

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL
A L'ENTORN DE LA CASA MONTLLOR
(MPG-119)**

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	5
1. ANTECEDENTS I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE PGMOS	7
2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.....	8
3. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	9
4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT.....	11
5. PLANEJAMENT VIGENT.....	15
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	20
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	22
8. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	25
9. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE	28
10. CRITERIS DE GESTIÓ URBANÍSTICA.....	30
11. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES I JUSTIFICACIÓ DE PARÀMETRES.....	31
II. NORMATIVA URBANÍSTICA	37
1. NORMATIVA QUE ES PROPOSA MODIFICAR.....	39
2. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ	40
III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	49
1. AGENDA.....	51
2. AVALUACIÓ I VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA.....	52
3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	55
IV. MEMÒRIA SOCIAL	61
V. ANNEXOS	65
ANNEX 1. Documentació acreditativa de l'estructura de la propietat	69
ANNEX 2. Fitxa PEPPAS.....	70
ANNEX 3. Fitxa PEP_BAMAS.....	73
ANNEX 4. Justificació de la modificació dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius.....	74
VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	77

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE PGMOS

Antecedents

La Casa Montllor, un habitatge unifamiliar atribuït a Joaquim Manich i Comerma de l'any 1922 situat al carrer Turull de Sabadell, està catalogat com l'element de valor arquitectònic número 2.43 pel Pla especial de Protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell (PEP_BAMAS), aprovat definitivament el 22/02/2017, tot i que la seva catalogació ja es preveia en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg de Sabadell (PEPPAS), l'any 1988.

Per altra banda el Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS) de 1994, les modificacions posteriors i Text refós aprovat definitivament el 31/07/2000 qualifiquen la casa Montllor amb la clau 1-8 "Zona residencial en volumetries especials", amb unes condicions d'ordenació a fixar a través d'un Pla especial o Estudi de Detall, i a la vegada reconeix la necessitat de mantenir l'element catalogat.

Donada la impossibilitat material d'edificar l'edificabilitat potencial de la zona dins la parcel·la, ja que a banda de l'edificació principal també està protegida la nau annexa destinada històricament a cotxera i l'espai lliure del pati, es planteja la present Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació per poder traslladar el sostre pendent en un àmbit veí molt proper, sense alterar substancialment l'ordenació del conjunt ni l'aspecte final del conjunt edificat.

La MPG-55, Text refós de la Modificació puntual del PGMOS per a determinats elements protegits pel PEPPS, reconeixia que la superposició del PEPPAS i PGMOS havia donat lloc a l'existència de vinculacions singulars en alguns elements i pretenia resoldre-les: en el cas específic de la Casa Montllor es reconeix aquesta vinculació singular i es quantifica l'edificabilitat potencial equivalent, tot i que en la versió de l'aprovació definitiva no s'especifica de quina manera es podrà materialitzar. Per això, amb la present Modificació puntual del PGMOS es determinarà una nova ordenació concreta que permeti situar l'edificabilitat pendent en una nova ordenació respectuosa amb l'element protegit i amb l'àmbit de transformació veí (antiga UA-17).

Iniciativa de la Modificació

Aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sabadell es tramita, d'acord amb l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, per iniciativa pública.

En Josep Llobet Bach com a propietari de la finca registral 62.373 (s'aporta nota simple en l'annex 1), presenta la present proposta de Modificació de POUM i sol·licita que l'Ajuntament de Sabadell que n'assumeixi la iniciativa pública i procedeixi a la seva tramitació. D'acord amb l'article 107.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), les propostes referides a modificacions de planejament general poden iniciar la tramitació només si l'Ajuntament n'assumeix la iniciativa. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta l'Ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que no n'assumeix la iniciativa.

2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la Modificació puntual del PGMOS és qualificar el sòl i establir les condicions d'ordenació i les determinacions necessàries per compatibilitzar els usos públics i privats en l'àmbit, de manera que permeti concentrar la reserva d'equipament prevista en una sola finca i ordenar l'aprofitament urbanístic que se li atorga a la finca de la Casa Montllor.

Aquest objecte es desglossa en els objectius específics següents:

1. Aconseguir materialitzar l'aprofitament urbanístic establert pel Pla general a la finca de la Casa Montllor, incompatible amb la protecció dels elements catalogats, en un emplaçament proper, a través d'una operació equilibrada en beneficis i càrregues tant per l'Ajuntament de Sabadell com pels particulars afectats.
2. Garantir un ús racional del sòl, aglutinant els màxims usos en els mínims edificis i amb un consum mínim de sòl: el sostre pendent de materialitzar es trasllada a dos emplaçaments però sense que suposi afectar nou sòl ni pèrdua d'espais lliures.
3. Unificar en un únic emplaçament els sòls destinats a reserva d'equipament.

Tots tres objectius conflueixen en l'interès públic de l'operació:

- per permetre conservar la casa Montllor, edifici annex i jardí com a mostra de casal vinculat al Vapor Montllor (Cooperativa Astracans) de principis de segle passat, d'un reconegut arquitecte local, Joaquim Manich i Comerma.
- pel fet d'evitar compensacions econòmiques per part de l'Ajuntament de Sabadell en concepte d'indemnitzacions per pèrdua de valor patrimonial al reconèixer l'existència de vinculacions singulars.
- per optimitzar l'ús del sòl i dels recursos municipals mitjançant l'agrupació de les dues reserves d'equipament en un únic emplaçament.
- per resoldre formalment el tractament de la mitgera nord de la Casa Montllor, mitjançant la nova volumetria proposada en l'edifici annex.

3. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

El planejament objecte d'aquesta modificació puntual és el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS), en concret el seu Text refós (MPG-8-TR), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres públiques el 31/07/2000 i publicat en el DOGC el 2/10/2000.

Per donar resposta als objectius llistats en el punt anterior l'instrument de planejament indicat és una Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal, donat que s'està modificant la zonificació de l'àmbit i alterant la ubicació de les reserves de sistemes públics. A la vegada es fixen els paràmetres d'ordenació de les noves zones d'aprofitament que provenen de l'edificabilitat potencial de la Casa Montllor i, per tant, el document caldrà que determini el nivell de detall propis del Pla de millora urbana perquè no sigui necessari tramitar posteriorment cap nou instrument de planejament, sinó que es pugui iniciar directament la gestió urbanística i execució de l'àmbit.

L'ordenació proposada és coherent en relació als interessos públics i privats d'acord amb l'article 97 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost) i no contradiu les determinacions establertes en aquest article, atès que:

- No comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment, ja que simplement trasllada l'aprofitament potencial de la finca en un altre emplaçament dins del mateix àmbit, degut a la impossibilitat de materialitzar-lo dins la mateixa finca per la catalogació del conjunt actual –edificacions i pati-.
- No es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de titularitat privada que en els cinc anys anteriors vagin formar part d'un patrimoni públic de sòl i habitatge.
- L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, com es detallarà en l'apartat 8 d'aquesta memòria.
- No es tracta d'una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial ni és contradictòria amb les previsions que plantegen les normes d'ordenació territorial.
- En la proposta hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entenent que la impossibilitat de materialitzar l'edificabilitat potencial segons el planejament vigent en la parcel·la sense una alternativa que satisfaci els interessos privats podria vulnerar el seu dret a aprofitament urbanístic i comportar una reclamació patrimonial que afectaria negativament els interessos municipals.
- Es mantenen les superfícies i funcionalitat dels sòls destinats a sistemes urbanístics. La qualificació de places i jardins urbans es trasllada, sense alterar la seva superfície, en un emplaçament que ja està urbanitzat i en funcionament com a tal, és de titularitat municipal i suposa una millora pel conjunt de la plaça Dolors Miralles.
- S'agrupen les dues reserves d'equipament local que existeixen en l'àmbit, sense un ús predefinit ni previst a curt termini, per obtenir un únic edifici més funcional i

versàtil. Es garanteix el compliment dels estàndards mínims legals que determinava el PGMOS en el seu apartat analític de les necessitats municipals en funció de la població -i on no s'establia cap reserva mínima per equipaments en la UA17-, i a la vegada es garanteix un sostre total equivalent a la suma dels dos equipaments. En tot cas, i donat que es tracta de dues reserves per equipaments locals sense ús determinat, no s'està afectant cap equipament esportiu ni s'està impedit cap necessitat detectada. El nou edifici permetrà obtenir un equipament de major qualitat i funcionalitat que permetrà implantar-hi un major ventall d'usos i en una ubicació més privilegiada.

- Els nous edificis garanteixen unes condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, tal i com es pot comprovar amb la sèrie de plànols indicatius del conjunt proposat.

Donat que la present Modificació no comporta un increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat dels usos, ni la transformació dels usos establerts, no està subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU.

4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació es delimita en el plànol I.01 "Emplaçament". Es correspon amb la finca situada al carrer Turull número 5-15, que conforma l'element 2.43 del PEP_BAMAS "Casa Montllor" i part de les finques veïnes, i té una superfície de 1.681 m².

El plànol I.02 recull la delimitació l'àmbit de modificació sobre cartografia cadastral.

Estat actual i preexistències

D'acord amb la descripció física que consta a la fitxa del PEP_BAMAS, la casa Montllor es tracta d'un casal de tres cossos de planta soterrània, planta baixa, pis i golfes, amb façana principal donant al carrer Turull. Disposa d'un ampli jardí on es conserva un cos annex, antigament destinat a cotxera, una nau que ocupa tota la fondària de la finca i està tancada amb una coberta a dues aigües suportada per encavallades metàl·liques. El detall de composició, sistema constructiu i elements remarcables de façana, cobertes i interiors es reproduïxen en l'Annex 3. En general el conjunt es troba en bon estat de conservació.

Adossades a la tanca est de la Casa Montllor resten tres crugies en estat ruïnós d'una antiga nau del vapor Codina, en una zona qualificada pel PMU de la UA17 de reserva d'equipament local. L'enderroc d'aquestes restes estava previst dins dels treballs d'urbanització de la veïna UA17, ja que ocupen el sòl que el PMU qualificava d'equipament i d'espais lliures. Actualment l'espai lliure de l'interior de l'illa s'està acabant d'urbanitzar i està tancat de manera provisional.

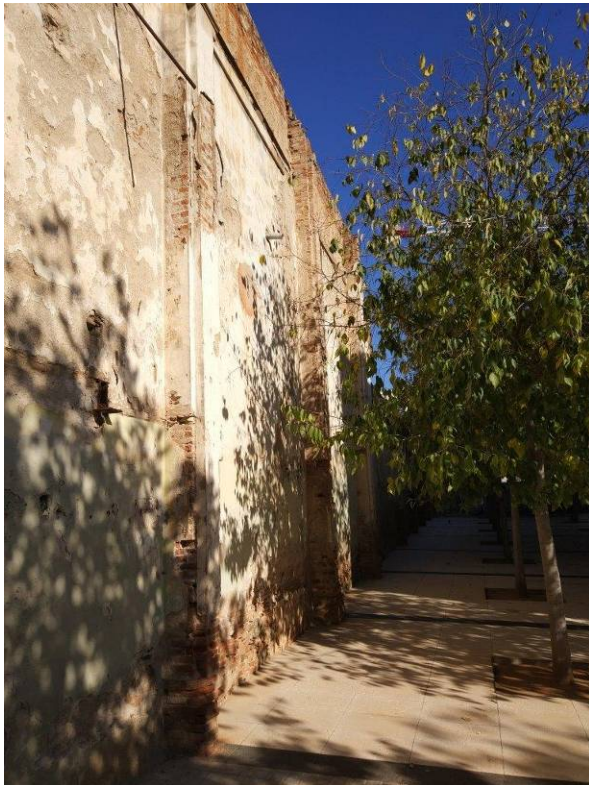
L'àmbit de Modificació inclou també a la zona que el PGMOS qualificava també de reserva d'equipament local però que a la pràctica es va urbanitzar conjuntament amb la resta de la plaça Dolors Miralles i, per tant, es troba lliure d'edificacions. Pel seu subsòl discorre l'aparcament públic, amb accés des del mateix carrer Turull.



Casa Montllor, situada al carrer Turull número 5



Conjunt de la casa Montllor i la nau adjacent, situada al número 15, antigament destinada a cotxeres. Visió de la paret mitgera que actualment dona front al nou espai lliure de comunicació amb l'espai interior d'illa



Passatge qualificat d'espai lliure que comunica el Carrer Turull amb l'espai interior d'illa. La tanca situada al final delimita l'espai que actualment s'està urbanitzant.



Vista de les tres crugies en ruïnes situades en l'espai interior d'illa, sobre la qualificació de reserva d'equipament local.



Imatges de l'espai interior d'illa, amb els nous blocs en forma de L en construcció



Imatges de la mitgera nord de la Casa Montllor des de la plaça Dolors Miralles

Els carrers que envolten l'illa –Turull, Tres Creus, Blasco de Garay i Lacy- estan urbanitzats amb una secció tradicional de vorera de panot a banda i banda i calçada central asfaltada. La topografia de l'àmbit és suau, amb un pendent descendent en el sentit nord-sud. Els carrers principals disposen de totes les xarxes de serveis urbans: sanejament, aigua potable, electricitat, enllumenat, telefonia i gas natural. També l'espai lliure de l'interior d'illa contempla el pas de noves xarxes de serveis per abastar les noves edificacions previstes en la UA17. En els plànols I06 es mostra la xarxa de serveis existents.

5. PLANEJAMENT VIGENT

1989 El **Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg de Sabadell (PEPPAS)**, aprovat definitivament el 19/10/1988 (publicació 26/07/1989) definia, dins dels edificis residencials de caràcter urbà (clau 1.2) l'element 67 Casa Montllor, com a element catalogat amb un nivell de protecció B/D (veure fitxa en l'Annex 2). Dins l'espai lliure solament es permet la construcció d'edificacions auxiliars fins a un índex d'edificabilitat de $0,2 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$, amb la condició de que aquestes s'adossin a les particions del fons de parcel·la.



1990 Es va tramitar el **Pla especial Sector Tres Creus- Gran Via (clau 8e) com a Modificació P-85**, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 07/03/1990 i publicat al DOGC de 14/05/1990 (i DOGC 5016 de 26/11/2007). Aquest PERI definia una Unitat d'actuació núm. 5, situada a la part nord de l'illa delimitada pels carrers Tres Creus, Turull, Lacy i Blasco de Garay, amb una superfície de 5.164 m^2 a desenvolupar pel sistema de compensació. D'aquesta unitat d'actuació ordenava el bloc d'habitatges amb front al carrer Tres Creus i la cessió de l'espai lliure que configura l'actual plaça Dolors Miralles.

1990 El **Pla Especial de Reforma Interior del Sector C. Turull, Lacy i Blasco de Garay (P-87)**, aprovat definitivament el 07/03/1990 i publicat al DOGC de 14/05/1990 (i DOGC 5016 de 26/11/2007) definia una subzona 8i vinculades a la conservació de la casa unifamiliar i edificacions annexes i una subzona 8h on se situaria l'aprofitament per a usos privats. L'espai interior d'illa es qualificava de (I) "Sòl per espais lliures", al qual s'accedia a través d'un vial de nova creació (D) connectat al carrer Turull i també des de l'espai públic del nord de la mateixa illa.

El PERI definia dues unitats d'actuació a desenvolupar mitjançant el sistema de compensació. La casa Montllor, jardí i nau adjacent quedaven excloses de les dues unitats d'actuació.

PARÀMETRES REGULADORS SEGONS EL SISTEMA D'ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA I EDIFICACIÓ AILLADA			
Unitats d'edificació			
---	Unitat d'edificació.		
-----	Unitat d'edificació existent.		
Edificabilitat màxima			
i. e. a.	Coefficient d'edificabilitat màxima neta per unitat d'ordenació.	(m ² sostre / m ² sòl)	
i. m. (u e)	Sostre màxim edificable per unitat d'edificació.	(m ²)	
i. e. a. p.	Coefficient d'edificabilitat màxima neta per parcel·la.	(m ² sostre / m ² sòl)	
i. m.	Sostre màxim edificable per unitat d'ordenació.	(m ²)	
Ocupació màxima de l'edificació			
s. m.	Percentatge d'ocupació màxima per unitat d'ordenació.	(%)	
Volum màxim de l'edificació			
-----	Perímetre regulador de l'edificació.		
-----	Acotació volumètrica.		

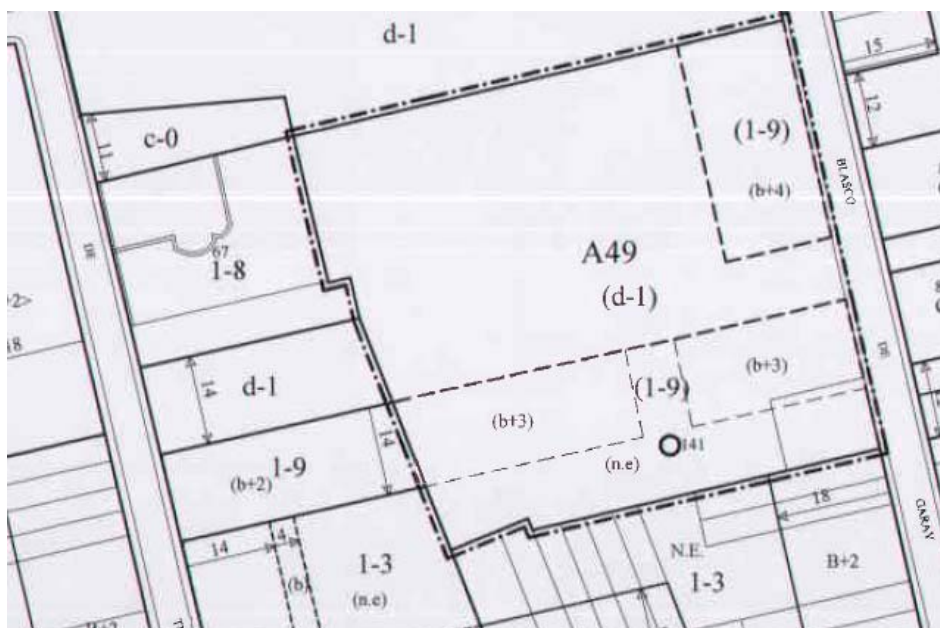
REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'EDIFICACIÓ	
Edificis i Elements protegits pel P.E.P.P.A.S.	
[32]	Edificacions o entorn amb protecció integral o parcial segons el P.E.P.P.A.S. Número de fitxa.
-----	Façanes protegides pel P.E.P.P.A.S. Número de fitxa.
o	Xereneies i Elements d'enginyeria civil protegits pel P.E.P.P.A.S. Número de fitxa.
Condicions d'edificació i d'ús complementàries i específiques	
[33]	Unitat d'ordenació amb condicions d'edificació i d'ús específiques. Número d'identificació (Disposicions Addicionals N.N.U.U.).
1-3	

Les dues unitats d'Actuació passen a denominar-se UA-16 i UA-17 i les zones d'aprofitament privat es qualifiquen amb la clau 1-9 "Zona residencial en volumetries especials amb terciari", amb unes alçades i fondàries edificables definides gràficament en els plànols de la sèrie N3.

Al nord de la Casa Montllor apareix una zona qualificada de "Reserva d'equipament local" (clau c-0), amb un índex d'edificabilitat net de 1 m² sostre/m² sòl i una ocupació màxima del 60%.

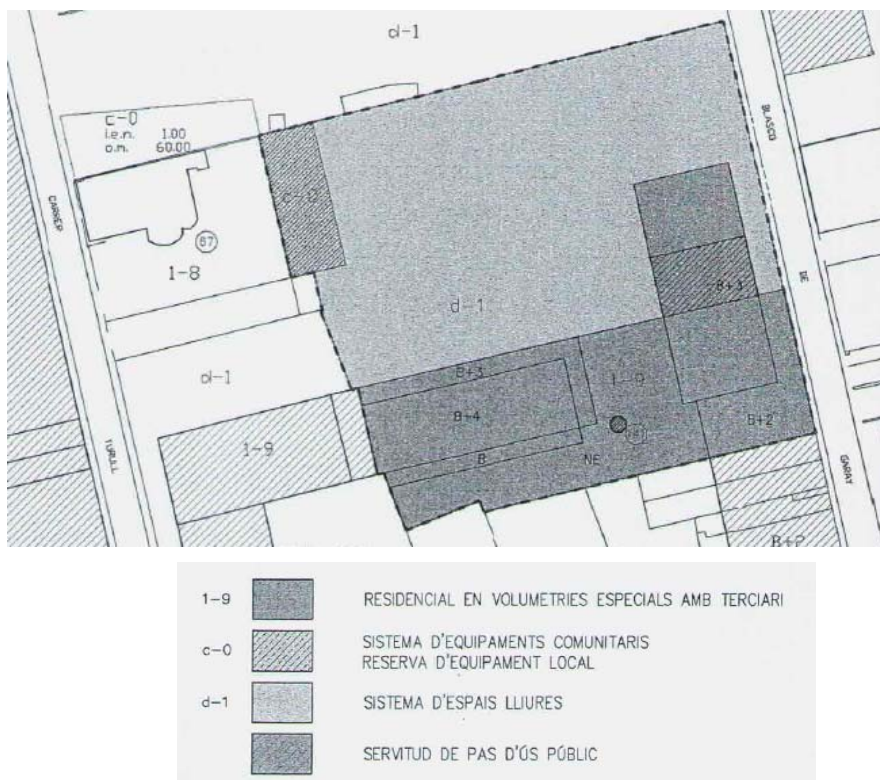
Cal indicar també que el viari de connexió entre el carrer Turull i l'interior d'illa passa a qualificar-se també de zona verda (clau d-1).

2003 **Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà del Segle XIX (PEIPU)**, aprovat definitivament el 07/05/2003 i publicat el 23/09/2003. Defineix una Àrea a desenvolupar per Pla de millora urbana (A49), a l'àmbit denominat TRES CREUS 4, al C. Blasco de Garay, interior d'illa.



2006 Aquest àmbit es va desenvolupar mitjançant el **Pla de millora urbana Tres Creus 4, a la Unitat d'Actuació UA17 a l'illa delimitada pels carrers Blasco de Garay i Lacy de Sabadell**, aprovat definitivament el 28/09/2006 (publicació 15/12/2006).

En la zonificació final proposada per aquest instrument apareix un nou sòl qualificat de c-0 "sistema d'equipaments comunitaris, reserva d'equipament local", adossat a la tanca oest del jardí de la casa Montllor.

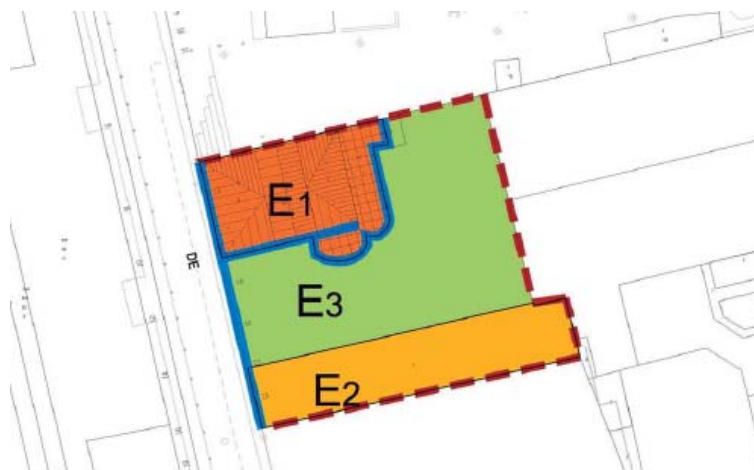


2009 L'Ajuntament de Sabadell redacta la **MPG-55, Text refós de la Modificació puntual del PGMOS per a determinats elements protegits del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Sabadell (PEPPS)** amb l'objectiu de recollir els ajustos necessaris per a garantir les característiques dels béns arquitectònics definits i establir una normativa específica pel conjunt d'aquells elements en què les condicions concretes de protecció definides pel PEPPS no són compatibles amb els paràmetres d'ordenació regulats pel PGMOS, per evitar l'existència de vinculacions singulars, o bé protegir volumetries incompatibles amb les regulades pel Pla General.

En el punt 3.2 de la memòria la MPG-55 reconeix que l'element 214, Casa Montllor, com una de les parcel·les en què la indefinició del Planejament no permet reconèixer les condicions de l'entorn i determina que cal establir el còmput de l'edificabilitat com a element tipus B - situat en teixits sense condicions d'ordenació unitàries- (veure justificació capítol 11- *Quadres de característiques i justificació de paràmetres*).

2017 El **Pla especial de Protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics (PEP_BAMAS)**, aprovat definitivament el 22/02/2017 i publicat al DOGC de 22/02/2017, defineix una nova fitxa de protecció de la Casa Montllor com a element número 2.43.

Estableix un nivell de protecció volumètrica a l'edifici principal i un nivell de protecció parcial a la nau annexa. A més defineix un nivell de protecció parcial a les tres façanes aïllades de la casa i de la façana principal de la nau, a més de la tanca del tardí que dona al carrer Turull.



LLEGENDA ÀMBIT DE PROTECCIÓ ENTORN AMB ELEMENTS PROTEGITS NÚMERO D'IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT 230 ELEMENTS PROTEGITS NÚMERO D'IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT 605 ALTRES ELEMENTS D'INFRASTRUCTURA I MOBILIARI URBÀ 631 		NIVELL DE PROTECCIÓ 		ELEMENTS AMB PROTECCIÓ GLOBAL ELEMENTS AMB PROTECCIÓ VOLUMÈTRICA ELEMENTS AMB PROTECCIÓ PARCIAL ELEMENTS AMB PROTECCIÓ DOCUMENTAL PROTECCIÓ ESPAIS LLIBRES		CASA MONTLLÓ 2.43			
				A		B	C	D1	D2
D - PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ PLÀNOL DE PROTECCIÓ									

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

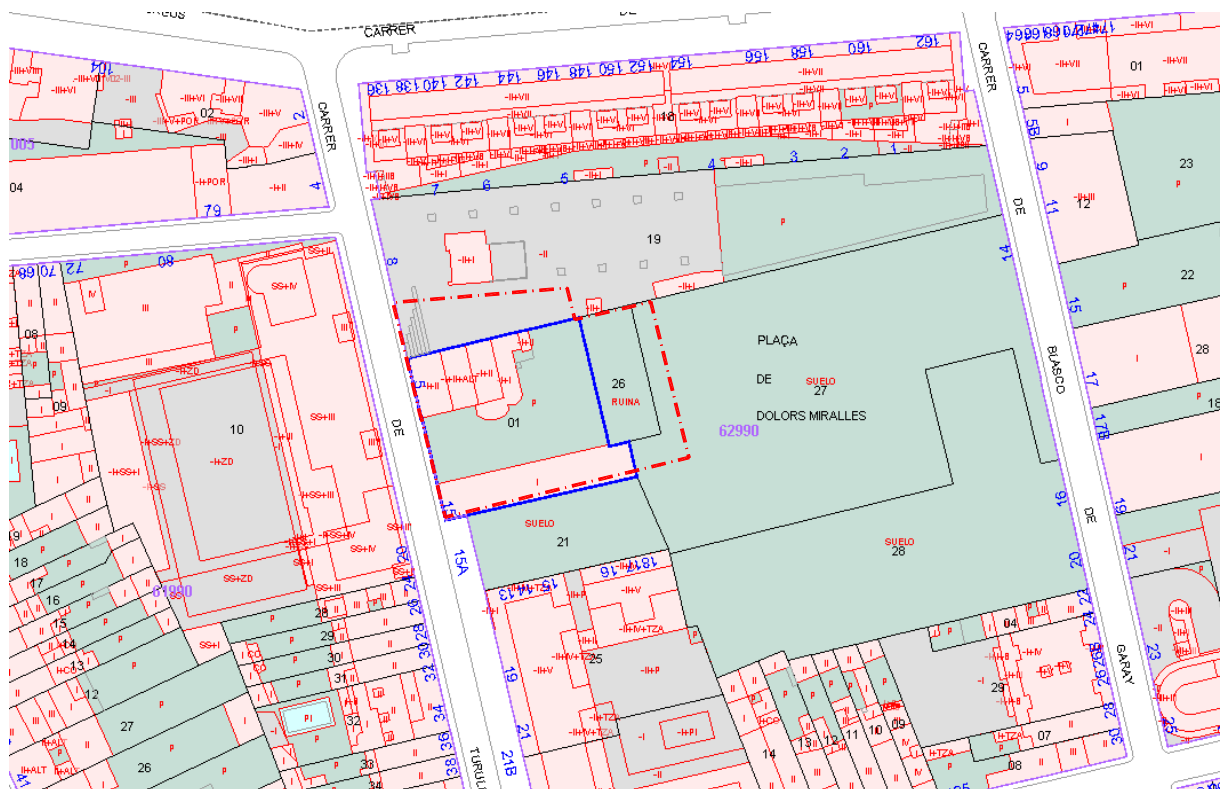
En aplicació de l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme de la normativa urbanística catalana, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLUC), modificat per l'article 40 de la Llei 3/2013, de 22 de febrer, en les modificacions de Pla general que compleixin determinades circumstàncies, com les que suposen increment de sostre edificable, intensitat d'usos o transformació d'aquests, cal fer constar la identificació de les finques compreses dins l'àmbit, així com el nom dels titulars de la propietat i/o altres drets, i inclòs, el nom dels propietaris anteriors, si s'ha produït transmissions durant els cinc anys abans de la modificació.

