



INFORME DE TAXACIÓ

CÀLCUL APROFITAMENT MIG

Exp. nº 000322 - 18 - 00 - 00 Z-0

Emplaçament

Carrer CASTELL, Nº 93

Terme Municipal

08184 - PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Província : **Barcelona**

INFORME DE TAXACIÓ CÀLCUL APROFITAMENT MIG

Nº DE EXPEDIENT 000322 - 18 - 00 - 00

REFERÈNCIA

1 SOL·LICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

SOL·LICITANT

FEM PALAU, S.L.

140 - Barcelona (CALDES DE MONTBUI)

FINALITAT

Determinar El Seu Valor De Mercat

Joan Pineda Munné, arquitecte superior Pèrit Judicial, membre de l'Il·lustre Col·legi d'Arquitectes Superiors de Catalunya, col·legiat nº 25863/6, Delegat a Catalunya de la Societat de Taxacions Arquitas homologada en el Banc d'Espanya, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses del mateix Col·legi professional, membre de l'Associació de Pèrits Judicials de Catalunya, amb NIF 43.684.845W i domicili professional situat al Carrer d'Anglí, 8bis baixos de Barcelona 08017, ha estat requerit pel sol·licitant per a la redacció del present informe per a la finalitat que es detallarà.

S'emet el present informe per determinar el valor l'aprofitament mig de les parcel·les incloses en la REPARCEL·LACIÓ de dues finques ubicades al carrer CASTELL Nº 93 i AVDA. CATALUNYA S/N. de PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS i que pertanyen al PAU-42. CATALUNYA-CASTELL actualment en redacció.

L'arquitecte que subscriu després de l'anàlisi de tot el constatat en els documents revisats passa a emetre la següent valoració:

La present taxació no ha estat realitzada per a cap de les finalitats de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada al B.O.E.del 9 d'abril de 2003. Revisada per l'Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, publicada al BOE del 17 d'octubre de 2007.

2 IDENTIFICACIÓ/LOCALITZACIÓ

DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE

TERRENY D'US RESIDENCIAL

ADREÇA

Carrer CASTELL, Nº 93

FINQUES A VALORAR:

Finca núm. 1

REGISTRAMENT:

Descripció de la finca segons escriptures i d'ampliació d'obra nova:

"URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA sita en Palau-solità i Plegamans, con entrada por la calle del Castell número noventa y tres, que consta de: Una edificación principal destinada a vivienda propiamente dicha, que consta de cuatro plantas sótano, planta baja, y tres plantas piso, y tres construcciones, en planta semisótano, destinadas a servicios auxiliares, trastero, bodega, y garaje. La planta baja se completa con un porche en la fachada posterior y la planta piso primera con una terraza descubierta, en la fachada principal.

Las superficies son las siguientes:

Planta semisótano, destinada a garaje, trastero, bodega, de superficie construida ciento diez metros treinta y dos decímetros cuadrados (110,32 m²), y útil de noventa y nueve metros veintinueve decímetros cuadrados (99,29 m²).

Planta baja, destinada a vivienda, de superficie construida ciento veintiseis metros setenta decímetros cuadrados (126,70 m²) y útil de ciento seis metros noventa decímetros cuadrados (106,90 m²) y porche, computado al cincuenta por ciento, de ocho metros treinta decímetros cuadrados construidos (8,30 m²) y siete metros dieciseis decímetros cuadrados útiles (7,16 m²).

Planta piso primero, destinada a vivienda, de superficie construida ciento tres metros noventa decímetros cuadrados (103,90 m²) y útil de ochenta y siete metros catorce decímetros cuadrados (87,14 m²) y terraza, computada al cincuenta por ciento, de diez metros noventa y cinco decímetros cuadrados construidos (10,95 m²) y nueve metros noventa y cinco decímetros cuadrados útiles (9,95 m²).

Planta piso segundo, destinada a vivienda, de superficie construida veintiún metros catorce decímetros cuadrados (21,14 m²) y útil de quince metros ochenta decímetros cuadrados (15,80 m²).

Y planta piso tercero, destinada a vivienda, de superficie construida veintiún metros catorce decímetros cuadrados (21,14 m²) y útil de quince metros ochenta decímetros cuadrados (15,80 m²).

Tiene en total una superficie construida de cuatrocientos dos metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados (402,05 m²) y útil de trescientos cuarenta y dos metros cuatro decímetros cuadrados (342,04 m²).

Todo ello edificado sobre un terreno que ocupa una superficie de mil doscientos cincuenta y ocho metros ochenta y ocho decímetros cuadrados (1.258,88 m²), de los que la vivienda ocupa doscientos cincuenta y tres metros sesenta y dos decímetros cuadrados (253,62 m²), incluyendo la porción del porche de planta baja y los cuerpos en planta semisótano.

LINDA en junto: por su frente, Poniente, con la Carretera de Mollet a Moyà; por la derecha saliendo o Norte, con finca propiedad de Don José-Ignacio Gras Gómez y Doña Angeles Martín Fernández; por la izquierda, Mediodía, con Don Calixto Senties; y por la espalda u Oriente, con la Avenida Cataluña."

Figura inscrita en el registre de la propietat nº 4 de Sabadell, volum 3330, llibre 131 de Palau-Solità i Plegamans, foli 118, inscripció 14, finca nº 586.

TITULARITAT

FEM PALAU SOCIEDAD LIMITADA B67006650

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de constitución de sociedad

CADASTRALMENT

1745201DG3014N0001WQ

CL CASTELL 93. 08184 - PALAU-SOLITA I PLEGAMANS

SUPERFICIE PARCEL·LA: 1.259 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

APARCAMIENTO 48 m²

VIVIENDA 215 m²

TOTAL: 263 m²

Finca núm. 2

REGISTRALMENT:

Descripció de la finca segons escriptures:

"URBANA. TERRENO sito en Palau-Solità i Plegamans, destinado a edificación, de pertenencias a la heredad "Manso Padró", mide ocho metros cuadrados con noventa y seis decímetros de ancho por treinta y dos metros setenta y cuatro decímetros cuadrados de largo en su lado Norte, y treinta

y dos metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados en su lado Sur, formando en junto una superficie de trescientos ocho metros sesenta y ocho decímetros cuadrados (308,68 m²) en cuya superficie se comprenden una porción de terreno de doce metros sesenta decímetros cuadrados que constituyen una faja por donde se prolonga la finca por su parte Noroeste, al mismo lado de una calle llamada Avenida Catalunya.

LINDA: por su frente o poniente, con la carretera de Mollet a Moyà, por la derecha saliendo o Norte, con la finca descrita anteriormente; por la izquierda o Sur, con Don Calixto Santies y por Oriente, espalda, con Avenida Catalunya."

Figura inscrita en el registre de la propietat nº 4 de Sabadell, volum 3330, llibre 131 de Palau-Solità i Plegamans, foli 114, finca nº 588.

TITULARITAT

FEM PALAU SOCIEDAD LIMITADA B67006650

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de constitución de sociedad.

CADASTRALMENT:

1745206DG3014N0001QQ

CL CASTELL Suelo

08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

SUPERFICIE PARCEL·LA: 454 m²

AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL FINCA.

REALITAT FÍSICA, segons aixecament topogràfic realitzat en el mes d'agost de 2017.

PORCIÓ DE TERRENY dintre del que hi ha edificada una edificació principal destinada a habitatge, que consta de quatre plantes, soterrani, planta baixa i tres plantes pis; i de tres construccions, en plantes semi soterrani, destinades a Serveis auxiliars, situada a Palau-Solità i Plegamans, de superfície mil vuit-cents quaranta-nou metres i seixanta-quatre decímetres quadrats (1.849,64m²).

LLINDA pel front, en una línia de vint-i-cinc metres, vint-i-set centímetres, (25,27m), amb el Carrer Castell; per la dreta, entrant, en una línia de seixanta metres, cinquanta-set centímetres, (60,57m), amb el camí de Can Padró; per l'esquerra, en una línia de trenta-dos metres i setanta-cinc centímetres, (32,75m), amb el nº 91 del Carrer Castell; i al fons, en una línia corba de vuitanta-quatre metres i noranta-sis centímetres, (84,96m), amb l'avinguda Catalunya.

Superfície Total de la Finca: mil vuit-cents quaranta-nou amb seixanta-quatre de decímetres quadrats (1.849,64 m²).

ÉS OBJECTE DE VALORACIÓ LA FINCA RESULTANT AMB APROFITAMENT PRIVAT

Finques d'aprofitament privat

PARCEL·LA A

Zona de front ordenat segons alineació a vial (Clau 2)

PORCIÓ DE TERRENY, dintre del que hi ha edificada una edificació principal destinada a habitatge, que consta de quatre plantes, soterrani, planta baixa i tres plantes pis; i de tres construccions, en plantes semi soterrani, destinades a Serveis auxiliars, situada a Palau-Solità i Plegamans, de superfície mil tres-cents vuitanta metres quadrats i trenta-quatre decímetres quadrats. (1.380,34m²).

Llinda pel front, en una línia trencada de vint-i-quatre metres, vuitanta centímetres, (24,80m) i vint-i-quatre metres, seixanta-set centímetres, (24,67m), amb el Carrer de Castell i Camí de Can Padró; per la dreta, entrant, en una línia de de divuit metres i quaranta centímetres, (18,40m), amb la Finca A; per l'esquerra, en una línia de trenta metres i noranta-tres centímetres, (30,93m), amb el nº 91 del Carrer Castell; i al fons, en una línia corba de cinquanta-tres metres i sis centímetres, (53,03m), amb l'avinguda Catalunya.

Les construccions existents, de superfície construïda de 402,45m² construïts, es troben ubicats en

aquest solar. S'està redactant un projecte d'enderroc de l'edificació existent.
Superfície Total del Solar: 1.380,34m².

