

AJUNTAMENT DE CASTELLGALÍ

AVANÇ
de
PLA PARCIAL URBANÍSTIC
del
SUD-05 "LA FÀBRICA"

Promotor: **ACCORD 2005, SL**

maig de 2017



ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

1. MEMÒRIA
2. PLÀNOLS

AVANÇ de PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SUD-05 "LA FÀBRICA"

Promotor: ACCORD 2005, SL



Castellgalí

MEMÒRIA



1. MEMÒRIA

- 1.1. ANTECEDENTS i OBJECTE
- 1.2. SITUACIÓ i ÀMBIT
- 1.3. PLANEJAMENT VIGENT
 - 1.3.1. INUNDABILITAT
- 1.4. ESTAT ACTUAL i USOS
 - 1.4.1. INFORMACIÓ CADASTRAL
 - 1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
 - 1.4.3. XARXES DE SERVEIS EXISTENTS
 - 1.4.3.1. SANEJAMENT
 - 1.4.3.2. AIGUA POTABLE
 - 1.4.3.3. GAS
 - 1.4.3.4. ELECTRICITAT
 - 1.4.3.5. TELEFONIA
 - 1.4.3.6. ENLLUMENAT PÚBLIC
- 1.5. JUSTIFICACIÓ i CONVENIÈNCIA DE L'AVANÇ DE PLA
- 1.6. INICIATIVA i COMPETÈNCIA
- 1.7. FACULTATIU REDACTOR
- 1.8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ
 - 1.8.1. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL POU M
 - 1.8.1.1. COMPROVACIÓ DE LES DETERMINACIONS GRÀFIQUES DEL POU M
 - 1.8.1.2. COMPROVACIÓ DELS ESTÀNDARDS DEL POU M
 - 1.8.2. VIALITAT
 - 1.8.3. ESPAIS LLIURES
 - 1.8.4. EQUIPAMENTS
 - 1.8.5. SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT
 - 1.8.5.1. SUBZONA D'EDIFICACIÓ ARRENGLERADA
 - 1.8.5.2. SUBZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA
 - 1.8.6. XARXES DE SERVEIS PROJECTADES
 - 1.8.6.1. AIGUA POTABLE
 - 1.8.6.2. SANEJAMENT
 - 1.8.6.3. TELECOMUNICACIONS
 - 1.8.6.4. ELECTRIFICACIÓ
 - 1.8.6.5. ENLLUMENAT PÚBLIC
- 1.9. DIVISIÓ EN SUBSECTORS
 - 1.9.1. EQUILIBRI ECONÒMIC
 - 1.9.1.1. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES
 - 1.9.1.2. EQUILIBRI SECTORIAL
 - 1.9.2. COMPENSACIÓ ENTRE SUBSECTORS



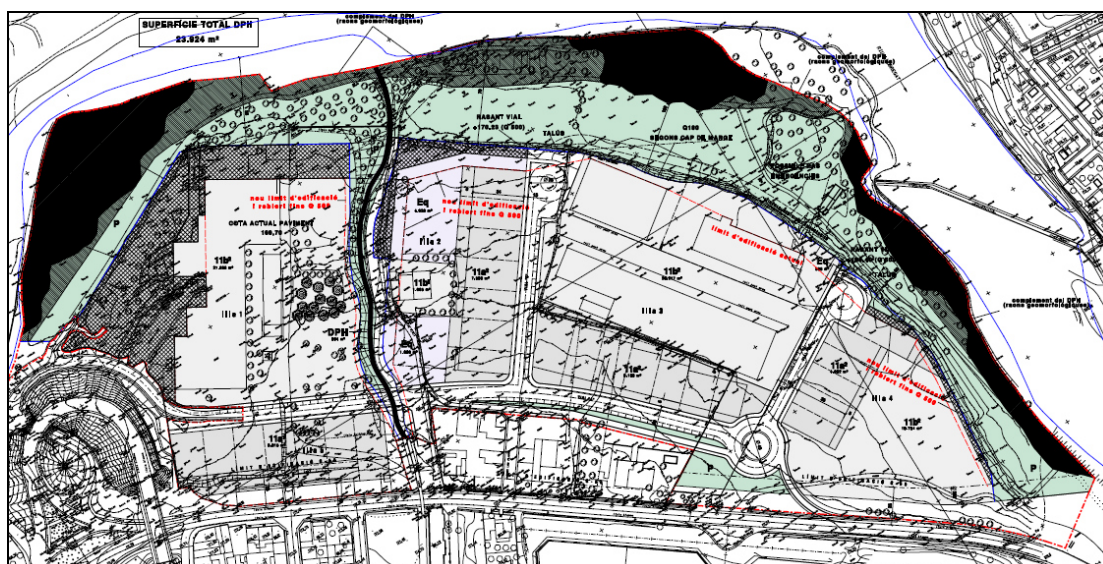
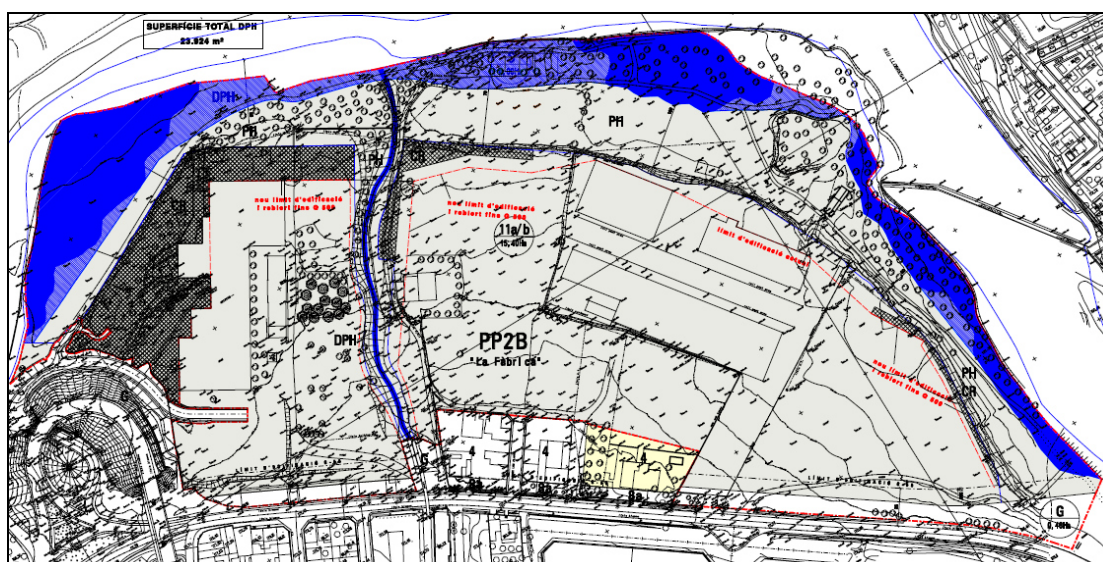
1. MEMÒRIA

