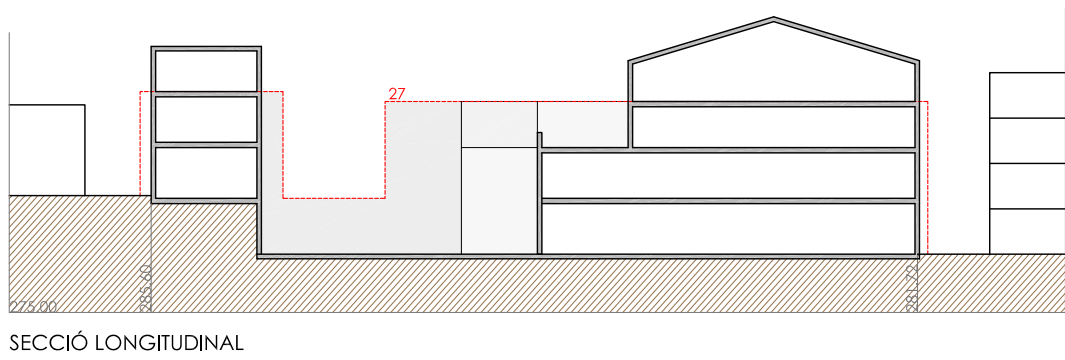
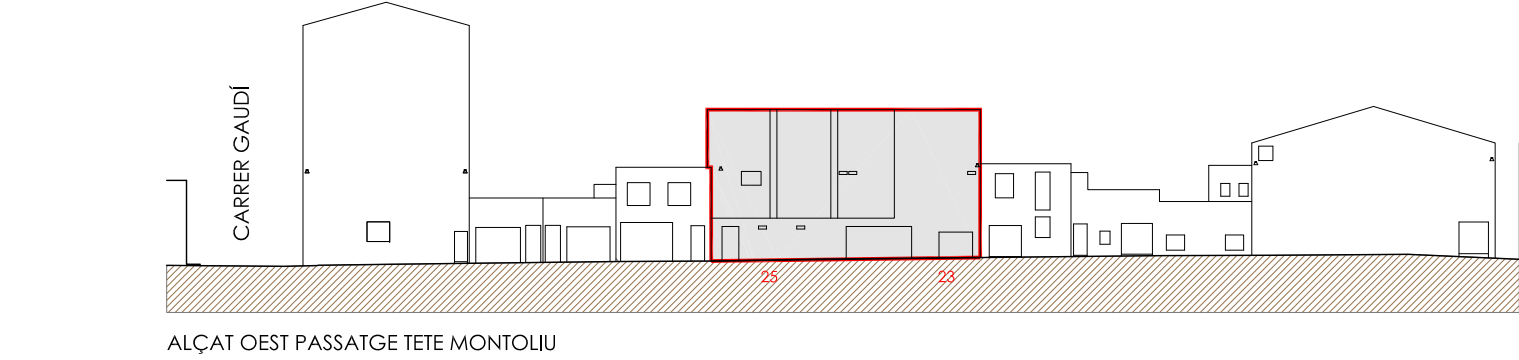
ESTAT ACTUAL
PLANTES

L'arquitecte,
Francesc Badia i Armengol

A3
1/750

I-2.1

B^a
badia
arquitectes



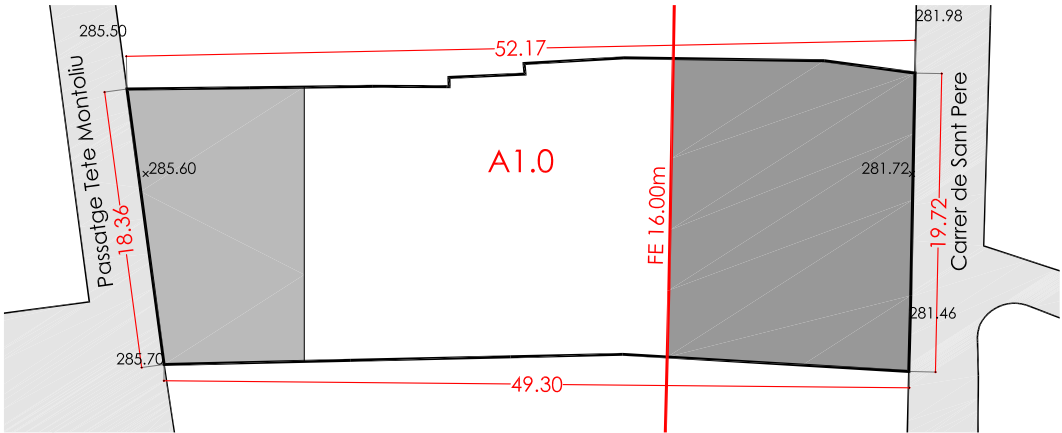
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
ESTAT ACTUAL ALÇATS I SECCIÓ	A3 1/500	B^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	I-2.2	



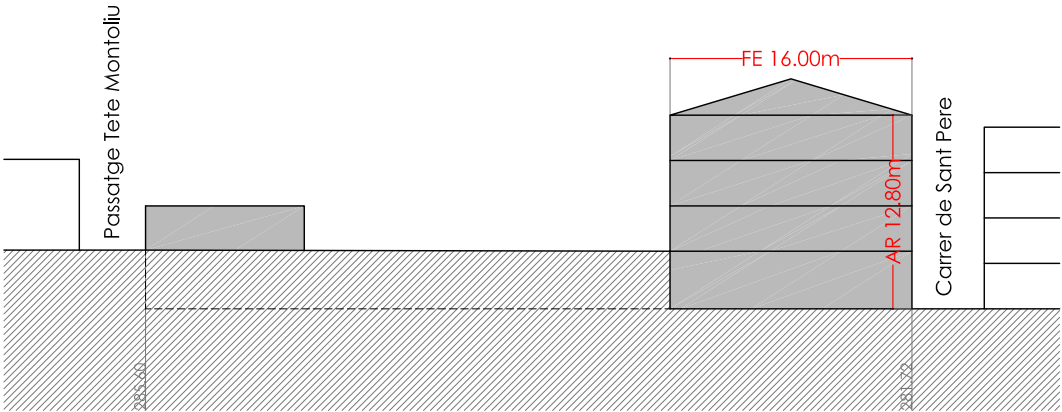
Situació
1/750

Paràmetres urbanístics	
Règim de sòl	Sòl urbà
Qualificació	A1.0 - nucli històric
Fondària edificable (FE)	16.00 m
Núm màxim de plantes	B+3
Alçada reguladora màxima (AR)	12.80 m