MUNICIPI

08184 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PROVÍNCIA

Barcelona

DADES REGISTRALS

Registre de la propietat nº4 de SABADELL

Unitat	Finca	Llibre	Volum	Foli	Inscripció
Finca 1	0000000586	131	3330	118	
Finca 2	0000000588	131	3330	114	

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL DEL TERRENY

Identificació

Referència Cadastral

Finca 1

1745201/DG3014N/0001/WQ

Finca 2

1745206/DG3014N/0001/QQ

3 COMPROVACIÓ/DOCUMENTACIÓ

COMPROVACIONS REALITZADES

Estat de conservació aparent

Comprovació Planejament Urbanístic

Correspondència amb finca cadastral

Estat d'ocupació, ús i explotació

Exist. Dret d'aprofitament urbanístic

Servituts visibles

DOCUMENTACIÓ UTILITZADA

Plànol de situació

Plànol d'entorn

Fitxa cadastral

Documentació urbanística

Fotografies

4 LOCALITAT I ENTORN

LOCALITAT**TIPUS DE NUCLI**

Palau-solità i Plegamans és un municipi de la comarca del Vallès Occidental, format per les antigues parròquies de Plegamans i Palau-solità, que el 1698 sol·licitaren una casa del comú. Del 1939 a l'any 2000 s'anomenà Palau de Plegamans. Anteriorment, el nom amb què es coneixia el poble era, senzillament, Palau-solità.

El municipi és fronterer amb la comarca del Vallès Oriental. Limita al nord amb Caldes de Montbui i Lliçà d'Amunt, a l'est amb Lliçà de Vall i amb un enclavament històric de Montcada i Reixac, al sud amb Mollet del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda i a l'oest amb Polinyà i Sentmenat. Té una extensió de 15,06 km² i es troba a una altitud de 140 metres sobre el nivell del mar. Geològicament està situat entre la regió muntanyenca litoral i la prelitoral, en la denominada depressió del Vallès-Penedès, configurant un territori bàsicament pla en la seva part central i amb petites serres que s'estenen en direcció nord-sud en els extrems del territori. En la seva part central i en la mateixa direcció que les serres, flueix la riera de Caldes, a la que desemboquen la riera de

LOCALITAT**TIPUS DE NUCLI**

Palau-solità i Plegamans

Superfície (km2) 14,93

Altitud (m) 130

Longitud (°) 2,180953

Latitud (°) 41,587658

OCUPACIÓ LABORAL I NIVELL DE RENDA

Els anys setanta i vuitanta, després d'aguantar bé les primeres grans embranzides urbanístiques en el poble es comencen a desenvolupar urbanitzacions i polígons industrials que canvien radicalment la seva fisonomia rural.

Població. Per relació amb l'activitat econòmica. 2011

Població ocupada 6.021

Població desocupada 2.250

Població activa 8.270

Població inactiva 5.974

Població de 16 anys i més 11.355

POBLACIÓ

Població. Per grups d'edat. 2016

De 0 a 14 anys 2.534

De 15 a 64 anys 9.783

De 65 a 84 anys 1.827

De 85 anys i més 350

Total 14.494

EVOLUCIÓ I DENSITAT DE LA POBLACIÓ

Un dels factors claus per explicar l'enorme creixement que va experimentar Palau-solità i Plegamans durant finals del segle XX i principis del XXI va ser la immigració, sobretot de moltes famílies que tenien una segona residència al municipi i van establir-se de forma permanent. Durant el període dels anys 70 i principis del 2000 la xifra d'habitants es va multiplicar per quatre. Cal destacar també el sorgiment de nous polígons industrials que van portar moltes empreses i amb elles més població. La majoria de nouvinguts provenien de diferents zones de l'Estat Espanyol, sobretot d'Andalusia, d'Extremadura i de Múrcia. La població de la ciutat ha augmentat també en diversos milers els darrers anys, amb l'augment d'immigració extracomunitària a Catalunya.

Creixement intercensal 2001-2011 de la població

Creixement total. 2011 3.026

Creixement total (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants). 23,46

Creixement natural (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants). 5,94

Creixement migratori (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants). 17,53

ENTORN**DELIMITACIÓ I TRET URBANS**

Solar situat en el casc urbà amb front a la principal via d'accés de la localitat.

CONSERVACIÓ DE LA INFRAESTRUCTURA

La conservació de la infraestructura és suficient: pavimentació suficient, xarxa general de clavegueram, xarxa general de distribució de llum, aigua, gas canalitzat, servei telefònic i enllumenat públic suficient.

EQUIPAMENT

Disposa de tots els equipaments necessaris per a la dimensió del municipi: centres d'educació, biblioteca, àrea bàsica de salut, zona esportiva, Policia municipal etc...

COMUNICACIONS

Carreteres

Pel que fa al transport terrestre, Palau-solità i Plegamans està comunicat originàriament amb Barcelona a través de la C-33 (fins a la sortida 1) i posteriorment amb l'enllaç a la C-59 (que travessa el centre del municipi). L'alternativa sense peatges és la C-17, que també enllaça amb la C-59. La C-59 és una carretera que comunica les comarques del Vallès Oriental, Vallès Occidental i Moianes a través de municipis com l'Estany, Moià o Caldes de Montbui. A través de l'AP-7 també es pot arribar si s'agafa la sortida número 17, que enllaça amb la C-59.[4]

Una altra via que passa pel municipi i connecta amb altres poblacions de la rodalia és la C-155, que comunica Sabadell amb Granollers.

Transport públic

Es pot arribar a Palau-solità i Plegamans amb diferents línies interurbanes operades per l'empresa Sagalés. Aquestes línies connecten amb municipis com Caldes de Montbui, Mollet del Vallès, Sabadell, Sant Feliu de Codines, Montcada i Reixac, Santa Perpètua de Mogoda i Sentmenat, entre d'altres.

Pel que fa l'autobús urbà, compta amb una sola línia (línia 296) que uneix diversos barris entre si i amb el centre del municipi, fent parades a equipaments i centres d'ensenyament. L'empresa que ofereix aquests serveis és Sagalés.

5 DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE DEL TERRENY

DESCRIPCIÓ	REGISTRAL	CADASTRAL	PROJECTE	ADOPTADA
Finca 1	---	1.258,88	1.259	---
Finca 2	---	308,68	454	---

SÒL VALOR

DESCRIPCIÓ	MET.S.ADOPT	S.ADOPTADA	EXCESO CAB.	% EXCESO
Agrupación 1	Manual	1.849,64		---

DESCRIPCIÓ	QUALIFICACIÓ	S.DEMOLER	NUM.PLANTAS	OCUPA PLAN.	OCUPA P.ALTA
Agrupación 1		---	0	---	---

DESCRIPCIÓ

AGRUPACIÓ DE LA FINCA. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL FINCA.

REALITAT FÍSICA, segons aixecament topogràfic realitzat en el mes d'agost de 2017.

Porció de terreny, dintre del que hi ha edificada una edificació principal destinada a habitatge, que consta de quatre plantes, soterrani, planta baixa i tres plantes pis; i de tres construccions, en plantes semi soterrani, destinades a Serveis auxiliars, situada a Palau-Solità i Plegamans, de superfície mil vuit-cents quaranta-nou metres i seixanta-quatre decímetres quadrats (1.849,64m²).

DESCRIPCIÓ

LINDA pel front, en una línia de vint-i-cinc metres, vint-i-set centímetres, (25,27m), amb el Carrer Castell; per la dreta, entrant, en una línia de seixanta metres, cinquanta-set centímetres, (60,57m), amb el camí de Can Padró; per l'esquerra, en una línia de trenta-dos metres i setanta-cinc centímetres, (32,75m), amb el nº 91 del Carrer Castell; i al fons, en una línia corba de vuitanta-quatre metres i noranta-sis centímetres, (84,96m), amb l'avinguda Catalunya. Superfície Total de la Finca: mil vuit-cents quaranta-nou amb seixanta-quatre de decímetres quadrats (1.849,64 m²).

ÉS OBJECTE DE VALORACIÓ LA FINCA RESULTANT AMB APROFITAMENT PRIVAT

Finques d'aprofitament privat

PARCEL·LA A

Zona de front ordenat segons alineació a vial (Clau 2)

PORCIÓ DE TERRENY, dintre del que hi ha edificada una edificació principal destinada a habitatge, que consta de quatre plantes, soterrani, planta baixa i tres plantes pis; i de tres construccions, en plantes semi soterrani, destinades a Serveis auxiliars, situada a Palau-Solità i Plegamans, de superfície mil tres-cents vuitanta metres quadrats i trenta-quatre decímetres quadrats. (1.380,34m²).

Linda pel front, en una línia trencada de vint-i-quatre metres, vuitanta centímetres, (24,80m) i vint-i-quatre metres, seixanta-set centímetres, (24,67m), amb el Carrer de Castell i Camí de Can Padró; per la dreta, entrant, en una línia de de divuit metres i quaranta centímetres, (18,40m), amb la Finca A; per l'esquerra, en una línia de trenta metres i noranta-tres centímetres, (30,93m), amb el nº 91 del Carrer Castell; i al fons, en una línia corba de cinquanta-tres metres i sis centímetres, (53,03m), amb l'Avinguda Catalunya.

Les construccions existents, de superfície construïda de 402,45m² construïts, es troben ubicats en aquest solar. S'està redactant un projecte d'enderroc de l'edificació existent.

Superfície Total del Solar: 1.380,34m².

Sol urbà que disposa de infraestructures suficients.

6 DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

PLANTEJAMENT URBANÍSTIC

PLANEJAMENT GENERAL. Pla d'ordenació urbanística municipal

Expedient 2007/26987/B

Data aprovació: 23/04/2015

Data publicació: 30/10/2015

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. PAU-42. CATALUNYA-CASTELL SUNC

PARÀMETRES GENERALS. El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió i la urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures i zones verdes inclòs en el polígon; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge de protecció oficial sobre el sostre de nova implantació, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 217,75 m²st i un nombre de 3 habitatges de hp.