Es descriuen, en els següents apartats, les circumstàncies que justifiquen l'opció posteriorment escollida.

1.1. ANTECEDENTS I OBJECTE

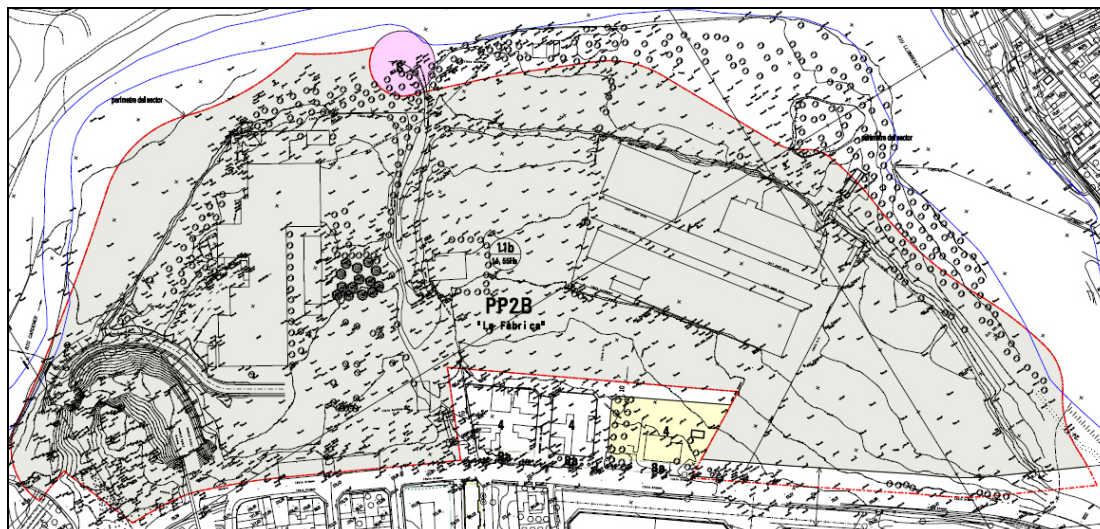
El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellgalí fou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC) el 07-març-2014 (conformat al Text refós del 19-setembre-2014). Dins les previsions de creixement del dit POUM hi ha el sector de sòl urbanitzable SUD-05 "La Fàbrica".

Aquest sector prové de la Modificació de les antigues Normes Subsidiàries del Planejament (NSP) aprovada el 02-desembre-2005:





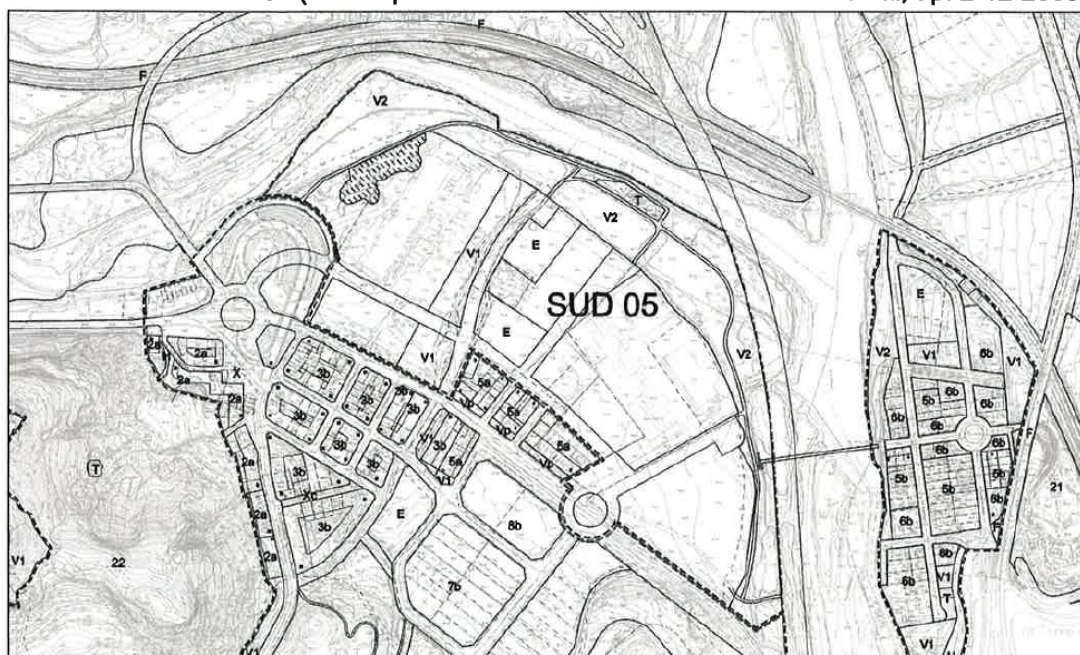
La modificació puntual estava referida a l'antic sector PP2B "La Fàbrica", d'acord amb les NSP aprovades el 20-maig-1981 (Text refós del 17-maig-1989):



El POUM vigent la incorpora amb poques variacions:

SUD 05: Aquest sector prové de la Modificació de les NNSS 2b – La Fàbrica, ja aprovada. Es manté parcialment l'ordenació modificant els usos previstos al front de la C-55, permetent usos terciaris i comercials, preveient l'arranjament de l'espai natural que dona front als rius recuperant els camins existents com a àrees de passeig i preveient una nova peça d'espai lliure davant la C-55 per tal d'obrir el sector a la trama urbana existent.