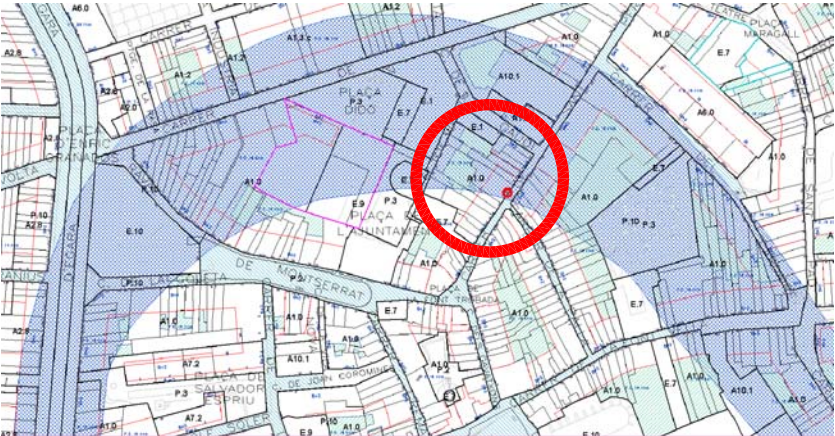
Sup parcel·la				964,20 m²
SUP CONSTRUIBLES				
	SOSTRE	SOSTRE AUX	TOTAL	
PL BAIXA	319,20 m²	193,50 m²	512,70 m²	
PL PRIMERA	319,20 m²		319,20 m²	
PL SEGONA	319,20 m²		319,20 m²	
PL TERCERA	319,20 m²		319,20 m²	
SUP. EDIFICABLE				1.470,30 m²
PATI				451,50 m²