Aquest 30% de sostre d'habitatge de protecció oficial (hp) es disposa en la zona qualificada de front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt (clau 2d-hpp) de forma parcial, en funció d'uns gàlils determinats en els plànols i en les fitxes de normativa urbanística

1. SUPERFÍCIESSUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT 2.438,00 m²**2. QUALIFICACIONS DEL SÒL**

xarxa viària	830,68 m ²	34,07%
espais lliures i zones verdes	285,50 m ²	11,71%
TOTAL SISTEMES	1.116,18 m ²	45,78%

Front ordenat segons alineació a vial 1.321,82 m² 54,22%TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES 1.321,82 m² 54,22%**3. EDIFICABILITAT / SOSTRE**2b-hpp. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt 1.910,00 m²stSostre mínim d'ús no resid. (com./ terciari / serveis / ...) 668,50 m²st (35%)Sostre màxim residencial 1.241,50 m²st**4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT****CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT**

El 10% de cessió serà sobre el nou aprofitament reconegut pel POUM a determinar en el Projecte de Reparcel·lació

HABITATGE PROTEGITEl 30% d'habitatge protegit serà sobre el sostre de nova implantació 217,75 m²st**5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**

3 habitatges de protecció / 11 habitatges lliures. (3 HP + 11 LL) 14 HABITATGES

OBJECTE DE VALORACIÓ

Són objecte de valoració en aquest informe les FINQUES RESULTANTS amb aprofitament.

PARCEL·LA A.

Clau 2. Zona de front ordenat segons alineació a vial

PORCIÓ DE TERRENY, dintre del que hi ha edificada una edificació principal destinada a HABITATGE, que consta de quatre plantes, soterrani, planta baixa i tres plantes pis; i de tres construccions, en plantes semi soterrani, destinades a Serveis auxiliars, situada a Palau-Solità i Plegamans, de superfície mil tres-cents vuitanta metres quadrats i trenta-quatre decímetres quadrats. (1.380,34m²).

AFRONTA: pel front, en una línia trencada de vint-i-quatre metres, vuitanta centímetres, (24,80m) i vint-i-quatre metres, seixanta-set centímetres, (24,67m), amb el Carrer de Castell i Camí de Can Padró; per la dreta, entrant, en una línia de de divuit metres i quaranta centímetres, (18,40m), amb la Finca A; per l'esquerra, en una línia de trenta metres i noranta-tres centímetres, (30,93m), amb el n° 91 del Carrer Castell; i al fons, en una línia corba de cinquanta-tres metres i sis centímetres, (53,03m), amb l'Avinguda Catalunya.

(Es preveu l'enderroc de les edificacions existents)

L'aprofitament s'adjudica al propietari únic, FEM PALAU, S.L, que es materialitza en el sostre del Polígon d'actuació Urbanística PAU-42 de 1.910,00 m²st, corresponent a la superfície de les finques originàries aportades.

APROFITAMENT MIG. De conformitat amb allò previst a l'article 43 en relació al 68.2.a) del Decret Legislatiu 1/2005, la PAU-42 Catalunya-Castell inclou terrenys que tenen la consideració de sòl urbà no consolidat per la qual cosa procedeix la cessió del 10% sobre el nou aprofitament reconegut al POUM a l'Ajuntament.

Per determinar l'increment d'aprofitament sobre la base del qual calcular el 10% d'aprofitament mig, cal calcular l'aprofitament segons el planejament pre-existent.

PLANEJAMENT PRE-EXISTENT. Situació urbanística pre-existent.

Sòl amb aprofitament:

Cla3d1. 712,01 m². Edificabilitat 0,75m²st/m²sòl = 534 m²st residencial.

GESTIÓ URBANÍSTICA

SUJETO. Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT

US CARACTERÍSTIC. Habitatge.

EDIFICABILITAT A VALORAR. EDIFICABILITAT / SOSTRE

Sostre comercial: 668,50 m²st

Sostre residencial: 1.241,50 m²st

Sostre total: 1.910,00 m²st

El sostre residencial es desglossa en 3 HPO (217,75 m²st) i 11 habitatges lliures (1.023,76 m²st)
3 habitatges de protecció / 11 habitatges lliures. (3 HP + 11 LL) 14 HABITATGES

7 RÈGIM DE PROTECCIÓ, Tinença i OCUPACIÓ

Tinença i LIMITACIONS

Propietaris (Ple Domini): FEM PALAU, S.L.

Ocupat: No

Destinació prevista:

8 NIVELLS A EFECTE DE TAXACIÓ

Nivel I

9 ANÀLISI DE MERCAT

OFERTA

El nivell de l'oferta de locals comercial i d'habitatges d'obra nova situats en l'entorn proper al solar que es valora és de nivell mitjà.

DEMANDA

El nivell de l'oferta de locals comercial i d'habitatges d'obra nova situats en l'entorn proper al solar que es valora és de nivell mitjà.

INTERVALS DE PREUS ACTUALS DE VENDA O DE LLOGUER

L'oferta de venda al comptat d'habitatges de renda lliure d'obra nova situats en l'entorn proper al solar que es valora oscil·la entre els 1.700.-€/m² i 2.100.-€/m² i de locals comercials entre els 1.000.-€/m² i 1.300.-€/m², aproximadament depenent de les seves característiques específiques.

DISTRIBUCIÓ

L'oferta és similar a la demanda en l'actualitat, per la qual cosa la tendència dels preus de mercat té una tinença a l'estancament.

10 DADES I CàLCUL DELS VALORS TÈCNICS

MÈTODE A UTILITZAR

Residual Estàtic.

RESIDUAL
PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA MÉS PROBABLE

S'estima com a promoció més probable l'execució d'un immoble plurifamiliar amb baixos comercials segons les edificabilitats previstes:

LOCAL COMERCIAL 668,5 m²

RESIDENCIAL LLIURE 1.023,76 m²

RESIDENCIAL CONCERTAT 217,75 m²

COMPARABLES RESIDUAL ESTÀTIC (€/m²)

REFERÈNCIA	ADREÇA	C.P.	TIPOLOGIA	O/T	m²	V.VENDA	COEF.
3120118000110	SANT LLUIS, Nº 2, PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Local	O	197	982,23	1,000
3120118000111	JUAN RAMON GIMENEZ, Nº 1, PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Local	O	311	1.019,52	1,000
3120118000112	BOTERS, Nº 68, PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Local	O	81	900,00	1,000
3120118000113	CATALUNYA, Nº 127, PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Local	O	340	926,47	1,000
3120118000114	CAN RIERA, Nº 1, PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Local	O	51	1.032,35	1,000
3120118000115	SANT JOAN, Nº 25, PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Local	O	72	1.212,50	1,000

Preu homogeneïtzat per m², Comercial

1.012,18 €

REFERÈNCIA	ADREÇA	C.P.	TIPOLOGIA	O/T	m²	V.VENDA	COEF.
3120118000103	BOTERS, Nº 68, CAN CORTES-PEDRA LLARGA (LA), PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Piso	O	94	1.914,89	1,000

Ref. 000322 - 18 - 00 - 00
pag 11

REFERÈNCIA	ADREÇA	C.P.	TIPOLOGIA	O/T	m²	V.VENDA	COEF.
3120118000104	SANT JOAN, N° 23, CAN CORTES-PEDRA LLARGA (LA), PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Piso	O	75	1.846,67	1,000
3120118000109	CATALUNYA, N° 417, CAN CORTES-PEDRA LLARGA (LA), PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	08184	Piso	O	106	1.712,26	1,000
3120118000105	SENTEMNAT, N° 143, POLINYÀ *DISEMINADO*, POLINYÀ	08213	Piso	O	64	1.812,50	1,000
3120118000106	SENTEMNAT, N° 141, POLINYÀ *DISEMINADO*, POLINYÀ	08213	Piso	O	88	1.676,14	1,000
3120118000108	RAFAEL CASANOVA, N° 1, POLINYÀ *DISEMINADO*, POLINYÀ	08213	Piso	O	105	1.704,76	1,000

Preu homogeneïtzat per m² , Residencial

1.777,87 €
US I EDIFICABILITAT

ÚS CONSIDERAT	APROF.URBAN. (m²)	EDIFICABILI. (m²)	CONST.S/PLAN. (m²)	UNITATS
Residencial Piso				
Habitatge lliure	---	1.023,76	---	---
Comercial Local				
Local	---	668,50	---	---
Residencial Piso				
Habitatge HPO	---	217,75	---	---

EDIFICABILITAT / SOSTRE

Sostre comercial:	668,50 m²st
Sostre residencial:	1.241,50 m²st
Sostre total:	1.910,00 m²st

 El sostre residencial es desglossa en 3 HPO (217,75 m²st) i 11 habitatges lliures (1.023,76 m²st)
 3 habitatges de protecció / 11 habitatges lliures. (3 HP + 11 LL) 14 HABITATGES

COSTOS I DESPESES NECESSARIS DE CONSTRUCCIÓ

CONCEPTE	VALOR UNITARI (€/m²)	VALOR TOTAL (€)
Demolicions	---	---
Costos d'urbanització	---	---
Costes construcció(CLocal)	549,48	367.327,38
Costes construcció(RPiso)	879,17	900.059,08
Costes construcció(RPiso)	879,17	191.439,27
Gastos construcció	152,76	291.765,15
Costos de comercialització	75,32	143.862,87
Costos financers	38,19	72.941,29
total	2.574,09	1.967.395,04

VALOR DEL MERCAT PER LA HIPÒTESIS D'EDIFICI ACABAT DE LA PROMOCIÓ

ÚS CONSIDERAT	EDIFICABILITAT	VALOR UNITARI	VALOR TOTAL
	(m²)	(€/m²)	(€)
Comercial Local	668,50	1.012,18	676.642,33
Residencial Pis	1.023,76	1.777,87	1.820.112,19
Residencial Pis	217,75	1.747,43	380.502,88
TOTAL			2.877.257,40