SUD 05 La Fàbrica (Sector provinent de la MPNS "Sector 2B-Industrial, ap. 2-12-2005)





L'octubre de 2008 part de la propietat provà de desenvolupar el sector amb la tramitació del corresponent Pla parcial urbanístic, arran uns treballs previs dels anys 2002 i 2003 (quasi simultanis amb la modificació puntual de les NSP) que culminaren amb la redacció d'un avanç de Pla parcial urbanístic.

La iniciativa no fructificà a causa de la greu crisi econòmica que s'esdevingué.



En març-2017 la Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats de la Diputació de Barcelona ha presentat un estudi efectuat en relació al barri del Raval de la Fàbrica (document d'anàlisi i diagnosi).

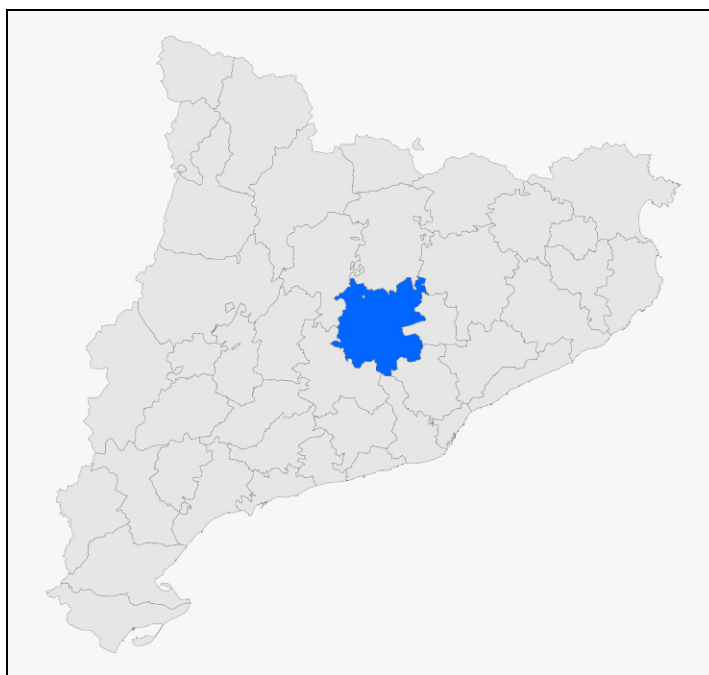
Aquest document, si bé que amb un caràcter més ampli que abasta no només el sector de sòl urbanitzable SUD-05 "La Fàbrica" sinó, també, altres àmbits confrontants, palesa part de les dificultats de desenvolupament del sector i proposa mesures de planejament i gestió per superar-les. Les mesures assenyalades són compatibles amb el present expedient el qual no suposa sinó l'avançament d'una part d'aquestes. Cal remetre's al document complet per a un millor coneixement.

El present document d'Avanç s'ha d'entendre complementari i coordinat amb el Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" que es presenta conjuntament a tràmit.



1.2. SITUACIÓ i ÀMBIT

La comarca del Bages està situada al Sud-Est de la depressió central catalana, equidistant dels Pirineus, la costa, les comarques gironines i lleidatanes, es caracteritza per presentar un relleu conformat per diversos plans (el central i més fondo és el Pla de Bages; altres són els de Sant Vicenç i de Fonollosa) d'una alçada d'entre 200 a 300 m encerclats, parcialment, per diverses serralades (Rubió, Calaf, Castelltallat i Pinós: a ponent; prelitoral - Sant Llorenç del Munt i Montserrat-: al migdia) i l'altiplà del Moianès a llevant, que el separa de la Plana de Vic on es situen les cotes més elevades (puig de l'Oller -1.061 m-, puig Roldors, puig Degotalls i La Montjoia).



Té una extensió de 1.092,30 km² i està constituïda per 30 municipis on viuen 174.381 bagencs¹. La seva capital és Manresa.

El tret físic característic de la comarca, també pel que fa a la configuració dels assentaments urbans, és la seva xarxa fluvial, eix arborescent format pels rius Llobregat i Cardener, i les rieres de La Gavarresa, de Calders i de Rajadell. El Llobregat i el Cardener tenen el seu aiguabarreig al municipi de Castellgalí, 8 km al Sud de Manresa i junt al lloc de l'àmbit objecte del present expedient.