En l'Annex 1 s'adjunten les notes simples de totes les finques registrals privades de l'àmbit i les fitxes de les finques cadastrals corresponents.

Els sòls compresos en la present Modificació puntual de Pla general tenen una superfície total de 1.677,4 m² i la relació de propietaris, recollida en el plànol i.03, d'Estructura de la propietat, és la que s'indica a continuació:

Propietari	Ref. cadastral	sup. Cadastral	finca registral	sup. Registral
Sr. Josep Llobet Bach (1)	6299001DF2969H0001KQ	982,9	62.373	954,00
Ajuntament de Sabadell (2)	6299019DF2969H0001GQ	2.345,1	44.339	272,00
Ajuntament de Sabadell (3)	6299026DF2969H0001TQ	229,6	61.257	219,92
Ajuntament de Sabadell (4)	6299027DF2969H0001TQ	2.879,9	61.255	2.856,00

Algunes d'aquestes finques només estan incloses en l'àmbit de la Modificació de manera parcial.



En el quadre següent s'indiquen les superfícies de sòl que consten en les fitxes cadastrals, tal com recull el plànol i.03, d'Estructura de la propietat, a excepció de la núm. 2 de l'Ajuntament, de la que es pren la superfície registral, atès que aquesta parcel·la figura al Cadastre com a part de la zona verda que configura la plaça Dolors Miralles:

Àmbit MP PGMOS

Propietari	superfície	part inclosa en l'àmbit	% s/sector
Sr. Josep Llobet Bach (1)	982,9	982,9	58,47%
Total sòl amb aprofitament	982,9	982,9	58,47%
Ajuntament de Sabadell (2)	272,0	272,0	16,18%
Ajuntament de Sabadell (3)	229,6	229,6	13,66%
Ajuntament de Sabadell (4)	2.879,9	196,5	11,69%
Total domini públic	5.454,6	698,1	41,53%
Total sector	6.437,5	1.677,4	100,00%

7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La present Modificació de POUM planteja una nova proposta d'ordenació que doni resposta als objectius enunciats anteriorment, i incorpora en aquest mateix document els continguts i nivell de detall propis del Pla de millora urbana perquè no sigui necessari tramitar posteriorment cap nou instrument de planejament, sinó que es pugui iniciar directament la gestió urbanística i execució de l'àmbit.

En aquest sentit, es proposa que l'actual àmbit de modificació es transformi en sòl urbà no consolidat amb l'ordenació detallada, inclòs en un polígon d'actuació urbanística que caldrà desenvolupar mitjançant un Projecte de reparcel·lació pel sistema de compensació. Per tant, la Modificació de POUM inclou tant el planejament detallat de l'àmbit com la justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues del polígon d'actuació.

La proposta concreta d'ordenació consisteix en agrupar els dos sòls de reserva d'equipament en una mateixa parcel·la per obtenir un únic edifici de majors dimensions, que permeti encabir-hi un major ventall d'usos, unificar serveis, simplificar-ne la gestió i optimitzar els recursos municipals.

A la vegada aquest emplaçament ha de permetre situar l'aprofitament privat en les plantes superiors, minimitzant l'ocupació extensiva de sòl. El subsòl podrà ser destinat a aparcament per garantir els estàndars mínims que estableix el planejament vigent per als diferents usos: la titularitat del subsòl podrà ser privada, pública o mixta, establint en el seu cas una concessió d'ús privatiu per a l'explotació de les places d'aparcament. L'accés a l'aparcament serà a partir de l'aparcament públic situat sota la plaça Dolors Miralles i per tant aquesta Modificació del PGMOS habilita la construcció de les servituds que siguin necessàries, que es concretaran en el Projecte de reparcel·lació i en la llicència d'obres corresponent.

A la vegada, aquesta Modificació habilita també l'establiment de servituds d'accés i pas des del subsòl, a través de la planta baixa de l'equipament cap a les plantes superiors per a l'accés dels habitatges, de manera que els nuclis de comunicació vertical hauran de comunicar necessàriament tots els nivells de l'edifici.

La resta d'aprofitament privat que no es pot disposar en aquest edifici se situarà en un altre edifici adossat a la mitgera nord de la Casa Montllor, de manera que permetrà resoldre l'acabat de la mitgera de l'edifici catalogat i crear un nou front a la plaça Dolors Miralles. Aquest edifici podrà tenir un accés independent des del carrer Turull o distribuir-se com a ampliació de la casa catalogada des del seu nucli d'escala interior.

Pel que fa al sòl qualificat d'espais lliures simplement es trasllada, sense modificar-se la seva superfície de sòl, des de l'interior d'illa fins a la zona nord de l'àmbit, rodejant i acabant l'ampliació de la Casa Montllor. A la pràctica permet regularitzar l'ús actual d'aquest espai, que ja s'utilitza i està urbanitzat com a plaça, tot i la seva qualificació de reserva d'equipament.

En correspondència amb els objectius relacionats en l'apartat 3, aquesta proposta dona resposta als diversos aspectes plantejats:

1. Definir una proposta d'ordenació que permeti que el sector esdevingui **viable econòmicament**: La nova proposta ha de ser equilibrada en beneficis i càrregues i ha de ser sostenible per a l'Ajuntament de Sabadell. També ha de permetre resoldre les limitacions, càrregues i vinculacions en els béns i drets dels propietaris, les quals són analitzades en el capítol d'Avaluació econòmica i financera, ateses les conseqüències que sobre la viabilitat del propi Pla podria derivar.
2. Ajustar l'**ordenació dels equipaments** per unificar les dues reserves en una sola i simplificar la seva gestió: la nova ordenació delimita una única àrea d'equipament públic que qualifica com a c-0 "Reserva d'equipament local" adossada a la tanca oest de la Casa Montllor. Aquest emplaçament, definit pel PMU Tres Creus 4 a la UA 17, aglutinarà també el sostre provinent de l'edificabilitat de l'altre sistema d'equipament, situat al nord de la Casa Montllor, en una posició central respecte de la zona verda de nova creació ubicada en l'interior de l'illa, i en contacte amb la plaça de Dolors Miralles. Es proposa que l'equipament estigui situat a les plantes baixa i entresol de l'edifici, reservant el vol de les plantes superiors per a ús residencial privat.

La nova proposta d'equipaments no està contravenint cap de les previsions del POUM, ja que es manté el sòl que determinava el PGMOS en l'estudi de necessitats, i s'incrementa el sostre equivalent al que establia juntament amb la nova reserva creada amb el PMU de la UA17. En aquest sentit no és contradictòria amb les necessitats futures del municipi, permetrà garantir la seva funció com a reserva d'equipament i també la seva disponibilitat a més curt termini.

3. Proposar una zonificació i uns paràmetres que permetin la implantació d'uns habitatges i equipaments de manera **integrada en l'entorn**: La nova ordenació plantejada minimitza l'ocupació extensiva del sòl i l'impacte ambiental i paisatgístic de l'actuació, doncs la delimitació de zones i sistemes s'adeqüen a les necessitats funcionals de cada espai sense necessitat de modificar de manera substancial ni la topografia ni les preexistències:
 - La reserva d'equipament adossada a la tanca est de la Casa Montllor manté la seva posició, formant una nova façana a aquest espai públic de l'interior d'illa.
 - La zona d'aprofitament privat situada sobre aquest equipament permet resoldre el trasllat de l'edificabilitat pendent de materialitzar per garantir la protecció de l'element catalogat sense necessitat d'ocupar nou sòl.
 - La nova zona d'aprofitament privat adossada a la mitgera nord de la Casa Montllor permet resoldre l'acabat de la mitgera vista, creant una nova edificació integrada amb l'edifici catalogat, al qual podrà integrar-se o no també a través de la distribució interior dels espais.
 - La nova posició de la zona verda, com a ampliació de la plaça Dolors Miralles evita l'estrangulament del seu accés des del carrer Turull i permet que, a la pràctica continuï funcionant com en l'actualitat, amb circulació peatonal a banda i banda de la rampa d'accés a l'aparcament soterrani.
4. Plantejar una estratègia que **faciliti la gestió urbanística** de l'àmbit: la present modificació pretén fixar els paràmetres que han de permetre garantir l'equilibri de beneficis i càrregues de l'operació i donar viabilitat a la gestió en fase de

reparcel·lació. Donat que la zona d'aprofitament privat és de propietari únic i es tracta de reordenar les edificacions, sense increment d'aprofitament, es podrà tramitar una reparcel·lació de propietari únic, sense necessitat de constituir Junta de Compensació.

8. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, que defineix el contingut dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, estableix en el seu apartat 3.b que la memòria ha d'integrar la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que es recullen en els articles 3 i 9 del mateix text legal. Els principis generals, relatius al desenvolupament urbanístic sostenible, es transcriuen a continuació:

CAPÍTOL II

Principis generals de l'actuació urbanística

Article 3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
- 3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

I pel que fa a les directrius, l'article 9 estableix:

Article 9 Directrius per al planejament urbanístic

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*
- 2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.*

2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.

Així, tot i que alguna de les directrius tenen sentit en el marc de formulació d'un nou POUM i no tant en una Modificació puntual com la que ara es planteja, en general es constata que la proposta presentada és coherent amb aquests principis, tal com justificarem a continuació.

Les directrius indicades en l'article 3, si bé fan referència al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible i són de difícil aplicació en àmbits petits i situats dins de teixits urbans consolidat, sí que tenen sentit en el marc de la present Modificació en aquests aspectes:

El compliment de l'**article 3.1** queda justificat des del moment en que tota l'operació de la present Modificació es planteja per preservar els valors històrics i culturals de la Casa Montllor, garantint la seva conservació per les generacions presents i futures.

El compliment dels **article 3.2 i 3.3** queden justificats en quant l'edificabilitat potencial pendent de materialitzar es podria traslladar en un nou sector de creixement, mitjançant la delimitació d'un àmbit discontinu, i això suposaria l'ocupació de nou sòl. Per contra, la proposta superposa diferents usos en un mateix emplaçament, preservant el consum de nou sòl, entès com a recurs limitat, i també dels recursos públics. La solució s'emmarca dins d'un model de creixement compacte i de colmatació de les zones urbanes existents, en coherència amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible.

Pel que fa a les directrius indicades en l'article 9, de manera correlativa als punts d'aquest article:

Els **articles 9.1 a 9.6** fan referència a directrius generals del planejament urbanístic per la classificació i establiment d'usos en sòls no urbanitzables i la delimitació de sòls urbanitzables per a l'establiment de zones de nou creixement. Donat que l'àmbit se situa en sòl urbà consolidat, dins del teixit urbà compacte de la ciutat, no es contravenen plans sectorials superiors ni s'ocupen sòls que puguin suposar riscos geològics, d'inundació o perill per les persones, ni pendents excessius, ni malmeten valors paisatgístics, agrícoles o forestals.

La proposta sí que té en compte, però, la preservació del patrimoni històric i cultural que forja la identitat del municipi i amb la ordenació plantejada es pretén conservar les edificacions catalogades i vetllar perquè les noves construccions no les malmetin ni comportin un demèrit per les mateixes, ni puguin tenir un impacte visual negatiu.

En relació a l'**article 9.7**: Amb l'agrupació dels equipaments que preveu la nova proposta d'ordenació justament es pretén garantir una millor funcionalitat dels sòls i dels edificis, el que permetrà estalviar recursos i obtenir espais més versàtils, sempre en benefici de la col·lectivitat.

En relació a l'**article 9.8**: La proposta no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. La Modificació de PGMOS conserva els mateixos usos ja previstos en el planejament vigent per a les zones d'aprofitament privat i ajusta els equipaments a les necessitats.

9. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE

El Text refós de la Llei d'urbanisme demana en l'article 59.3.c la justificació dels criteris de mobilitat sostenible i per tant cal considerar les mesures adequades en l'ordenació de l'àmbit i la urbanització del sector i entorns propers.

Aquesta justificació té sentit en el marc de formulació d'un nou POUM o en nous sectors de creixement i no tant en una Modificació puntual com la que ara es planteja, dins d'un teixit urbà consolidat, tot i que en general es pot considerar que la proposta presentada és coherent amb aquests principis, tal com justificarem a continuació.

La present Modificació de PGMOS preveu el desenvolupament d'un àmbit residencial i d'equipaments amb un nombre màxim d'habitatges previstos de 12 unitats (11 de nova creació), volum poc significatiu per a requerir un estudi d'avaluació de mobilitat generada d'acord amb la disposició addicional segona del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada:

“En el cas d'actuacions en sòl urbà no consolidat que suposin la transformació global d'un àmbit i la creació d'un nou teixit residencial, es prendran en consideració els paràmetres de planificació previstos en aquest Decret, sempre que prevegin nous usos residencials superiors a 250 habitatges.”

Tot i així, pel fet de contenir equipaments de caràcter municipal, es considera pertinent analitzar i diagnosticar alguns aspectes concrets relacionats amb la mobilitat a l'àmbit i l'afectació de la proposta plantejada en el conjunt de la xarxa viària.

L'Ajuntament de Sabadell està treballant en un nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible juntament amb la Diputació de Barcelona, amb els següents objectius principals:

- Planificar estratègicament la mobilitat urbana sostenible pels propers anys.
- Apostar per la implantació del vehicle elèctric a la ciutat.
- Incentivar la recuperació de l'espai públic.
- Capgirar el protagonisme dels cotxes en la utilització dels carrers de la ciutat, fomentant l'ús de la bicicleta.
- Reduir la contaminació atmosfèrica i acústica.
- Millorar el transport públic urbà i definir una nova xarxa de recorreguts.

L'objectiu final és establir un model sostenible ecològicament i socialment equilibrat, que permeti la convivència dels diferent usos de la via pública, augmentant la seguretat del trànsit i millorant la qualitat de vida tant dels residents com dels visitants.

Aspectes de la MPPGM relacionats amb la mobilitat. Proposta d'ordenació

La present Modificació de PGMOS manté els usos previstos actualment i conseqüentment no disminueix les reserves de sistemes urbanístics ni incrementa el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat.

La situació dels habitatges en una posició central de l'illa que conformen els carrers Turull, Blasco de Garay, Lacy i Tres Creus, en contacte amb l'espai lliure central de nova creació i dins d'una zona cèntrica de la ciutat permetrà als seus habitants poder practicar una mobilitat sostenible de manera espontània, ja sigui a peu o en bicicleta pels recorreguts de curta distància, o bé amb transport públic pels de llarg recorregut.

De totes maneres, la proposta contempla també altres relacionats amb la mobilitat:

- Disposar de les reserves de places d'aparcament que estableix el PGMOS sota la mateixa parcel·la on s'ubiquen els habitatges, en un espai connectat amb l'aparcament públic ja existent sota la plaça Dolors Miralles. D'aquesta manera s'optimitza l'ús del sòl i subsòl, s'evita duplicar els accessos de vehicles i crear nous guals a la via pública, que suposen una pèrdua de possibles places d'aparcament en superfície i un impacte negatiu pel paisatge urbà.
- Disposar els nous habitatges sobre el nou equipament en una operació de colmatació de la trama urbana existent per evitar augmentar l'ús del sòl en detriment d'espais lliures.
- El corresponent projecte d'edificació podrà detallar actuacions més concretes relacionades amb la mobilitat sostenible, com la disposició de places d'aparcament de bicicletes o punts de recàrrega de vehicles elèctric, aspectes que no són objecte d'una modificació de planejament general, a banda de garantir la disposició de places d'aparcament reservades per a persones amb mobilitat reduïda, tal com estableix la legislació pertinent.

10. CRITERIS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Com s'ha comentat anteriorment, a més de la millora de la viabilitat econòmica, la proposta planteja donar viabilitat a la gestió urbanística de l'àmbit, factor clau perquè el desenvolupament del sector esdevingui possible a curt termini.

Per assolir aquest objectiu, a banda d'incorporar l'ordenació de detall en aquesta mateixa Modificació de PGMOS, de manera que no sigui necessari tramitar posteriorment un Pla de millora urbana, es proposa també fixar criteris per a la posterior reparcel·lació, de manera que es simplifiqui substancialment la seva gestió:

- Es produeix equilibri de beneficis i càrregues del polígon d'acord amb els criteris del Text refós de la Llei d'urbanisme i del reglament que el desenvolupa, per garantir la viabilitat econòmica de l'operació, tal i com es justifica en el capítol III.
- S'estableix el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Donat que la zona d'aprofitament prové d'una única finca aportada, es simplifica molt la gestió urbanística d'aquest polígon, doncs es tracta d'un àmbit de propietari únic, i per tant facilita que pugui tramitar la reparcel·lació en el moment més idoni i per sistemes de gestió simplificada.

11. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES I JUSTIFICACIÓ DE PARÀMETRES

Tal i com s'ha justificat en el capítol d'estructura de la propietat, els sòls amb aprofitament privat que formen l'àmbit objecte d'aquesta modificació són d'un propietari únic i en règim de sòl urbà consolidat. L'Ajuntament de Sabadell és titular de la resta de sòls públics -zones verdes i equipaments- sense dret a aprofitament.

Donat que l'objectiu primer de la present modificació és el trasllat d'una edificació potencial que el planejament vigent no permet materialitzar en la finca per la seva catalogació, l'aprofitament urbanístic de l'àmbit es manté igual i per tant no hi ha obligació de cessió d'aprofitament urbanístic, donat que no es compleixen cap dels supòsits establerts per l'article 43 del TRLUC, sense perjudici de que es delimiti un polígon d'actuació a desenvolupar mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació.

Per la mateixa raó, i donat que no es qualifica sostre per a ús residencial de nova implantació, no es preveu la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

L'article 35 del TRLUC estableix:

2. *El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general.*
3. *El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. (...)*
4. *Si, d'acord amb els apartats 2 i 3, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública de sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontals més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.*
5. *El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.*

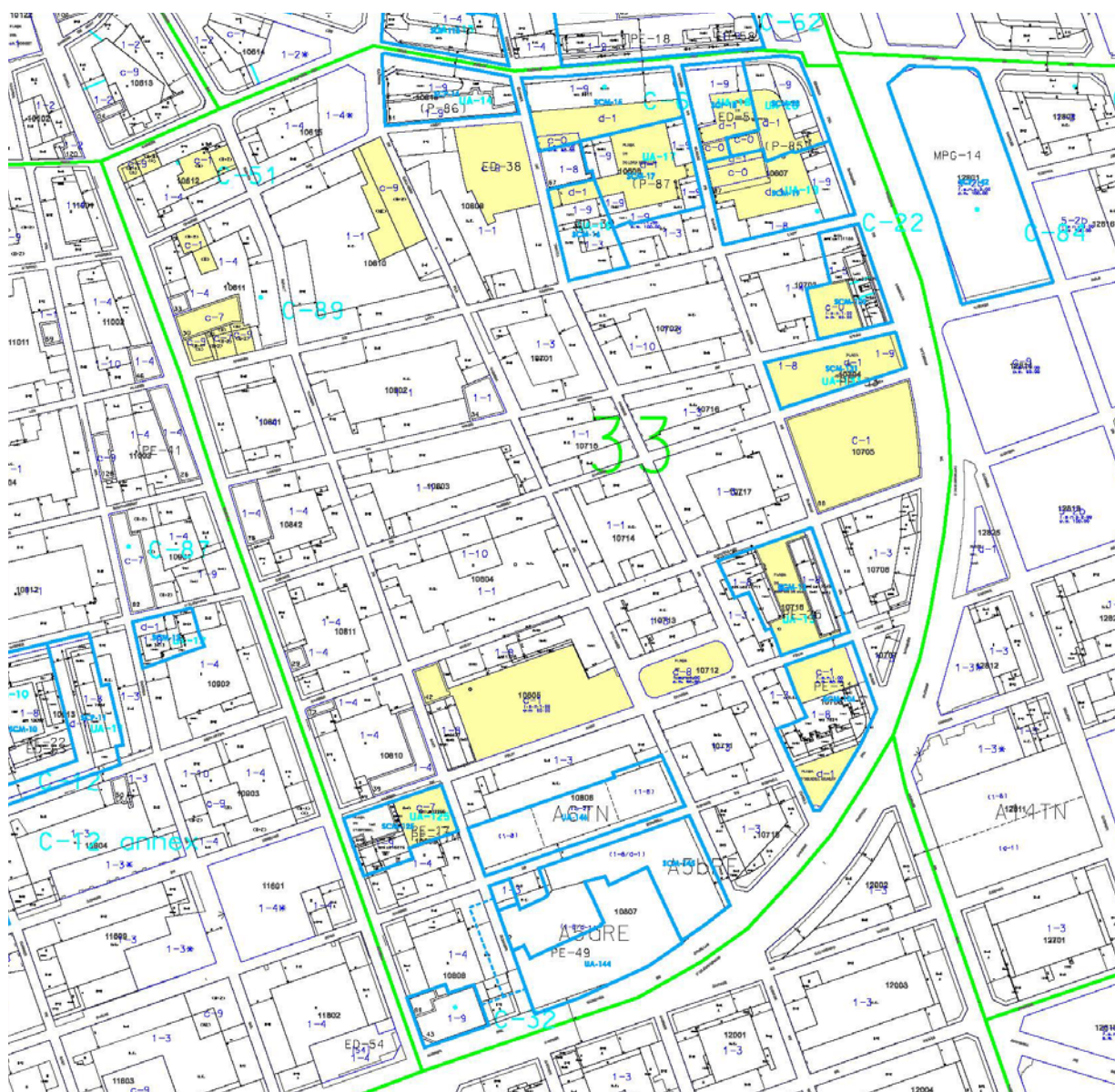
La casa Montllor està qualificada amb la clau 1-8 "Zona residencial en volumetries especials" segons el PGMOS, definida per l'article 352 de les normes urbanístiques:

Art. 352. Definició

Comprèn aquells sòls residencials situats dins dels teixits existents i caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Són conseqüència d'una operació de remodelació/ transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments comunitaris.

El PGMOS indica que la regulació de l'ordenació, edificabilitat i condicions de la parcel·la s'establirà preceptivament a través d'una figura de planejament derivat.

Pel càlcul del coeficient d'edificabilitat equivalent en l'àmbit de la Casa Montllor es va prendre la mitjana de l'edificabilitat de les finques situades al mateix polígon fiscal. Aquest coeficient es va establir en **1,69 m²st/m²sòl**.



	Nº lla	Qualificació	B	B+1	B+2	B+3	Sup. lla	Sostre edific.	
10	10610	1-1			14.589,39		11.205,95	14.589,39	1,30
11	10802	1-1	29,76		15.641,66		9.369,87	15.671,42	1,69
		1-1 (34)					512,15	1.065,74	
12	10803	1-1	133,15		14.891,07		8.240,81	15.024,22	1,82
13	10804	1-1			16.438,29		10.403,29	16.438,29	1,62
		1-10	703,24		1.818,62		1.309,44	2.521,86	
18	10609	1-1	27,73		12.744,50		7.662,97	12.772,23	1,67
19	10701	1-3			10.656,11		5.199,36	10.656,11	2,05
20	10715	1-1			5.937,90		3.623,00	5.937,90	1,64
21	10714	1-1			9.259,50		5.610,42	9.259,50	1,65
22	10713	1-3	78,69		5.796,91		3.272,08	5.875,59	1,80
		1-3			9.131,19		6.062,88	9.131,19	
24	10702	1-10	730,48		3.690,07		1.960,48	4.420,55	1,69
27	10716	1-3			7.386,49		4.104,13	7.386,49	1,80
28	10717	1-3			13.549,11		6.986,82	13.549,11	1,94
							85.523,65	144.299,58	1,69

Aquest càlcul no apareix en la versió definitiva de la MPG-55, si bé queda reconeguda la vinculació singular en el capítol 3.3.2, com a element tipus B -situat en teixits sense condicions d'ordenació unitàries-.

La casa Montllor té una superfície de sòl de 982,9 m² segons dades cadastrals. Aplicant el coeficient d'edificabilitat sobre el sòl real resulta un sostre potencial de la finca:

$$982,9 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 1,69 = 1.661,1 \text{ m}^2 \text{ sostre}$$

La casa Montllor té una superfície construïda sobre rasant de 708 m² atenent a la fitxa cadastral, segons es justifica en l'annex 1.b del present document, que s'arrodoneix a 710 m² per a dotar de cert marge l'edifici actual. Per tant el sostre que no es pot materialitzar dins la mateixa finca per incompatibilitat amb la protecció de l'element catalogat i que caldrà traslladar en el nou emplaçament és de **951,1 m²**.