BENEFICI DEL PROMOTOR I VALOR DE MERCAT DEL TERRENY

ELEMENT	Bº PROMOTOR	REPERCUSSIÓ	TOTAL RESIDUAL
	(%)	(€/m²)	(€)
TERRENY	20,10	173,58	331.530,03

S'ha obtingut un valor de repercussió global del sòl de 173,58 €/m²

La repercussió desglossada per usos és:

LOCAL COMERCIAL	116,64 €/m²
RESIDENCIAL LLIURE	204,86 €/m²
RESIDENCIAL CONCERTAT	201,20 €/m²

PARÀMETRES UTILITZATS

Els habitatges protegits de preu concertat (HPC) segons la Direcció general d'Habitatge de la Generalitat per a la zona B corresponent al municipi de Palau-Solità i Plegamans, tenen un preu màxim de venda de 2.183,04.-€/m² útil. A l'efecte de càlcul convertirem el mòdul d'habitatge útil en construïda amb zones comunes multiplicant per 0,80. El valor per m² construït amb zones comunes d'habitatge serà:

$$2.183,04 \times 0,80 = 1.746,43.-€/m^2.$$

COSTOS I DESPESES DE LA PROMOCIÓ

Per determinar el cost de construcció dels habitatges i locals s'han utilitzat els preus de referència del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, aplicant la següent formulació:

$$Pr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$$

on,

Pr és el pressupost de referència

Mb mòdul de referència bàsic vigent (482 €/m²)

Cg coeficient geogràfic (municipi Palau-Solità i Plegamans 0,95)

Ct coeficient tipologia edificació (en testera 1,1)

Cq coeficient de nivell d'acabats i equipaments, nivell estàndard corresponent a 1.

Cu coeficient d'ús local comercial 1 i habitatges 1,6.

Per a ús residencial habitatge lliure

$$Pr = 482 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1,6 = 732,64.-€ \times 1,2 \text{ (despeses generals i benefici industrial)} = 879,17.-€/m^2$$

Per a ús comercial

$$Pr = 482 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 = 457,90.-€ \times 1,2 \text{ (despeses generals i benefici industrial)} = 549,48.-€/m^2$$

S'han adoptat unes despeses del 20% sobre aquests costos afegides als valors de construcció en concepte de honoraris tècnics, permisos d'obra i seguretat i salut.

S'estimen unes despeses de comercialització del 5% del valor de venda i financers del 5% del valor total de costos de construcció.

RESUM DE VALORS I MÈTODES (€)

FINCA	ÚS CONSIDERAT	R.ESTÁTICO
	Habitatge lliure	
	Local	
	Habitatge HPO	
TOTAL		331.530,03

11 VALORS DE TAXACIÓ

ÚS CONSIDERAT	SUPERFÍCIE(m²)	V. UNITARI(€/m²)	V. TOTAL(€)
Finca 586	---	---	
Finca 588	---	---	
VALOR TOTAL			331.530,03

Puja el valor de la taxació a l'expressada quantitat de TRES-CENTS TRENTA UN MIL CINC-CENTS TRENTA EUROS I TRES CÈNTIMS

12 CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

CONDICIONANTS

No n'hi ha per al cas concret d'aquest informe

ADVERTIMENTS GENERALS

No n'hi ha per al cas concret d'aquest informe

13 APROFITAMENT

CÀLCUL 10% D'APROFITAMENT MIG_____

En base a l'ordenació proposada s'obtenen els següents usos i edificabilitats

LOCAL COMERCIAL	668,5 m²
RESIDENCIAL LLIURE	1.023,76 m²
RESIDENCIAL CONCERTAT	217,75 m²

En aplicació del Mètode Residual estàtic, en hipòtesi de sòl urbanitzat, s'obtenen els següents valors de repercussió per usos:

LOCAL COMERCIAL	116,64 €/m²
RESIDENCIAL LLIURE	204,86 €/m²
RESIDENCIAL CONCERTAT	201,20 €/m²

D'aquesta manera, els valors finals del sòl són:

LOCAL COM.	668,5 m ²	x 116,64 €/ m ² =	77.973,84 €
RESID. LLIURE	1023,76 m ²	x 204,86 €/ m ² =	209.727,47 €
RESID. CONC.	217,75 m ²	x 201,2 €/ m ² =	43.828,72 €
TOTAL			331.530,03 €

Per determinar l'increment d'aprofitament sobre la base del qual calcular el 10% d'aprofitament mig, cal calcular l'aprofitament segons el planejament pre-existent.

Sòl clau 3d1 Residencial 712,01 m²

Edificabilitat: 0,75m²st/m²sòl

Sostre residencial calculat: 534 m²st

Valor de l'aprofitament d'acord amb el planejament pre-existent

534 m²st x 204,86 €/m² = 109.395,24 €

El valor del 10% d'aprofitament mig es calcularà en base a la diferència d'ambdós valors obtinguts.

331.530,03 € - 109.395,24 € = 222.134,79 €

_____ VALOR DEL 10% D'APROFITAMENT MIG _____

_____ 222.134,79 € x 0,10 = 22.213,48 € _____

14 DATA D'EMISSIÓ, CADUCITAT I FIRMA

El present informe consta de 14 pàgines

Data límit de validesa: 29 de Juliol de 2018

PÈRIT TAXADOR



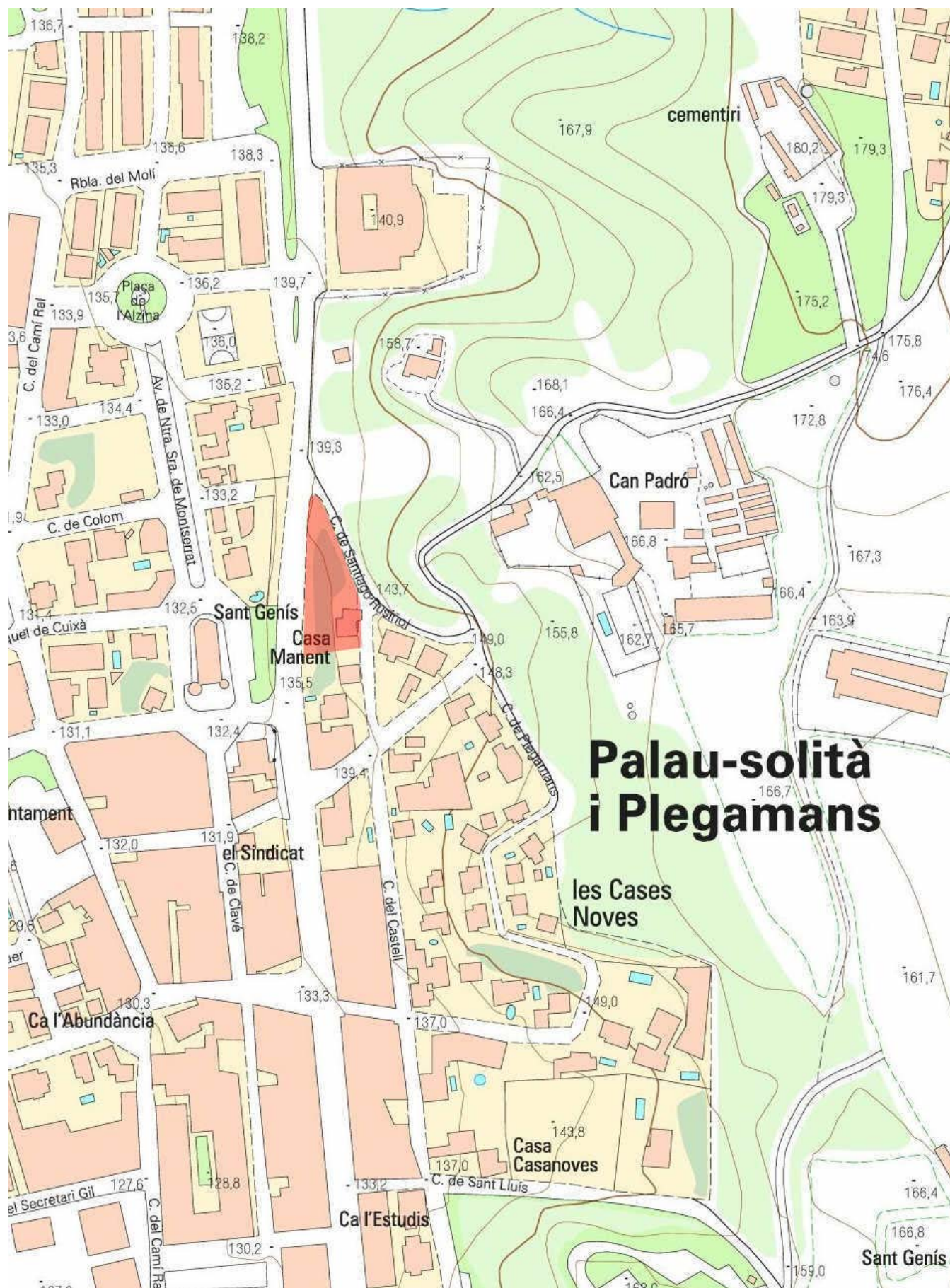
BARCELONA, 29-01-2018

JOAN PINEDA I MUNNE.
ARQUITECTE, N° de Col·legiat: 25863-6

15 DOCUMENTACIÓ ANNEXA A L'INFORME

Ver annexes aportats a la documentació.