¹ *Municat* (2016)

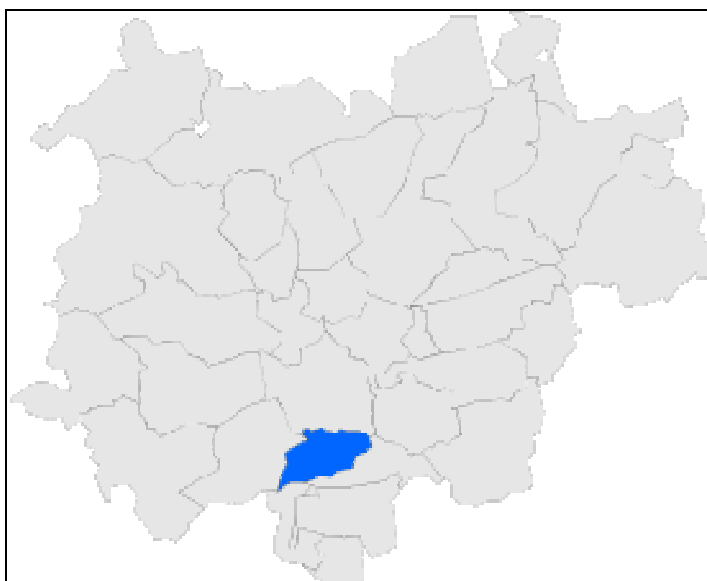


Castellgalí

L'existència d'aquesta xarxa fluvial ocasionà l'aparició de nombroses (fins a 26) colònies fabrils (cotoneres, majoritàriament) que aprofitaven l'energia hidràulica produïda i esdevingueren el motor econòmic de la comarca. Cal Carner, la darrera de les existents al Cardener, en forma part del present document.

Amb el declivi de la indústria del cotó, el Bages es conforma com la principal comarca minera de Catalunya, amb extracció de sals sòdiques i potàssiques.

El municipi de Castellgalí està situat al Sud de la comarca del Bages. Té una extensió de 17,29 km² que representa l'1,58% del total comarcal. Dista 8,9 km de la capital comarcal i 51,8 km de Barcelona. Limita amb els municipis Sant Salvador de Guardiola, Manresa, Sant Vicenç de Castellet i Marganell, tots ells de la mateixa comarca.

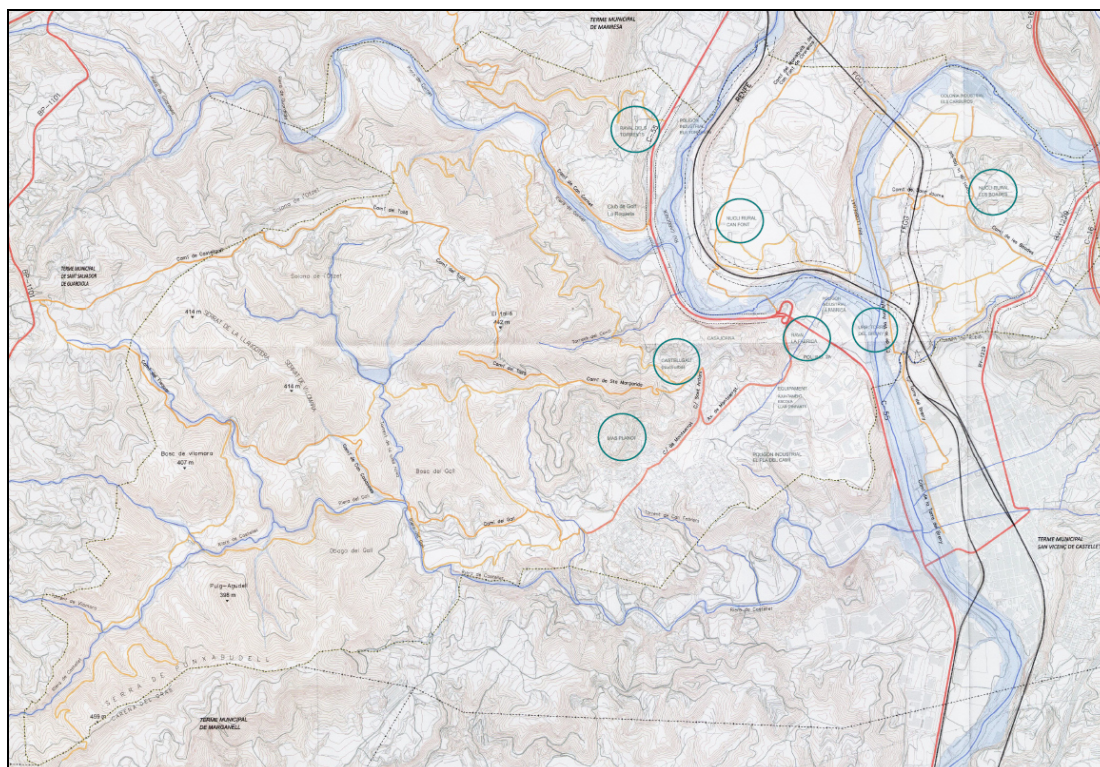


La capitalitat municipal recau en el nucli de Castellgalí, situat a l'extrem oriental de la serra del Talló, a 266 m d'altura.