Planta tipus

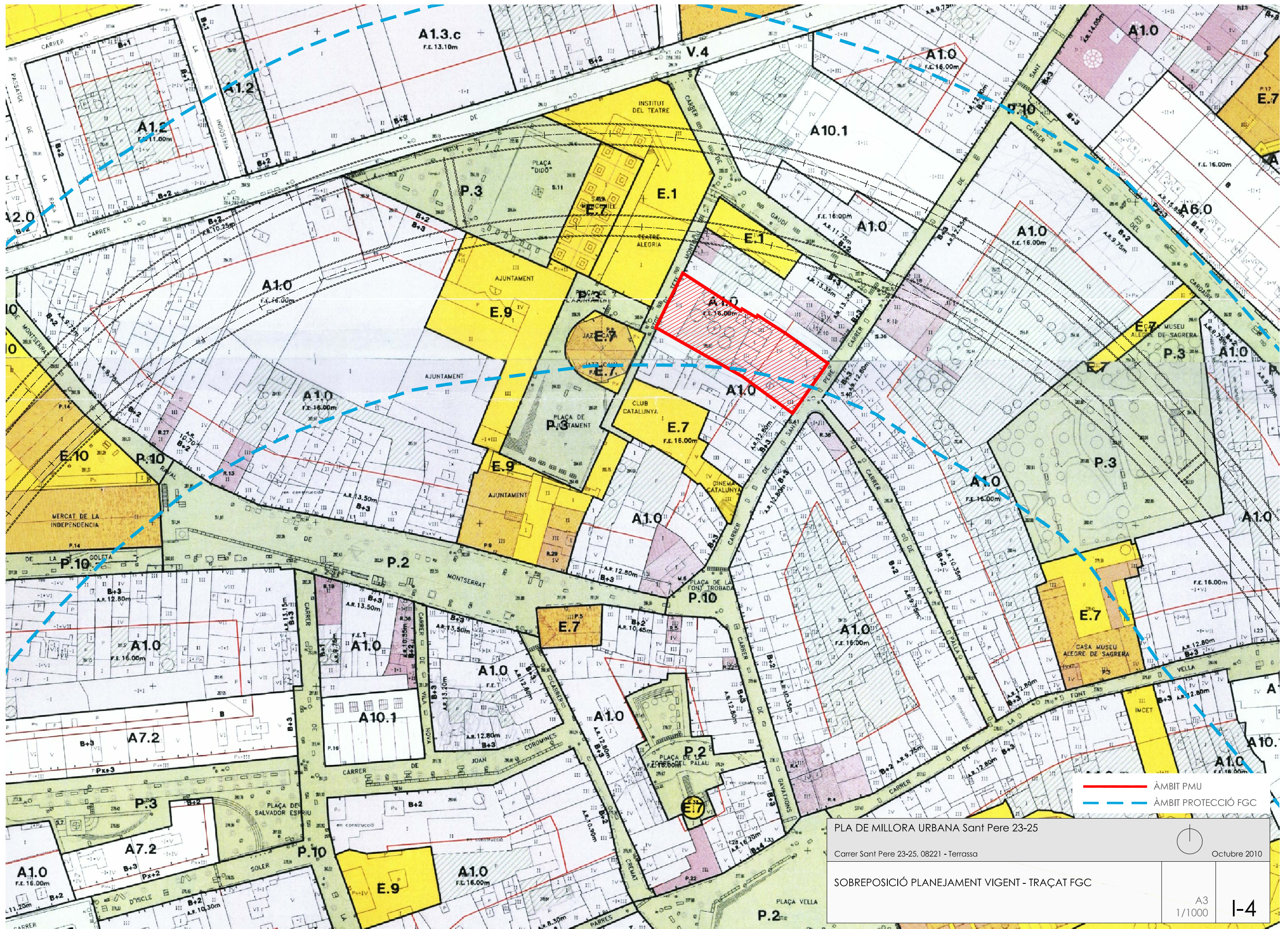


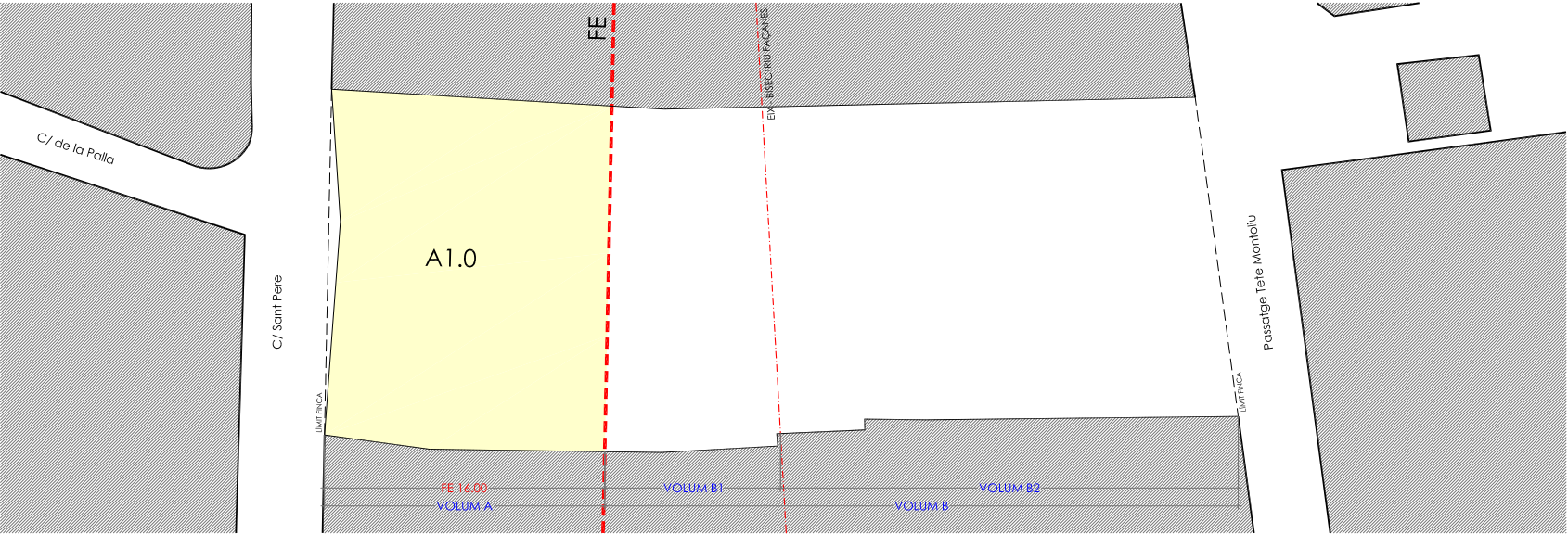
Secció longitudinal



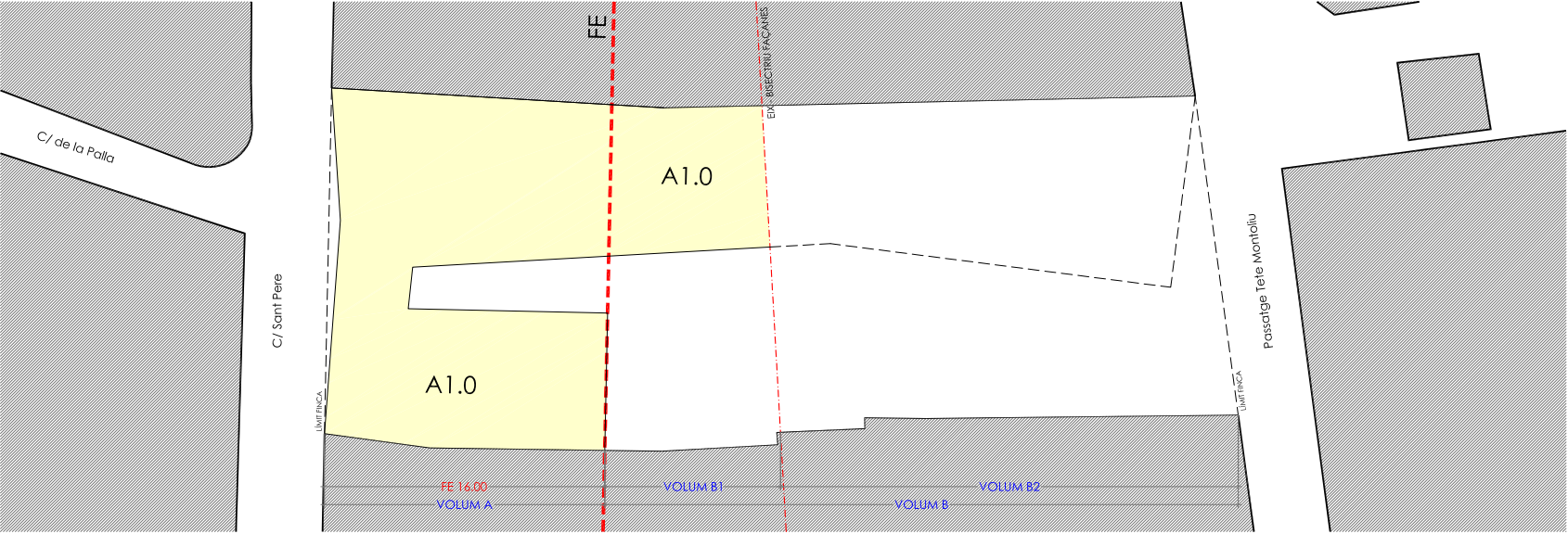
Afectació
del ferrocarril

PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
PLANEJAMENT VIGENT	A3 1/500	
PLANTA I SECCIÓ		
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	I-3	