SITUACIÓ



1745201DG3014N0001WQ



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1745201DG3014N0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CASTELL 93

08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

99,999900

AÑO CONSTRUCCIÓN

1932

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

263

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CASTELL 93

PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

263

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

1.259

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino

APARCAMIENTO VIVIENDA

Escalera

Puerta

Superficie m²

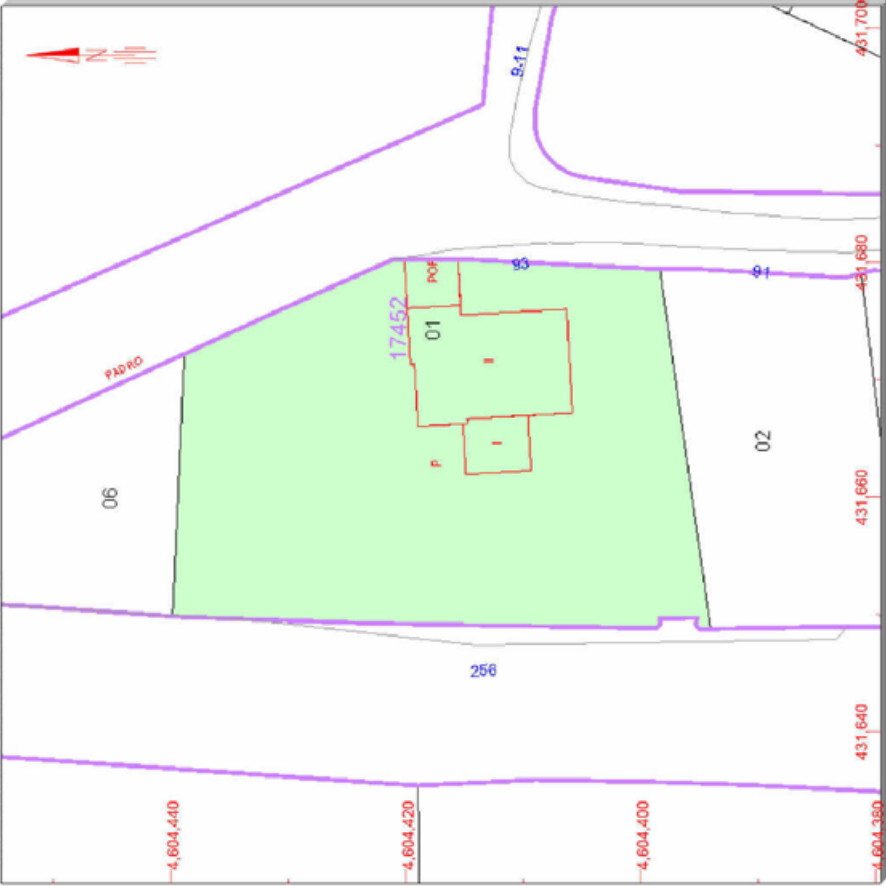
48

215

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

431,700

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Miércoles , 10 de Mayo de 2017

1745206DG3014N0001QQ

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1745206DG3014N0001QQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL CASTELL Suelo			
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]			
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN			
CL CASTELL			
PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	454
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar



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.

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

Viernes , 26 de Enero de 2018

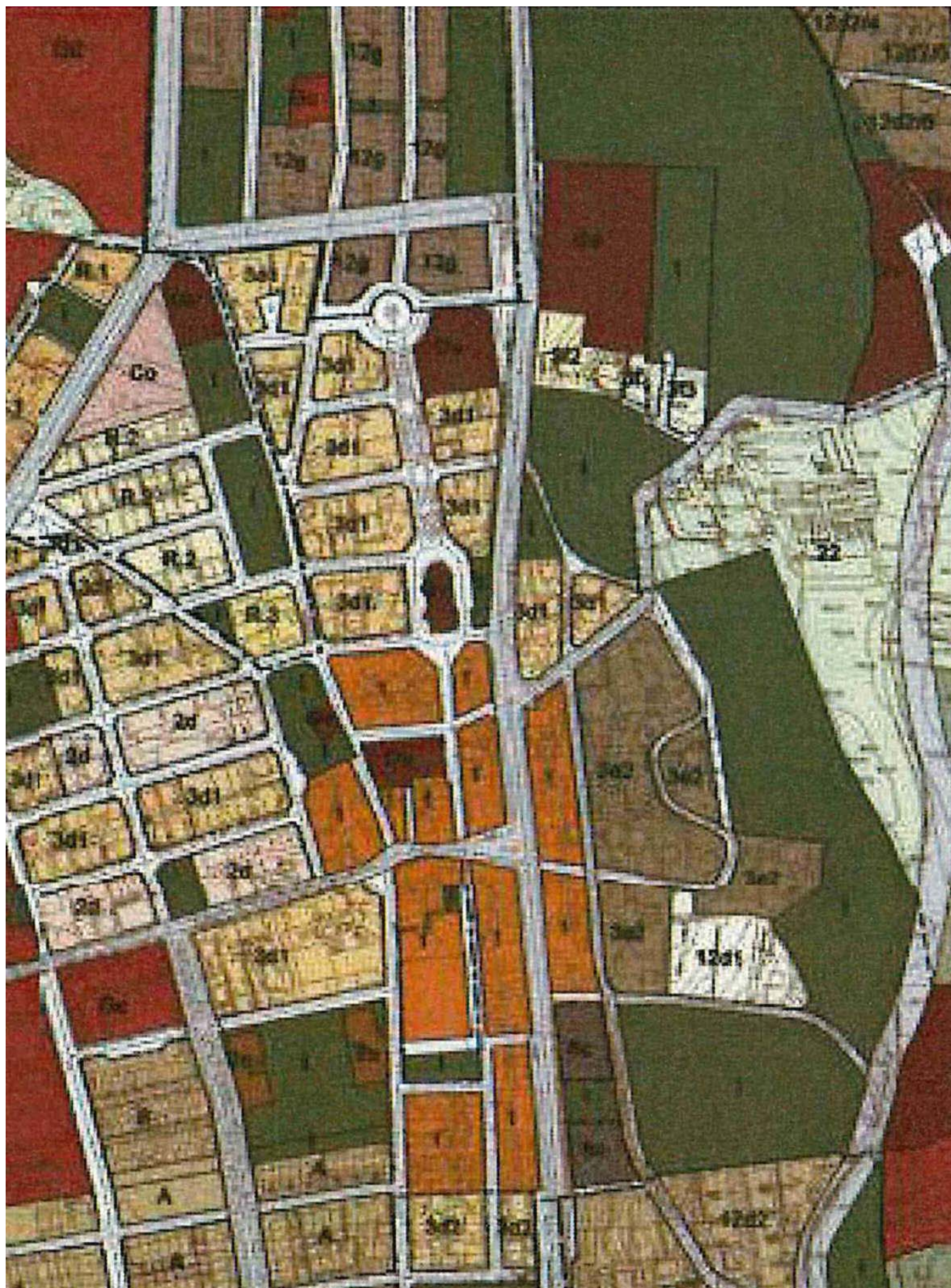
FINQUES APORTADES



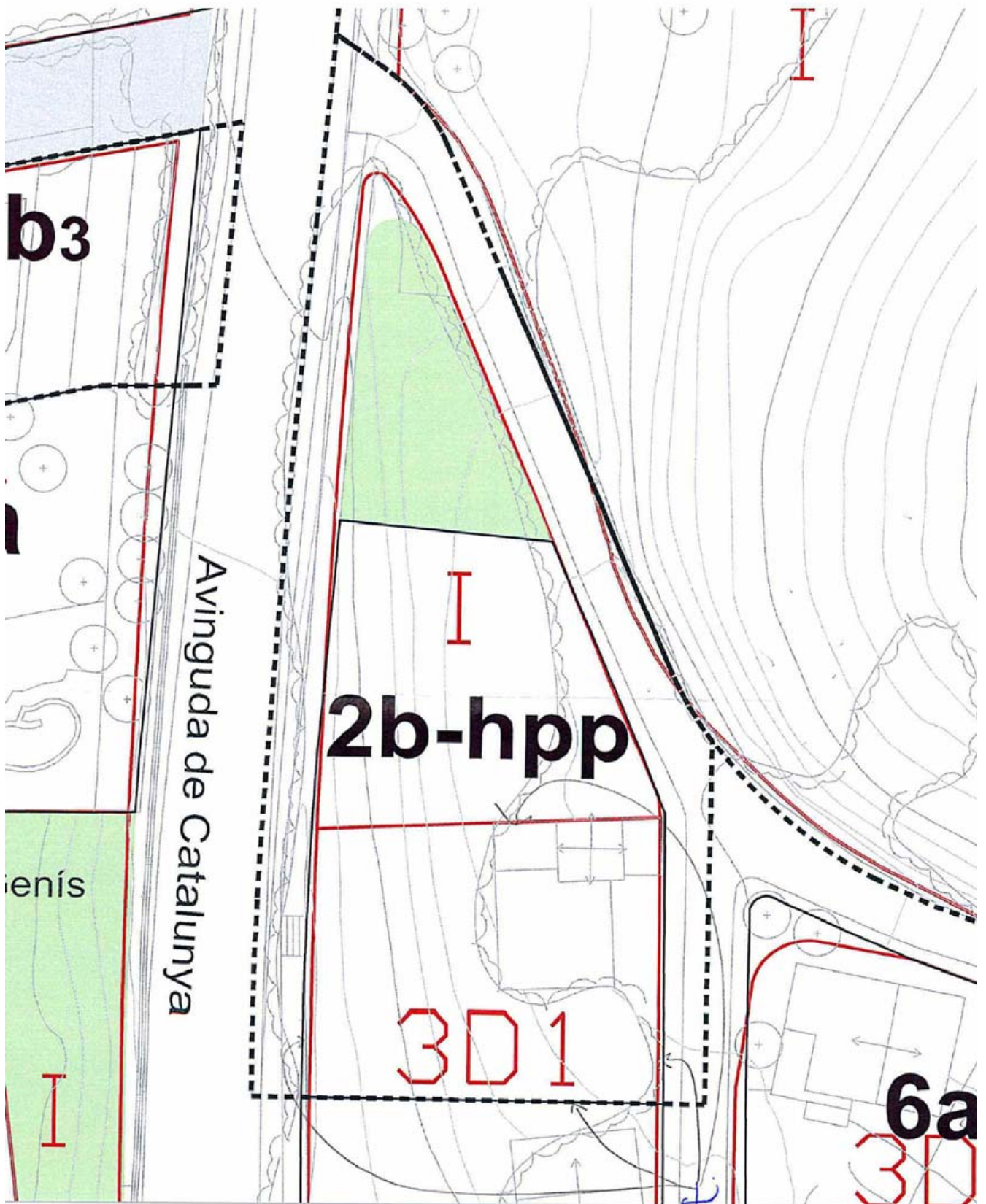
FINQUES RESULTANTS



QUALIFICACIÓ PRE-EXISTENT



QUALIFICACIÓ PRE-EXISTENT



QUALIFICACIÓ PRE-EXISTENT. CLAU 3d1

112

c) La ocupación máxima de parcela se fija en el 40% de su correspondiente superficie.

d) La altura máxima se fija en 9,15 m. correspondientes a planta baja y dos plantas pisos.