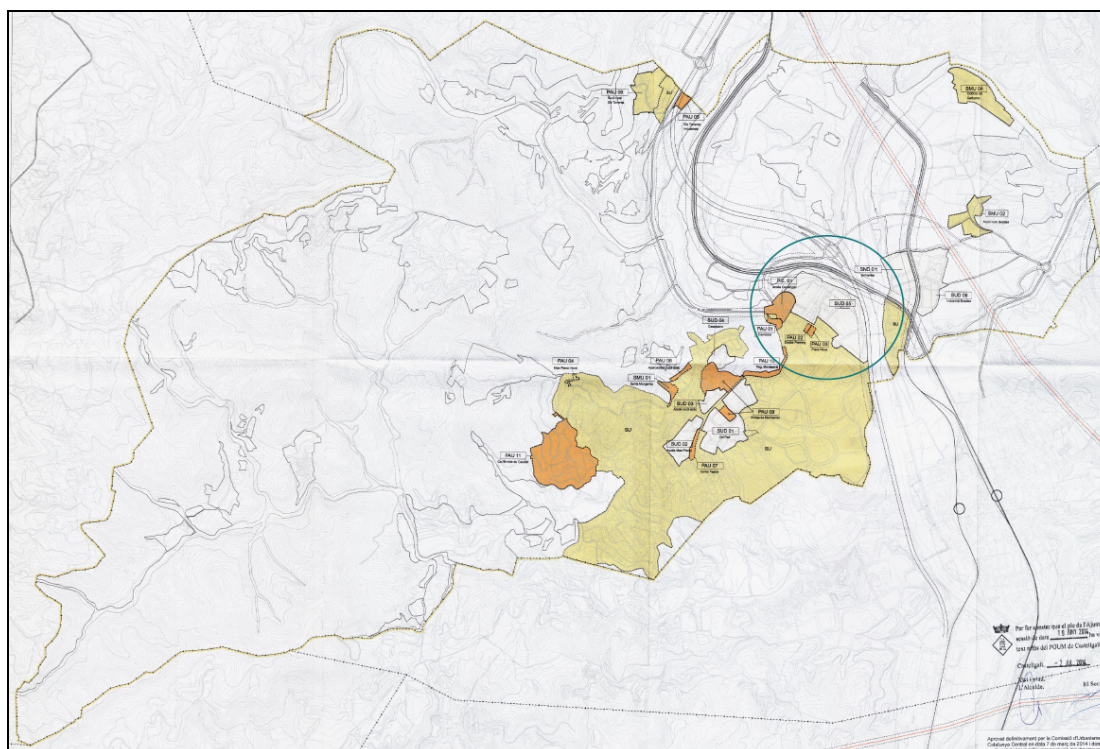
La via més important de comunicació és la carretera C-55 (eix del Llobregat) que uneix el Baix Llobregat amb el Solsonès i travessa el municipi tot seguint la traça del riu. També hi ha la línia del ferrocarril de rodalies R4 (Sant Vicenç de Calders-Barcelona-Manresa), amb parada a Sant Vicenç de Castellet.

Els 1.995 habitants² del municipi, que representen l'1,14% comarcal, es situen escampats en diferents nuclis de població: La Fàbrica, Can Font, Castellgalí, Els Torrents, Les Boades, el Mas Planoi i La Torre del Breny.

² *Municat* (2016)

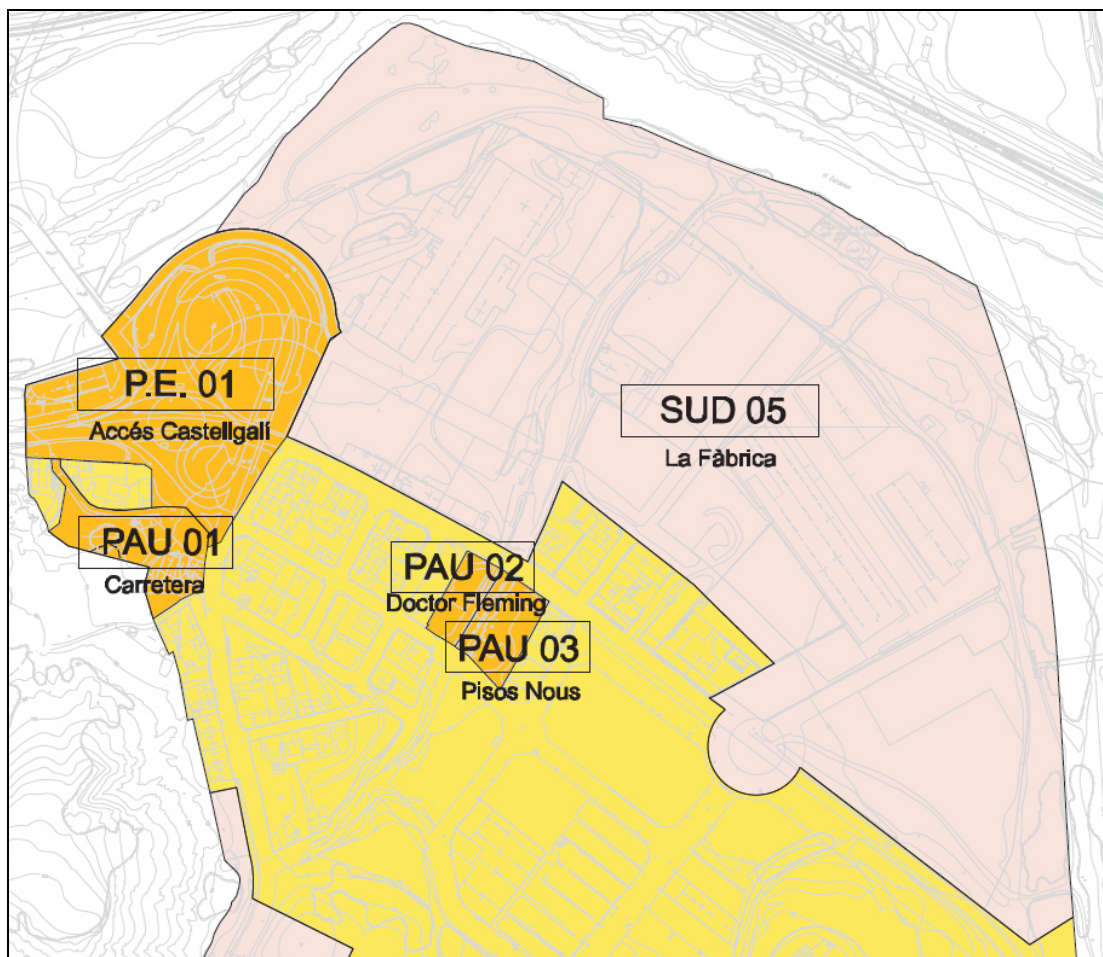


L'àmbit que ens ocupa (sector SUD-05 "La Fàbrica") es situa al centre del municipi, a tocar de la carretera C-55 en l'aiguabarreig dels rius Llobregat i Cardener:





L'àmbit afectat pel present expedient és el sector de sòl urbanitzable industrial SUD-05 "La Fàbrica" de 156.191,00 m² de superfície, la mateixa que la indicada al POUM.