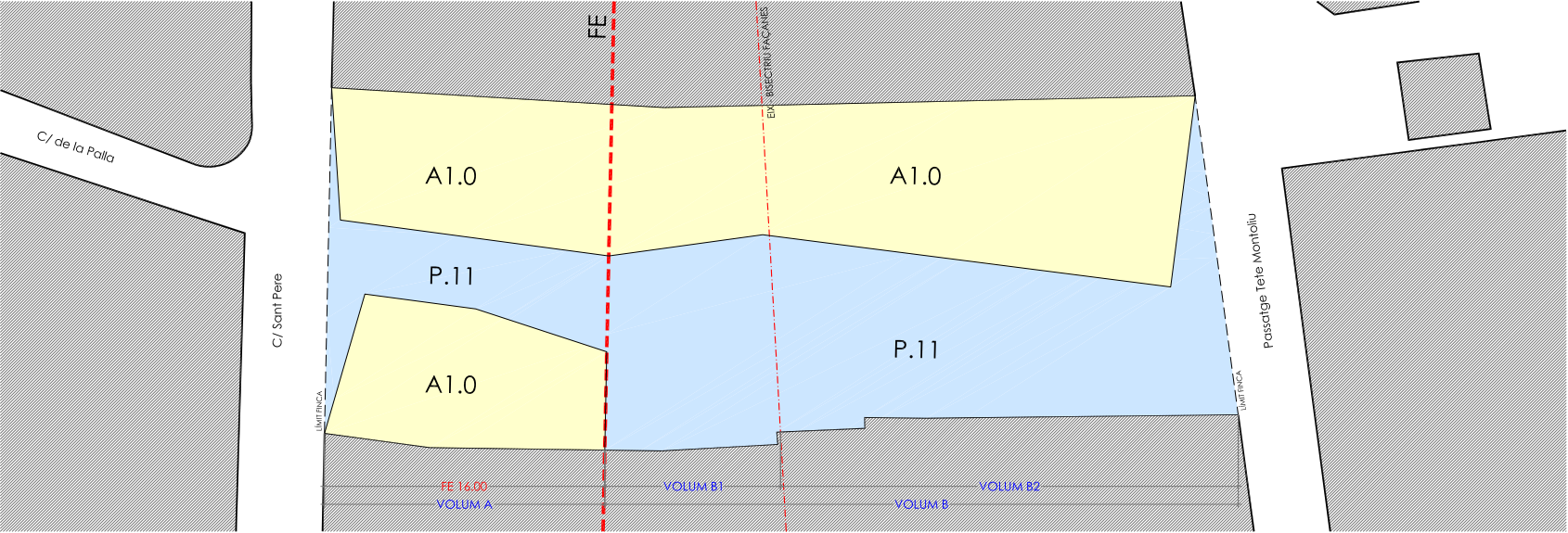




PLANTES SEGONA I TERCERA



PLANTA PRIMERA

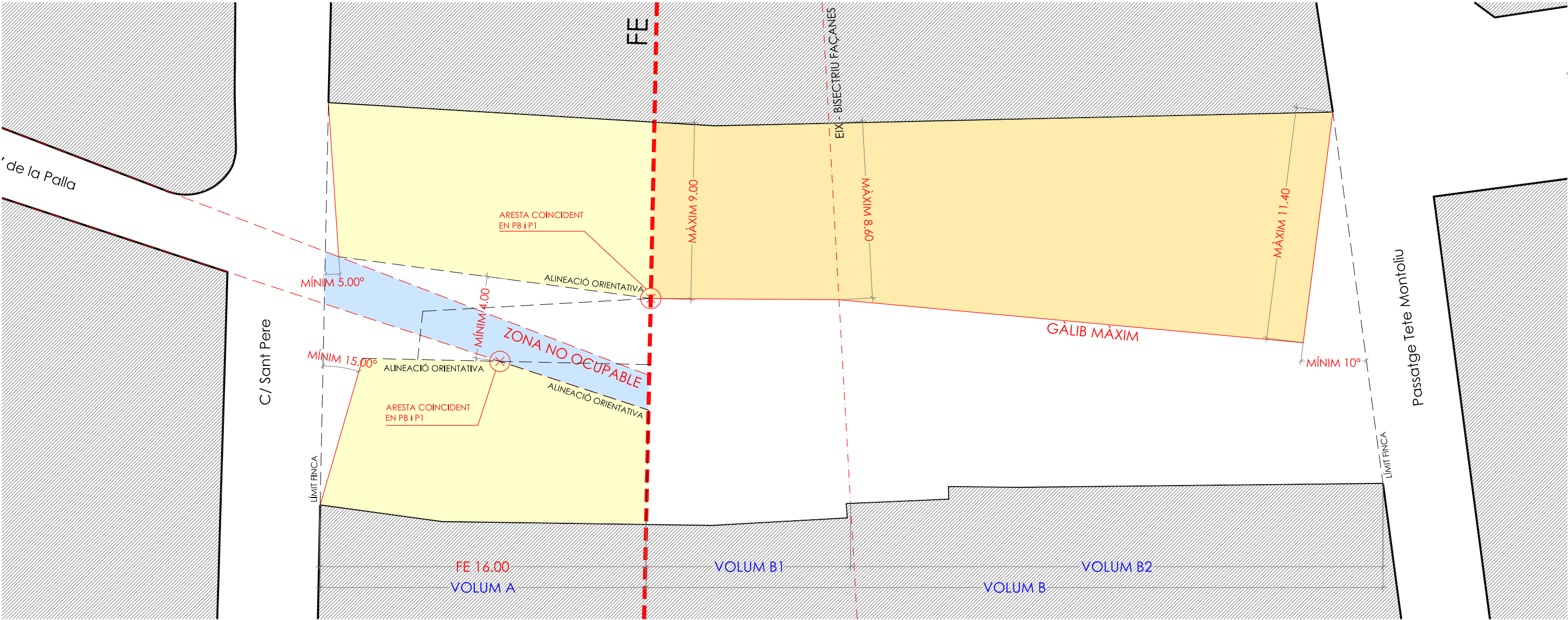


PLANTES BAIXES

TIPUS DE SÒL	QUALIFICACIÓ		OCUPACIÓ		
SÒL PRIVAT	A1.0	màxim	60 %	578,52	
SÒL PRIVAT D'ÚS PÚBLIC	P.11	mínim	40 %	385,68	
		SUMA	100%	964,20	

ZONES:	
	A1.0 - NUCLI HISTÒRIC
SISTEMES:	
	P.11 - SOL PRIVAT D'ÚS PÚBLIC

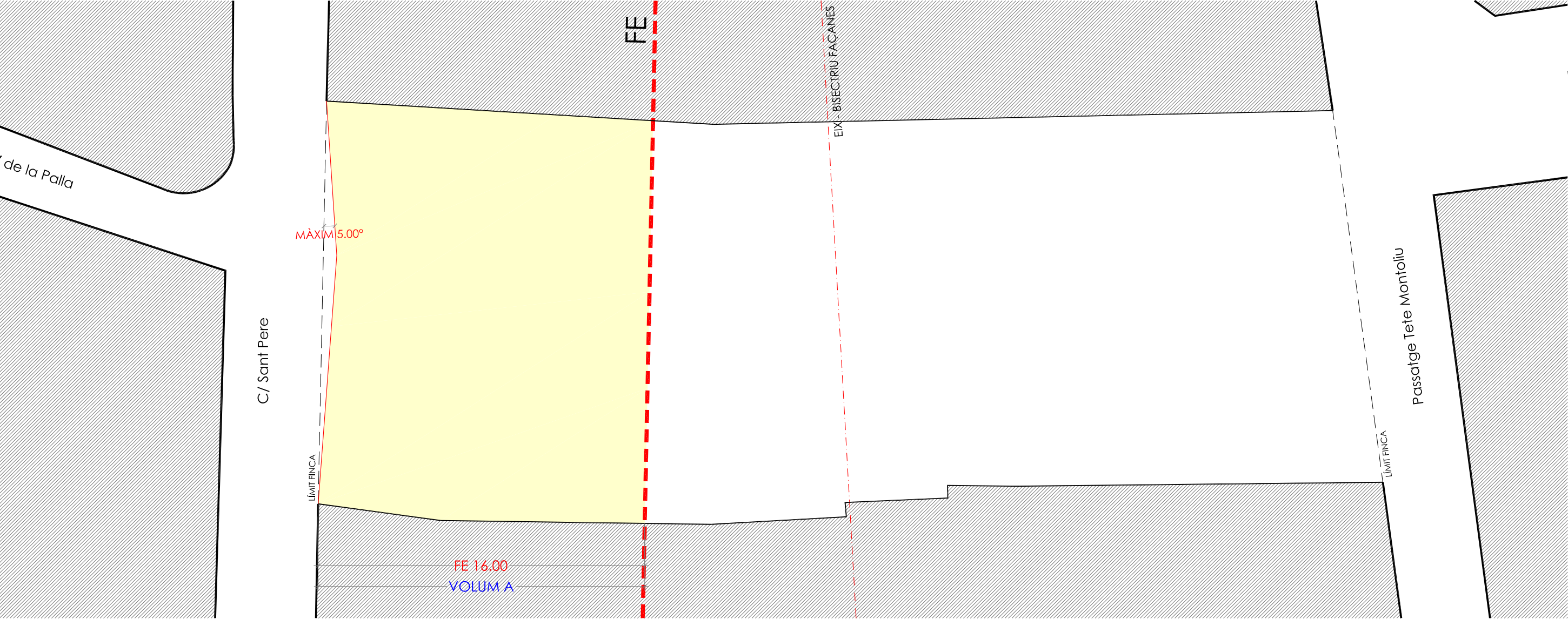
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
ZONES I SISTEMES PLANTES	A3 1/400	
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol		



SOSTRE MÀXIM	
VOLUM A	244.25 m²
VOLUM B	313.42 m²

	VOLUM A: ORDENACIÓ REFERÈNCIADA AL C/ ST PERE
	VOLUM B: VOLUM B1: ORDENACIÓ REFERENCIADA AL C/ ST PERE VOLUM B2: ORDENACIÓ REFERENCIADA AL PASSATGE TETE MONTOLIU

PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
ALINEACIONS I FONDÀRIES PLANTES BAIXES	A3 1/200	B^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	O-2.1	



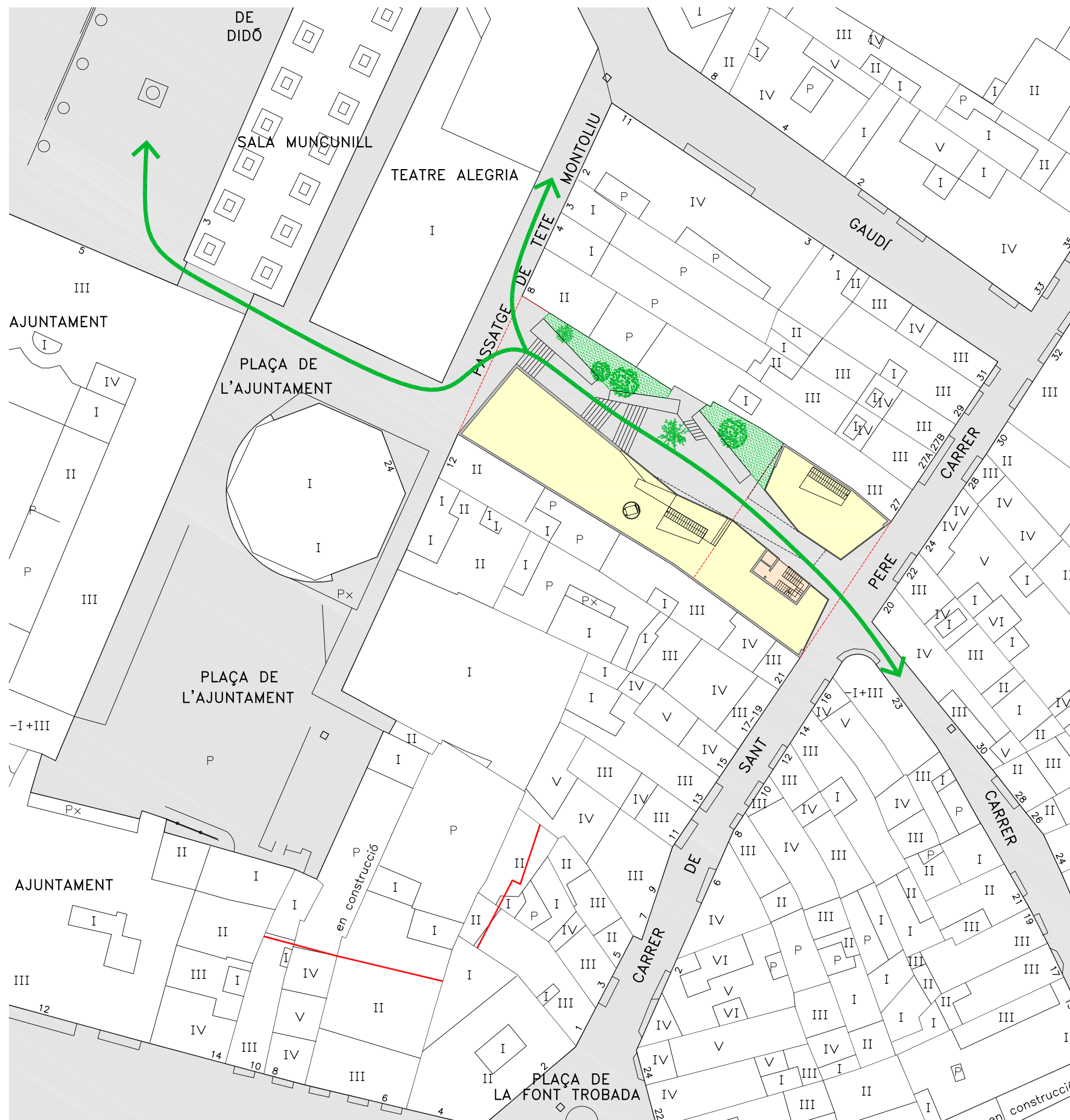
SOSTRE MÀXIM	
VOLUM A (PLTA 2a)	319.20 m²
VOLUM A (PLTA 3a)	319.20 m²

	VOLUM A: ORDENACIÓ REFERÈNCIADA AL C/ ST PERE
	VOLUM B:
	VOLUM B1: ORDENACIÓ REFERENCIADA AL C/ ST PERE
	VOLUM B2: ORDENACIÓ REFERENCIADA AL PASSATGE TETE MONTOLIU

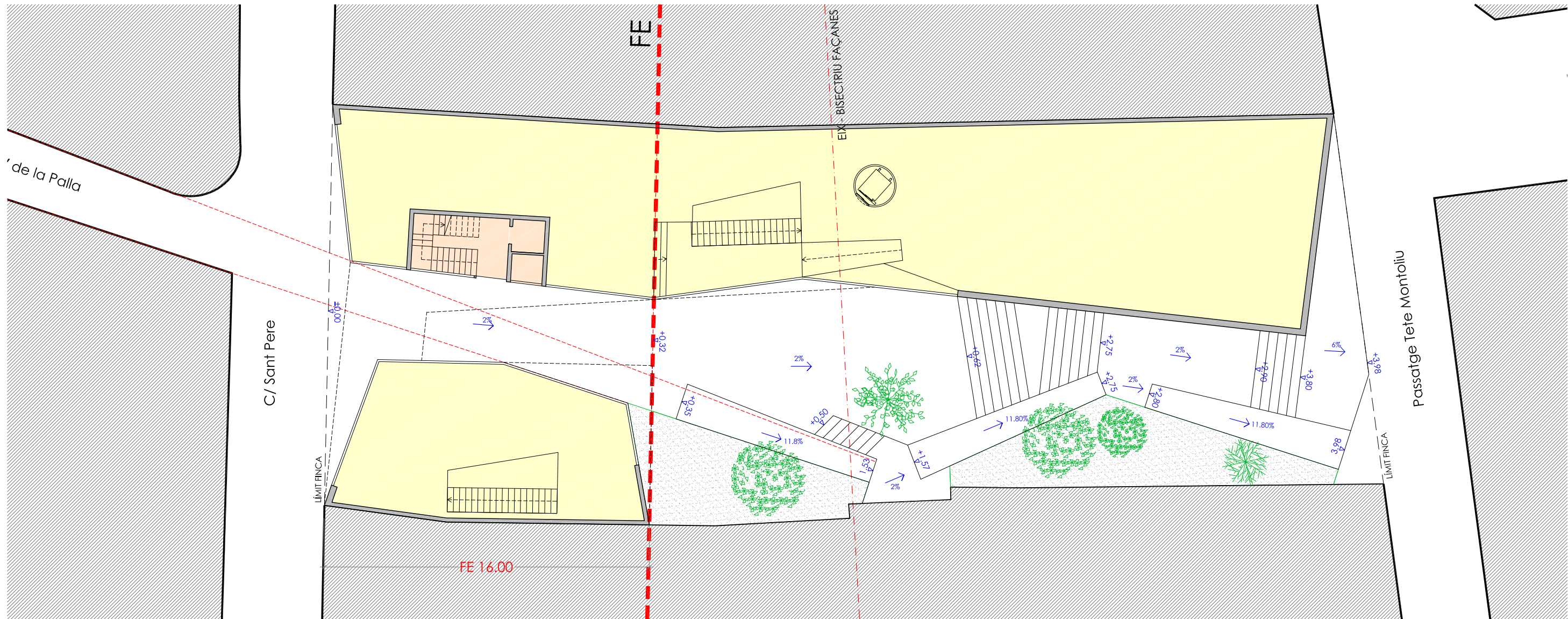
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
ALINEACIONS I FONDÀRIES PLANTES SEGONA I TERCERA	A3 1/200	B^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	O-2.3	