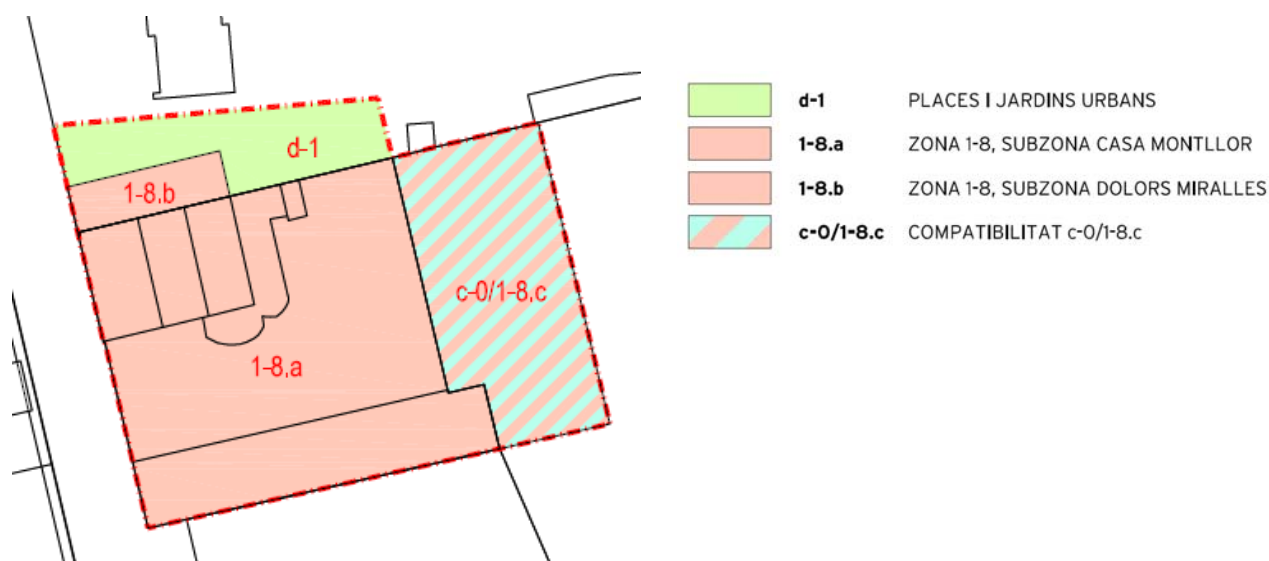
Les superfícies de sòl i sostre segons el plantejament vigent en l'àmbit de la Modificació són les següents:

PLANEJAMENT VIGENT

qualificació	superfície sòl	% sup	sup sostre
1-8 Residencial en volumetries especials- Casa Montllor	982,90	58,47%	1.661,10
Total zones	982,90	58,47%	1.661,10
c-0 Reserva equipament local (Nord)	272,00	16,18%	272,00
c-0 Reserva equipament local (Est)	229,60	13,66%	229,60
d-1 Places i jardins urbans	196,50	11,69%	
Total sistemes	698,10	41,53%	501,60
Total sector	1.677,40	100,00%	2.162,70

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

qualificació	superfície sòl	% sup	sup sostre
1-8 Residencial en volumetries especials- Casa Montllor	982,90	58,47%	710,00
1-8 Residencial en volumetries especials- Ampliació Nord	73,90	4,40%	221,70
1-8 Residencial en volumetries especials (Vol sobre c-0)	-	-	729,40
Total zones	1.056,80	62,87%	1.661,10
c-0 Reserva equipament local / 1-8 Zona residencial (vol)	426,10	25,35%	501,60
d-1 Places i jardins urbans	198,10	11,78%	0,00
Total sistemes	624,20	37,13%	501,60
Total sector	1.681,00	100,00%	2.162,70



Tal i com es pot comprovar la reserva de zones verdes es manté en el 11,7% del conjunt de l'àmbit mentre que el conjunt de sòl qualificat d'equipament disminueix lleugerament, tot i que el seu sostre equivalent es manté en els 501,6 m² actuals.

Els 951,1 m² de sostre pendent de materialitzar en la Casa Montllor es proposa traslladar-lo a dos emplaçaments diferents: 221,7 m² en un nou edifici adossat a la mitgera nord de la Casa Montllor i 729,4 m² en el nou edifici adossat a la tanca est, bàsicament en les plantes primera i segona. En conjunt, però, el sostre equivalent es manté en els 1.661,1 m² que estableix el planejament vigent.

Sabadell, 15 de gener de 2018

Josep Llobet Bach

Arquitecte

PB2 PROJECTE

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. NORMATIVA QUE ES PROPOSA MODIFICAR

En coherència amb els articles 352 a 357 del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, que regulen les Zones residencials en volumetries especials (clau 1.8), les condicions d'ordenació, edificabilitat i ús d'aquestes zones es fixaran a través d'un instrument de planejament derivat.

Per a desenvolupar aquesta normativa es creen tres subzones dins de la clau 1.8 que es regularan de manera específica sense alterar ni prefixar de manera genèrica les condicions de les altres zones 1.8 del municipi.

2. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual del Pla general es correspon amb el definit en els plànols i.01, d'Emplaçament, i i.02, de Delimitació de l'àmbit, de la documentació gràfica.

L'àmbit recull la finca situada al carrer Turull 5-15 de Sabadell, corresponent a la Casa Montllor i algunes finques veïnes que actualment són de domini públic.

Art. 2.- Aplicació normativa

1. Les presents normes urbanístiques són d'aplicació a l'àmbit de planejament de la present Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell.
2. Per allò no regulat expressament seran d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell i totes aquelles disposicions que li resultin aplicables.

Art. 3.- Objecte de la modificació

L'objecte de la Modificació puntual del PGMOS és qualificar el sòl i establir les condicions d'ordenació i les determinacions necessàries per compatibilitzar els usos públics i privats en l'àmbit, de manera que permeti concentrar la reserva d'equipament prevista en una sola finca i ordenar l'aprofitament urbanístic que se li atorga a la finca de la Casa Montllor.

Art. 4.- Contingut i documentació

1. Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general són els següents:
 - I. Memòria
 - II. Normativa urbanística
 - III. Agenda i avaluació econòmica i financera
 - IV. Memòria social
 - V. Annexos
 - VI. Documentació gràfica

Plànols d'informació:

- | | |
|------|----------------------------|
| i.01 | Emplaçament |
| i.02 | Delimitació de l'àmbit |
| i.03 | Estructura de la propietat |

- i.04 Estat actual
- i.05 Planejament vigent
- i.06 Xarxes de serveis existents

Plànols d'ordenació:

- o.01 Zonificació proposada
- o.02a Ordenació de l'edificació (planta)
- o.02b Ordenació de l'edificació (alçat-seccions)
- o.03 Esquemes proposta de modificacions de serveis
- o.04 Servituds aeronàutiques
- o.05 Delimitació poligonal

Plànol annex:

- a.01 Esquemes de distribució per plantes

2. Tenen caràcter normatiu les Normes urbanístiques i els plànols de la sèrie d'ordenació o.01, o.02, o.04 i o.05.

Art. 5.- Vigència

La Modificació puntual del Pla general entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida mentre no es produeixi la seva modificació, de conformitat amb el Decret legislatiu 1 /2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme ("TRLU", d'ara endavant).

Art. 6.- Obligatorietat i interpretació de les determinacions de la Modificació puntual del Pla general

Les determinacions i disposicions d'aquestes Normes urbanístiques són vinculants, a tots els efectes, tant pels particulars com per l'Administració. Qualsevol intervenció sobre l'àmbit d'aquesta Modificació, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les aquestes disposicions.

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

Els documents d'aquesta Modificació puntual s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb les finalitats i objectius expressats en la Memòria. En cas de dubte, imprecisió o contradicció entre les determinacions dels diferents documents vinculants prevaldran aquelles que s'ajustin a alguns dels criteris següents:

- Prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica.

- Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major protecció ambiental i patrimonial, sempre en aplicació del principi general d'interpretació integrades de les normes.
- Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà el document a escala més detallada.

CAPÍTOL II: REGULACIÓ DE SISTEMES I ZONES

Art. 7.- Qualificació urbanística

El sòl comprès dins del sector de planejament es qualifica de la manera següent:

- d-1: places i jardins urbans
- c-0/1-8.c: Reserva equipament local / 1-8.c Zona residencial (vol)
- 1-8.a: Zona 1-8. Subzona Casa Montllor
- 1-8.b: Zona 1-8. Subzona Dolors Miralles

Art. 8.- Definició de subzones

1. La present Modificació puntual del Pla General desenvolupa les condicions la zona qualificada com a zona residencial en volumetries especials (clau 1-8) pel PGMOS.
2. El plànol o.01 conté la zonificació proposada, en què es defineixen les següents subzones:
 - 1-8.a, que regula la parcel·la actual de la Casa Montllor.
 - 1-8.b, que regula l'edificació adossada a la mitgera nord de la Casa Montllor.
 - c-0/1-8.c, que regula l'edificació prevista a l'est de la parcel·la actual de la Casa Montllor.
3. Els sòls qualificats amb aquestes claus urbanístiques es regiran per la regulació establerta en els següents articles i la concreció de l'ordenació prevista en la corresponent documentació gràfica del present instrument de planejament.

Art. 9. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació es fixen gràficament en el plànol o.02, d'Ordenació.
2. El sistema d'ordenació es correspon amb el de volumetria específica de configuració flexible. La definició volumètrica es fa mitjançant perímetre regulador màxim, cota de referència de la planta baixa, número màxim de plantes i sostre màxim edificable.

Art. 10. Edificabilitat

1. El sostre màxim d'aprofitament privat total de l'àmbit serà de 1.661,1 m², resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat d'1,69 m²st/m²sl sobre la superfície de la parcel·la actual de la Casa Montllor.
2. Al sostre d'aprofitament privat caldrà afegir un sostre mínim de reserva d'equipament local de titularitat pública 501,6 m², dels quals 272,0 m² hauran d'estar ubicats en planta baixa i la resta en planta altell.
3. El sostre màxim per cada subzona serà el següent:
 - Subzona 1-8.a: Sostre màxim de 710,0 m², tot d'aprofitament privat.
 - Subzona 1-8.b: Sostre màxim de 221,7 m², tot d'aprofitament privat.
 - Subzona c-0/1-8.c: Sostre màxim de 1.231,0 m², dels quals un mínim de 501,6 m² correspondran a la reserva d'equipament local indicada en el punt 2 del present article.

Art. 11.- Regulació de la zona c-0/1-8.c

1. S'estableix una doble qualificació c-0/1-8.c en la parcel·la així qualificada grafiada en el plànol o.01 de conformitat amb l'article 35 del TRLU. Per la compatibilització entre els usos públics i privats previstos en la parcel·la es constituirà el règim de propietat horitzontal més adient d'entre els regulats pel Llibre V del Codi Civil de Catalunya.
2. Les condicions d'ordenació de la parcel·la qualificada amb la clau c-0/1-8.c són les següents:
 - Vol: El sostre corresponent a la parcel·la previst en l'article 10 es desenvoluparà en Planta Baixa + Planta Altell + 2 Plantes Pis, conforme es preveu en el plànol o.02 i es distribuirà de la següent manera: l'ús d'equipament es concentrarà en la planta baixa i l'altell corresponent i l'ús residencial es concentrarà en la resta de plantes.
 - Subsòl: El subsòl es destinarà a aparcament privat conforme les determinacions pròpies de la clau 1.8.
3. Per a la obtenció del vol i el subsòl privat, un cop s'edifiqui la parcel·la, es procedirà a la construcció de l'estructura bàsica de l'equipament, de manera que no condicioni el seu futur desenvolupament. En la planta baixa, es reservarà la superfície mínima d'ús privat per a realitzar la funció de vestíbul d'accés des de la via pública a les plantes pis, que no podrà impedir la materialització del sostre destinat a equipament públic.
4. En fase de gestió es constituirà una servitud de pas en subsòl a través de l'aparcament municipal existent, per tal de garantir l'accés i connexió de l'aparcament ubicat al soterrani del nou edifici.
5. Es garantirà l'accés a la parcel·la qualificada amb la clau c-0/1-8.c des del sistema d-1 sense que la urbanització de l'àmbit pugui condicionar la continuïtat amb la trama urbana on s'insereix.

Art. 12. Condicions de parcel·la

La forma i dimensió de les parcel·les edificables s'estableixen en el plànol o.01, de Qualificació, i constituirà una parcel·la per cada subzona, sens perjudici que es puguin agrupar en una mateixa parcel·la terrenys de diferents subzones.

Art. 13. Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. L'edificació de la subzona 1-8.a vindrà regulada per les determinacions del Pla especial de Protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics (PEP_BAMAS).
2. L'ocupació màxima sobre rasant en la subzona 1-8.b serà del cent per cent (100%) i en la subzona c-0/1-8.c serà del noranta-cinc per cent (95%).
3. L'ocupació màxima sota rasant en les subzones 1-8.b i c-0/1-8.c serà del cent per cent (100%).
4. El número màxim de plantes i els perímetres reguladors en planta queden fixats en el plànol o.02, d'Ordenació, sens perjudici del previst en el punt 1 del present article.
5. L'alçada màxima de les edificacions serà la següent:
 - 5,70 m, per als edificis de planta baixa amb altell (B+A).
 - 10,30 m, per als edificis de planta baixa i dues plantes pis (B+2).
 - 11,70 m, per als edificis de planta baixa amb altell i dues plantes pis (B+A+2).

Art. 14. Condicions de l'ús d'aparcament

1. La previsió de la dotació d'aparcament necessària es determinarà mitjançant l'aplicació dels estàndards previstos en el PGMOS i en les ordenances d'edificació o altre normativa sectorial aplicable en funció de la qualificació del sòl i els usos a què es destinin les edificacions.
2. Es garantirà l'accés a l'aparcament soterrat de la subzona c-0/1-8.c a través de l'aparcament soterrat de la plaça Dolors Miralles, per mitjà de la constitució de la servitud corresponent.
3. A la dotació d'aparcament corresponent a la subzona c-0/1-8.c caldrà afegir les places afectades per la connexió entre ambdós aparcaments soterrats garantint el manteniment del nombre de places d'aparcament inicials.

Art. 15. Servituds aeronàutiques

Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en l'àmbit de la Modificació, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), també qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, que vénen

representades en el plànol d'ordenació OXX "*Servituds aeronàutiques*" de la MP PGMOS, excepte que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.

Al trobar-se la totalitat de l'àmbit de objecte de Modificació inclòs en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció -incloses les grues de construcció i similars-) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme els articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.

Serà necessari notificar al gestor aeroportuari i/o al proveïdor de serveis de Navegació Aèria la finalització de la construcció de les edificacions i instal·lacions ubicades en l'àmbit de la present modificació de Pla general per a la seva publicació en el AIP-España, si així s'estima necessari conforme a la normativa corresponent.

Serà necessari notificar al gestor aeroportuari i/o al proveïdor de serveis de Navegació Aèria la instal·lació dels mitjans auxiliars per a la construcció de les edificacions i instal·lacions ubicades en l'àmbit de la present modificació de PGMOS, si aquests superen les cotes MSL màximes dels edificis, especificant el període al llarg del qual els mitjans auxiliars estaran instal·lats, les coordenades d'ubicació dels mateixos i l'alçada màxima que assoliran, amb l'objecte de publicar un OTAM a través de la Direcció de l'Aeroport de Sabadell.

Serà necessari abalisar els mitjans auxiliars per a la construcció de les edificacions i instal·lacions ubicades en l'àmbit de la present Modificació de Pla General quan se superin les cotes MSL màximes dels edificis conforme el disposat en el capítol 6 "Ajudes visuals indicadores d'obstacles", del Reial Decret 862/09.

Qualsevol emissor radio elèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització conforme al previst en l'article 16 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques. Igualment haurà d'indicar-se que, atès que les servituds aeronàutiques constituïssin limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacui només podrà genera algun dret a indemnització quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

Els elements permesos per damunt de l'alçada reguladora màxima (tals com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), no poden superar l'alçada de 3 metres, i no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, que vénen representades en el plànol d'ordenació o-XX "*Servituds aeronàutiques*" de la Modificació de PGMOS.

Art. 16.- Execució directa de les determinacions de la MP PGMOS

1. La present Modificació puntual del Pla General es desenvolupa mitjançant la reparcel·lació i urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística que es delimita en el plànol o.05, de Delimitació poligonal.
2. El projecte de reparcel·lació serà l'instrument per a efectuar la cessió al municipi dels terrenys destinats a equipament i espais lliures.
3. El sistema d'actuació per reparcel·lació es desenvoluparà en la modalitat de compensació bàsica.
4. L'equipament públic corresponent als sòls de clau c-0/1-8.c serà lliurat a l'Ajuntament, prèvia la corresponent divisió de dominis entre subsòl per a aparcament, part de la planta baixa i altell destinat a equipament públic, segons determinacions de l'article 10 anterior, i plantes pis destinades a habitatge. Aquesta divisió de dominis incorporarà les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.
5. Amb la finalitat de garantir els accessos rodats a la zona amb clau c-0/1-8.c, que incorpora la finca destinada a equipament públic, es constituirà una servitud de pas a través del subsòl de la zona d-1 existent, corresponent a la plaça Dolors Miralles. Les despeses derivades de la funcionalitat d'aquesta servitud seran una càrrega del desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística.
6. De la mateixa manera es constituirà una servitud sobre la subzona 1-8.b per la destinació a aparcament de titularitat pública del seu subsòl.
7. El projecte de reparcel·lació comportarà la distribució de les càrregues urbanístiques i la redistribució de les finques resultants. Donat que es tracta del trasllat d'un aprofitament ja existent que no es podia materialitzar, no hi ha increment de l'aprofitament urbanístic i, per tant, no hi haurà cessió del 10% del mateix.
8. Per la mateixa raó no s'estableix reserva obligatòria d'habitatges de protecció pública, donat que no hi ha increment de sostre residencial de nova implantació.

Art. 17. Obligacions urbanístiques de la MP PGMOS

Són obligacions urbanístiques que deriven d'aquesta MP PGMOS les següents:

1. Reparcel·lar l'àmbit comprès en el Polígon d'actuació urbanística delimitat per aquesta MP PGMOS en el plànol o.05, adjudicant als propietaris les finques resultants de l'actuació en proporció als drets aportats i cedint gratuïtament al municipi els sòls destinats a equipament i espais lliures.
2. Assumir les càrregues de la present Modificació puntual del Pla general:
 - Les despeses d'urbanització i de reparació dels paviments que es puguin malmetre com a conseqüència de les obres d'edificació i de connexió i pas de les xarxes de serveis públics.

- El cost del reforçament estructural necessari en l'aparcament de la plaça Dolors Miralles per a la construcció de l'edificació prevista en la subzona 1-8.b, així com els ajustos necessaris en les instal·lacions de l'aparcament derivats de la dita construcció.
- El cost de la connexió de l'aparcament de la plaça Dolors Miralles amb l'aparcament soterrat de la subzona c-0/1-8.c.
- El cost de construcció de l'estructura bàsica de l'equipament previst en la subzona c-0/1-8.c.

Sabadell, 15 de gener de 2018

Josep Llobet Bach

Arquitecte

PB2 PROJECTE

III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. AGENDA

L'execució de les determinacions d'aquesta modificació del Pla General es podrà dur a terme per fases, amb un termini per a la seva compleció, atesa la magnitud de l'actuació, de 6 anys des de l'aprovació definitiva i entrada en vigor de la mateixa.

2. AVALUACIÓ I VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

2.1. MARC LEGAL: ANTECEDENTS I OBJECTIUS

Modificació del planejament general

L'article 99 del TRLU preveu que en les Modificacions de planejament general s'han d'incloure en el document d'avaluació econòmica i financera, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en el qual s'ha de justificar, en terme comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Planejament derivat

El TRLU 1/2010, en els seus articles 66 i 70, preveu que els PPU/PMU han de contenir 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 dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU 305/2006, en el seu article 89 determina que el document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

2.2. METODOLOGIA DE LA VALORACIÓ

De la *Ley de Suelo 2/2008* i en concret el seu art. 21 estableix que:

“Las valoraciones del suelo,..., se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tenga por objeto:

La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.”

Per tant s'aplica la metodologia del valor residual del sòl en base a la fórmula clàssica següent:

$$VRS = Vv / K - Vc, \text{ on}$$

VRS: correspon al valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat.

Vv: Valor de venda per metre quadrat de l'ús de la superfície edificada acabada i segons l'ús considerat. Calculat sobre la base de preu de mercat significatiu, (€/m² edificable)

K: Correspon al coeficient de ponderació de les despeses generades per la promoció. Inclou finançament, gestió i promoció, despeses generals i el benefici empresarial normal de l'activitat necessària per a la fer efectiva l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà amb caràcter general un valor de 1,40

Vc: Valor de la construcció en €/m² edificable de l'ús considerat. Inclou la suma d'una banda dels costos d'execució material, despeses generals i benefici industrial del constructor, i de l'altra els tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direccions d'obres i la resta de despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

2.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MPPGMOS: SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL I DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

En consonància amb allò que es disposa en la Memòria d'aquest document, cal constatar que la formulació i execució d'aquesta Modificació Puntual del PGMOS, permetrà dotar l'àmbit de la necessària viabilitat econòmica, entre d'altres gràcies a la previsió d'un producte immobiliari i una ordenació dels equipaments i serveis associats que permet satisfer millor les necessitats del municipi i que garanteix així l'efectiva implementació de l'ordenació proposada.

Gairebé 10 anys després de l'esclat de la bombolla immobiliària que va posar fi a la financiarització dels actius immobiliaris i a l'escala de preus especulatius, la nova normalitat en el sector i en concret en l'àmbit de la modificació, permet precisar els valors en venda i de costos unitaris de construcció esmentats en el punt anterior.

Valor dels aprofitaments urbanístics

Vv: Valor de venda per metre quadrat de l'ús de la superfície edificada acabada i segons l'ús considerat.

Habitatge Lliure 2.500 €/m² sostre construït incloent espais comuns

Terciari en Planta Baixa 1.100 €/m² sostre construït amb estructura de forjats i pilars i tancaments incloent espais comuns

Coeficient K: tenint en compte que estem dins uns usos, activitats i aprofitaments habituals en l'àrea urbana de l'eixample entorn del carrer Tres Creus, es pot aplicat el coeficient generalment estès de $K=1,40$

Vc: Valor de construcció en €/m² edificable de l'ús considerat

Habitatge Lliure 1.150 €/m² sostre construït incloent espais comuns.

Terciari en Planta Baixa 375 €/m² sostre construït amb estructura de forjats i pilars i tancaments, incloent-hi espais comuns. Es pren el mateix valor per a la construcció de l'estructura bàsica de l'equipament previst en la subzona c-0/1-8.c

VRS: valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat

Habitatge Lliure 515 €/m² sostre construït incloent espais comuns

Terciari en Planta Baixa 160 €/m² sostre construït amb estructura de forjats i pilars i tancaments, incloent-hi espais comuns

Despeses d'urbanització

Estan previstes unes despeses de connexió i adequació amb l'aparcament soterrani de la finca veïna.

I per altra banda unes despeses de reparació dels espais lliures que puguin estar afectats per la implantació de les noves edificacions.

S'aprofita la xarxa existent i s'estimen unes despeses de connexió contemplades en els valors esmentats en els apartats anteriors.

Estimació de les despeses de gestió

Les despeses de gestió que inclouen els honoraris corresponents a la redacció de la present Modificació del PGMOS, la redacció del projecte de reparcel·lació, així com l'estimació de les despeses generals d'administració i llicències, d'impostos i/o taxes, notariais i de registres, es concretaran en el corresponent projecte de reparcel·lació. Es preveu unes despeses de la redacció de la Modificació Puntual del PGMOS i el projecte de reparcel·lació que correspondran a 47.800 €.

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1. MARC LEGAL: ANTECEDENTS I OBJECTIUS

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, i concretament de les actuacions de dotació, tal com ve determinat per l'article 15.4 del Text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny. El seu contingut, en línies generals, ve establert pel dit article i per l'article 59.3.d del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que determina que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "... la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de 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".

En base, per tant, a la legislació vigent s'ha elaborat i redactat aquest informe de sostenibilitat econòmica relatiu a la Modificació Puntual del PGMOS. Així, els objectius de l'informe són: analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius, per una banda; i determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius de la modificació, per l'altra.

En aquest sentit, convé observar que la proposta plantejada, amb la premissa d'un absolut manteniment del sostre previst a la PGMOS, Alhora, la nova configuració d'algunes de les parcel·les de l'àmbit, així com les modificacions introduïdes en matèria d'equipaments, ha de permetre igualment la materialització de les previsions del planejament.

D'acord amb l'anterior, doncs, la present modificació de planejament general preveu una ordenació ajustada a les necessitats públiques i privades concurrents en l'actualitat i aquelles previstes en el futur immediat, la qual cosa garanteix la seva viabilitat econòmica i el propi principi de sostenibilitat urbanística, en la seva vessant econòmica, previst a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.

En relació amb tot allò exposat, i de forma més detallada, els valors i aspectes que es tenen en compte per a valorar la sostenibilitat econòmica-financera de l'actuació es detallen a continuació.

Per un costat, tal i com ha estat apuntat anteriorment, convé incidir en que la present proposta no suposa cap increment de l'aprofitament de l'àmbit previ, sinó la transformació d'una part del mateix per poder satisfer en millors condicions les necessitats reals concurrents.

S'escau recordar, així, que les qualificacions i sostre privatiu del PGMOS vigent és els que a continuació es detallen:

Clau	Qualificació	Sòl (m²st)		Sostre (m²st)
d-1	PLACES I JARDINS URBANS	196,5 m²sl	11,69%	
c-0	RESERVA D'EQUIPAMENT LOCAL	501,6 m²sl	29,84%	501,6 m²st
1-8	RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS	982,9 m²sl	58,47%	1.661,1 m²st
ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMOS		1.681,0 m²sl	100,00%	2.162,7 m²st

Per altra banda la Modificació Puntual del PGMOS, no canvia els sostres i proposa les següents qualificacions i sostres:

Clau	Qualificació	Sòl (m²st)		Sostre (m²st)
d-1	PLACES I JARDINS URBANS	198,1 m²sl	11,78%	
c-0/	RESERVA D'EQUIPAMENT LOCAL	426,1 m²sl	25,35%	501,6 m²st
1-8.c	ZONA 1-8, SUBZONA INTERIOR D'ILLA			729,4 m²st
1-8.a	ZONA 1-8, SUBZONA CASA MONTLLOR	982,9 m²sl	58,47%	710,0 m²st
1-8.b	ZONA 1-8, SUBZONA DOLORS MIRALLES	73,9 m²sl	4,40%	221,7 m²st
ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMOS		1.681,0 m²sl	100,00%	2.162,7 m²st

3.2. ESTIMACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

A priori, l'actuació urbanística prevista en la present Modificació pot tenir els impactes sobre les finances públiques que es detallen a continuació, atenent a la seva naturalesa i les seves dimensions. Els principals efectes vénen determinats pels ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal que provinguin del funcionament dels nous sistemes i serveis que competencialment van a càrrec de l'Ajuntament, més els que derivin de la nova població resident i l'ocupació dels nous habitatges construïts i les noves activitats.

Sobre els ingressos municipals

En relació als ingressos corrents de l'administració municipal derivats de la present actuació, cal relacionar els més rellevants:

(a) IMPOSTOS DIRECTES

L'Impost sobre Béns Immobles (IBI), que afecta, en aquest cas, els béns immobles urbans, així com altres immobles de característiques especials: concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics afectes, drets reals de superfícies, drets reals d'usdefruit i drets de propietat. S'estableix en funció del valor cadastral dels béns, essent el tipus de gravamen a Sabadell:

1. El tipus de gravamen per als béns immobles de naturalesa rústica és l'1,01%.
2. El tipus de gravamen per als béns immobles de naturalesa urbana que tinguin un valor cadastral igual o superior a 150.000,00€ i que, a més, formin part del 10 per 100 dels béns amb major valor cadastral amb ús diferent del cultural, esportiu, sanitat i beneficència i residencial és del 0,671% excepte l'ús industrial que és del 0,6586%.
3. El tipus de gravamen per als béns immobles de naturalesa urbana de la resta d'usos que no s'incloguin en l'apartat 2n d'aquest article, és del 0,5044%.
4. El tipus de gravamen per als béns immobles de característiques especials és del 1,3%.

L'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE), que afecta el mer exercici d'activitats empresarials, professionals o artístiques i s'estableix a partir de les tarifes fixades, ponderades pels coeficients de xifra de negocis i de situació.