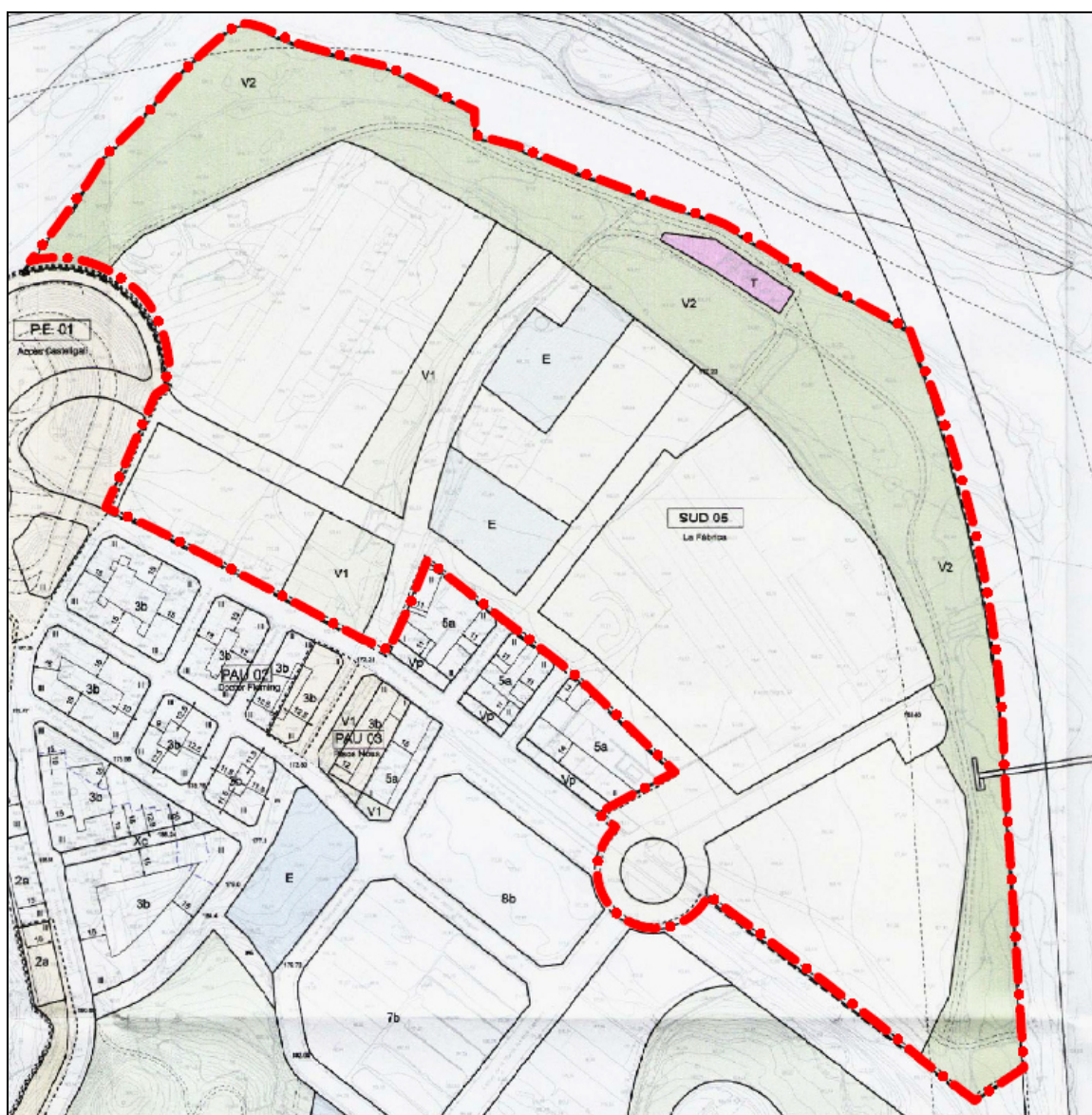


Està limitat, al Nord-Est, pel riu Cardener; a l'Est per la reserva de traçat del futur desviament de la carretera C-55; al Sud-Oest, per l'actual carretera C-55 i resta del sòl urbà consolidat; i a l'Oest, amb el Pla Especial PE-01 que inclou l'accés viari al nucli principal de Castellgalí.



1.3. PLANEJAMENT VIGENT

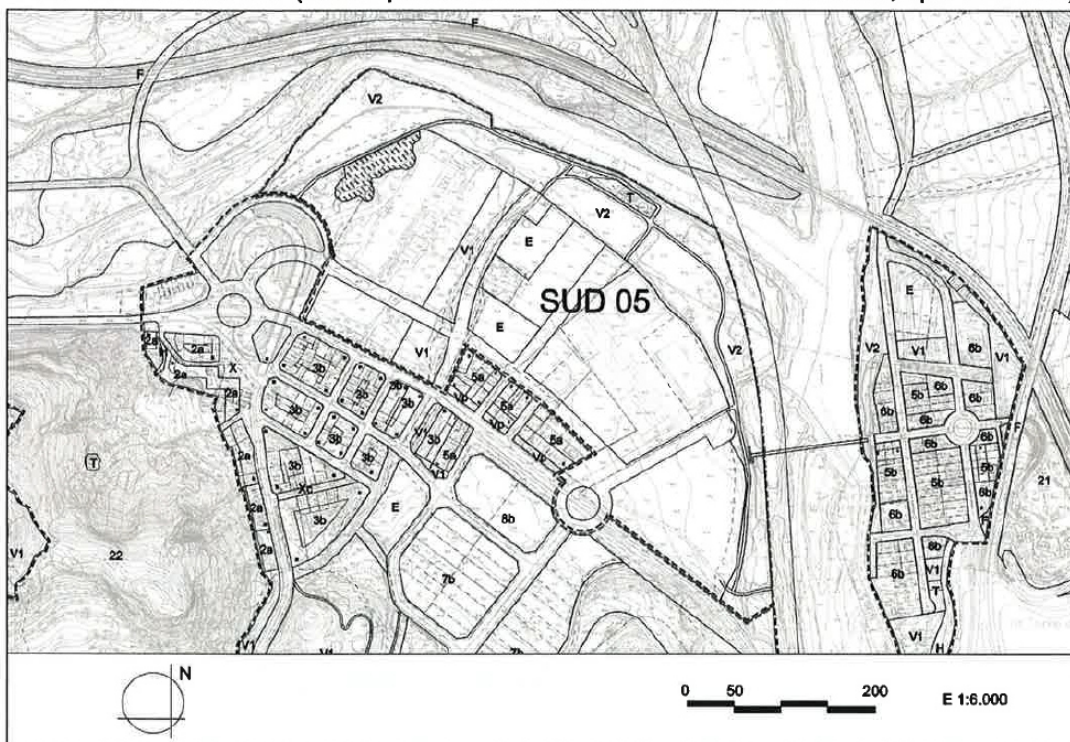
El POUM de Castellgalí ordena gràficament el SUD-05 "La Fàbrica" de la següent manera:





I especifica més concretament a la fitxa corresponent de l'Annex-2 de la normativa urbanística:

SUD 05 La Fàbrica (Sector provinent de la MPNS "Sector 2B-Industrial, ap. 2-12-2005)



Objectiu	Sector industrial-terciari que preveu l'arranjament de l'espai natural que dona front als rius (Parc fluvial de l'Aiguabarreig), recuperant els camins existents com a àrees de passeig. Dotar de vida comercial i terciària l'actual carretera.
Règim del sòl	Sòl Urbanitzable delimitat

Superfície del sector	156.191 m ² s	
Sistemes vinculants (indicats a plànol)		
Equipaments (E)	6.474 m ² s	4,14%
Espais lliures (V1)	7.193 m ² s	4,61%
Parc Territorial (V2)	44.887 m ² s	28,74%
Viarí (X)	19.096 m ² s	12,23%
El PPU no podrà disminuir el percentatge de sistemes vinculants (de caràcter normatiu), ni variar-ne la ubicació, i determinarà la resta de reserves de sistemes per a complir la legislació		

C.E.B.	0,7200 m ² st/m ² s
(St) Sostre total	112.458 m ² st
Usos: Industrial i terciari	

Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
Condicions:	Es determinarà la cessió de l'aprofitament urbanístic segons article 45 del TRLU (15%)
	El PP podrà justificar l'ajust de la línia d'edificació, obtenint informe favorable de la DGC.
	El viari serà el que resulti de l'ordenació proposada pel Pla Parcial, podent traçar un vial de vora dins la zona V2, respectant els vials indicats als plànols d'ordenació com a sistema vinculant. La rotonda no es podrà executar fins que entri en funcionament la nova C-55
	El PPU preservarà la vegetació existent en aquest indret
	El PP preveurà usos terciaris i comercials donant front a la C-55 actual.
El sòl que resulti necessari per a la implantació de la nova C-55 serà de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues.	

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



De la regulació normativa és remarcable ressenyar l'enorme rigidesa de l'ordenació prevista³, amb escàs o nul marge d'actuació vers el planejament derivat:

- Es fixen com a obligatoris els percentatges de sistemes:
 - Quant als equipaments, el POUM estableix el 4,14%. Essent el mínim legal (ex l'article 65.4 LU) del 5%, tot el marge disponible és del 0,86%.
 - Quant als espais lliures, el POUM estableix el 33,35%. Essent el mínim legal, segons la mateixa norma esmentada al punt anterior, del 10%, ja hi copsem un excés del 23,35%, sense que sigui raonable que se'n afegeixi més.
 - Quant a la vialitat, el POUM estableix el 12,23%.

En conjunt, el POUM fixa unes cessions del 49,71%. Si afegim el 0,86% encara pendent quant als equipaments i el 0,63% dels serveis tècnics a mantenir (estació de la xarxa de control dels recursos d'aigua al límit Nord, junt el riu Cardener) aquest percentatge s'eleva al 51,21% com a mínim, força per sobre del mínim legal. En efecte, establint com a habitual en desenvolupaments similars una vialitat entorn el 15%-20%, trobaríem un percentatge mínim de cessió per a sistemes del 30%-35%.

- Es fixa com a obligatòria la ubicació dels sistemes i el respecte de la vialitat indicada:
 - Quant als equipaments, atesa la seva col·locació, el 0,86% restant de delimitar només pot que afegir-se a una de les dues peces, singularment a la situada més al Nord.
 - Quant als espais lliures, atès el seu escreix sobre el mínim legal, no caldria sinó reproduir l'ordenació.
 - Quant a la vialitat no és possible atendre cap ampliació (sense envair altres sistemes) més que reduint el sòl privat.

Amb independència de l'anterior, el POUM presenta la discrepància d'assenyalar la possibilitat de traçar un vial de vora dins la zona V2 (espai lliure): això faria reduir el

³ Si bé s'assenyala que el planejament derivat "*determinarà la resta de reserves*", més enllà de les ja previstes, no existeix aquesta possibilitat, atesa la magnitud i situació de les ja previstes al POUM



percentatge d'aquest sistema indicat, d'altra banda, com a vinculant.