La altura libre mínima entre plantas se fija en 2,50 m.

e) Las separaciones mínimas a los límites de parcela serán de 3 m. respecto del frente de vial y de 2 m. respecto de otros límites.

f) Se permiten los edificios auxiliares con una ocupación de la parcela que no supere el 7% de su superficie y una altura máxima de 3,30 m.

g) Se permite la agrupación de parcelas hasta un máximo de 4 unidades de vivienda, en régimen de vivienda plurifamiliar o unifamiliar agrupada en las condiciones siguientes :

- el techo máximo resultante de la agrupación de viviendas será de 1.000 m² por unidad de edificación
- la parcela resultante de la agrupación de viviendas deberá inscribirse como indivisible en el Registro de la Propiedad.
- la parcela resultante de la agrupación de viviendas no podrá tener una superficie inferior a la resultante de multiplicar el módulo de 300 m² por el número de viviendas agrupadas en dicha parcela.

- las separaciones mínimas de la edificación agrupada a los límites de la parcela serán las siguientes :

- . al frente de vial: la mitad de la altura de la edificación en el frente correspondiente, con un mínimo de 3 m.

- . a límites laterales y posterior : la mitad de la altura de la edificación correspondiente a cada frente y con un mínimo de 2 m.

113

Condiciones de edificación en los sectores clave 3d2

Art. 110

1. La intensidad máxima de edificación por parcela será de 0,75 m² de techo por m² de suelo.

2. La parcela mínima se fija en 300 m² y tendrá una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a 10 m.

3. El porcentaje de ocupación máxima de la parcela por la edificación será el 40% de su correspondiente superficie.

4. La altura máxima se fija en 9,15 m. correspondientes a planta baja y 2 plantas piso.

La altura libre mínima entre plantas se fija en 2,50 m.

5. Las separaciones mínimas de la edificación a los límites de la parcela serán de 3 m. respecto del frente de vial y 2 m. respecto de los restantes límites.

6. Se permiten los edificios auxiliares con una ocupación de la parcela que no supere el 7% y con un altura máxima de 3,30 m.

7. Se permite la agrupación de dos viviendas unifamiliares en régimen de pareado sin que ello suponga merma o reducción de las correspondientes parcelas mínimas y de las separaciones a los límites de la edificación resultante.

8. El techo máximo por unidad de edificación será de 250 m² de superficie construida. Cuando se trate de viviendas pareadas el techo máximo por unidad de edificación será de 450 m² de superficie construida.

QUALIFICACIÓ PRE-EXISTENT. CLAU 3d1

111

2. En el supuesto de adopción del tipo de ordenación por volumetría espacífica registrarán las condiciones siguientes :

- a) La ocupación máxima se fija en el 30% de la superficie edificable para usos privados.
- b) La altura máxima de la edificación se fija en 12,50 metros correspondientes a planta baja y tres plantas pisos. Se admiten cuartos singulares con una altura máxima de 15,50 metros, con una ocupación máxima del 10% respecto de la superficie ocupada por la edificación.
- c) La altura libre mínima entre plantas se fija en 2,50 metros. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 metros si se destina a vivienda o vestíbulo, de 2,25 m. si se destina a uso comercial o de oficina y de 2,20 m. si se destina a garaje.
- d) Las separaciones de la edificación a los límites de suelo privado edificables serán como mínimo de 9 metros.
- e) Las separaciones entre edificaciones de una misma parcela o con edificaciones de zonas colindantes (reales o posibles) serán las que se determinen con carácter general para el tipo de ordenación por volumetría específica en el artículo 36 de estos Normas.
- f) No podrán superarse en ningún caso las densidades máximas de viviendas resultantes de las limitaciones impuestas en el correspondiente Estudio de Detalle a que hace referencia el artículo 108,2 e).

3. Para el tipo de ordenación en edificación aislada registrarán las condiciones siguientes :

- a) La intensidad máxima de edificación por parcela, será de $0,75 \text{ m}^2$ techo por m^2 suelo.
- b) La parcela mínima será de 200 m^2 y tendrá una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 10 metros.

110

b) El tamaño mínimo del sector destinado a la nueva edificación no podrá ser inferior a 10.000 metros cuadrados, debiendo disponer de un frente a vía pública con una longitud mínima de 75 metros y tener una forma tal que permita inscribirse en su interior un círculo de diámetro mínimo 70 metros.

c) Si se trata de manzanas que disponen de sectores edificables con anterioridad, al Estudio de Detalle deberá regular de manera específica aquellas condiciones y parámetros referentes a la densificación y forma de los volúmenes de edificación en forma tal que se garantice la integración y coherencia compositiva entre la nueva edificación y la anteriormente existente.

d) Los respectivos Ayuntamientos podrán imponer mayores limitaciones a la altura, ocupación y concentración de la edificación, si ello se estimará preciso para una mejor preservación de las características urbanísticas o del entorno en general del sector.

e) El Estudio de Detalle determinará el número máximo de viviendas ubicadas en cada sector que, en todo caso, no podrá ser superior al número resultante de dividir la superficie de cada sector por la superficie de la parcela mínima correspondiente al tipo 2 de la misma subzona.

Condiciones de la edificación
en los sectores señalados con la claus 3d1

Art. 109

1. En la subzona 3d tipo 3d1 registrarán distintas condiciones según se adopte el tipo de ordenación en edificación aislada o por volumetría espacífica, de acuerdo con las especificaciones de los dos apartados siguientes :

QUALIFICACIÓ PRE-EXISTENT. CLAU 3d1

109

La zona en el artículo 90 serán los siguientes :

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en el tipo 3d1, vivienda unifamiliar en los tipos 3d2 y 3d3.
- b) El uso comercial se limita a un máximo de 150 m^2 por parcela y unidad de local en los tipos 3d2 y 3d3, y un máximo de 250 m^2 para el tipo 3d1, a ubicar en planta baja.
- c) Estaciones de servicio y barajas.

Tipos de ordenación

Art. 108

1. Para el desarrollo de la edificación en esta subzona regirán las siguientes condiciones :
 - a) en la subzona 3d, tipo 3d1, se podrá optar entre el tipo de ordenación en edificación aislada y el tipo de ordenación por volumetría específica, en los supuestos y condiciones que se definen en el apartado 2 de este artículo.
 - b) En la subzona 3d, tipos 3d2 y 3d3 el tipo de ordenación será el de edificación aislada.
2. Para poder adoptar el tipo de ordenación por volumetría específica en el tipo 3d1, será preciso la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle en los supuestos y condiciones que se definen en el apartado 2 de este artículo :
 - e) El Estudio de Detalle deberá abarcar la totalidad de la manzana o del suelo edificable definido por viales circundantes de red básica y/o local, incluyendo, en su caso, los sectores que discorran de edificación anterior.

105

7. No se permiten los edificios auxiliares.

Tipo de ordenación por volumetría específica :
condiciones de la edificación

Art. 105

Las condiciones de edificación serán las mismas que las definidas para la subzona (3a) en el art.96 excepto en lo siguiente :

- a) El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 30% de la superficie de suelo edificable para usos privados.
- b) La altura máxima de la edificación se fija en 15,50 m.
- c) El tamaño mínimo de la unidad de edificación destinada a viviendas se fija en 400 m^2 de techo edificado.
- d) Será de aplicación lo previsto en el art.96.4 respecto de los Estudios de Detalle.

Subzona intensidad 4

(clave 3d)

Edificabilidad

Art. 106

El coeficiente de edificabilidad neta se fija en $0,75 \text{ m}^2$ de techo por m^2 de suelo edificable para usos privados.

Condiciones específicas de uso

Art. 107

Los usos permitidos, además de los admitidos con carácter general para

QUALIFICACIÓ PROPOSADA. CLAU 2

SECCIÓ SEGONA. ZONA FRONT ORDENAT SEGONS ALINEACIÓ A VIAL (CLAU 2)

Art. 322.- Definició

1. En aquesta zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2) s'inclouen els sectors centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació i diversificació d'usos, constituïts per diverses tipologies edificatòries i de condicions de parcel·lació, així com de diferents graus d'integració amb als teixits posteriorment desenvolupats.
2. Aquesta zona correspon a fronts ordenats segons alineació a vial i de renovació a banda i banda en alguns casos de l'avinguda de Catalunya, en algunes zones localitzades del centre, en el carrer Monòlit, i en determinats fronts del carrer de Sant Oleguer i Sant Gàldric a La Sagrera.
3. En aquesta zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2) s'inclouen els sectors centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació
4. Les diferents illes on es disposen aquest tipus d'ordenació, provinents en molts casos de planejaments diferents, de realitats i orígens ben diversos, que s'han anat configurant al llarg dels anys, presenten una diversitat de tipologies, característiques i alçades que cal unificar.
5. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit viari, de la trama urbana, les condicions ambientals i edificatòries específiques i les formes i dimensions originals de les parcel·les, mitjançant la definició d'un conjunt de criteris normatius basats en algunes de les característiques dimensionals de l'ordenació preexistent, tot facilitant si és possible el seu manteniment i la substitució de les construccions amb uns criteris d'uniformitat.
6. El POUM pretén, en les àrees del centre urbà on es disposen aquestes zones, incrementar els nivells d'accessibilitat, fomentar i facilitar el desenvolupament de les funcions de centralitat i de serveis requerides, densificar el centre i dotar segons els casos, de diferents usos alternatius que ens ajudin a reactivar la zona (serveis, oficines, comercial,...).
7. S'identifiquen les diferents zones o subzones de front ordenat segons alineació a vial (clau 2) en els plànols d'ordenació corresponents: el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/5.000, la sèrie de plànols P2.02.1/8 Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E:1/2.000 i la sèrie de plànols P2.03.1/8 Normativa urbanística en SU i SUD a E:1/2.000.