Finalment, cal mencionar que, en el mig i llarg termini, també incidirà positivament sobre les arques municipals l'Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, que regula l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es manifesta a conseqüència de la transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els béns esmentats.

En menor mesura, es preveu un impacte positiu en la previsió de l'Impost sobre els vehicles de tracció mecànica.

(b) IMPOSTOS INDIRECTES

L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), que regula la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra per a la qual la normativa urbanística disposi que s'ha d'obtenir prèviament la corresponent llicència d'obres o urbanística o bé presentar una comunicació prèvia o declaració responsable. S'estableix sobre el cost d'execució material i el tipus de gravamen és del 4%.

(c) TAXES MUNICIPALS

A més, la nova actuació incrementarà els ingressos de la hisenda municipal en tots aquells serveis regulats per les taxes següents:

- Taxa per la prestació dels serveis d'intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- Taxa per llicències urbanístiques.
- Taxa per recollida de residus sòlids urbans.
- Taxa de clavegueram.
- Taxa de guals.

Sobre les despeses municipals

Pel costat de les despeses, les principals inversions municipals que es deriven de l'actuació urbanística proposada són:

- L'adequació interior de l'equipament públic de 501,6 m²st, del qual la present MPG en preveu la construcció de l'estructura bàsica com a càrrega urbanística.
- Pel que pertoca a les despeses de personal no es preveu un increment de la dotació de personal en la organització municipal.

D'altra banda, en el capítol de despeses corrents caldrà considerar:

- Els serveis d'enllumenat pendents d'executar, atès que els espais públics existents ja estan dotats de la corresponent instal·lació d'enllumenat urbà, pel que pertoca a la nova urbanització està contemplada en la UA-17 i el Pla preveu una reurbanització dels espais afectats per les noves edificacions.
- Els serveis de vigilància.
- La neteja, manteniment i reposició de l'espai públic, que es pot estimar en 2-3 €/m²·any, per a la xarxa viària, i en 3-4 €/m²·any, per a les zones verdes.
- La recollida d'escombraries.

Part d'aquestes despeses corrents han de venir sufragades per les taxes corresponents, relacionades en el punt 2.4.2.1 anterior. La resta seran compensades per l'increment en els impostos de caràcter periòdic, com ho pot ser l'IBI.

Sobre les despeses d'altres administracions

No es preveu la necessitat de cap inversió pública de capital d'altres administracions, relacionada amb l'execució dels equipaments o la urbanització dels espais lliures públics de la present modificació, ja que aquests costos s'han integrat com a despeses de la pròpia gestió de l'àmbit.

3.3. CONCLUSIONS

D'acord amb els raonaments i dades exposades pot afirmar-se que queda demostrada la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística de la Modificació del PGMOS , en el terme municipal de Sabadell, tant pel que fa a la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, com del balanç positiu resultat de ponderar els ingressos i despeses que les noves edificacions i noves prestacions de serveis generen.

Així mateix, l'avaluació econòmica formulada permet copsar la plena viabilitat econòmica de l'actuació proposada, la qual es considera que podrà ser materialitzada pels propietaris de l'àmbit en els terminis marcats en l'Agenda gràcies a una millor resposta a les necessitats existents.

Sabadell, 15 de gener de 2018

Josep Llobet Bach

Arquitecte

PB2 PROJECTE

IV. MEMÒRIA SOCIAL

La Memòria social és un instrument creat per la Llei 10/2004 que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme (posteriorment refosa en el Decret Legislatiu 1/2005 i aquest en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost). Com a tal, forma part de la documentació obligatòria dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, segons estableix l'article 59.1:

"Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

[...] h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

No obstant, la mateixa llei estableix que, de manera transitòria, sigui el planejament derivat qui incorpori aquesta memòria, mentre no ho faci el planejament general:

"Transitòria sisena

...

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004."

El PGMO de Sabadell, aprovat definitivament el seu Text refós el 31/07/2000, no està adaptat ni a la Llei 2/2002 ni al DL 1/2005 i, per tant no conté el document de Memòria social, instrument que hauria de determinar les necessitats d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i/o altres tipus d'habitatge assequible en el municipi, en funció de l'anàlisi de les realitats socials detectades i la seva localització i distribució de manera que s'afavoreixi la cohesió social i s'eviti la segregació espacial, d'acord amb els articles 57.6 i 57.7 del TRLUC.

És per això que, en el seu defecte, la present MP PGMOS és qui hauria de determinar les necessitats d'habitatge protegit en l'àmbit d'actuació, d'acord amb la Disposició transitòria tercera del TRLUC, modificada per la Llei 3/2012:

"3. Si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta llei, les modificacions dels instruments de planejament general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges e protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits”.

L'article 57.3 del TRLUC després de la modificació de la Llei 3/2012, estableix les següents mesures pel que fa l'habitatge protegit:

"Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús [...]"

La present Modificació puntual del PGMOS de Sabadell afecta únicament un àmbit de sòl consolidat que cal reordenar per poder traslladar l'edificabilitat potencial pendent de materialitzar dins la finca de la Casa Montllor i, per tant, es tracta d'una operació de redistribució dels aprofitaments, però en cap cas no es tracta d'una creació de nou sòl residencial ni de noves unitats d'habitatge.

Tampoc no es tracta d'un sector subjecte a un Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegi usos residencials de nova implantació i, donada l'escassa entitat de les noves construccions, per la seva petita dimensió, tipologia i nombre d'habitatges, aquesta reserva no tindria sentit i invalidaria la viabilitat de la promoció.

Sabadell, 15 de gener de 2018

Josep Llobet Bach

Arquitecte

PB2 PROJECTE

V. ANNEXOS

1. Documentació acreditativa de l'estructura de la propietat
 - 1a. Notes simples de les finques registrals privades
 - 1b. Fitxes cadastrals de les finques inicials
2. Fitxa PEPPAS
3. Fitxa PEP_BAMAS
4. Justificació de la modificació dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius

ANNEX 1. Documentació acreditativa de l'estructura de la propietat

1.a. Notes simples de les finques registrals privades

1.b. Fitxes cadastrals de les finques inicials

Información Registral expedida por

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador de la Propiedad de SABADELL 2
Carretera de Terrassa nº132, baixos - SABADELL
tlfno: 0034 93 7155237

correspondiente a la solicitud formulada por

PB2 PROJECTE SL.

con DNI/CIF: B58992454



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: Z77MH70M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para el momento de ser expedida.

Sabadell a 17 de Enero de 2018

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

=====

A la vista de la solicitud efectuada telemáticamente a través del portal Web del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por el solicitante indicado en la primera página y alegando el interés legítimo asimismo expresado en dicha primera página, expido la siguiente nota simple informativa:

NOTA: Caso de haber sido solicitada la presente nota por Notario/a, se advierte que la expedición de la misma no goza, en ningún caso, de los beneficios prevenidos en el artículo 175 del Reglamento Notarial, por no haber sido solicitada en los términos prevenidos en dicho precepto.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000616054

FINCA DE SABADELL, Sección 1ª Nº: 62373

URBANA. situada en la calle Turull, número cinco de Sabadell, que constituye una entidad perfectamente delimitada, y que comprende una casa-habitación, un jardín al fondo y al lado Sur; un almacén situada a continuación del jardín. Ocupa una superficie de novecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados y, LINDA: al Norte Tres Creus, S.A.; al Sur, sucesores de Marcos Manich; al Este finca de que se segrega y al Oeste, calle Turull.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA, MEDIOAMBIENTAL O ADMINISTRATIVA

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:

No consta,

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idVisor=2&refCat=>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: --- .

TITULARIDADES

LLOBET BACH, JOSE

DNI/NIF 39035828

50,000000% (1/2) del pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 15/06/89, autorizado en BARCELONA, por DON JOSÉ FÉLIX BELLOCH JULBE, protocolo/autos/expediente 3090.

Inscripción: 1ª Tomo: 4.073 Libro: 1.851 Folio: 67 Fecha: 16/02/2009

MOIX VILASECA, MONTSERRAT

DNI/NIF 39045307

50,000000% (1/2) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 15/06/89, autorizado en BARCELONA, por DON JOSÉ FÉLIX BELLOCH JULBE, protocolo/autos/expediente 3090.

Inscripción: 1ª Tomo: 4.073 Libro: 1.851 Folio: 67 Fecha: 16/02/2009

CARGAS

-CONDICION RESOLUTORIA.

Según la inscripción 1ª de fecha dieciséis de febrero de dos mil nueve, sujeta a la CONDICIÓN RESOLUTORIA a favor de DOÑA CLARA Y DON JOSE MONTLLÓ DAVI, que garantiza el pago del precio aplazado de pago en la compra a que dicha inscripción se refiere, de sesenta mil ciento un euros veintiún céntimos, que se harán efectivas solidariamente por los compradores a los vendedores, mediante el abono a su vencimiento de las siguiente cambiales: importe: tres mil cincuenta euros sesenta y un céntimos, cada una; libradores: don José y doña Clara Montlló Davi. Librados: don José

Llobet Bach y doña Montserrat Moix Vilaseca; fechas vencimientos: quince de junio de mil novecientos noventa y quince de diciembre de mil novecientos noventa. Letras: clase 2ª, serie OA números 192657 y 192659.

DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

1.- La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas, de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre.

2.- Se informa que con motivo de la expedición de la presente nota simple informativa, los datos contenidos en la misma, han sido objeto de inclusión en diversos ficheros objeto de tratamiento automático existentes y pueden ser objeto de remisión tanto a particulares como a determinados organismos oficiales en la forma y términos que determinen las Leyes. Por ello, han sido adoptados los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado, impresión no autorizada y robo de datos, cuyo secreto y confidencialidad se garantiza, quedando asegurados los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, que al interesado le corresponden en los términos y forma establecidos por el ordenamiento vigente.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:

<http://www.registradores.org>

Pág. 4



<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9211800097732703

Huella: 0cc8e71a-9655f234-4419c4d3-af17ad6d-a8c66fc0-763ff72b-a409d87b-07f23920



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6299001DF2969H0001KQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL TURULL DE 5 N2-5

08202 SABADELL [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1920

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]

929

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL TURULL DE 5 N2-15

SABADELL [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]

929

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

983

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino

VIVIENDA

OTROS USOS

OTROS USOS

Escalera

Puerta

Superficie m²

456

239

234

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400

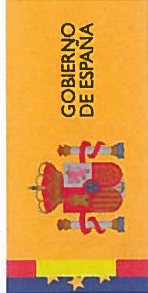


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

426,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles, 22 de Noviembre de 2017



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA



Sede Electrónica
del Catastro

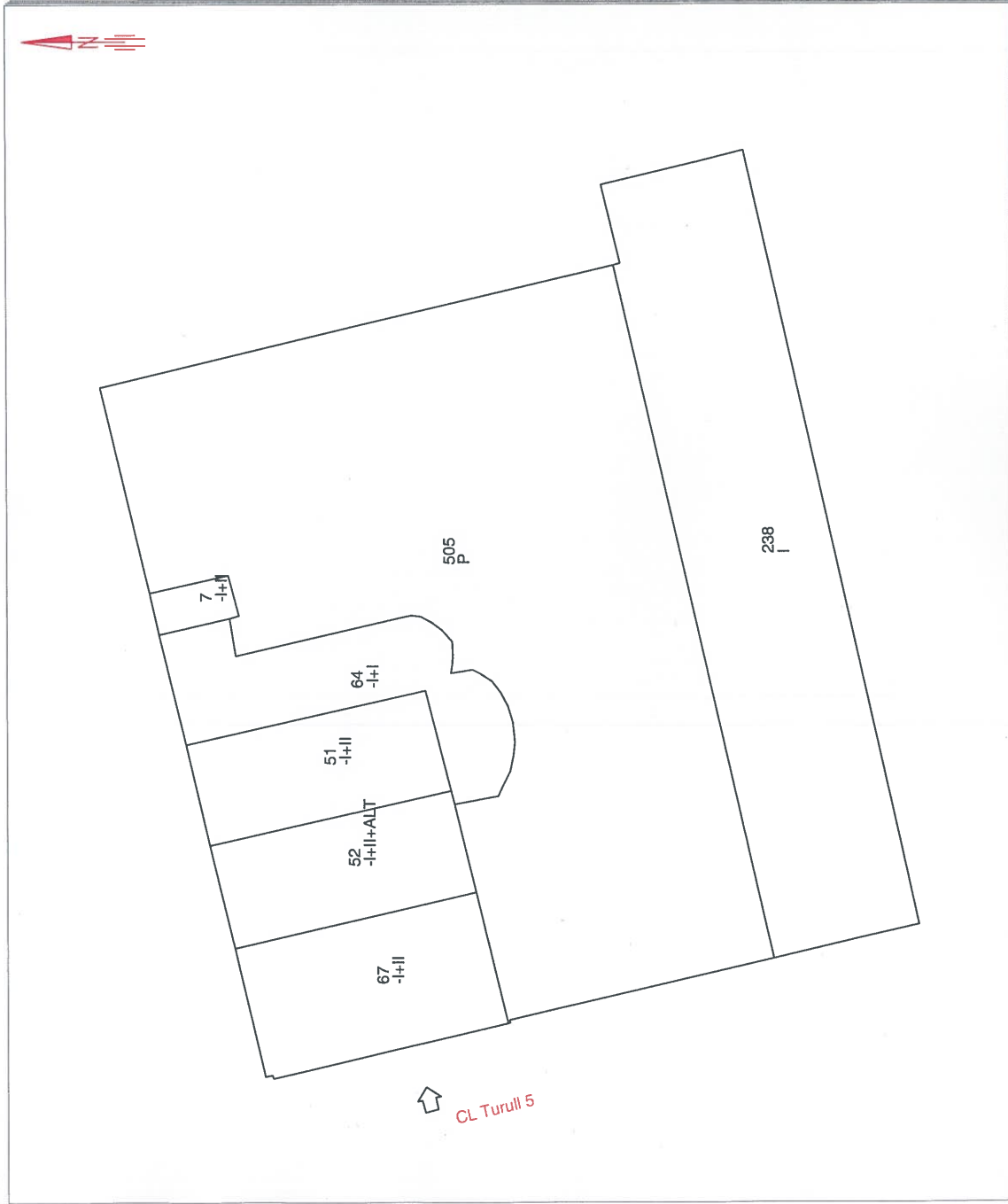
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 6299001DF2969H

CL TURULL, 0005. SABADELL [BARCELONA]

4 de junio de 2015 12:00



SUPERFICIE PARCELA : 983 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA
Sobre Rasante : 708 m²
Bajo Rasante : 241 m²
TOTAL : 949 m²



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6299019DF2969H0001GQ

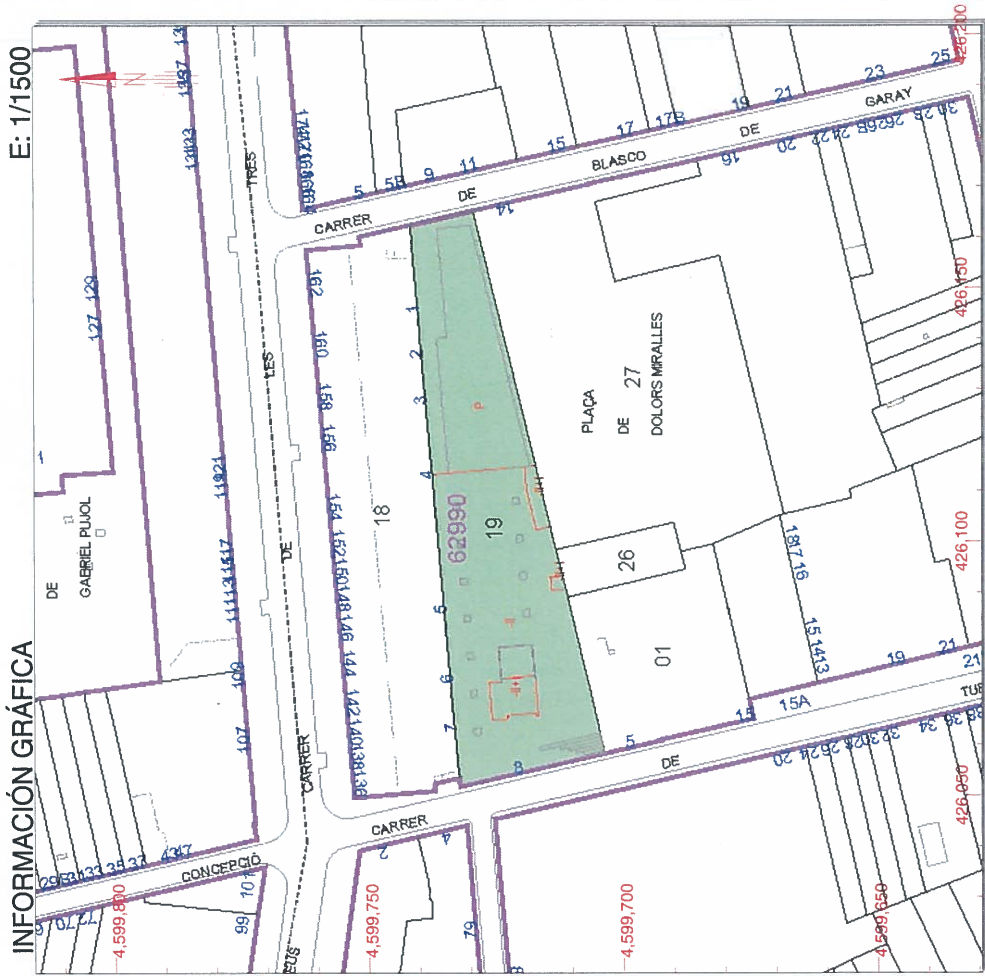
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PZ DOLORS MIRALLES 8 N2-8		
	08202 SABADELL [BARCELONA]		
USO PRINCIPAL	Almacén, Estac.	AÑO CONSTRUCCIÓN	1998
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	3.174

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PZ DOLORS MIRALLES 8		
	SABADELL [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	3.174	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	2.345
		TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6299026DF2969H0001TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

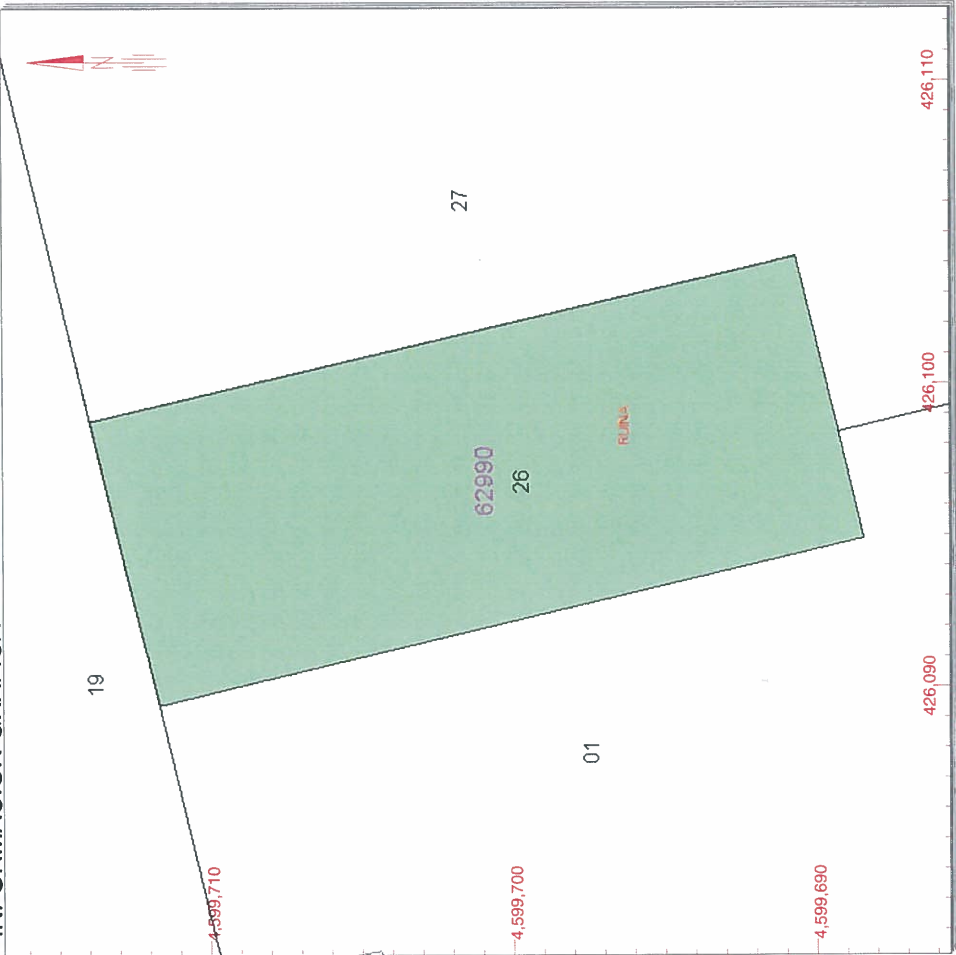
LOCALIZACIÓN			
CL TURULL DE 5[I]			
08202 SABADELL [BARCELONA]			
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]		--	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN			
CL TURULL DE 5[I]			
SABADELL [BARCELONA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	230
TIPO DE FINCA		Suelo sin edificar	

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250



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

Miércoles , 22 de Noviembre de 2017

426,110 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6299027DF2969H0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL BLASCO DE GARAY DE 14 N2-14		
	08202 SABADELL [BARCELONA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

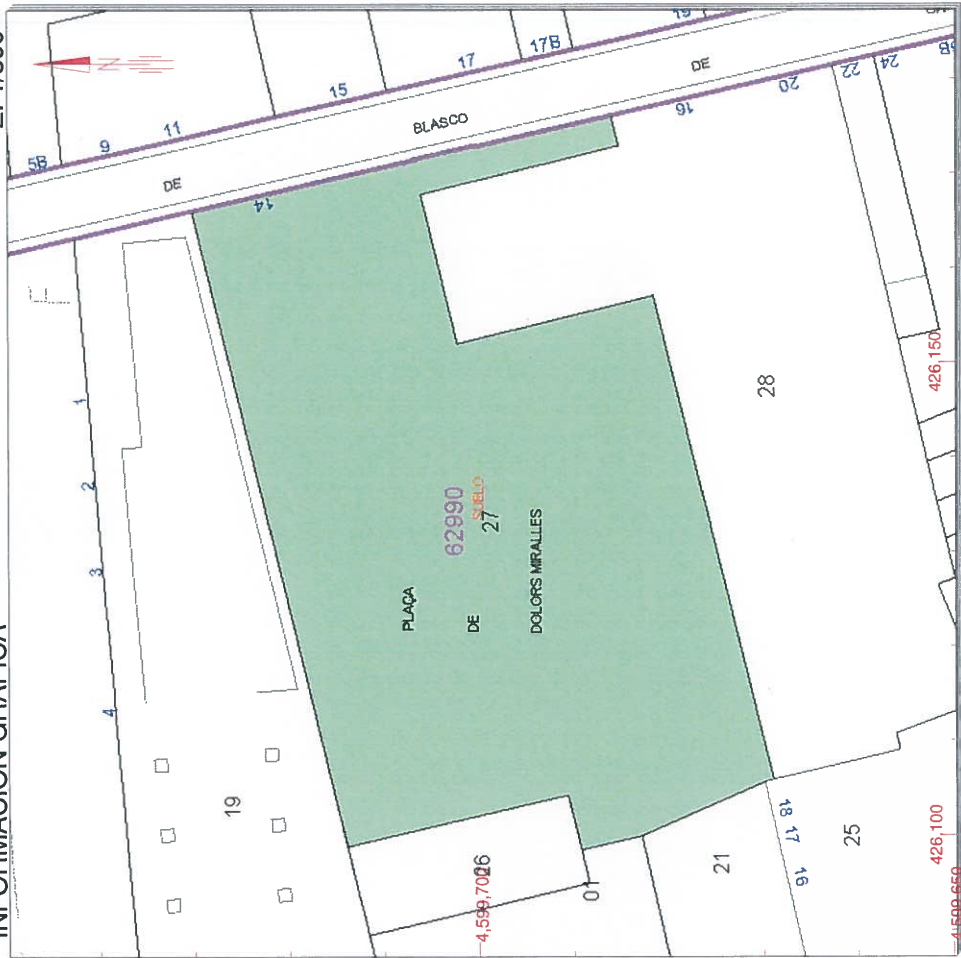
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL BLASCO DE GARAY DE 14		
	SABADELL [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	2.880
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

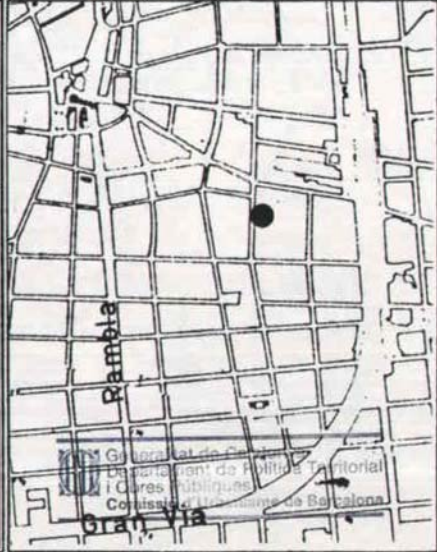


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 22 de Noviembre de 2017

426,150 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

ANNEX 2. Fitxa PEPPAS

DENOMINACIÓ	CASA MONTLLOR	AUTOR		NÚMERO REGISTRE	10690
LOCALITZACIÓ	Turull, 5	ÈPOCA	Anys 20	REFERÈNCIA CATASTRAL	629.9001
DESCRIPCIÓ:					
Casal amb soterrani, planta baixa ; pis i coberta plana, emplaçat al - preeixampla de la Rambla. Destaca per l'equilibrada composició de les façanes amb elements decoratius de pedra als dintells de les obertures i balustrada en el coronament de tota la construcció. Ampli jardí amb cotxera, també interessants.					
CLASSIFICACIÓ: 1.2.3.					
ÚS ACTUAL Habitatge					
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA P.C.S: 2b1					
PROPIETAT Privada					
ESTAT DE CONSERVACIÓ:					
Es troba en bon estat de conservació i manteniment. La tanca del jardí presenta problemes d'humitats.					
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE SABADELL					

IDENTIFICACIÓ FOTOGRÀFICA



Número fitxa: 67

Denominació: Casa Montllor

Adreça: C/ Turull, 5

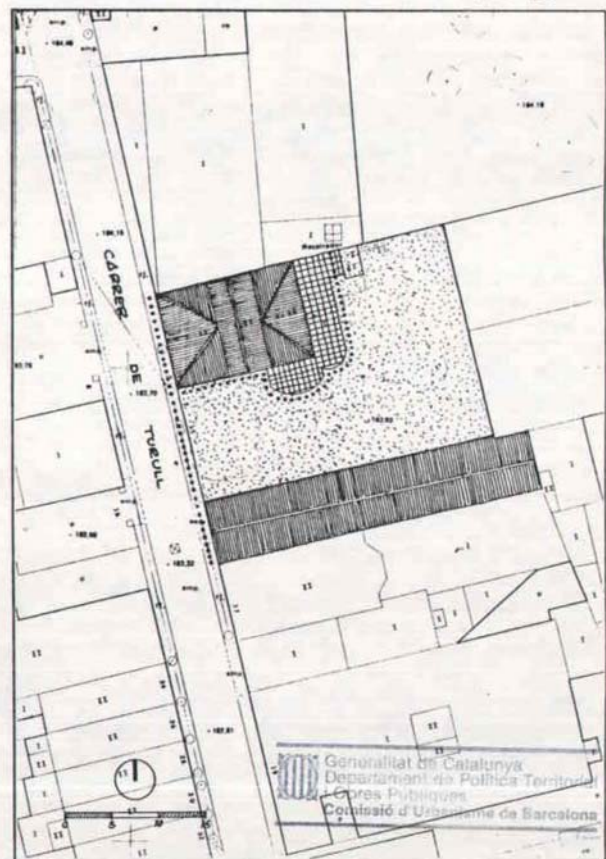
Nivell de Protecció: B/D

Edificació (B):

Exterior: S'ha de mantenir la volumetria de l'edifici principal i de l'edifici secundari amb entrada pel carrer Turull (cotxera).
S'ha de mantenir el tractament de la coberta de l'edificació principal i de la secundària.
A les façanes de l'edificació principal i a la façana de l'edificació secundària que dona al carrer Turull, s'ha de mantenir la geometria, els elements i cosos sortints, la forma i dimensió de les obertures, la textura, els materials i les peces d'ofici (balustrada, dintells, relleus, mènsules, baranes, porta de la cotxera, reixes, persianes de llibret).

