
INFORME URBANÍSTIC – 142/2024 IURB/IU

Vist l'escrit presentat pel SERVEI ARQUITECTURA, ESPAI PÚBLIC I BIODIVERSITAT URBANA, en data 11 de juliol de 2023, correspon informar el següent:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

Emplaçament: AVINGUDA DE BÉJAR, 189
(PLA DEL BON AIRE)

En relació a la geometria de la finca que es representa en el plànol del certificat, val a dir que correspon a la descripció gràfica que consta en la Seu electrònica del Cadastre. En aquest sentit, la realitat física representada de la finca únicament té valor informatiu.

Tots els paràmetres urbanístics d'aquest informe corresponen única i exclusivament a l'àmbit grafiat en el plànol informatiu adjunt.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Planejament vigent d'aplicació:

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) i Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) en el terme municipal de Terrassa, aprovat per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 31 d'octubre de 2003 i vigent des de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat (DOGC) núm. 4029 el 12 de desembre de 2003.
- Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la implantació dels centres de culte de Terrassa, (Expedient PLPG 2/2014), aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 19 de juliol de 2018, publicat al DOGC número 7684 de 13 d'agost de 2018.
- Pla Especial per a la regulació de les condicions d'emplaçament de les associacions cannàbiques i dels seus clubs socials al terme municipal de Terrassa (Expedient PLPG 1/2017), aprovada definitivament en data 15 de març de 2018, amb Edicte de 9 d'abril de 2018, sobre els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, publicat al DOGC número 7600 de data 17 d'abril de 2018.

Classificació del sòl:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
Qualificació urbanística:	A6.0 ORDENACIÓ ESPECÍFICA.
Tipus d'ordenació:	VOLUMETRIA ESPECÍFICA

A.- Paràmetres urbanístics de la finca:

A.1.- Per la clau A6.0

Definició:

ESTABLERT A L'ARTICLE: 131 de les Normes Urbanístiques del POUM

Comprèn els sectors en sòl urbà consolidat i no consolidat que tenen aquesta condició pels elements urbanístics dels quals disposen o perquè es troben en urbanització amb compromisos i garanties d'execució. Presenten una ordenació de volums específica o particular a cada sector que dimana d'una figura de planejament aprovada o d'unes llicències atorgades, en base a planejaments anteriors, o bé que es troben dins de nous sectors a ordenar per mitjà de Plans de Millora Urbana.

Condicions d'edificació:

ESTABLERT A L'ARTICLE: 133 de les Normes Urbanístiques del POUM

1. Sectors consolidats

- a) *Les condicions d'edificació no es regulen per unes condicions d'arquitectura referides a vial o geomètriques, aplicades a la parcel·la urbana, sinó pel que determina explícitament el Pla en consonància amb l'ordenació de volums aprovada. En els plànols d'ordenació del Pla es representen gràficament les alineacions d'edificació, les de vial, la destinació detallada dels espais lliures entre edificacions i les alçades màximes de cada cos. Les condicions d'edificació resultaran d'aplicar les determinacions gràfiques del Pla i les determinacions dels antecedents de planejament que corresponguin en cada cas, de forma que només es podran edificar o ampliar aquells volums que romanguin per edificar i substituir aquells ja edificats en la forma expressa en el propi plànol.*
- b) *En actuacions de completació o substitució, el nombre d'habitatges serà el resultant en funció de l'aplicació d'un valor equivalent a un habitatge per cada vuitanta metres quadrats (80 m²) de sostre construït que es pot destinar a aquest ús.*
- c) *Els sectors vells o amb habitatges que no gaudeixin de suficient qualitat o grandària podran ser objecte de remodelació total, canviant la disposició dels volums i espais entre edificació, inclosos els carrers interns, sempre que tramitat com a Pla de Millora Urbana, no ultrapassin els valors d'edificabilitat màxima referits a l'àmbit del sector, que s'expressen a les taules contingudes en l'annex núm. 4. (Adjunta en aquest certificat)*