Art. 323.- Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació és d'edificació ordenada en un front segons alineació a vial.

La tipologia de l'edificació és entre mitgeres, d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars, conservant algunes de les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions a vial existents, l'ordenació de l'edificació per fronts a vial, les profunditats edificades i les alçades de les edificacions en l'entorn immediat.

QUALIFICACIÓ PROPOSADA. CLAU 2

Art. 324.- Classificació de zones i subzones

1. Es distingeixen dos zones o subzones en funció dels usos que es volen establir.
2. Aquestes claus urbanístiques d'ordenació de l'edificació, en front ordenat segons alineació a vial, són les següents:

Edificació en front a vial. Zona en front ordenat segons alineació a vial (Clau 2)

- 2_a. Front ordenat segons alineació a vial
 - 2_b. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt
3. La diferència entre les dues claus urbanístiques és estrictament la obligatorietat en el cas de la clau 2b de disposar en planta baixa d'usos no residencials (serveis, oficines, comerç,...), per tal de potenciar i reactivar el centre urbà.

Art. 325.- Zona de Front ordenat segons alineació a vial (clau 2_a / clau 2_b)**1. Condicions de la parcel·la**

Es consideren edificables totes les parcel·les existents (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM o en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

L'objectiu d'aquesta zona 2 és la preservació dels teixits i les formes i dimensions originals de les parcel·les i dels fronts edificats, tot reconeixent les dimensions de les parcel·les ja existents, no obstant això, es podran realitzar divisions o agregacions de parcel·les que hauran de complir com a mínim les següents condicions:

- Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 6,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 6,00 m.
- Les parcel·les resultants també hauran de tenir una fondària mínima de 18,00 m, en tota la amplada de les mateixes, mesurats des de la línia de façana.
- La superfície mínima per parcel·la s'estableix en 120,00 m²sòl.
- A cadascuna de les parcel·les resultants s'ha de poder edificar, d'acord amb aquestes normes, un sostre mínim de 100 m²st.
- Les parcel·les amb front a dos carrers oposats poden dividir-se només quan cadascuna de les parcel·les resultants de la divisió s'ajusti a les condicions establertes en els apartats anteriors.

2. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafats en el plànol de normativa urbanística corresponent.

Tret de l'ocupació de l'edificació principal, no s'admetran edificacions auxiliars tancades en l'espai lliure de l'illa, tret de coberts oberts de caràcter lleuger.

3. Índex d'edificabilitat i sostre màxim

No es determina per aquesta zona l'índex d'edificabilitat net màxim per parcel·la, i per tant, el sostre màxim vindrà en funció dels galílibs establerts, definits en els

QUALIFICACIÓ PROPOSADA. CLAU 2

plànols de normativa corresponents, per l'alineació obligatòria de la façana i la fondària edificable, i pel nombre màxim de plantes segons el cas, amb una alçada de PB+I o PB+II, més l'aprofitament d'aproximadament un 30% de la planta corresponent de les golfes o sotacoberta.

En el cas de les zones 2_a i 2_b incloses en PAUs el sostre queda determinat en la fitxa corresponent.

No s'admet cap tipus d'edificabilitat complementària sobre la parcel·la per edificacions auxiliars.

Per tal de potenciar l'activitat del municipi en el centre urbà, el document determina la obligatorietat en la clau 2b (Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt) de disposar en les obres noves de sostre no residencial en PB (comercial, oficines, serveis privats al públic, hotel, restauració,), en la proporció d'un 70% com a mínim del sostre total en PB.

4. Volum edificable

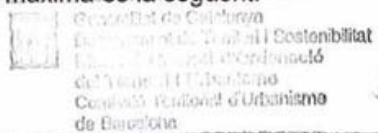
El volum edificable màxim quedarà definit pels gàlils o perímetres reguladors (definit per l'alineació obligatòria de la façana i la fondària edificable) grafats en els plànols de normativa per l'alçada màxima reguladora.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes de cada front ordenat segons alineació a vial s'indica en els plànols d'ordenació urbanística corresponents.

La relació del nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima és la següent:

nº plantes	ARM en metres
PB	4,00
PB+I (més golfes)	7,20
PB+II (més golfes)	10,40



En aquesta clau de zona s'admeten altells en planta baixa, no obstant aquests es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

Els projectes que afectin aquesta clau urbanística inclouran sempre l'estudi de la inserció del nou edifici en la estructura parcel·laria preexistent, així com també, la inserció de la nova façana en relació al tram de carrer.

La cota de referència de la planta baixa es defineix en el Títol IV de Paràmetres urbanístics, com el nivell teòric a partir del qual es mesurarà l'alçada màxima de l'edificació.

6. Fondària edificable

La fondària edificable queda definida a partir de la façana principal, i està condicionada per la grandària, la forma de l'illa i de la parcel·la, i per les edificacions existents.

La fondària edificable de les zones en front a vial es determina gràficament en els plànols de normativa urbanística.

7. Alineació obligatòria

Les condicions d'alineació a vial s'aplicaran a tota la façana de les edificacions, segons s'indica en el plànol d'ordenació urbanística, així com en la façana posterior, la qual quedarà fixada en els plànols corresponents.

QUALIFICACIÓ PROPOSADA. CLAU 2

En el plànol de normativa es grafien les alineacions per a cadascuna de les franges d'edificació o de les unitats d'edificació previstes, distingint les alineacions obligatòries de l'edificació (façana), el perímetre regulador amb consideració de façana i finalment el gàlib o perímetre regulador de límit de l'edificació.

En general, no s'admeten les reculades a les plantes baixes ni a les plantes pis, si no es determinen explícitament en la normativa o en els plànols corresponents.

8. Volada màxima

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podrà sobrepassar la fondària edificable de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

Els cossos sortints ocupables (tancats i semitancats) no podran sobrepassar els perímetres reguladors.

9. Soterranis

Es permetrà l'ocupació del subsòl en un màxim del 80 % de la parcel·la, sinó es que la pròpia edificació principal, definida pels perímetres reguladors grafats en el plànol de normativa urbanística corresponent, ja ocupi més que aquest 80%. Per tant, es permetrà la realització de plantes soterranis en tots aquells sòls ocupats per l'edificació principal, dintre de la seva projecció principal; i en aquells sòls lliures d'edificació sempre i quan es deixi lliure com a mínim un 20% de la seva superfície.

La seva alçada útil serà com a mínim de 2,60 m, i els seus usos es limitaran a l'aparcament, magatzem (trasters), instal·lacions.

El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes; no obstant, només en casos excepcionals, basats en la impossibilitat d'espai o fonamentalment degut a la topografia (al desnivell entre un costat i l'altre de la parcel·la), i en funció de donar continuïtat a les plantes soterranis en surti una planta més en alguna part de la parcel·la, es permetran 3 plantes soterranis.

10. Construccions auxiliars

No es permetran les construccions auxiliars en els patis interiors de les parcel·les. tret de les construccions definides en funció dels gàlibs establerts.

11. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardí o espai privat, amb un mínim del 50% de la seva superfície amb acabat filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai lliure de la parcel·la podrà estar tractat amb acabats superficials impermeables.

12. Tanques

L'alçada màxima de les tanques en aquesta zona a altres sòls qualificats de sistemes serà de 1,00 m com màxim amb element opacs, podent arribar fins a un màxim de 1,80 m amb elements diàfans o calats. Les tanques a altres sòls residencials poden ser opaques en la seva totalitat, es a dir, com a màxim fins a 1,80 m.

13. Reserves de places d'aparcaments

Per a l'obtenció de la llicència de noves construccions, les parcel·les hauran de reservar un número mínim de places d'aparcament a l'interior d'aquestes, a raó de: 1 plaça per habitatge i per cada 100 m²st de superfície construïda residencial /

QUALIFICACIÓ PROPOSADA. CLAU 2

2 places per cada 100 m²st de superfície de venda comercial / 1 plaça per cada 60 m²st destinat a altres usos (oficines, serveis, hotelers, restauració,).

Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.

14. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar (ua)
- Habitatge plurifamiliar (p)
- Habitatge dotacional (hd)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of)
- Serveis privats al públic (s)
- Comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb) i petits establiments comercials (pec).
- Industrial, només els compatibles amb el residencial, classificats com a nivell 3 i nivell 4 segons l'article 276 d'aquestes normes.
- Hotelers (h)
- Establiment d'apartaments turístics (et)
- Restauració (r)
- Sanitari-assistencial (sa)
- Hospitalari/sanitari (allotjament) (hs)
- Assistencial (as)
- Educatiu-docent (ed)
- Cultural (cu)
- Associatiu (aso)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions (S)
- Aparcaments (pk) o garatges privats lligats als usos compatibles al servei de qualsevol dels usos anteriors.
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

15. Rehabilitació

Els edificis residencials o d'ús mixt que presentin algun desajust amb les condicions generals d'ordenació de l'edificació podran ser objecte de rehabilitació, d'acord amb els objectius determinats amb caràcter general.