Espai lliure (D):

Es delimita en plànol un espai lliure, on solament es permet la construcció d'edificacions auxiliars fins a un índex d'edificabilitat de 0,2 m²/m² amb la condició de que aquestes s'adossin a les partions del fons de parcel·la. S'ha de mantenir la tanc de l'espai lliure que dona al carrer Turull.



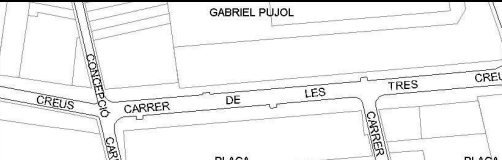
ANNEX 3. Fitxa PEP_BAMAS

DENOMINACIÓ:	CASA MONTLLÓ - CASA MONTLLOR	CASA MONTLLÓ	2.43
LOCALITZACIÓ:	carrer Turull nº5-15		
ÚS ACTUAL:	Unihabitatge.		
C. URBANÍSTICA:	clau 1-8		

AUTOR:	Joaquim Manich i Comerma	A	B	C	D
ÈPOCA – ANY:	1922	A – IDENTIFICACIÓ GENERAL			
ÚS ORIGINAL:	Residencial urbà				



Casal de tres cossos de planta subterrània, planta baixa, pis i golfes, amb façana principal donant al carrer de Turull. Disposa d'un ampli jardí on es conserva un cos annex, antigament destinat a cotxera.

VALOR ARQUITECTÒNIC	VALOR ARQUEOLÒGIC	VALOR MEDIOAMBIENTAL	LOCALITZACIÓ I ENTORN
GLOBAL	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA SISTEMÀTICA	ARBRES	
VOLUMÈTRIC		FONTS I MINES	
		ESPAIS D'INTERÈS NATURAL	
		ITINERARIS PAISATGÍSTICS	
PARCIAL	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA SISPREVENTIVA I DOCUMENTAL	CAMINS HISTÒRICS I RAMADERS	
DOCUMENTAL		TALUSSOS I HORTES DEL RIPOLL	
		CURSOS FLUVIALS	
		ALTRES	

DENOMINACIÓ:	CASA MONTLLÓ - CASA MONTLLOR		CASA MONTLLÓ		2.43	
LOCALITZACIÓ:	carrer Turull nº5-15					
ÚS ACTUAL:	Unihabitatge.					
C. URBANÍSTICA:	clau 1-8					
AUTOR:	Joaquim Manich i Comerma		A	B	C	D
ÈPOCA – ANY:	1922		B – DESCRIPCIÓ I ANÀLISI			
ÚS ORIGINAL:	Residencial urbà					

ENTORN

El conjunt es troba a l'àrea urbana de la ciutat de Sabadell.

ELEMENTS RELACIONATS	NÚM	DENOMINACIÓ
-		



EXTERIOR

FAÇANA

Façana principal del casal de composició simètrica i equilibrada, amb obertures a la planta baixa cobertes amb arcs carpanells i a la planta primera amb el perímetre rectangular i amb un entaulament sobre les llindes.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Adequat

Regular

Deficient

Composició	Sistema constructiu	Elements destacables
Façana principal composta a partir de tres eixos verticals marcats per les obertures. L'eix central es remarca amb la porta d'entrada a la planta baixa i el balcó de major volada que els laterals a la planta pis, i amb un frontó circular sobre la llinda. Als eixos laterals s'hi situa un finestral a la planta baixa i un balcó a la planta pis. Remat de les façanes mitjançant una cornisa i balaustrada a la part superior.	Façana estucada amb espedejament de carreus al sòcol i arestes. Emmarcaments de les obertures i remat de façana amb pedra.	Composició de façana. Reixes de ferro dels balcons, de la tanca del jardí i porta de la cotxera.



COBERTA

Coberta inclinada, desguassant les aigües a totes les façanes. Part central del casal, que sobresurt una planta més, i cotxera, amb coberta a dues aigües.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Adequat

Regular

Deficient

Composició	Sistema constructiu	Elements destacables
-	Cobertes inclinades amb acabat de teules.	-



INTERIOR

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Adequat

Regular

Deficient

Composició	Sistema constructiu	Elements destacables
-	-	A destacar: arrimadors, fets amb la tècnica de trepa. Paviments hidràulics. Lluernari de l'escala, amb vidre emplomat. Les vidrieres, treballades a l'àcid i arrimador d'estuc imitant el marbre. Galeria, amb vistes a l'ampli jardí.



ALTRES EDIFICACIONS

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Adequat

Regular

Deficient

Composició	Sistema constructiu	Elements destacables
-	-	-

DENOMINACIÓ:	CASA MONTLLÓ - CASA MONTLLOR	CASA MONTLLÓ		2.43	
LOCALITZACIÓ:	carrer Turull nº5-15				
ÚS ACTUAL:	Unihabitatge.				
C. URBANÍSTICA:	clau 1-8				
AUTOR:	Joaquim Manich i Comerma	A	B	C	D
ÈPOCA – ANY:	1922	C – HISTÒRIA I DOCUMENTACIÓ			
ÚS ORIGINAL:	Residencial urbà				
NOTÍCIES HISTÒRIQUES					
BIBLIOGRAFIA					
-					
NOTES FOTOS					
Arxiu Municipal. Llicència d'obres.1922/Exp:55. (Bartolomé Montlló)					

LLEGENDA

ÀMBIT DE PROTECCIÓ

ENTORNS AMB ELEMENTS PROTEGITS
NÚMERO D'IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT

230

ELEMENTS PROTEGITS
NÚMERO D'IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT

605 ALTRES ELEMENTS D'INFRAESTRUCTURA
I MOBILIARI URBÀ

631 XEMENYES

NIVELL DE PROTECCIÓ



ELEMENTS AMB PROTECCIÓ GLOBAL



ELEMENTS AMB PROTECCIÓ VOLUMÈTRICA



ELEMENTS AMB PROTECCIÓ PARCIAL



ELEMENTS AMB PROTECCIÓ DOCUMENTAL



PROTECCIÓ ESPAIS LLIURES

CASA MONTLLÓ

2.43

A

B

C

D1

D2

D - PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ
PLÀNOL DE PROTECCIÓ



DENOMINACIÓ:	CASA MONTLLÓ - CASA MONTLLOR	CASA MONTLLÓ	2.43			
LOCALITZACIÓ:	carrer Turull nº5-15					
REF. CADASTRAL:						
ÚS ACTUAL:	Unihabitatge.					
C. URBANÍSTICA:	clau 1-8					
AUTOR:	Joaquim Manich i Comerma	A	B	C	D1	D2
ÈPOCA – ANY:	1922	D - PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ REGULACIÓ DE LA INTERVENCIÓ				
ÚS ORIGINAL:	Residencial urbà					

TIPOLOGIA	CASALS I HABITATGES UNIFAMILIARS SINGULARS
CASALS: Edificacions residencials unifamiliars nobles, realitzades generalment per mestres d'obres, emplaçades al nucli urbà, originals de l'època tèxtil.	

NIVELL DE PROTECCIÓ	volumètric
----------------------------	------------

CATEGORIA DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL	BCIL
--	------

RELLEVÀNCIA	Arquitectònic, Paisatgístic, Històric-Artístic, Tipològica
--------------------	--

INTERVENCIÓ	Restauració, Rehabilitació
--------------------	----------------------------

(NB): Sentències de caràcter normatiu bàsic. Les intervencions que es facin van encaminades a no modificar les característiques assenyalades del bé protegit i la seva alteració requerirà la modificació del Pla Especial.

(NC): Sentències amb caràcter normatiu complementari. Les intervencions que es facin podran modificar el bé, però hauran de partir de l'estudi i el reconeixement previ de l'element.

ELEMENT		E1
ENDERROCS	NB	- No s'autoritza l'enderroc ni desplaçament d'element protegit.
VOLUMETRIA	NC	- No s'autoritza obra nova a mateixa parcel·la o parcel·les colindants que no reconegui volumetria d'elements protegits.
	NB	- No s'autoritza intervenció que no reconegui volumetria de l'element.
FAÇANES	NC	- No s'autoritza modificació de composició i eixos rítmics tipològics originals de façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de proporció buit-ple de façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de proporcions d'obertures a façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de composició fusteries a façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de coronament de façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza la modificació de peces d'ofici.
COBERTES	NC	- No s'autoritza intervenció que no reconegui composició, vessants i pendents de cobertes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza acabat que malmeti o desvirtui característiques tipològiques de cobertes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de ràfec de cobertes assenyalades.
INTERIORS	NC	- No s'autoritza modificació de cancell, tipològic de l'element.
ALTRES	NB	- No s'autoritza retirada de reixes incloses a "l'inventari de reixes", previ acord amb les autoritats competents.

ELEMENT		E2
ENDERROCS	NB	- No s'autoritza l'enderroc ni desplaçament de parcialitat protegida.
VOLUMETRIA	NC	- No s'autoritza obra nova a mateixa parcel·la o parcel·les colindants que no reconegui volumetria d'elements protegits.
FAÇANES	NC	- No s'autoritza modificació de composició i eixos rítmics tipològics originals de façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de proporció buit-ple de façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de proporcions d'obertures a façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de composició fusteries a façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de coronament de façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza la modificació de peces d'ofici.
ALTRES	NB	- No s'autoritza retirada de reixes incloses a "l'inventari de reixes", previ acord amb les autoritats competents.

ELEMENT		E3
VOLUMETRIA	NC	- No s'autoritza obra nova a mateixa parcel·la o parcel·les colindants que no reconegui volumetria d'elements protegits.
	NC	- No s'autoritza intervenció que no reconegui volumetria de l'element.
FAÇANES	NC	- No s'autoritza modificació de composició i eixos rítmics tipològics originals de façanes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de proporció buit-ple de façanes assenyalades.
ALTRES	NB	- No s'autoritza retirada de reixes incloses a "l'inventari de reixes", previ acord amb les autoritats competents.

ANNEX 4. Justificació de la modificació dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96 del TRLU), amb les excepcions que s'estableixen reglamentàriament i la particularitat de què les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, se subjecten al procediment que estableix, especialment, l'art. 98 del TRLU, que preveu entre d'altres:

“1. La modificació de figures de planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de modificació (art. 98.1).”

“6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.”

La Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell en l'entorn de la Casa Montllor comporta la modificació en la qualificació dels espais lliures i zones verdes del planejament general, per la qual cosa és procedent la justificació del compliment de l'art. 98 del TRLU amb el contingut següent:

a) Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes objecte de modificació.

D'acord amb la proposta d'ordenació d'aquesta Modificació de Pla, el sòl qualificat pel planejament vigent com a sistema de places i jardins urbans (clau d-1), de 196,5 m² de superfície, simplement es trasllada des de l'interior d'illa fins a la zona nord de l'àmbit, rodejant i acabant l'ampliació de la Casa Montllor, i se n'ajusta lleugerament a l'alça la seva superfície, fins als 198,1 m².

Tal i com s'ha avançat a la memòria del present document, l'objecte de la Modificació és, entre d'altres, concentrar la reserva d'equipament prevista en una sola finca i ordenar l'aprofitament urbanístic que se li atorga a la finca de la Casa Montllor. Aquesta proposta no comporta, doncs, ni un increment del sostre edificable ni un increment de la densitat de l'ús residencial, de manera que, en virtut de l'art. 100 del TRLU, no és exigible incrementar la superfície dels espais lliures ni les reserves per a equipaments.

b) Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes objecte de modificació.

Quant al manteniment de la funcionalitat, el trasllat d'espais lliures que proposa la present Modificació s'adequa en gran mesura a la funció que en aquests moments estan desenvolupant els sòls afectats pel dit trasllat. Per un costat, el sòl qualificat pel planejament vigent com a sistema de places i jardins urbans (clau d-1), de 196,5 m² de superfície, forma

part de l'àmbit de la Unitat d'Actuació 17 que actualment està en fase d'execució i, per tant, encara no s'ha urbanitzat com a zona verda, segons recull la imatge que s'adjunta.



Per l'altre, el sòl que la present Modificació preveu qualificar com a sistema de places i jardins urbans (clau d-1), de 198,1 m² de superfície, coincideix en gran part amb la reserva d'equipaments que el planejament vigent preveia adossada a la mitgera nord de la Casa Montllor. Aquest terreny es va urbanitzar en el marc de la Unitat d'Actuació 15, que va resoldre el front de l'illa al carrer Tres Creus, i actualment forma part de l'àmbit de la Plaça Dolors Miralles, segons recull la imatge que s'adjunta a continuació.



D'aquesta manera, d'acord amb les consideracions anteriors, es conclou que la present modificació de planejament dóna plena satisfacció a la obligació de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes, establerta a l'article 98 del TRLU.

Sabadell, 15 de gener de 2018

Josep Llobet Bach

Arquitecte

PB2 PROJECTE

VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació:

- i.01 Emplaçament
- i.02 Delimitació de l'àmbit
- i.03 Estructura de la propietat
- i.04 Estat actual
- i.05 Planejament vigent
- i.06 Xarxes de serveis existents
 - i.06a Alta, mitja i baixa tensió
 - i.06b Gas i enllumenat públic
 - i.06c Sanejament i aigua potable
 - i.06d Telefònica i ONO

Plànols d'ordenació:

- o.01 Qualificació proposada
- o.02a Ordenació de l'edificació. Planta
- o.02b Ordenació de l'edificació. Seccions 1/2
- o.02c Ordenació de l'edificació. Seccions 2/2
- o.03 Esquemes proposta de modificacions de serveis
 - o.03a Baixa tensió
 - o.03b Gas i enllumenat públic
 - o.03c Sanejament i aigua potable
 - o.03d Telefònica i ONO
- o.04 Servituds aeronàutiques
 - o.04a Servituds aeronàutiques (1/2)
 - o.04b Servituds aeronàutiques (2/2)
- o.05 Delimitació poligonal

Plànol annex:

- a.01 Esquemes de distribució per plantes



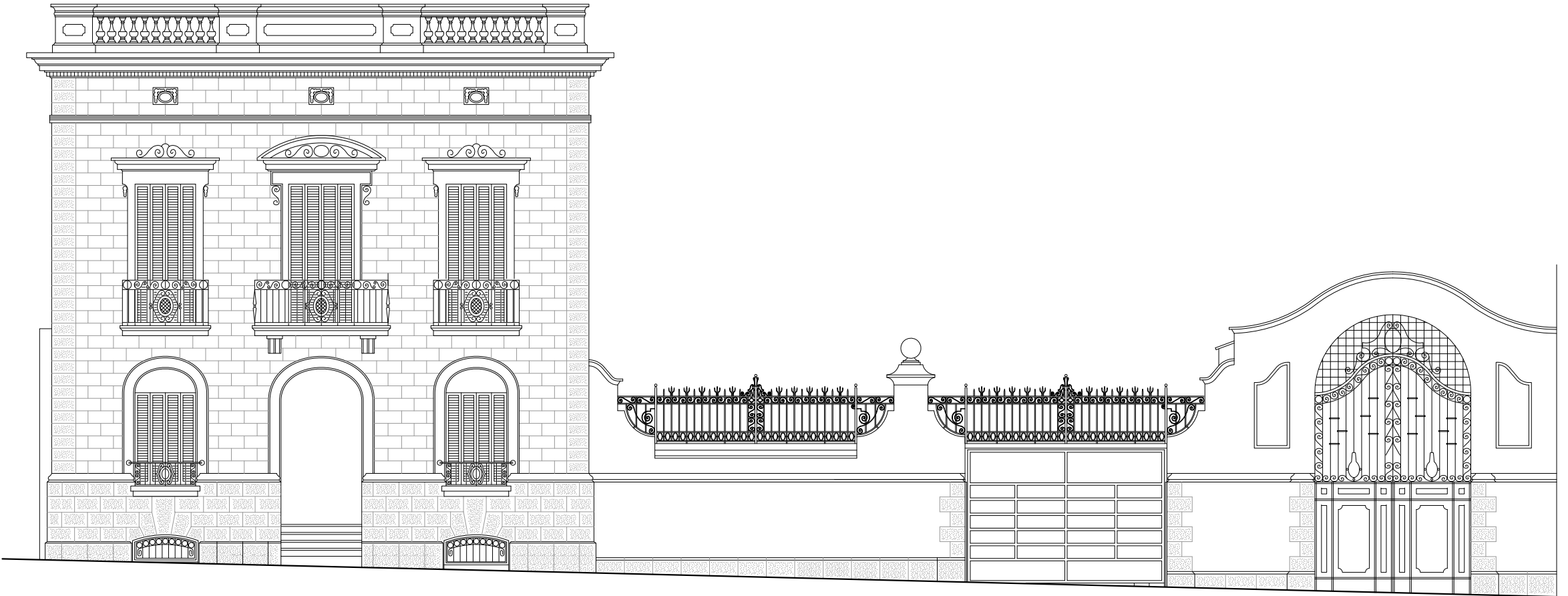


	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S.	1.681,0 m2
	ÀMBIT DE LA CASA MONTLLOR	982,9 m2
	1 REFERÈNCIA CADASTRAL 6299001DF2969H	982,9 m2
	SUBTOTAL SÒL PRIVAT	58,5 % 982,9 m2
	2 REFERÈNCIA CADASTRAL 6299019DF2969H	272,0 m2
	3 REFERÈNCIA CADASTRAL 6299026DF2969H	229,6 m2
	4 REFERÈNCIA CADASTRAL 6299027DF2969H	196,5 m2
	SUBTOTAL SÒL PÚBLIC	41,5 % 698,1 m2
LES ANTERIORS SUPERFÍCIES FAN REFERÈNCIA ALS SÒLS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S., SEGONS DADES CADASTRALS		

- 01 MITGERA DE LA CASA MONTLLOR AMB LA PLAÇA DOLORS MIRALLES
- 02 FAÇANA DE LA CASA MONTLLOR AL CARRER TURULL
- 03 FAÇANA DE LA CASA MONTLLOR AL CARRER TURULL
- 04 ESTAT ACTUAL DE LES OBRES DE LA U.A.-17
- 05 MITGERA DE L'ANTIGA COTXERA A LA PLAÇA DOLORS MIRALLES
- 06 FAÇANA DE L'EDIFICI DE LA U.A.-16 A LA PLAÇA DOLORS MIRALLES



01



ALÇAT DE LA CASA MONTLLOR AL CARRER TURULL



02



03



04



05



06

REDACCIÓ



PB2 PROJECTE S.L.P.

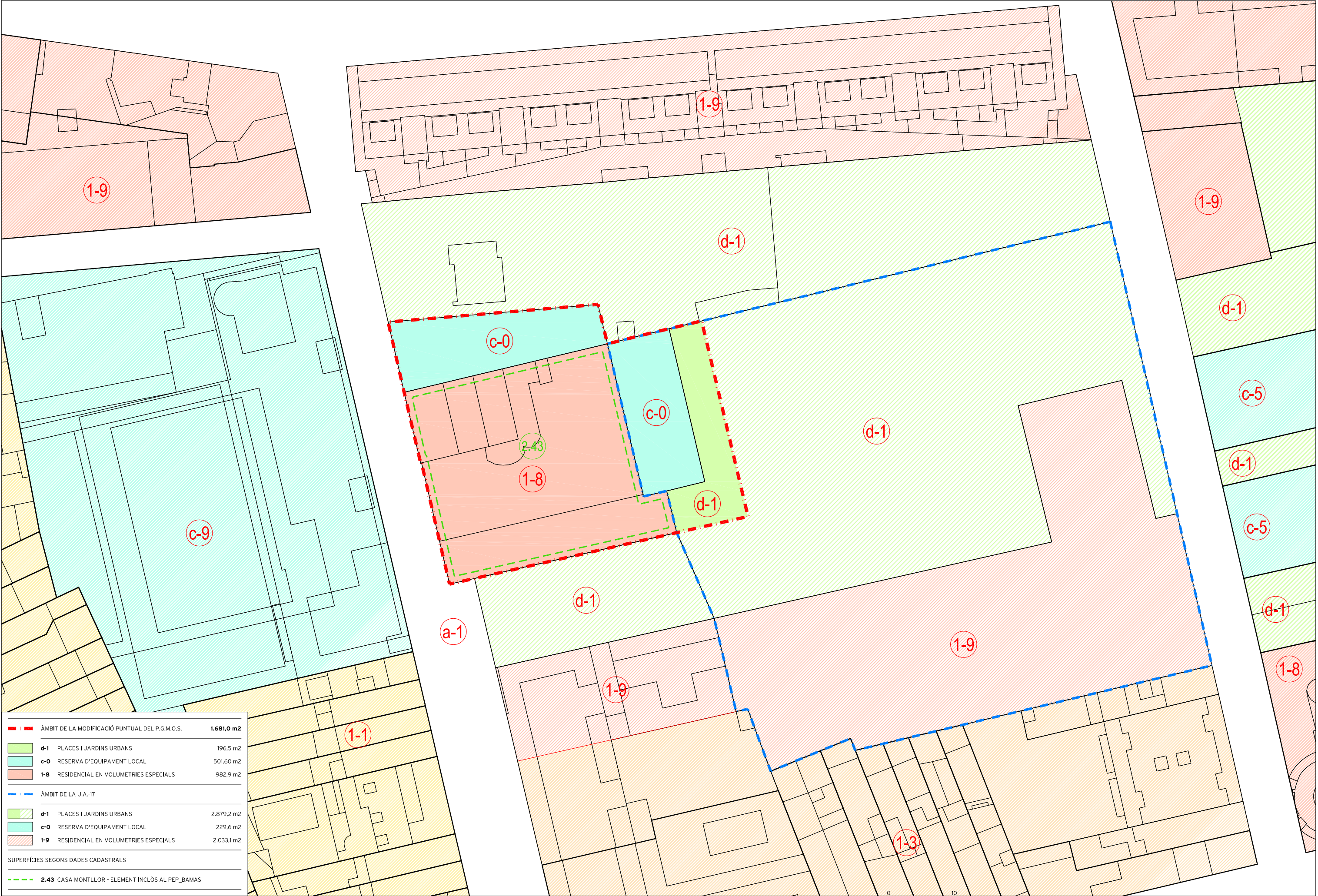
FORMULACIÓ



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S.
ENTORN DE LA CASA MONTLLOR

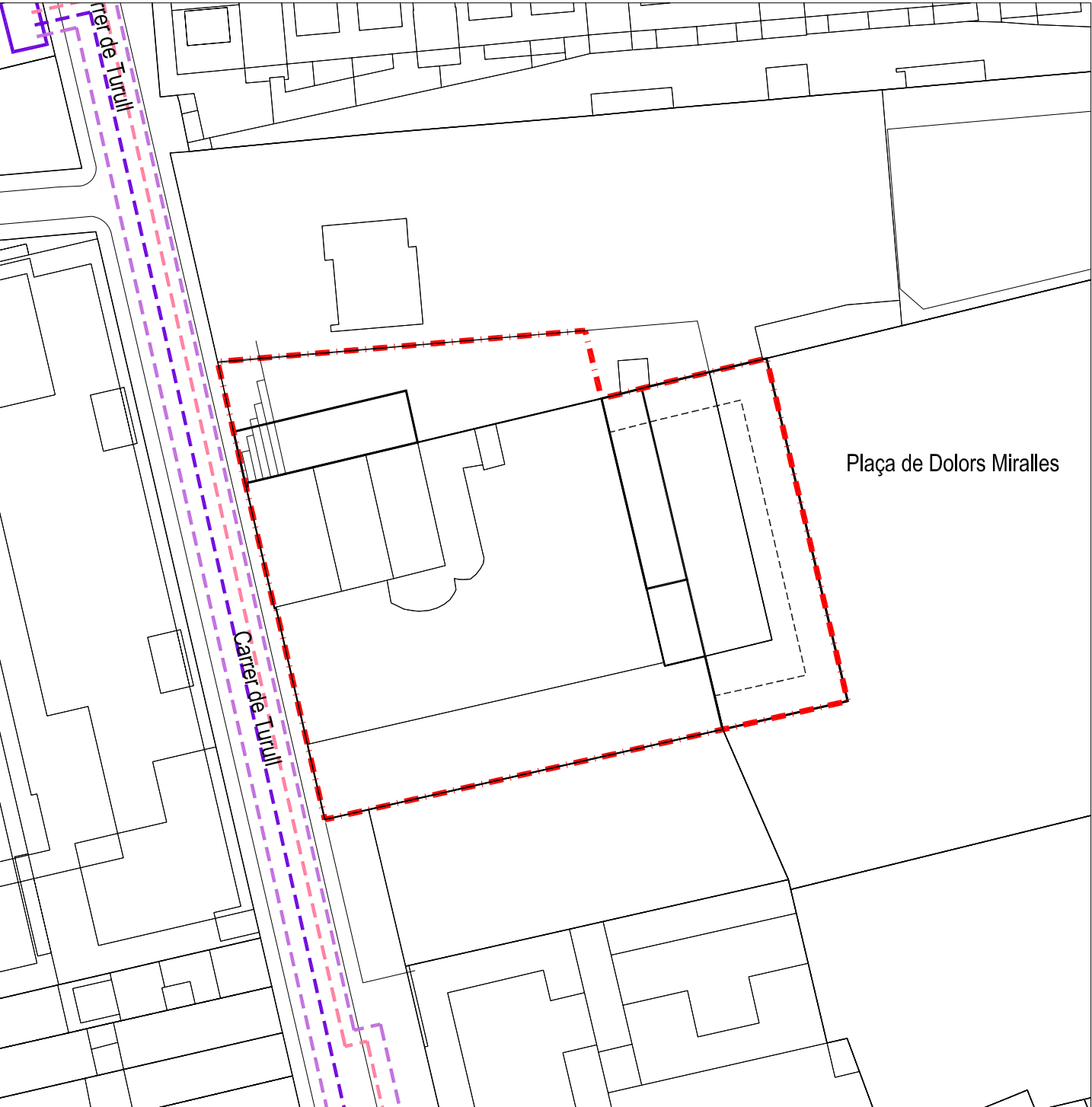
A3: 1/100
Gener 2018

ESTAT ACTUAL
Plànols d'informació

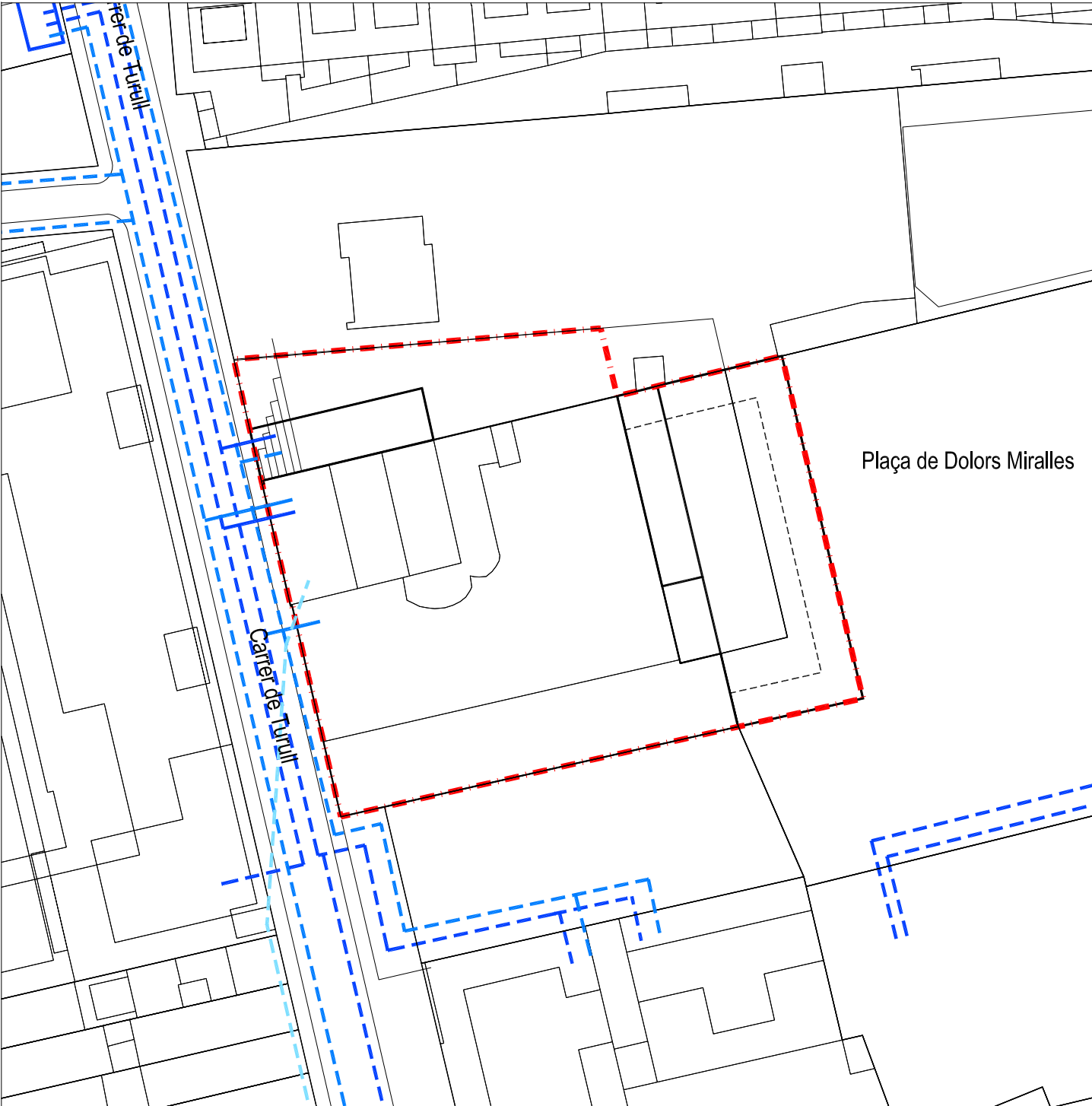


	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S.	1.681,0 m2
	d-1 PLACES I JARDINS URBANS	196,5 m2
	c-0 RESERVA D'EQUIPAMENT LOCAL	501,60 m2
	1-8 RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS	982,9 m2
	ÀMBIT DE LA U.A.-17	
	d-1 PLACES I JARDINS URBANS	2.879,2 m2
	c-0 RESERVA D'EQUIPAMENT LOCAL	229,6 m2
	1-9 RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS	2.033,1 m2
SUPERFÍCIES SEGONS DADES CADASTRALS		
	2.43 CASA MONTLLOR - ELEMENT INCLÒS AL PEP_BAMAS	