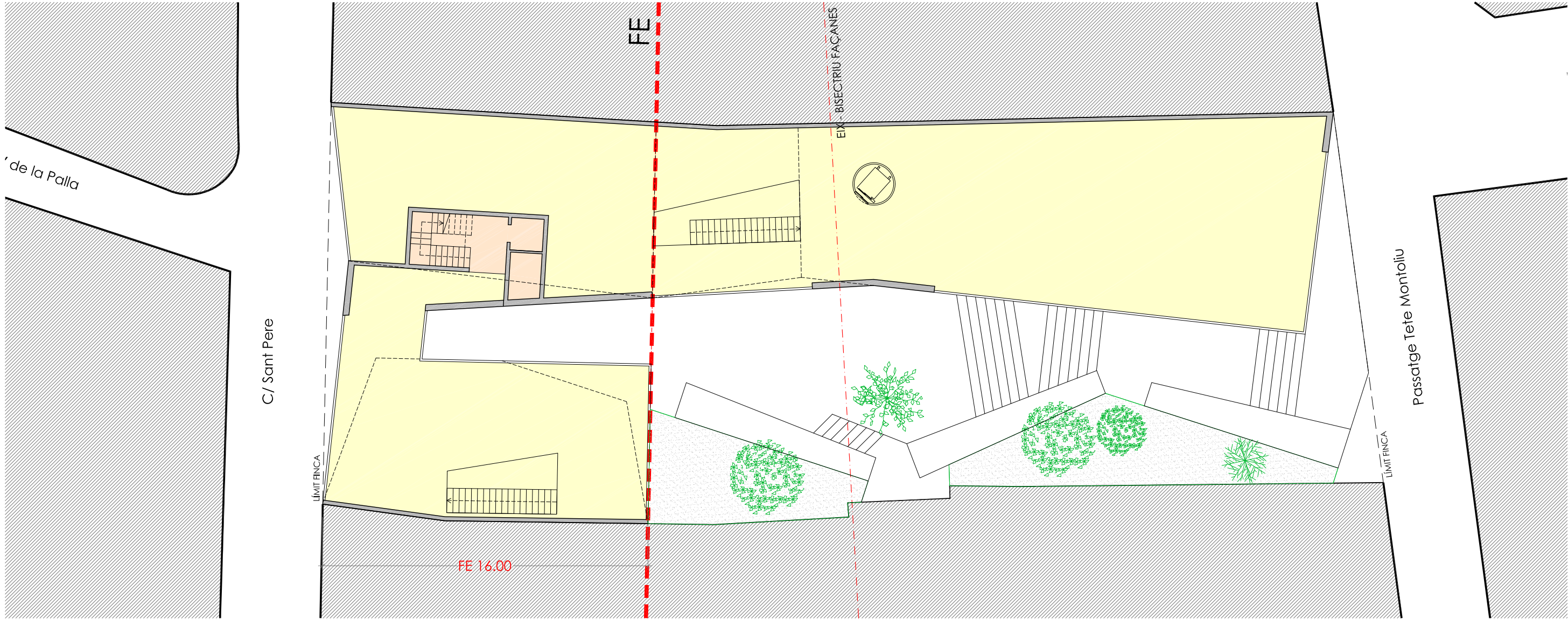
- | | | |
|--|-------------|---|
| PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25 | | |
| Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa | | Octubre 2010 |
| ALINEACIONS I FONDÀRIES
SECCIÓ LONGITUDINAL | A3
1/200 |  |
| L'arquitecte,
Francesc Badia i Armengol | O-2.4 | |



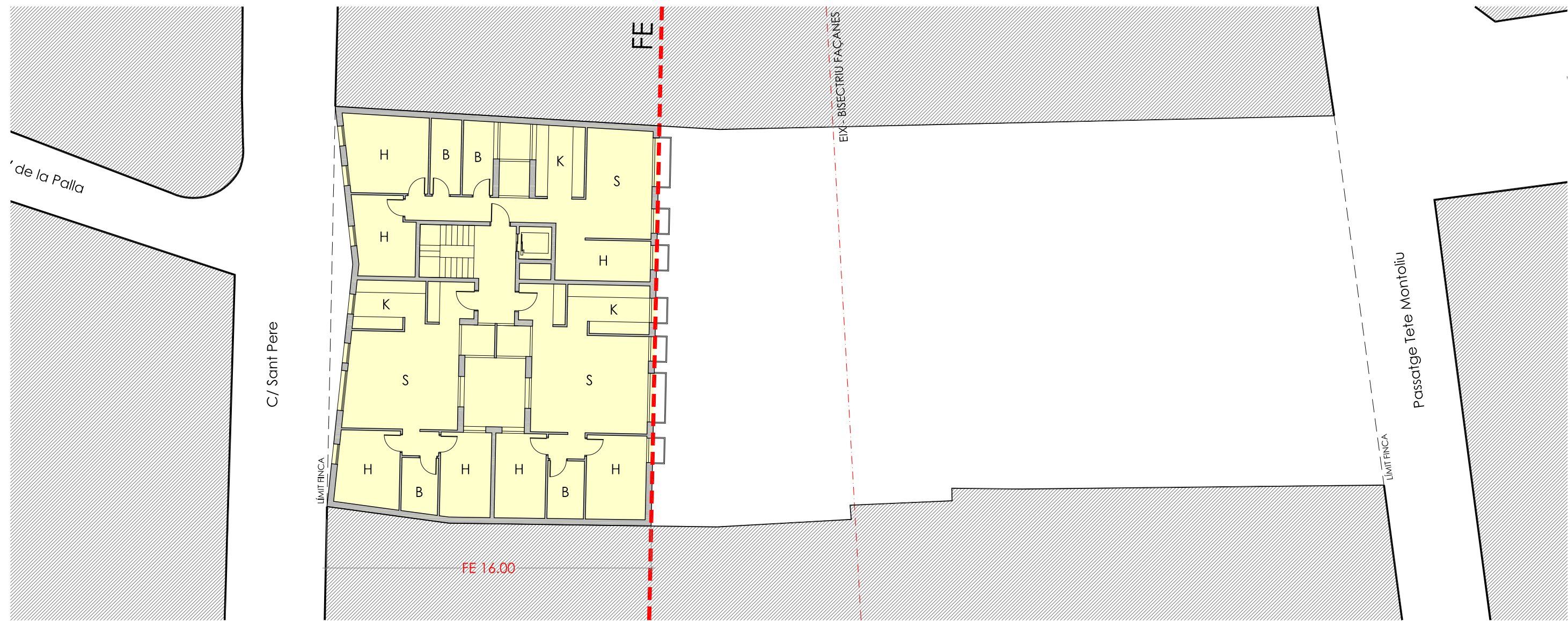
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25			
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa			Octubre 2010
EMPLAÇAMENT PLANTA BAIXA	NO NORMATIU	A3 1/500	B ^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol		O-3.1	