Districte urbà	V
Barri	Pla del Bon Aire
Nom O.V.E.	Polígon Carretera de Matadepera
Num. O.V.E	31
Habitatges (Ut)	1098
Superfície Construïda (m2)	100.065,34 m ²
Superfície Àmbit (m2)	56.766 m ²
Edificabilitat (m2s/m2/s)	1,76 m ² s/m ² /s
Ocupació (%)	22,08 %

- d) *Els cossos o unitats d'edificació que restin, podran ser objecte d'alteració en llur forma, sempre que la superfície lliure (no ocupada per l'edificació en projecció) no vingui disminuïda, l'alçada màxima incrementada com a màxim en una planta pis sobre les que fixa la taula de l'annex i els plànols d'ordenació del Pla.*

- e) *Quan les alineacions de la xarxa viària i reserves per a jardins i equipaments afectin les anteriors ordenacions, aquelles vindran modificades de forma que possibilitin l'execució de les noves vies o jardins i equipaments.*
- f) *Les obres de reforma que s'efectuïn respectaran les característiques formals dels edificis que formen el conjunt.*

Ordenances d'edificació:

ESTABLERTES ALS ARTICLES: 256 a 266 de les Normes Urbanístiques del POUM

Paràmetres específics al tipus d'ordenació segons volumetria específica:

ESTABLERTS ALS ARTICLES: 286 a 294 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Condicions d'ús:

ESTABLERTES A L'ARTICLE: 136 de les Normes Urbanístiques del POUM.

	A6.0 Ordenació Específica
Habitatge	
<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>Compatible</i>
<i>Habitatge bifamiliar</i>	<i>Compatible</i>
<i>Habitatge plurifamiliar</i>	<i>Dominant</i>
Residencial	<i>Condicionat</i>
Hoteler	<i>Condicionat</i>
Comercial	
<i>Comerç petit</i>	<i>Compatible</i>
<i>Comerç mitjà</i>	<i>Condicionat</i>
<i>Comerç gran</i>	<i>Incompatible</i>
Oficines	<i>Compatible</i>
Industrial	
<i>Indústria integrada</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Indústria urbana</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Indústria agrupada</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Indústria aïllada</i>	<i>Incompatible</i>
Magatzems	<i>Incompatible</i>
Sanitari Assistencial	<i>Incompatible</i>
Hospitalari	<i>Incompatible</i>
Educatiu	<i>Compatible</i>
Recreatiu	
<i>Recreatiu cultural i social</i>	<i>Compatible</i>
<i>Recreatiu de restauració</i>	<i>Condicionat</i>
<i>Recreatiu musical</i>	<i>Condicionat</i>
<i>Recreatiu de joc</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Recreatiu esportiu</i>	<i>Compatible</i>
Religiós	<i>Condicionat 4</i>
Aparcament	<i>Condicionat</i>
Extractiu	<i>Incompatible</i>
Agrícola	<i>Incompatible</i>
Ramader	<i>Incompatible</i>
Forestal	<i>Incompatible</i>
Estacions de Servei	<i>Incompatible</i>

Condicionat: Ús compatible amb les condicions que s'estableixen a l'hora de la concessió de la llicència d'activitats i, en concordança amb l'Ordenança d'usos i Activitats.

Condicionat 4. Condicions especials per a l'ús religiós

Es permet l'ús religiós en totes les subclaus de la zona A6. Per a nous centres de culte o ampliacions dels existents, s'hauran de complir les determinacions establertes en la Secció Sisena del Capítol II del Títol III de les presents Normes Urbanístiques que regulen l'ús religiós.

B.- Instruments de Planejament en tramitació.

B.1.- Modificació puntual del POUM de sistemes d'equipaments i espais lliures. (expedient PLPG 15/2023), **aprovat inicialment** pel Ple de l'Ajuntament de Terrassa en sessió de data 26 d'abril de 2024, publicat l'Edicte d'aprovació al BOP el 10 de maig de 2024 i al DOGC de data 10 de maig de 2024, i en període d'exposició pública del 10 de maig de 2024 al 13 de juny de 2024.