XARXA ELÈCTRICA D'ALTA I MITJA TENSIÓ



XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ



XARXA D'ALTA I MITJA TENSIÓ

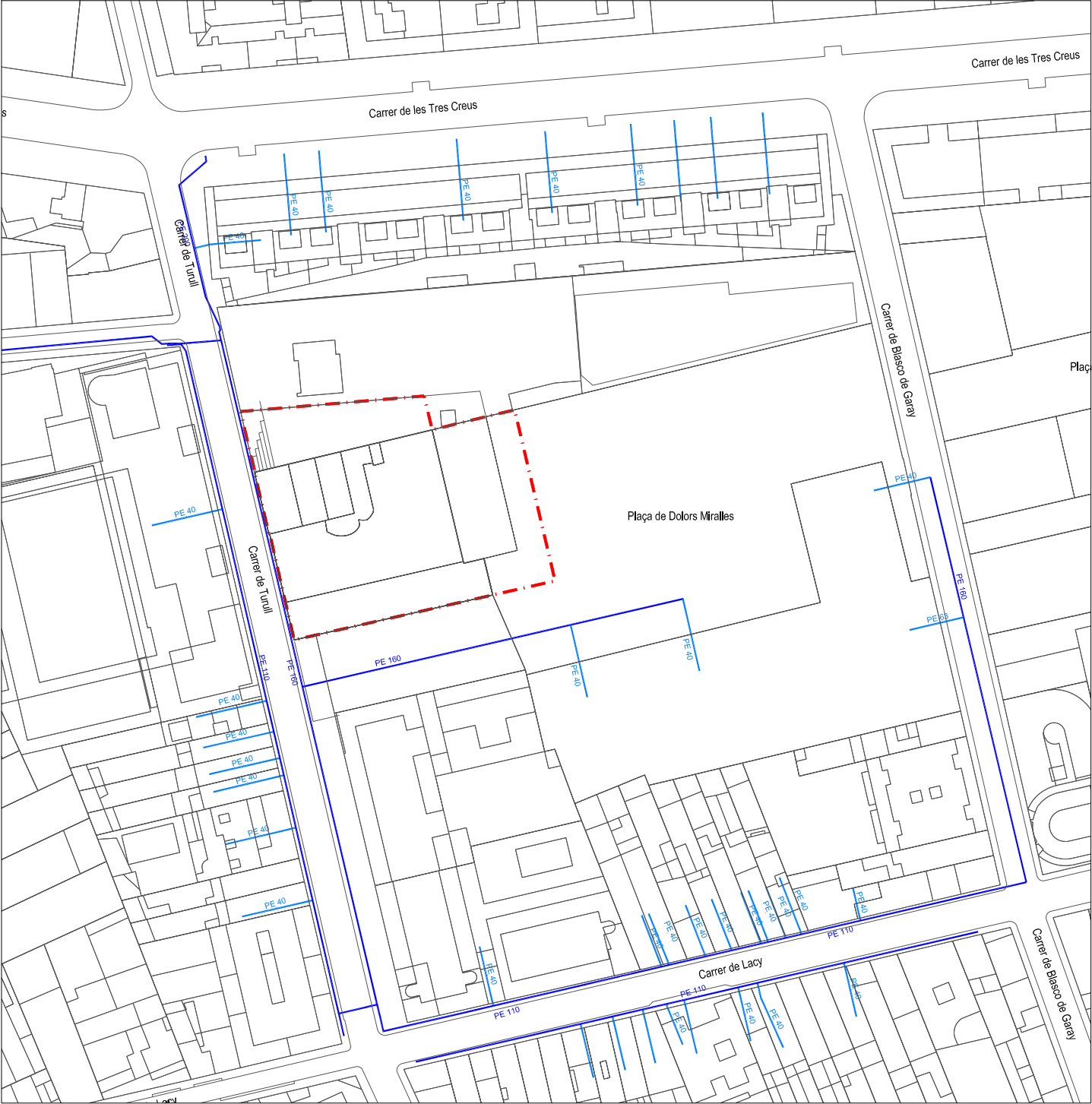
- ESTACIÓ TRANSFORMADORA
- LÍNIA SOTERRADA 220 KV
- LÍNIA SOTERRADA 45 KV
- LÍNIA SOTERRADA 25 KV

XARXA DE BAIXA TENSIÓ

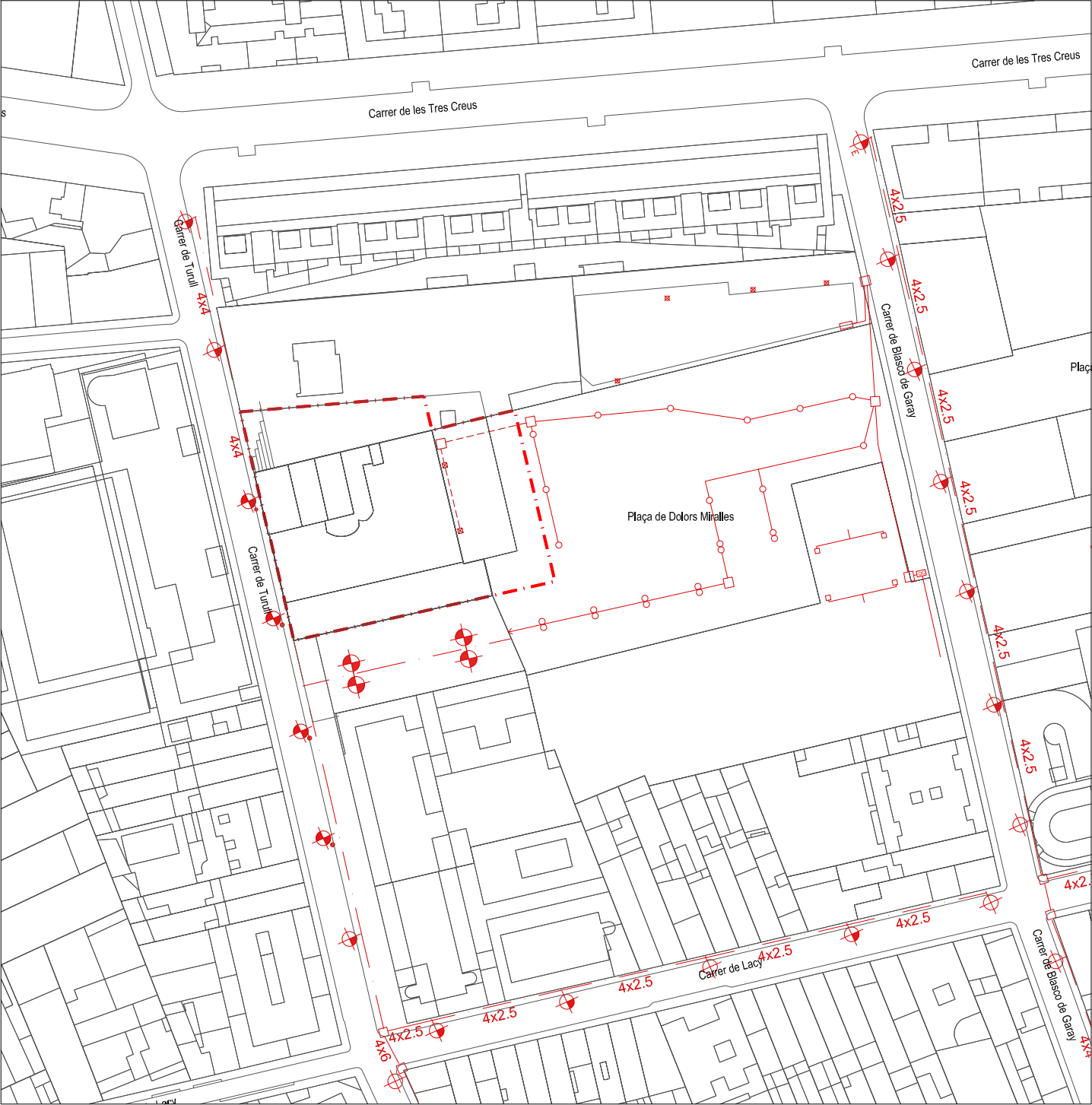
- ESTACIÓ TRANSFORMADORA
- LÍNIA SOTERRADA 380 V
- LÍNIA SOTERRADA 220 V
- LÍNIA TRENADA 220 V



XARXA DE GAS



XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC



XARXA DE GAS EXISTENT

- CANALITZACIÓ DE GAS (PRESSIÓ)
ESCOMESA GENERAL
- DERIVACIÓ INDIVIDUAL
- PE POLIETILÈ

XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLICA EXISTENT

- PUNT DE LLUM MURAL VSAP 100 W
- PUNT DE LLUM COMPLEMENTARI VSAP 100 W
- PUNT DE LLUM COLUMNA VSAP 100 W
- PUNT DE LLUM COLUMNA VSAP 70W
- PUNT DE LLUM COLUMNA 2xVSAP 70W
- COLUMNA

XARXA D'ENLLUMENAT UA17

- ARQUETA DE REGISTRE 40 X 40 cm
- QUADRE DE COMANDAMENT I COMPTADOR
- COLUMNA CILÍNDRICA 6m
LLUMENERA NEOS DE SOCELEC DOBLE/ VSAP-150W
- COLUMNA CILÍNDRICA 6m
LLUMENERA NEOS DE SOCELEC/ VSAP-150W
- PROJECTOR NEOS 1 DE SOCELEC VSAP-70W
AMB REIXA ANTIVANDÀLICA
- PROJECTOR NEOS 2 DE SOCELEC VSAP-70W
AMB REIXA ANTIVANDÀLICA

This technical drawing shows a street layout with various streets and a central area highlighted by a red polygon. The streets are labeled with their names and elevation data points.

Streets and Elevation Data:

- Carrer de les Tres Creus:** 185.09 (-1.51), 185.12 (-0), 185.13 (-1.54), 185.02 (-1.77), 184.76 (-1.76), 184.37 (-2.01), 184.27 (-2.03), 184.16 (-0.65), 183.47 (-0), 182.64 (-2.44), 180.78 (-0), 180.71 (-2.33), 180.95 (-0), 181.02 (-2.8), 181.1 (-2.81).
- Carrer de Tull:** 1060 FO 54.64, 2050 FO 58.26, 2050 FO 68.61, 2050 FO 72.64.
- Carrer de Lacy:** 1060 FO 58.02, 1040 FO 52.96, 2050 FO 53.9, 2050 FO 63.22.
- Plaça de Dolors Miralles:** 184.16 (-0.65), 182.64 (-2.44), 180.78 (-0), 180.71 (-2.33), 180.95 (-0), 181.02 (-2.8), 181.1 (-2.81).

Other Labels:

- Plaça de Dolors Miralles:** The central area is labeled with its name.
- Plaça de les Tres Creus:** The top right area is labeled with its name.
- Plaça de Lacy:** The bottom right area is labeled with its name.

Technical Details:

- The drawing includes a grid of streets and a central area highlighted by a red polygon.
- Blue lines represent the streets, and red lines represent the highlighted area.
- Blue dots indicate specific points along the streets, and red dots indicate points within the highlighted area.
- Blue dashed lines with arrows indicate a path or flow within the highlighted area.
- Blue circles with numbers inside indicate specific points or features.

— CLAVEGUERAM EXISTENT

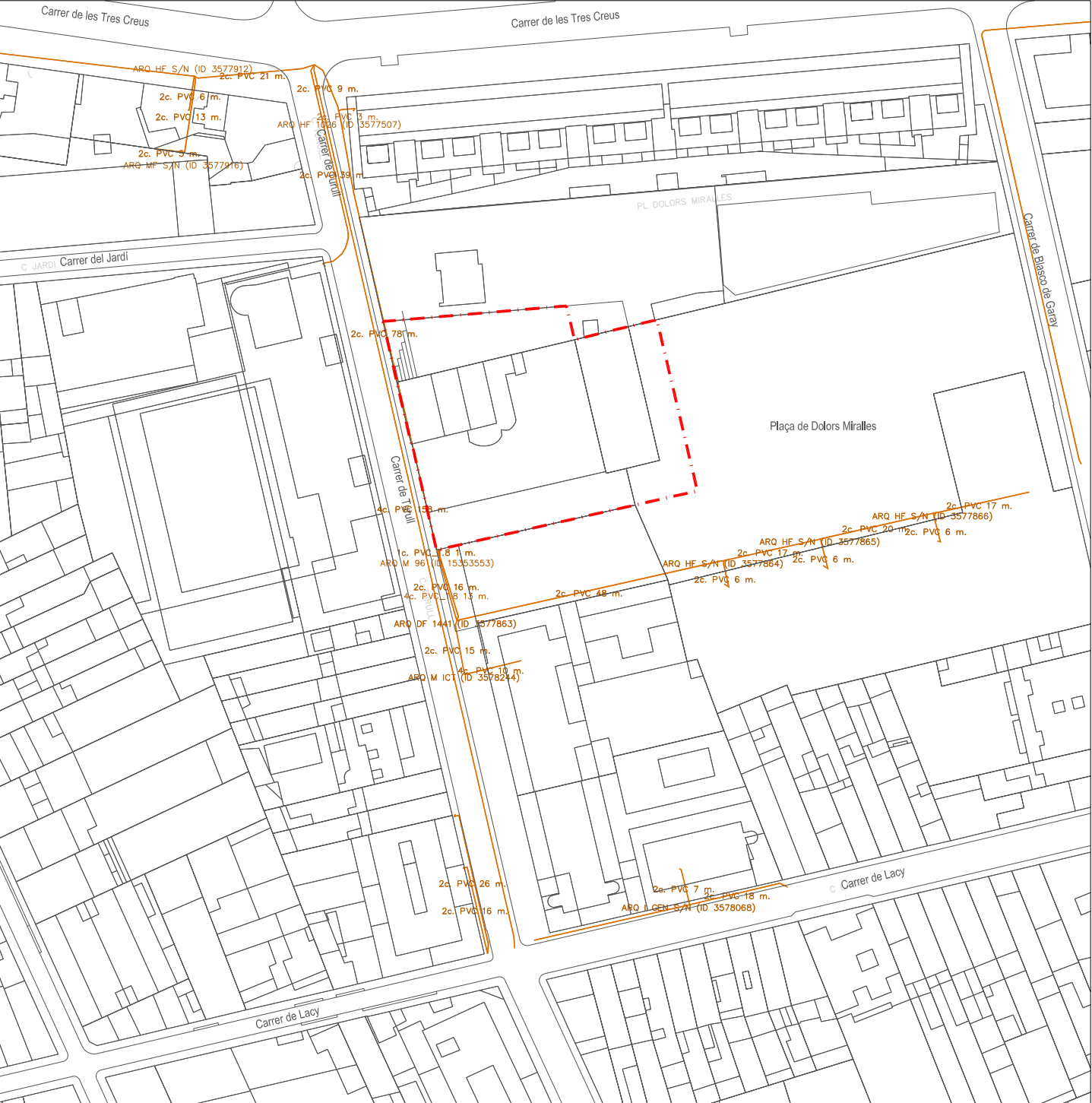
○ POU DE REGISTRE EXISTENT

	POU DE REGISTRE NOU Ø100
	CLAVEGUERAM NOU TUB PVC DOBLE CAPA Ø300 / Ø500 mm
	PENDENT DE LES AIGÜES
	REIXA INTERCEPTORA
	EMBORNAL EXISTENT

This is a technical urban planning map of a neighborhood in Barcelona, Spain. The map features a network of streets and a central plaza. Key streets include Carrer de les Tres Creus at the top, Carrer de Tuall running vertically on the left, Carrer de Lacy at the bottom, and Carrer de Blasco de Garay running vertically on the right. A central area is labeled Plaça de Dolors Miralles. A red rectangular area is highlighted on Carrer de Tuall, and a dashed blue line indicates a proposed pedestrian route. Various technical codes like PE0100, EC0100, and EC0250 are labeled along the streets. The map also shows building footprints and other urban details.

- XARXA D'AIGUA EXISTENT
- NOVA XARXA D'AIGUA UA17
- CONNEXIÓ FC100
- VÀLVULA DE PAS Ø100
- HIDRANT Ø100 EXISTENT

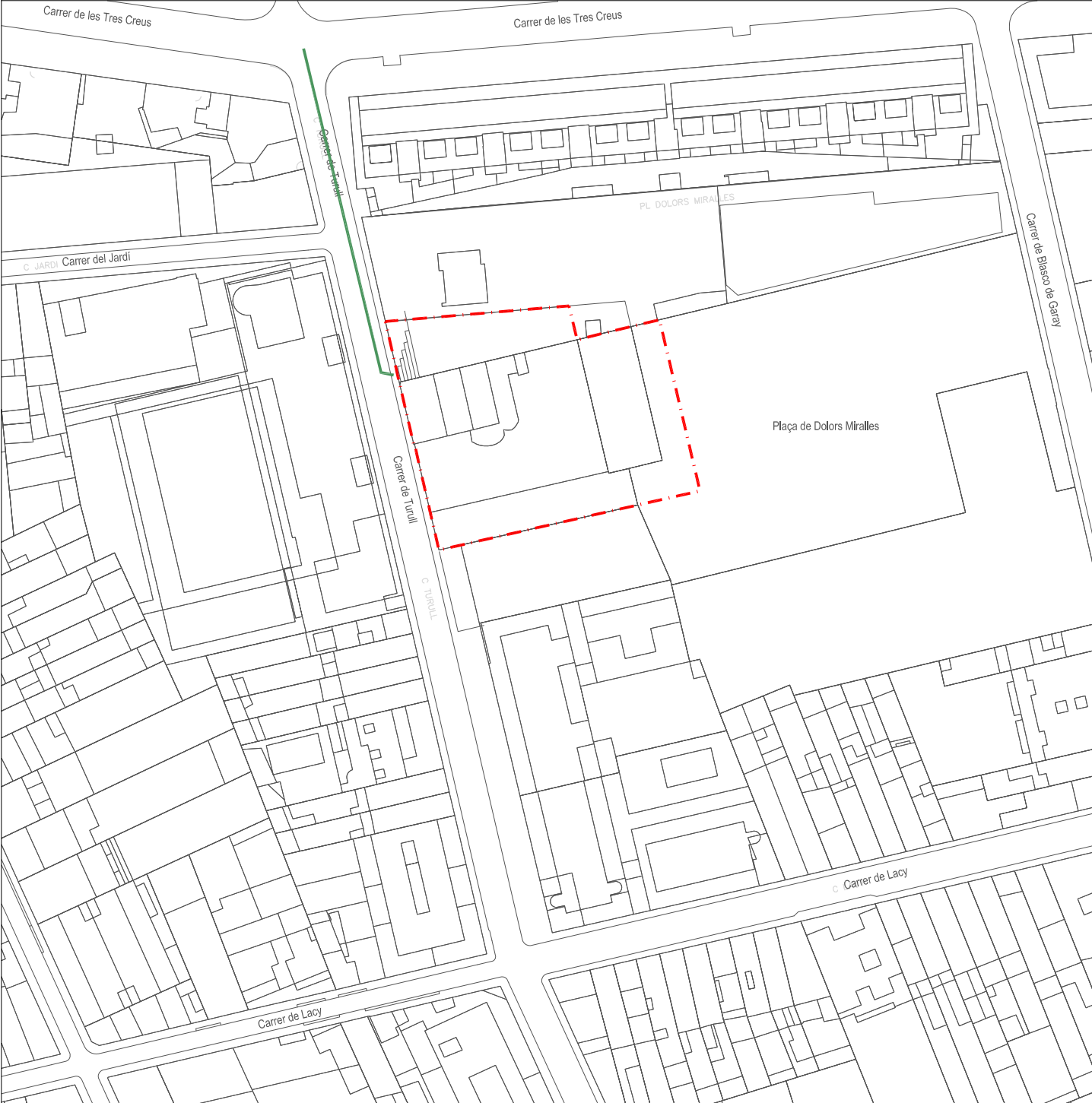
LÍNIA TELEFONICA



XARXA DE TELEFONIA EXISTENT

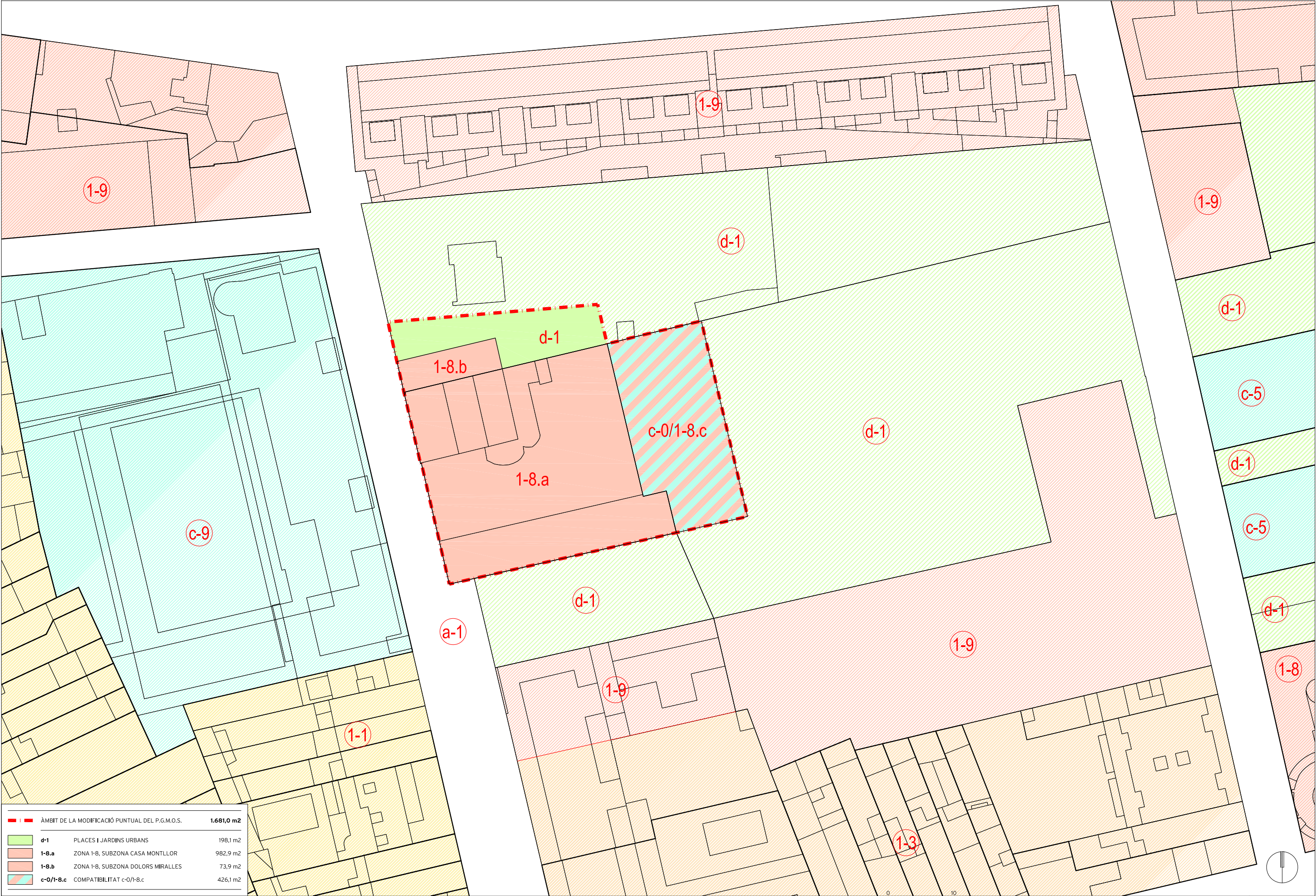
— EIX DE CANALITZACIÓ DE 12 CONDUCTES DE PVC