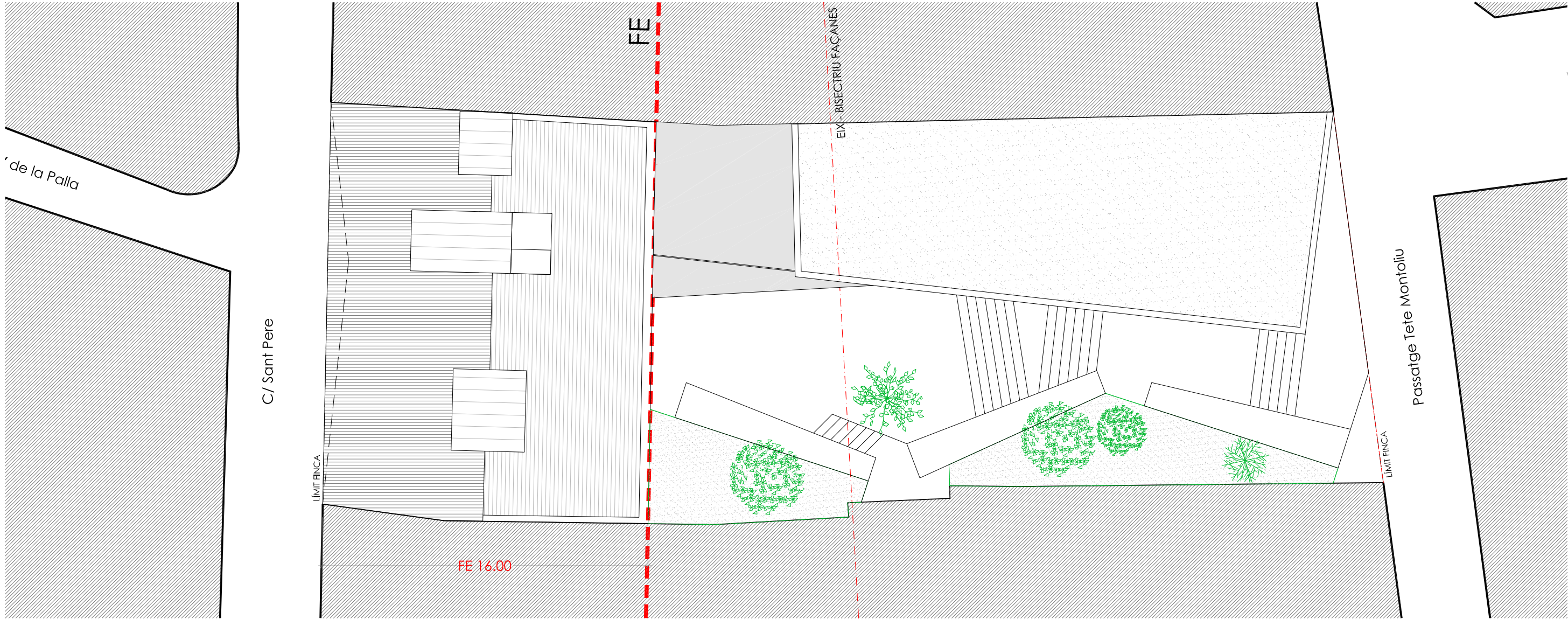
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
IMATGE DE LA PROPOSTA PLANTES BAIXES	NO NORMATIU	A3 1/200
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol		O-3.2
		B^a badia arquitectes