Aquesta modificació va aprovar la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys; d'edificació de nova planta, ampliació, i d'augment de volum de les edificacions i construccions existents i totes aquelles actuacions i intervencions que alterin la volumetria dels edificis o conjunts; de reforma; de rehabilitació; d'enderrocament total o parcial de construccions i elements; d'instal·lació, canvi o ampliació d'activitats i canvis d'ús; i d'altres autoritzacions municipals connexes (comunicacions, declaracions responsables o d'altres), així com la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats, en l'àmbit de la modificació puntual del POUM, per termini de dos anys des de l'inici de la vigència dels presents acords i procedir a publicar el corresponent edicte que incorporarà l'àmbit territorial de suspensió als efectes previstos a l'article 73.3 del TRLU i concordants del seu reglament.

Així mateix, pel que fa a la petició d'advertiment d'inici d'expedient d'expropiació per ministeri de la Llei, presentada en data 4 de juliol de 2022, de la finca situada al número 3 del Passeig de la Muntanya situada al barri de Les Fonts i identificada com a àmbit J de la modificació puntual del POUM, a propòsit que ha quedat inclosa en un sector de desenvolupament per mitjà d'un pla de millora, cal posar de manifest que resten suspesos els terminis continguts en la tramitació prevista a l'article 114 del TRLU, donat que, d'acord amb l'article 73.2 del TRLU, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió dels plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, de reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en el cas que les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

De conformitat amb l'establert a l'article 102.4 del RLU, mentre sigui vigent la suspensió de llicències es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació i els objectius del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

B.2.- Modificació puntual del POUM per a introduir ajustos en la regulació dels usos. (expedient PLPG 14/2023), **aprovat inicialment** pel Ple de l'Ajuntament de Terrassa en sessió de data 23 de febrer de 2024, i publicat l'Edicte d'aprovació al BOP el 5 de març de 2024 i al DOGC de data 8 de març de 2024.

La suspensió de llicències d'aquesta modificació es correspon amb la suspensió preceptiva vinculada a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, d'acord amb l'article 73.2 del TRLU. La suspensió es limita als àmbits on les noves determinacions comporten un canvi de règim urbanístic.

L'objecte de la suspensió és evitar, dins del termini de suspensió, que es puguin implantar usos i/o obres que siguin contràries o posin en risc les determinacions i l'aplicació del nou planejament aprovat inicialment, una vegada aquest sigui definitivament aprovat. Es proposa acordar la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys; d'edificació de nova planta, ampliació, i d'augment de volum de les edificacions i construccions existents i totes aquelles actuacions i intervencions que alterin la volumetria dels edificis o conjunts; de reforma; de rehabilitació; d'enderrocament total o parcial de construccions i elements; d'instal·lació, canvi o ampliació d'activitats i canvis d'ús; i d'altres autoritzacions municipals connexes (comunicacions, declaracions responsables o d'altres), així com la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats, en l'àmbit que es grafia en el plànol S.1 que incorpora el document.

Mentre estigui suspesa la tramitació de llicències, es podran tramitar els plans urbanístics derivats o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació i els objectius del nou planejament, una vegada definitivament aprovat. D'acord amb l'article 103.1 del RLU, atès que no s'ha dut a terme la suspensió de llicències potestativa, el termini de la suspensió de llicències preceptiva tindrà un vigència de dos anys.

C.- Informació addicional.

Proposta de la Modificació del POUM de sistemes d'equipaments i espais lliures, per l'Àmbit Avinguda Béjar, aprovació inicial.

La modificació del POUM de sistemes d'equipaments i espais lliures, que es troba aprovada inicialment, i per tant, encara no és vigent, per l'àmbit Avinguda Béjar proposa el següent:

«Es proposa requalificar la peça de 2.402,74m² de l'Avinguda Béjar a sistema d'equipaments amb una triple clau E.7.a / E9.a / E10, per tal de poder-hi emplaçar la Biblioteca del Districte 5 i una oficina d'atenció al públic de l'Ajuntament i disposar de la clau «Altres equipaments» per tal de donar la màxima versatilitat a possibles usos futurs.»