LÍNIA ONO



XARXA DE ONO EXISTENT

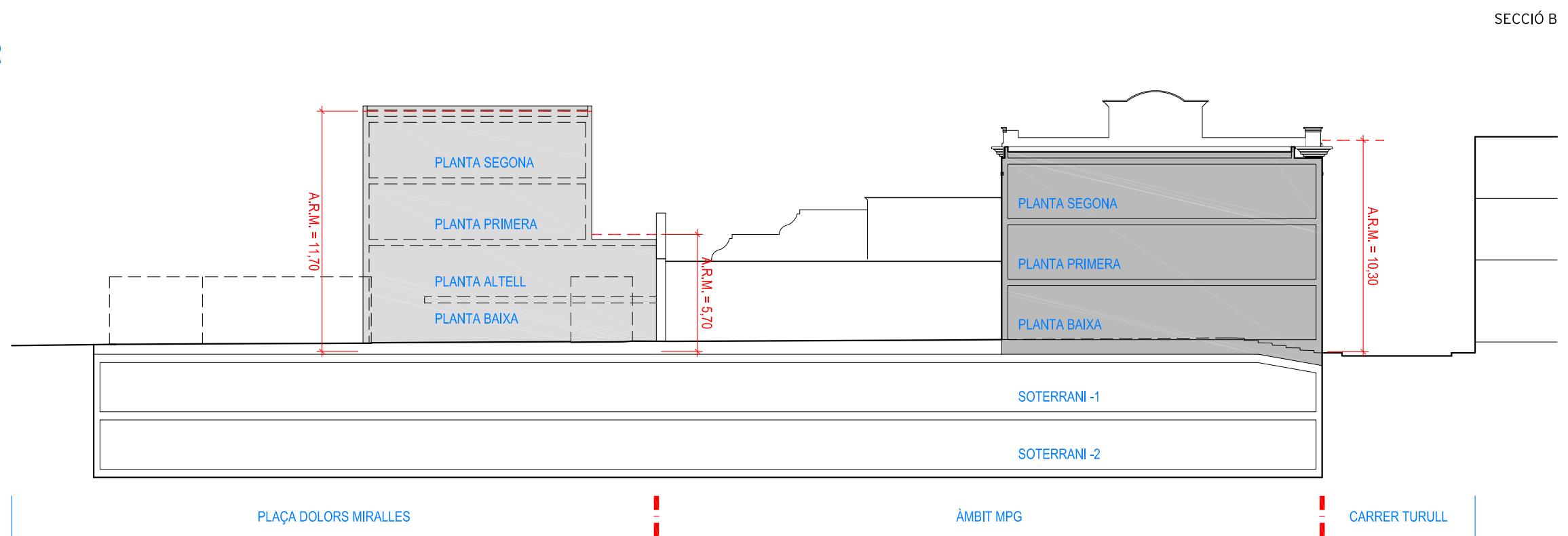
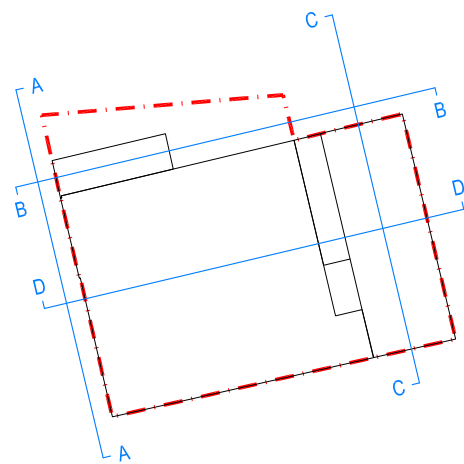
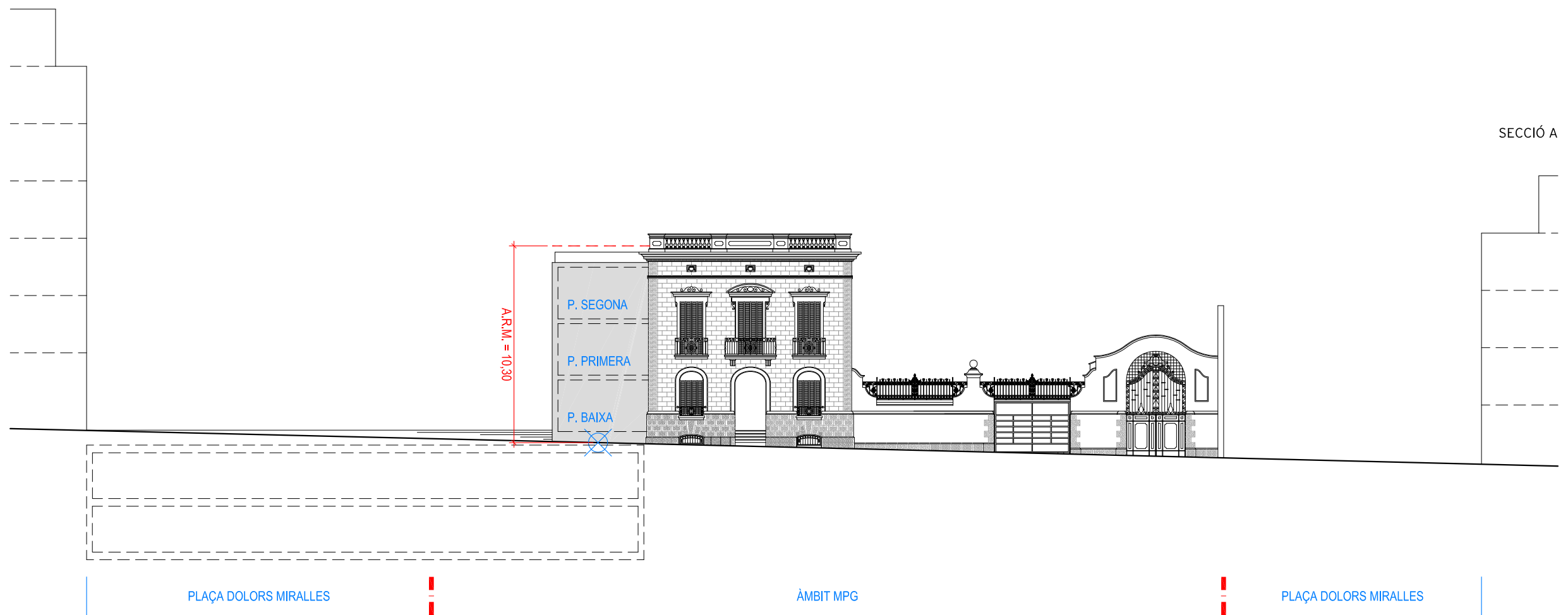
— EIX DE CANALITZACIÓ



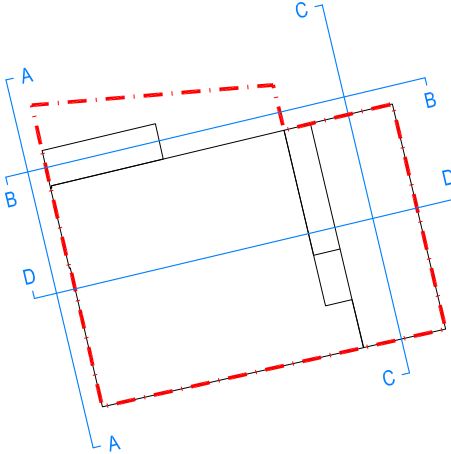
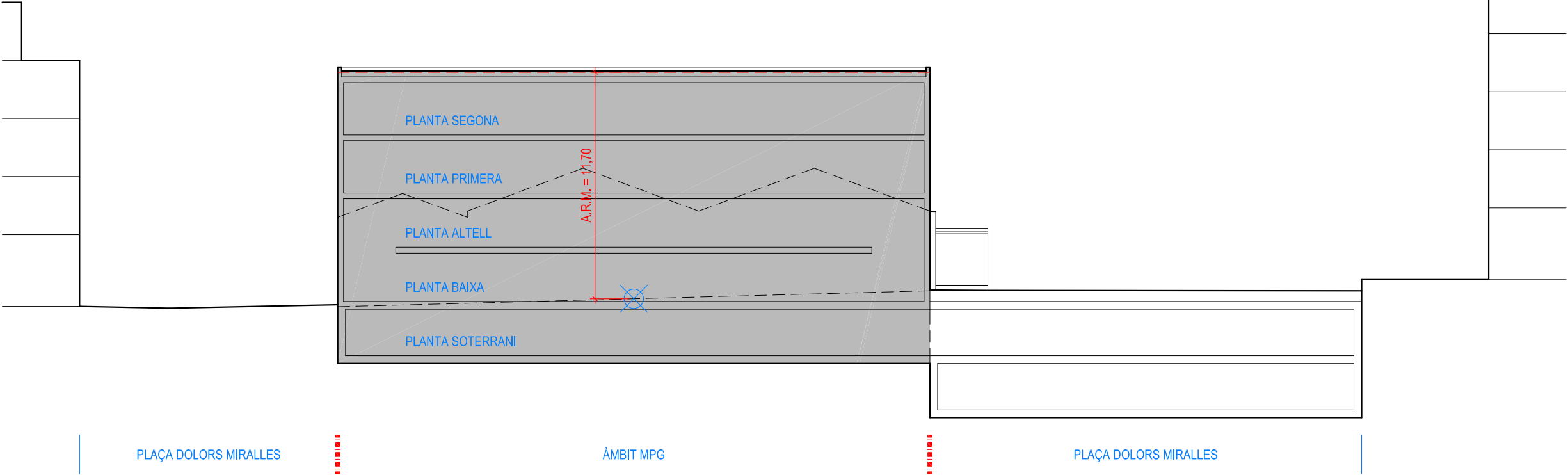
	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S.	1.681,0 m2
	d-1 PLACES I JARDINS URBANS	198,1 m2
	1-8.a ZONA 1-8, SUBZONA CASA MONTLLOR	982,9 m2
	1-8.b ZONA 1-8, SUBZONA DOLORS MIRALLES	73,9 m2
	c-0/1-8.c COMPATIBILITAT c-0/1-8.c	426,1 m2



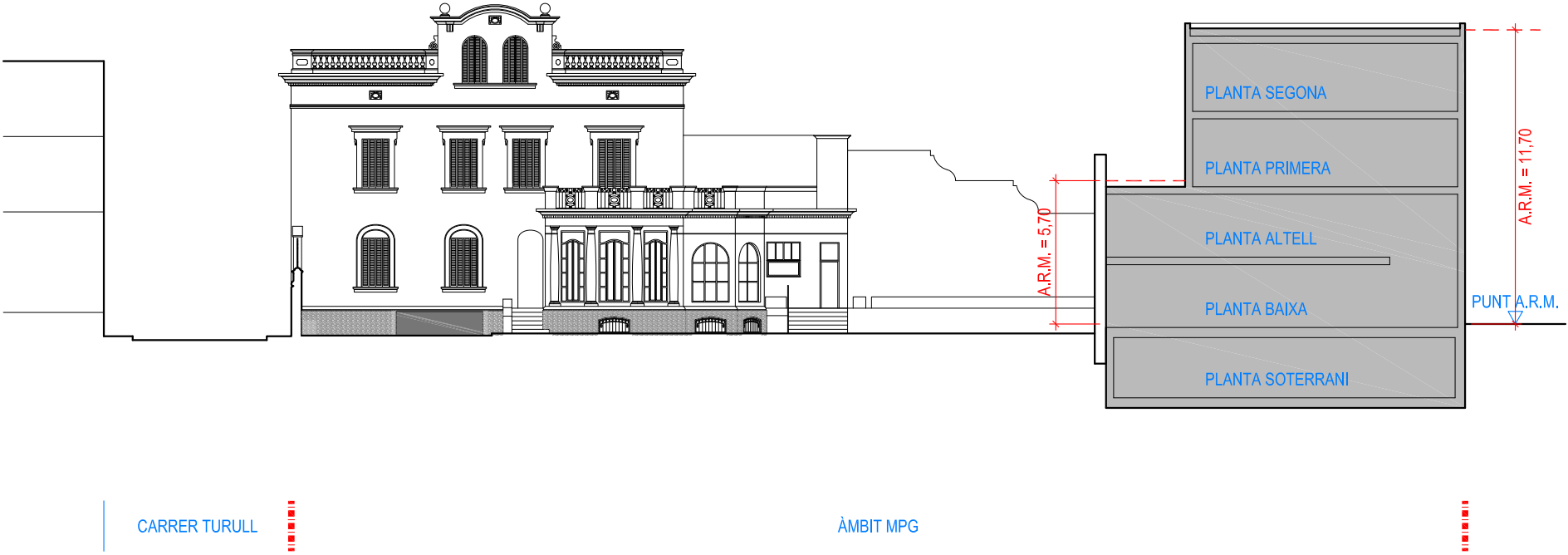
	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S.	1.677,4 m²
	PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM	
	PLA DE RECULADA MÍNIMA DE LA PLANTA ALTELL	
	NÚMERO MÀXIM DE PLANTES	
	NO EDIFICABLE SOBRE RASANT	
	PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALÇADA MÀXIMA DE LES EDIFICACIONS	
	2.43 CASA MONTLLOR - ELEMENT INCLÒS AL PEP_BAMAS	