En els projectes de rehabilitació s'aplicaran les normes zonals, amb les següents excepcions:

- Els edificis podran conservar el cos principal de l'edificació sempre que garanteixin un pati mínim en què es pugui inscriure un cercle de 5,00 m de diàmetre lliure d'edificació. En cap cas es considerarà que formen part del volum principal els cossos afegits al fons de la parcel·la o en l'àmbit definit com a pati d'illa.

QUALIFICACIÓ PROPOSADA. CLAU 2

- Els edificis a rehabilitar podran incrementar el seu volum, sempre que no superin el que resultaria d'aplicació de les normes generals de la zona.
- S'admet la subdivisió en habitatges, amb una superfície mínima de 100,00 m²st construïts per habitatge.
- S'aplicaran les normes generals de densitats i d'usos.
- Quan els edificis existents tinguin major fondària edificable o un major nombre de plantes que l'assenyalada en el plànol de normativa, i es pretengui la seva consolidació i/o rehabilitació del mateix, es considerarà l'existent com la fondària edificable i el nombre de plantes permesa pel Pla, sense que sigui d'aplicació el principi d'edifici disconforme.

16. Conservació ambiental i d'entorns patrimonials

Els diferents edificis catalogats s'indiquen en el plànol d'ordenació urbanística. Són d'aplicació les següents condicions:

- La consideració d'edifici protegit, comporta la prohibició del seu enderroc total o parcial, segons les determinacions contemplades en el Catàleg protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Palau-solità i Plegamans.
- Els criteris a seguir per aquests elements quedaran definits en la memòria i en la normativa del Catàleg.
- En els edificis inclosos en el Catàleg no es podrà modificar amb caràcter general el volum inicial de l'edifici protegit, sempre que el document de protecció no determini la possibilitat de realitzar-ho.
- Els usos admesos seran aquells determinats en la zona corresponent i condicionats pel Catàleg de protecció, sempre que no es malmetin les característiques de l'element.
- Tots els actes o intervencions d'edificació o ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència encara que siguin obres interiors, menors o no afectin a parts específicament protegides.
- Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat, considerant-se com a àmbit d'influència d'un edifici catalogat totes les parcel·les contigües.
- Els edificis inclosos en l'àmbit d'influència d'un edifici aïllat inclòs en el catàleg no podran deixar mitgeres descobertes contigües amb la parcel·la catalogada. En cas de resultar mitgeres tindran el tractament de façana, sempre que no s'indiquin reculades obligatòries en els plànols d'ordenació.

17. Condicions específiques per als àmbits inclosos en nous àmbits de planejament

Els àmbits inclosos en polígons d'actuació amb fronts o illes qualificades com a zona 2 (a/b) s'ajustaran a les condicions específiques determinades en el corresponent polígon.

En tot allò que no s'indiqui específicament a les condicions o fitxes individualitzades s'ajustaran a les condicions definides per aquesta zona i a les condicions generals d'aquestes Normes urbanístiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Generalitat de Catalunya
de Barcelona

PAU-42

I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-42. CATALUNYA - CASTELL

PAU-42

CATALUNYA-CASTELL

SUNC

PAU-42

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. SUPERFÍCIES

	(m²sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	2.438,00	0,24

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m²sòl)	(%)
-------------------------------------	---------	-----

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària	830,68	34,07%
Total xarxa viària	830,68	34,07%

V. Espais lliures i zones verdes

V ₂ . Jardí urbà	285,50	11,71%
Total espais lliures i zones verdes	285,50	11,71%

	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	1.116,18	45,78%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m²sòl)	(%)
----------------------	---------	-----

2. Zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2)

2b-hpp. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt	1.321,82	54,22%
Total zona de front ordenat segons alineació a vial	1.321,82	54,22%

	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	1.321,82	54,22%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m²st/m²sòl)	(m²st)
---	--------------	--------

2b-hpp. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt	1.910,00
---	----------

	(m²st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	1.910,00

Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis / ... (35%))	668,50
Sostre màxim residencial	1.241,50

EDIFICABILITAT BRUTA	0,78
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

El 10% de cessió serà sobre el nou aprofitament reconegut pel POUM a determinar en el Projecte de Reparcel·lació

HABITATGE PROTEGIT	(m²st)
--------------------	--------

El 30% d'habitatge protegit serà sobre el sostre de nova implantació (veure quadre "Determinació HPO en els PAU's")

	217,75
--	---------------

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	57,4

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
3 habitatges de protecció / 11 habitatges lliures	14

(3 HP + 11 LL)

PAU-42

CATALUNYA-CASTELL

SUNC

PAU-42

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió i la urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures i zones verdes inclòs en el polígon; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge de protecció oficial sobre el sostre de nova implantació, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 217,75 m²st i un nombre de 3 habitatges de hp.

Aquest 30% de sostre d'habitatge de protecció oficial (hp) es disposa en la zona qualificada de front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt (clau 2d-hpp) de forma parcial, en funció d'uns gàlils determinats en els plànols i en les fitxes de normativa urbanística.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Es recomana realitzar la xarxa de clavegueram separativa i, per tant, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar.

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU, en funció de la connexió i de les preexistències.

S'hauran de prendre mesures de limitació d'aportació d'aigües de pluja als col·lectors; i amb caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal·lacions necessàries que permeti retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

La connexió al sistema públic de sanejament actual es farà mitjançant la realització d'un conveni amb la promoció. L'Ajuntament haurà de comunicar i traslladar a l'ACA el projecte d'urbanització, i la promoció haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament.

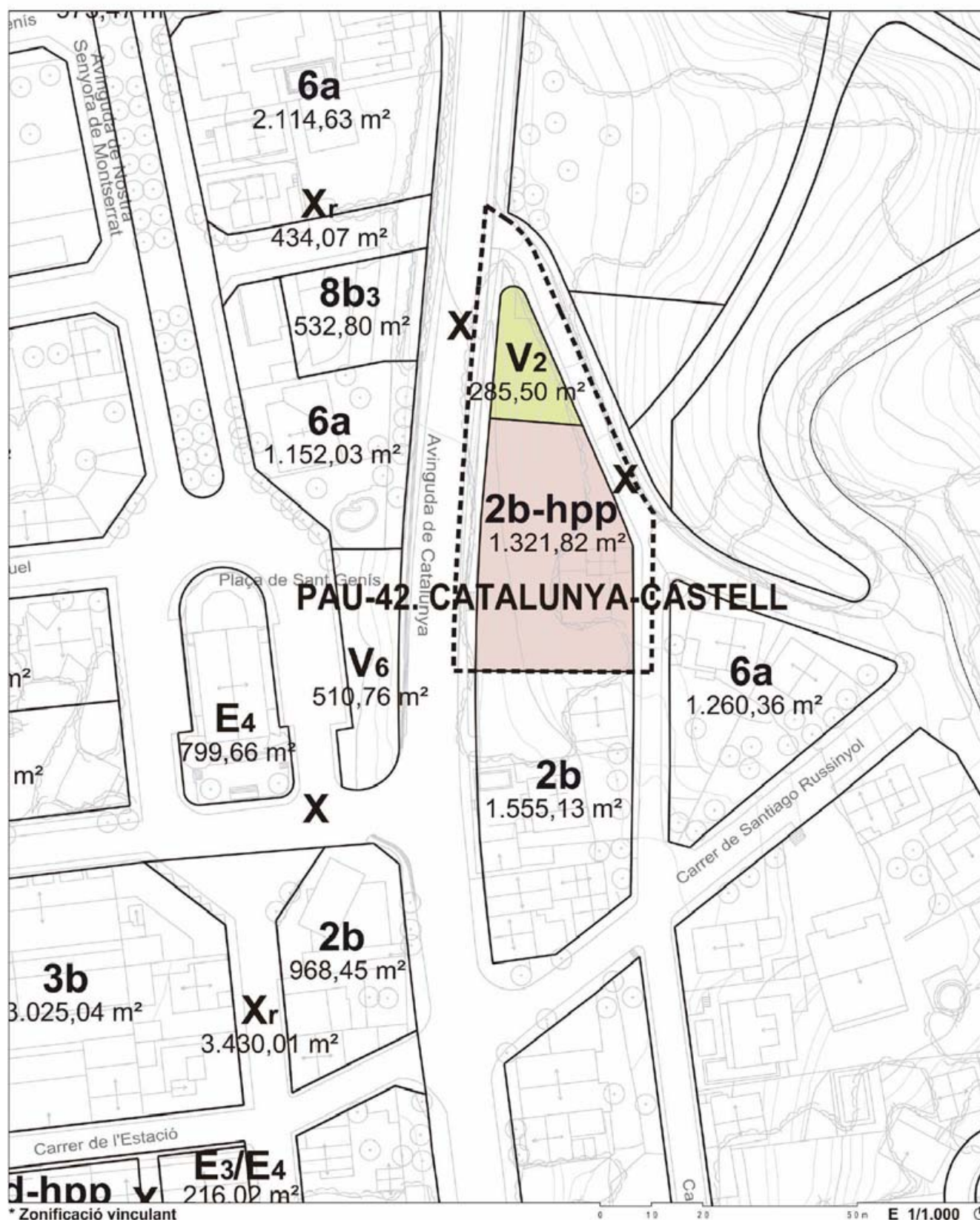
PAU-42

PAU-42. Catalunya-Castell

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 2.438 m²

1/3 PAU-42

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



PAU-42

PAU-42. Catalunya-Castell

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 2.438 m²

2/3 PAU-42

NORMATIVA URBANÍSTICA



* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Consideració de façana unitària
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)

PAU-42

PAU-42. Catalunya-Castell

3/3 PAU-42

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 2.438 m²

PROPOSTA D'ORDENACIÓ NO VINCULANT



* Proposta d'ordenació no vinculant