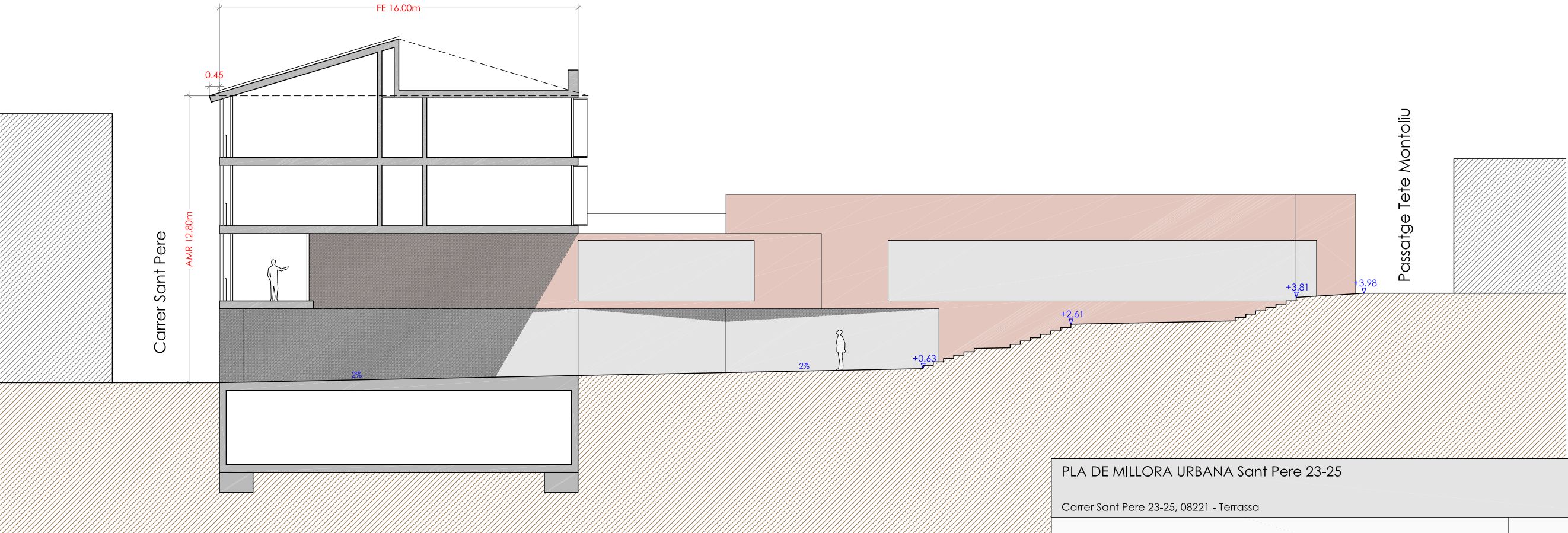
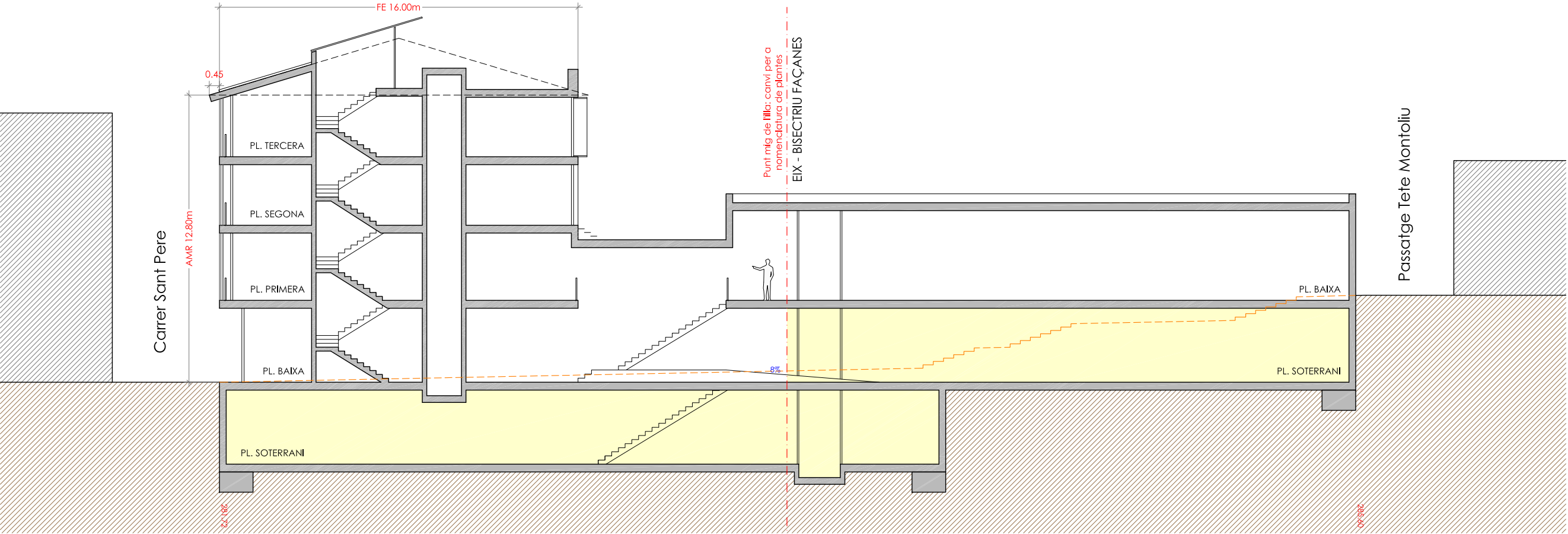
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25			
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa			Octubre 2010
IMATGE DE LA PROPOSTA PLANTA PRIMERA	NO NORMATIU	A3 1/200	B^a badia arquitectes
		L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	
		O-3.3	



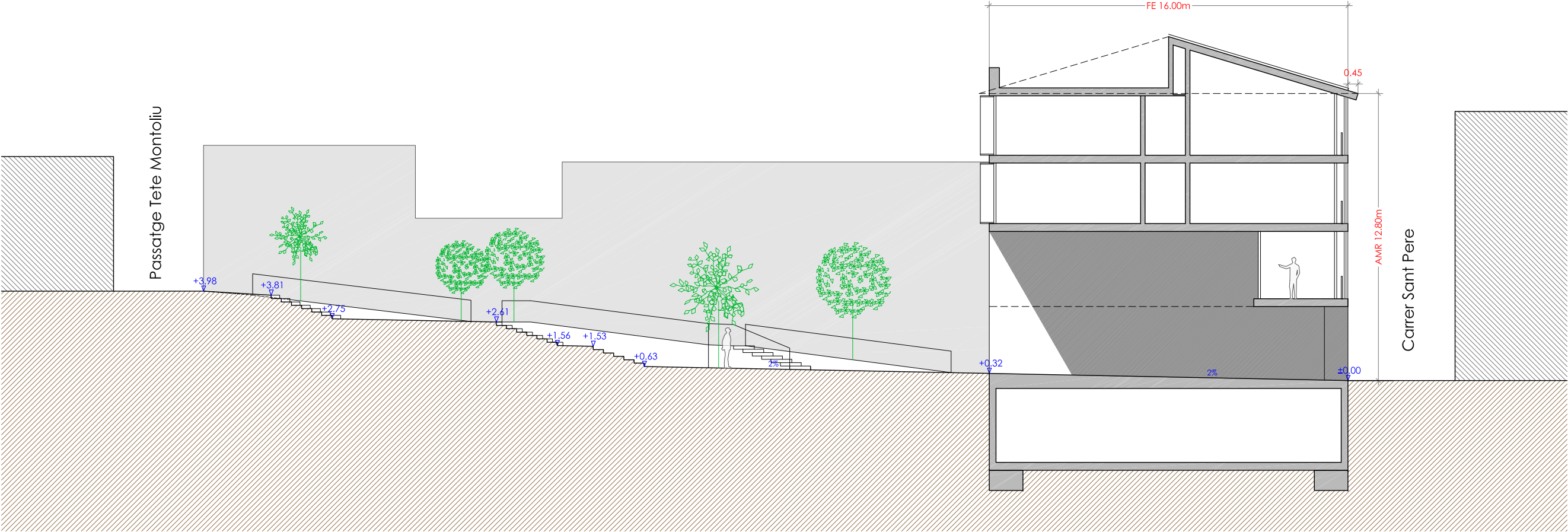
PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
IMATGE DE LA PROPOSTA PLANTA SEGONA I TERCERA	NO NORMATIU	A3 1/200
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	O-3.4	B^a badia arquitectes



PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25			
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa			Octubre 2010
IMATGE DE LA PROPOSTA PLANTA COBERTA	NO NORMATIU	A3 1/200	B^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	O-3.5		



PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25			
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa			Octubre 2010
IMATGE DE LA PROPOSTA SECCIONS LONGITUDINALS	NO NORMATIU	A3 1/200	B^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol		O-3.6	



PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25			
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa			Octubre 2010
IMATGE DE LA PROPOSTA SECCIÓNS LONGITUDINALS	NO NORMATIU	A3 1/200	B^a badia arquitectes
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol		O-3.7	



ALÇAT CARRER SANT PERE



ALÇAT INTERIOR D'ILLA

PLA DE MILLORA URBANA Sant Pere 23-25		
Carrer Sant Pere 23-25, 08221 - Terrassa		Octubre 2010
IMTAGE DE LA PROPOSTA ALÇATS	NO NORMATIU	A3 1/200
L'arquitecte, Francesc Badia i Armengol	O-3.8	B^a badia arquitectes



c
Major, 34 5è

cp
08221 Terrassa – BCN

tel/fax
937 881 872

mail
info@badia-arquitectes.cat