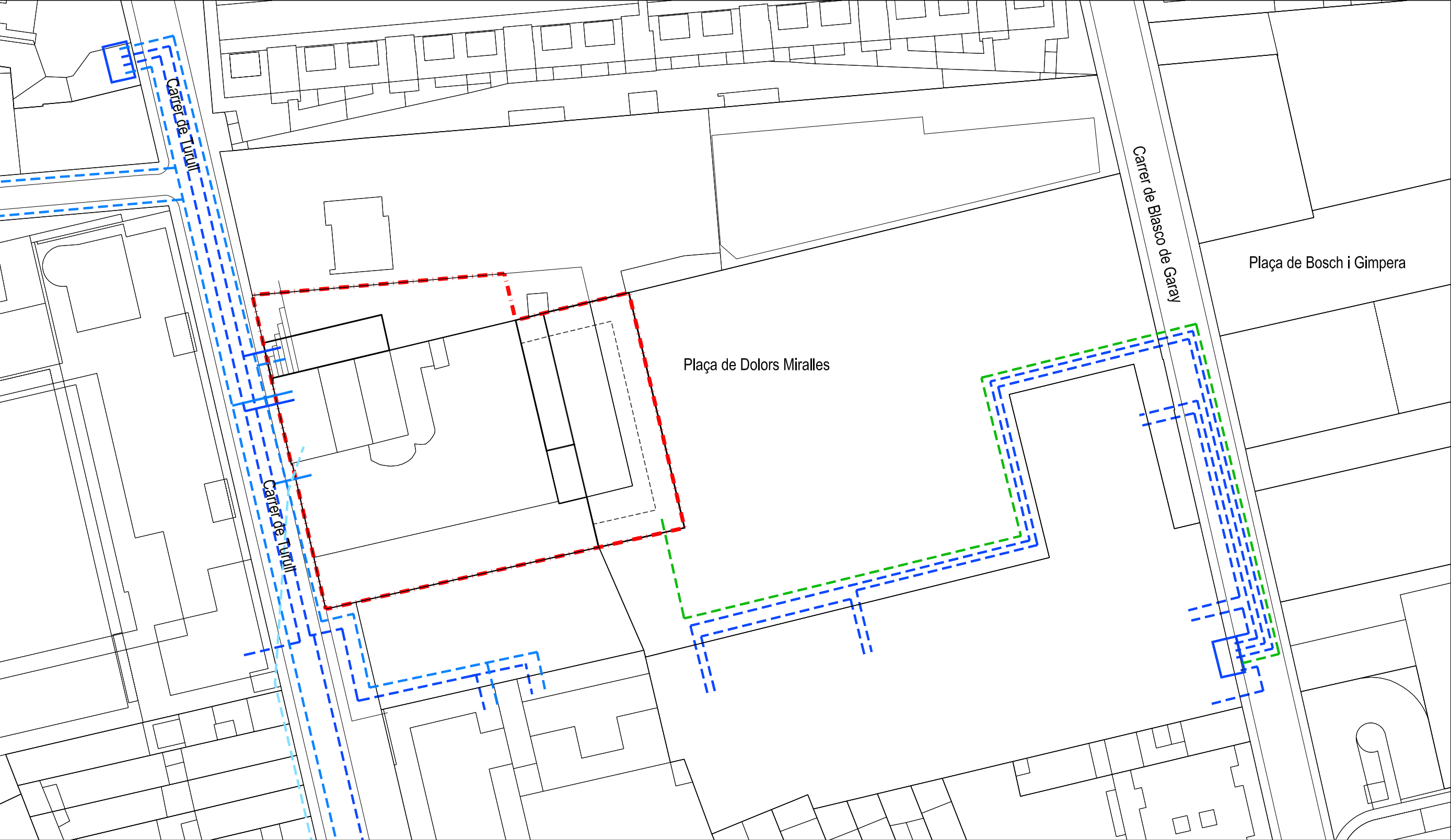
SECCIÓ C



SECCIÓ D



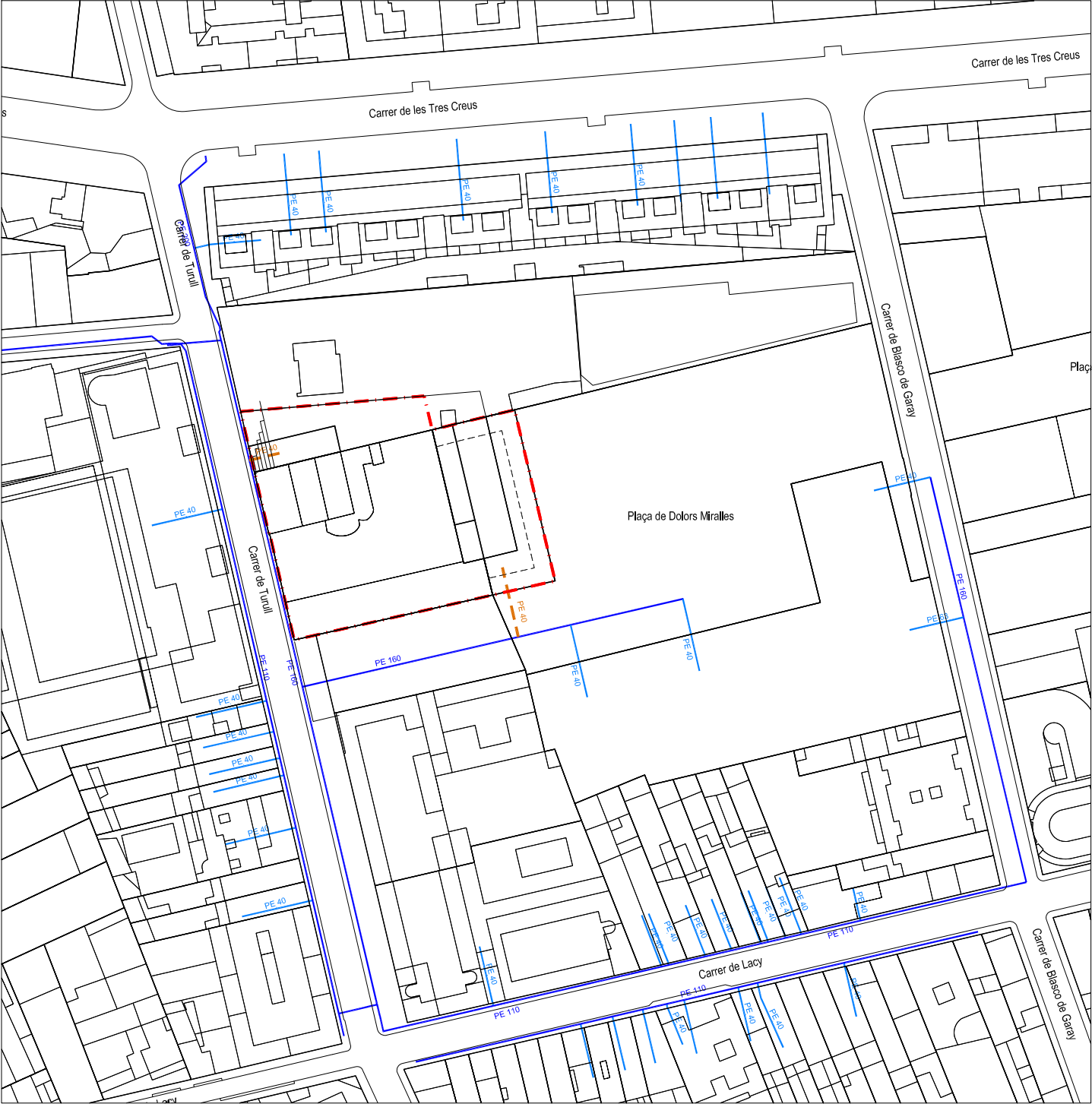
PROPOSTA DE CONNEXIÓ BAIXA TENSIO



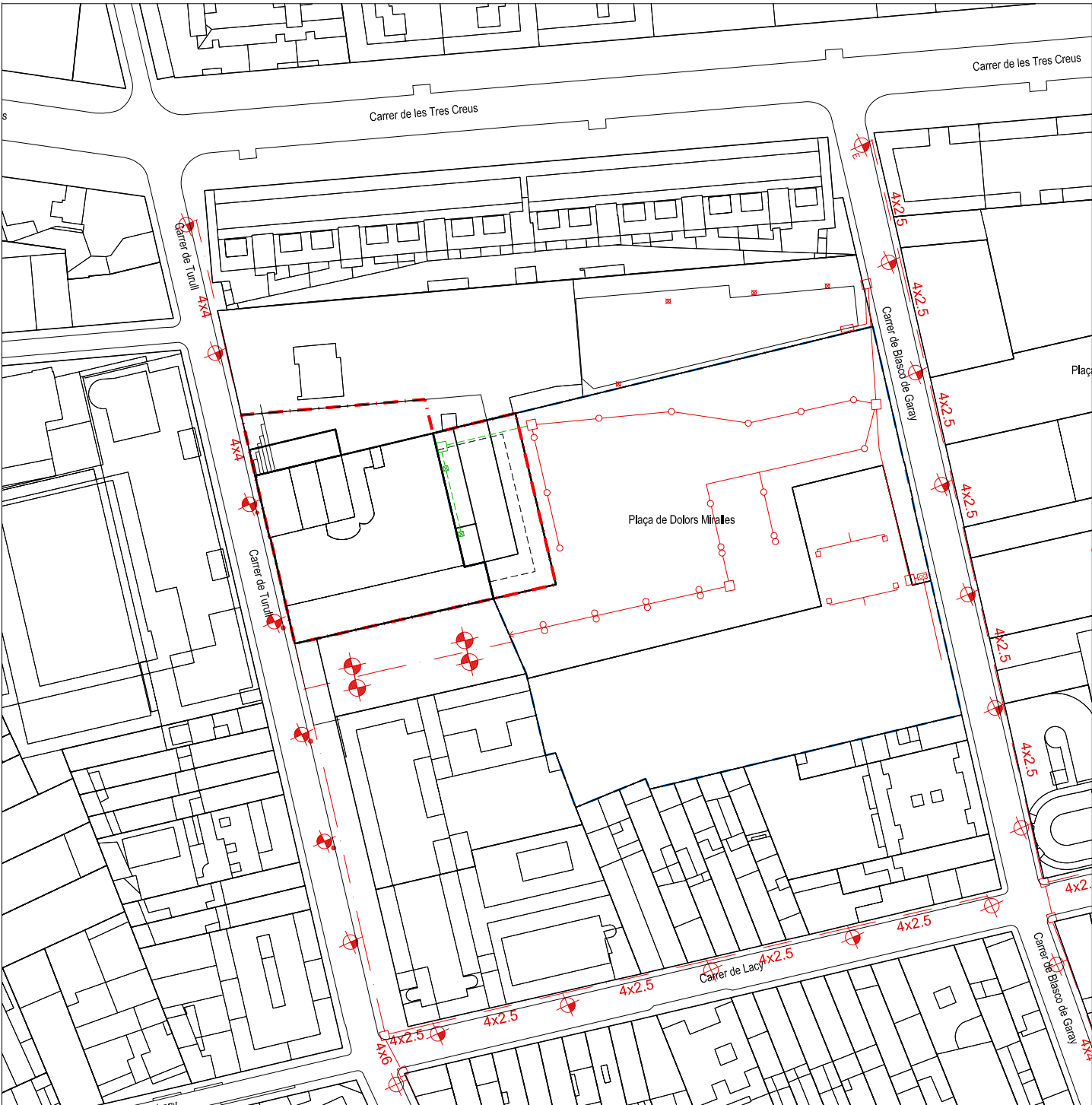
XARXA DE BAIXA TENSIO

-  ESTACIO TRANSFORMADORA EXISTENT
-  LÍNIA BAIXA TENSIO EXISTENT
-  NOVA CONNEXIO BAIXA TENSIO

XARXA DE GAS



XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC



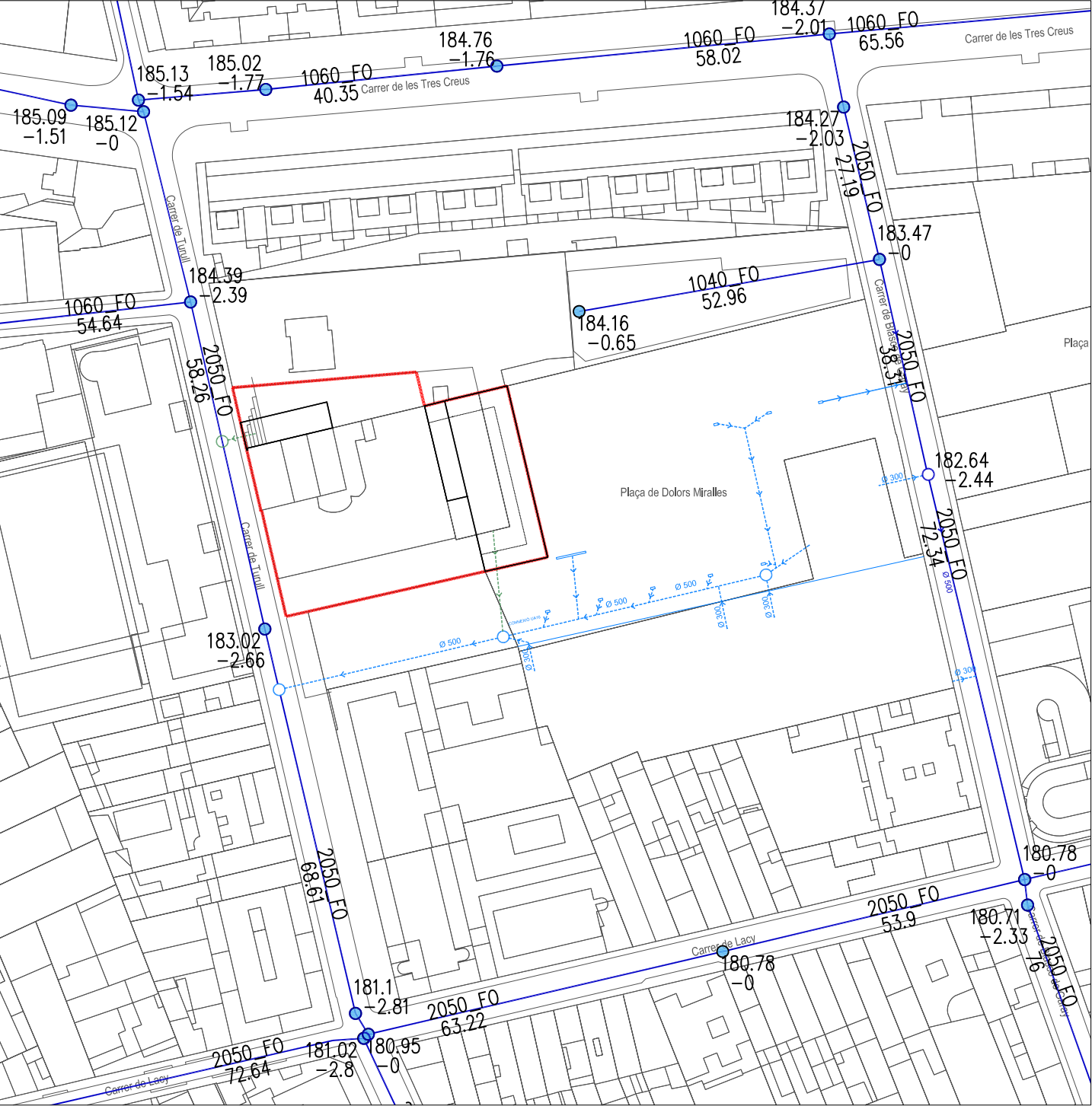
XARXA DE GAS EXISTENT

-  CANALITZACIÓ DE GAS (PRESSIÓ)
ESCOMESA GENERAL
-  DERIVACIÓ INDIVIDUAL
-  NOVA CONNEXIÓ
-  POLIETILÈ

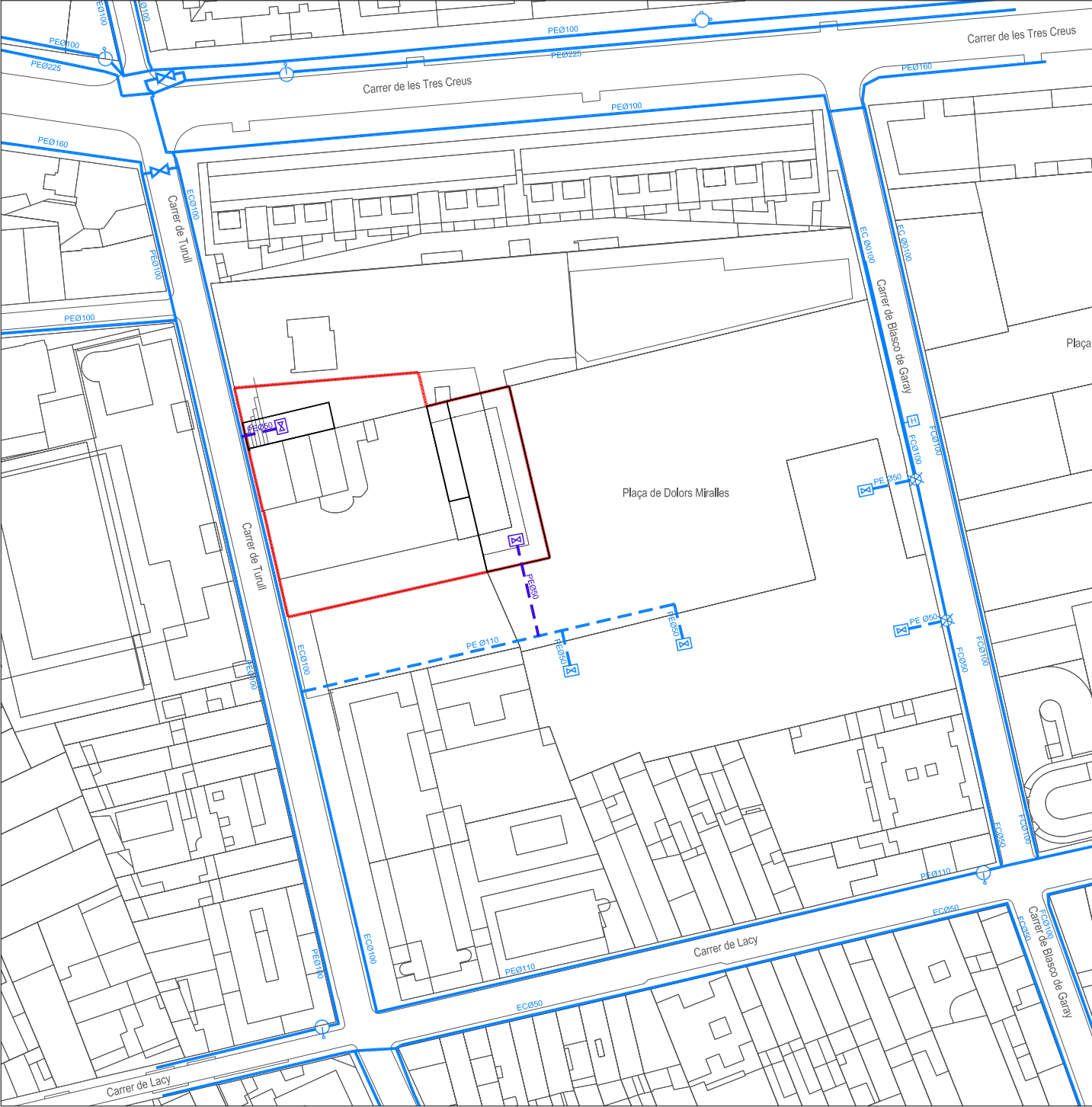
XARXA D'ENLLUMENAT

-  XARXA D'ENLLUMENAT EXISTENT
-  DESMUNTATGE DE XARXA EXISTENT

XARXA DE SANEJAMENT



XARXA D'AIGUA POTABLE



XARXA DE SANEJAMENT EXISTENT

- CLAVEGUERAM EXISTENT
- POU DE REGISTRE EXISTENT

NOVES CONNEXIONS ÀMBIT CASA MONTLLOR

- NOVA CONNEXIÓ
- NOU POU DE REGISTRE

NOVES CONNEXIONS ÀMBIT UA17

- POU DE REGISTRE NOU Ø100
- CLAVEGUERAM NOU TUB PVC DOBLE CAPA Ø300 / Ø500 mm
- PENDENT DE LES AIGÜES
- REIXA INTERCEPTORA
- EMBORNAL EXISTENT

XARXA D'AIGUA EXTERIOR

- XARXA D'AIGUA EXISTENT
- NOVA XARXA D'AIGUA UA17
- CONNEXIÓ FC100
- VÀLVULA DE PAS Ø100
- HIDRANT Ø100 EXISTENT

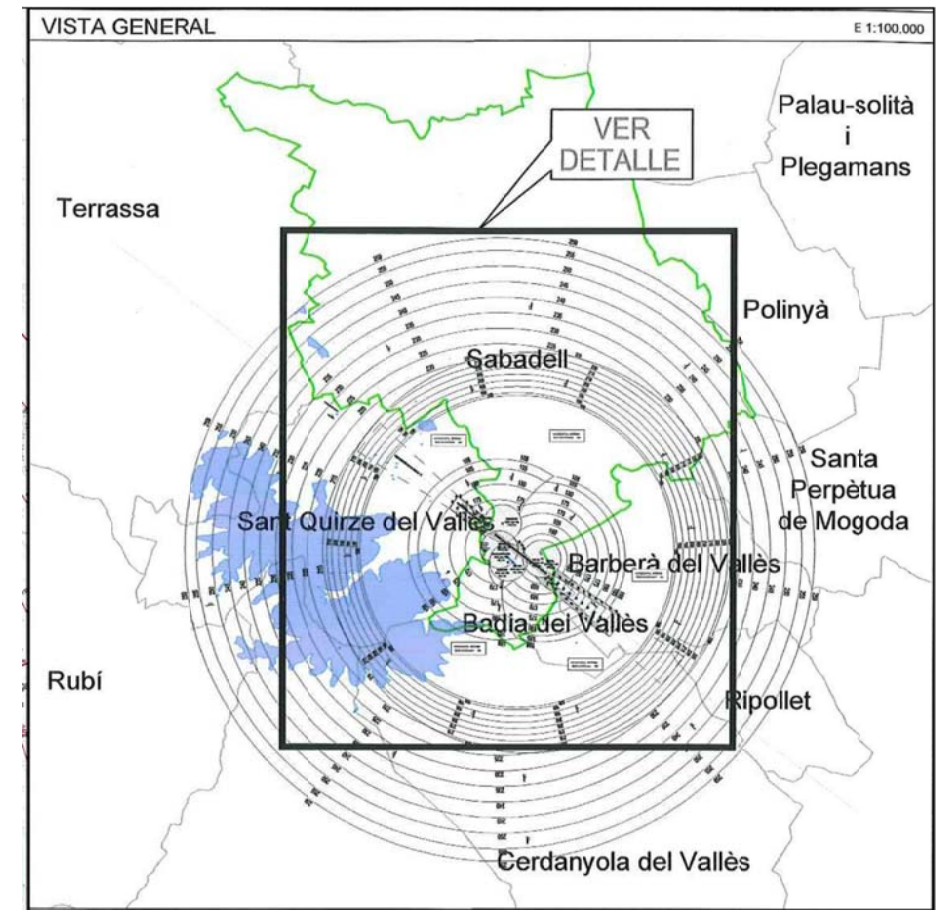
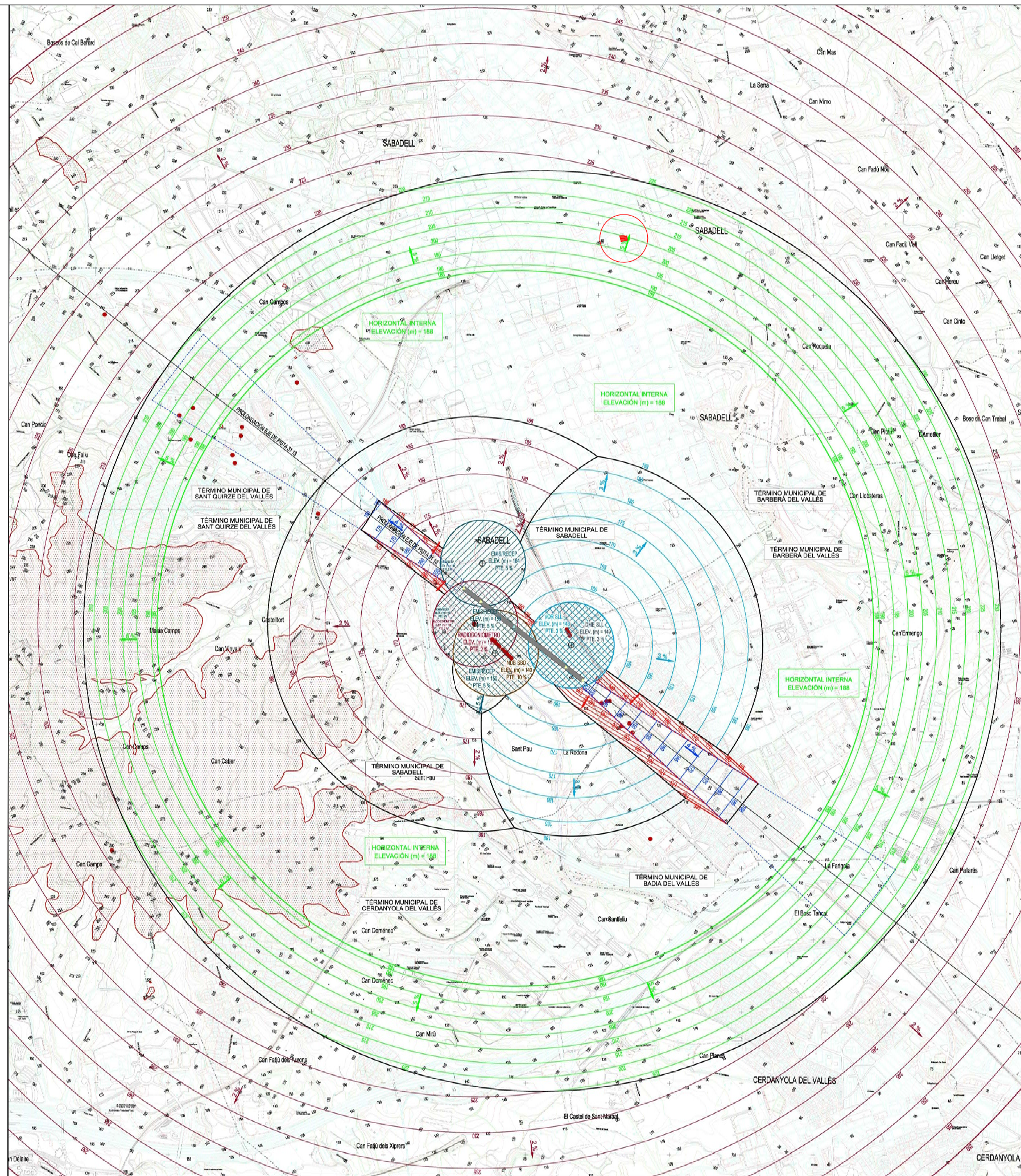
NOVES CONNEXIONS EN LA XARXA D'AIGUA

- NOVA CONNEXIÓ D'AIGUA
- VÀLVULA DE PAS Ø100

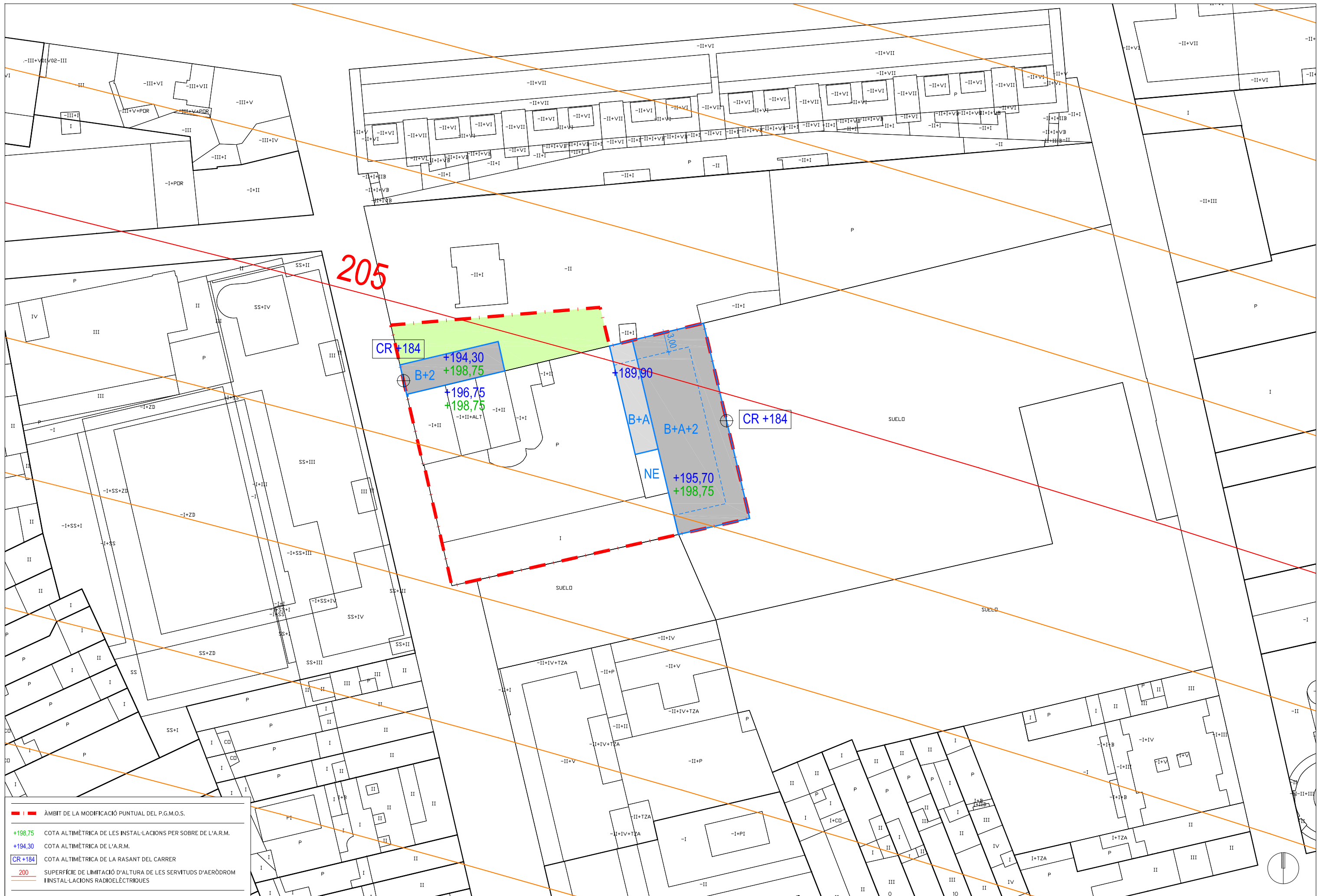
— — — — EIX DE CANALITZACIÓ DE 12 CONDUCTES DE PVC

The map shows a street grid in Barcelona. A red dashed line outlines a specific plot of land. The plot is bounded by Carrer de Turull to the west, Carrer de Lacy to the south, and Carrer de les Tres Creus to the north. The plot is situated between Carrer de Turull and Carrer de Lacy. The map also shows Carrer de Blasco de Garay and Carrer del Jardí. The text 'PL DOLORS MIRALLES' is visible on the map.

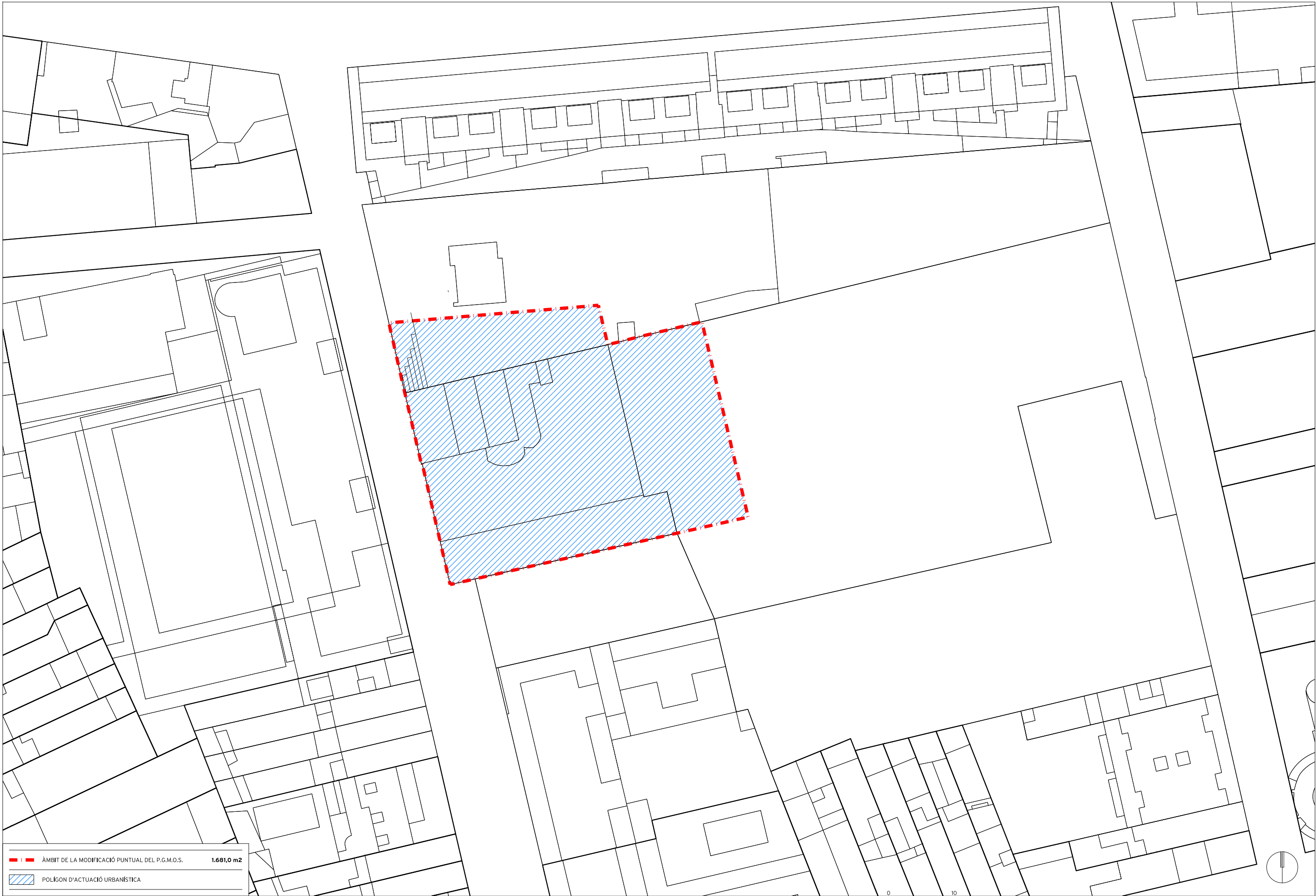
EIX DE CANALITZACIÓ



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
150	SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	TÉRMINO MUNICIPAL DE SABADELL



	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S.
	COTA ALTIMÈTRICA DE LES INSTAL·LACIONS PER SOBRE DE L'A.R.M.
	COTA ALTIMÈTRICA DE L'A.R.M.
	COTA ALTIMÈTRICA DE LA RASANT DEL CARRER
	SUPERFÍCIE DE LIMITACIÓ D'ALTURA DE LES SERVITUTS D'AERÒDROM
	INSTAL·LACIONS RADIOELÈCTRIQUES



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M.O.S.

1.681,0 m²

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

APROFITAMENT PRIVAT

729,4 m2

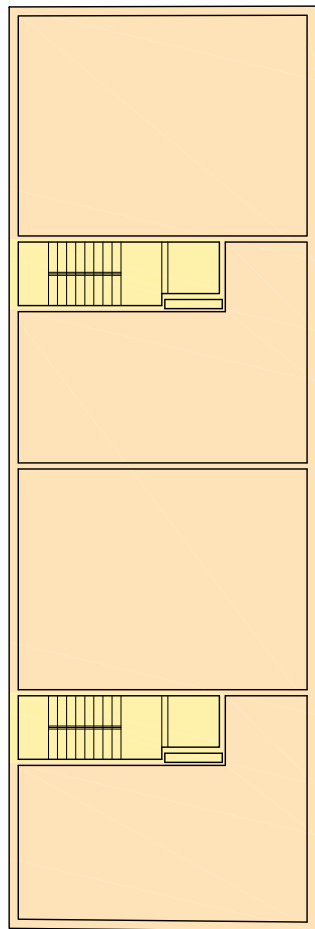
EQUIPAMENT LOCAL (C-O)

501,6 m2

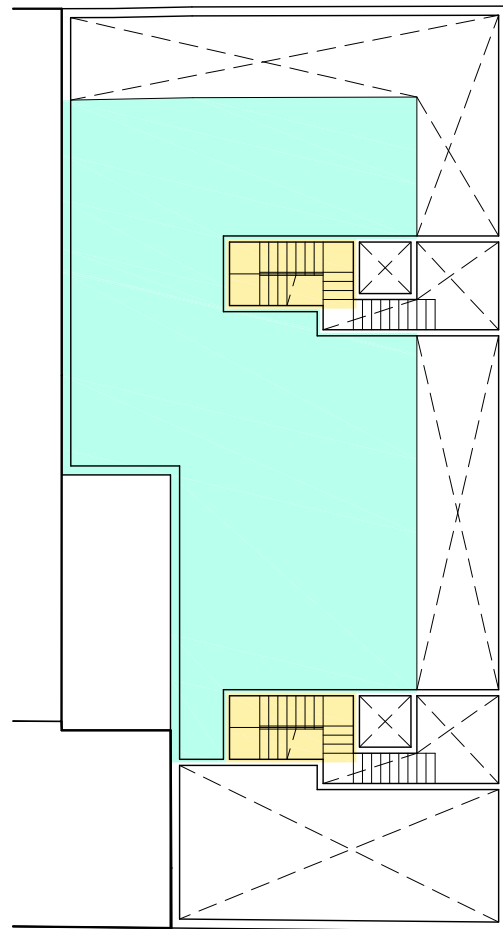
APARCAMENT SOTERRAT

PLACES ELIMINADES PER LA CONNEXIÓ ENTRE AMBDÓS APARCAMENTS

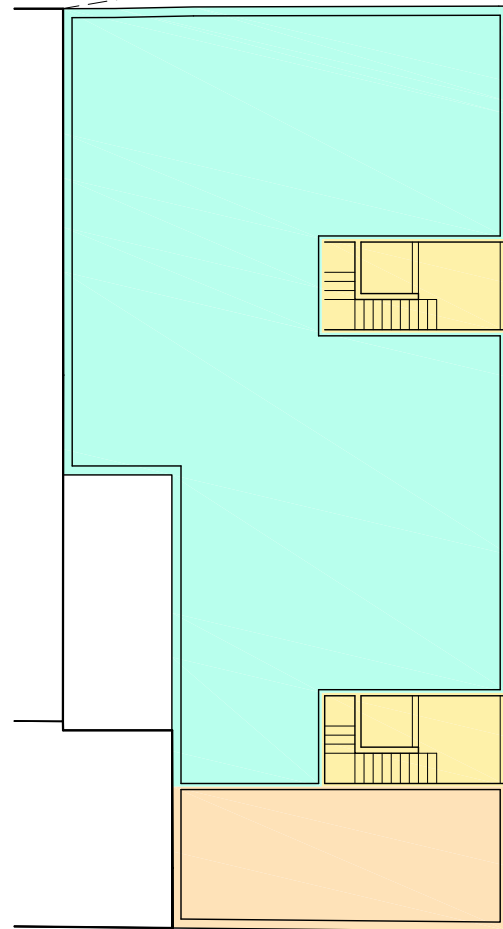
REPOSICIÓ DE LES PLACES AFECTADES PER LA CONNEXIÓ ENTRE AMBDÓS APARCAMENTS



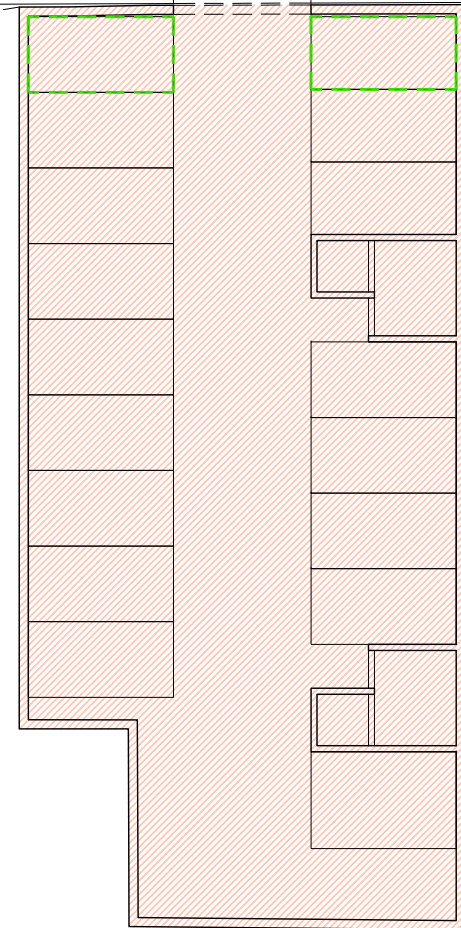
PLANTES PRIMERA I SEGONA



PLANTA ALTELL



PLANTA BAIXA



PLANTA SOTERRANI -1