La modificació de POUM aprovada inicialment *«estableix una edificabilitat d'1,50m²st/m²sl, com la de l'entorn (veure punt 3.1.B), per la qual cosa es proposa que a les claus proposades s'hi afegixi una subclau que ho indiqui, de manera que l'equipament cultural serà E.7.b, l'equipament administratiu tindrà la clau E.9.a, i l'equipament altres equipaments tindrà la clau E.10.a.»*



Àmbit B POUM vigent i proposat

S'estableixen els nous paràmetres de l'equipament per tal d'englobar els usos previstos:

Equipament cultural, clau E.7.b / Equipament administratiu, clau E.9.a / Altres equipaments, clau E.10.a:

- Tipus d'ordenació: aquell que resulti mes adient en relació amb les característiques del seu entorn urbà.
- Alçada màxima: setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
- Ocupació màxima en planta baixa: vuitanta-cinc per cent (85%).
- Intensitat neta d'edificació: un metre amb cinquanta centímetres quadrats de sostre per un metre quadrat de sòl (1,50 m²st/m²sl)
- Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

Quadres comparatius del planejament vigent i proposat:

B. ÀMBIT AVINGUDA BÉJAR	clau	planejament vigent	planejament proposat	clau	diferència
ZONA A.6	A.6	2.402,74 m²sl	0,00 m²sl	A.6	-2.402,74 m²sl
Ordenació volumètrica específica	A6.0	2.402,74 m ² sl	0,00 m ² sl	A6.0	
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	E	0,00 m²sl	2.402,74 m²sl	E	2.402,74 m²sl
Culturals (E.7.b)-Administratius (E.9.a) -Altres equipaments (E.10)			2.402,74 m ² sl	E.7.b / E.9.a / E.10.a	
SUPERFÍCIE ÀMBIT B		2.402,74 m²sl	2.402,74 m²sl		0,00 m²sl

EQUIPAMENT CULTURAL / ADMINISTRATIU / ALTRES EQUIPAMENTS Claus E.7.b / E.9.a / E.10.a		
	POUM VIGENT- condicions A6.0	Planejament proposat
Superfície de sòl	2.402,74 m ² sl	2.402,74 m ² sl
Qualificació	A.6.0	E.7.b/E.9.a/E.10.a
Tipus edificació	ordenació específica	ordenació específica
Alçada màxima		B+4 (16m)
Ocupació PB %		85 %
Ocupació PB m ²	0,00 m ²	2.042,33 m ²
Índex Edificabilitat	0,00 m ² st/m ² sl	1,50 m ² st/m ² sl
Edificabilitat	0,00 m ²	3.604,11 m ² st

El present informe no inclou la valoració de la situació de les edificacions preexistents que hi pugui haver en la parcel·la objecte del present escrit, ni de l'existència d'expedients de protecció de la legalitat urbanística i de l'ordenament jurídic vulnerat.

Terrassa, a data de la signatura electrònica

Vist i plau

Jordi Vall Droguet
Cap del Servei de Planejament Urbanístic

Marta Gómez Enrich
Directora dels Serveis d'Urbanisme

A1 Nucli històric	A5 Ciutat jardí	A9 Industrial aïllada	A Agrícola	P Sistema d'espai lliure	F Sistema ferroviari	VS Camí secundari
A2 Illa homogènia	A6 Ordenació específica	A10 Comercial	B Bosc	T Subsistema de servei tècnic	H Subsistema hidrològic	
A3 Illa tancada	A7 Àrea central de millora urbana	A11 Terciari	R Protecció de riera i torrent	V Sistema de comunicació	V.3 Franja de protecció	
A4 Illa oberta	A8 Activitat en illa tancada	A12 Aparcament en sòl lliure	E Sistema d'equipament	V.4 Eix cívic	VP Camí principal	



N:\UrbanismeCdC\G100_Obres_urbanisme\G119_Informacio_urbanistica\G120_Qualificacio_urbanistica\2024\IURB_142_2024_A6_0_EquipaBD5\IURB_142_2024_A6_0_1m.dwg