- Quant als serveis tècnics, no és possible canviar-ne la posició i dimensió de l'estació de la xarxa de control dels recursos d'aigua.
- El sostre previst és de difícil encabiment⁴ al sòl privat resultant. En efecte: en el millor dels supòsits, el sòl net serà del 48,79% per a una superfície de 76.209 m². Comptant que l'índex d'edificabilitat bruta de 0,72 m²st/m²sl es correspon amb un sostre total de 112.458 m², l'índex d'edificabilitat neta promig serà del 1,4756 m²st/m²sl el qual, a partir del tipus d'ordenació majoritari del sector (edificació aïllada, separada dels llinars) i la distància de protecció a respectar envers la carretera C-55 (límit de no edificació) no és possible d'encabir sense distorsions (en alçada, nombre de plantes o ocupació de parcel·la).

Ítem més: a la part fabril de la Colònia es delimita un àmbit de vegetació a mantenir que impedeix ocupar aquest espai, havent de concentrar el sostre possible en altres llocs i, a més, una reflexió assenyada sobre les restes patrimonials i històriques aconsellarien un cert i ampli manteniment de les edificacions fabrils que siguin mereixedores de conservació, sense que sigui adequat plantejar particions interiors en alçada o gaires afegits constructius en l'entorn immediat (per a tal de col·locar sostre teòric), amb respecte de l'envoltant.

- El règim d'usos admès és, indistintament, industrial i terciari, si bé que front l'actual carretera C-55 s'hauran de situar aquests darrers⁵.

Aquesta previsió col·lideix amb la distància de protecció a respectar envers la carretera C-55 (límit de no edificació) de 25 m, que fa inviable un front comercial.

⁴ Si bé no hi ha obligació d'esgotar el sostre possible, tota minva va en detriment de la rendibilitat econòmica del sector i, a les resultes, de la seva viabilitat i interès de la promoció en desenvolupar-ho; en altres mots: l'índex brut d'edificabilitat que indica el POUM pot ser il·lusori i portar a confusió

⁵ D'acord amb la intenció declarada de "*dotar de vida comercial i terciària l'actual carretera*"



La regulació dels usos permesos es troba als articles 96 i 97 de la normativa urbanística:

2. **Terciari:** Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics (definitos en l'article que segueix a continuació), següents: residencial col·lectiu, hotel, hotel apartament, comercial, oficines i serveis, i recreatius.
3. **Industrial:** Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics (definitos en l'article que segueix a continuació), següents: magatzem i industrial.
2. **Ús residencial col·lectiu:** Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat de comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, de gent gran, religiosos i d'altres similars. S'exceptuen els equipaments comunitaris i els hotelers.
 - 3.1. **Ús d'establiment hotel:** Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Es classifiquen en hotels, hotels apartament i hostals o pensions.
4. **Ús comercial:** Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, que s'hauran d'ajustar a la legislació d'equipaments comercials, incloent botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions i grandària de la superfície comercial el Pla estableix la següent classificació, que, en qualsevol cas, s'ha d'adaptar a la normativa sectorial reguladora de l'ús comercial vigent en cada moment:
 - 4.1. **Comerç petit:** són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda inferior als 800 m².
 - 4.2. **Comerç mitjà:** són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 800 m² i inferior als 1.300 m².
 - 4.3. **Comerç gran:** són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m².
5. **Ús d'oficines i serveis:** Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.
11. **Ús recreatiu cultural i social:** Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, col·legis professionals i similars, teatres, cinemes auditoris i similars. També s'inclouen les àrees amb jaciments arqueològics i paleontològics.
12. **Ús recreatiu de restauració:** Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, botigues amb degustació i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor.
13. **Ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor:** Comprèn les activitats destinades a oferir música, en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, cafès musicals, retransmissions esportives per televisió pel públic i similars.
14. **Ús recreatiu del joc:** Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius, bingos i similars.
7. **Ús de magatzem:** Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. A aquest efecte, disposaran d'espai suficient per efectuar les operacions de càrrega i descàrrega, amb els vehicles totalment dins del local o parcel·la on s'ubiqui l'activitat.

Els magatzems, es classifiquen en general, a efectes d'admissibilitat a la zona, com de segona categoria industrial, llevat que per les seves molèsties o característiques especials hagin de considerar-se de categoria superior. En cas de risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI), es classificaran de 3a categoria industrial a efectes de la seva admissibilitat a la zona.



Castellgalí

6. Ús industrial: Comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la producció i en atenció a la seva compatibilitat amb altres usos, aquest Pla distingeix:

6.1. Categoria 1a. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn. Han de ser activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells mogudes a mà o amb motor de petita potència (fins a 0,75 kW).

6.2. Categoria 2a. Comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuitat amb l'habitatge. El nombre màxim de llocs de treball es fixa en vuit.

6.3. Categoria 3a. Comprèn indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com a mínim de 3a categoria són:

- L'existència de 9 o més llocs de treball.
- Indústries amb risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI).
- Indústries incloses en el grup C del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA).
- Indústries que els pot ser d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors.

6.4. Categoria 4a. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 4a categoria són:

- Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses).
- Indústries incloses en el grup B del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA).
- Indústries que requereixin de depuradora d'aigües residuals.

6.5. Categoria 5a (Indústria aïllada). Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques especials de nocivitat, molèstia, perillositat, insalubritat o altres factors de contaminació de qualsevol mena s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústria.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 5a categoria són:

- Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses) en grau alt. En el moment d'aprovació d'aquest POUM, correspon a les indústries a les que els hi és d'aplicació l'article 9 del RD 1254/1999, de 16 de juliol i modificacions posteriors.
- Indústries incloses en el grup A del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA).

En canvi, no s'admeten els usos sanitari-assistencial, hospitalari, educatiu, religiós o d'aparcament i, notablement, l'esportiu quan, aquest, es ve desenvolupant en l'actualitat:

15. Ús esportiu: Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars. També la hípica en sòl no urbanitzable.



En atenció a que el propi POUM assenyala que la seva ordenació prové de la modificació puntual de les NSP aprovada el 02-desembre-2005 i, també, a allò que explica en altra documentació (memòria, etc) i, així mateix, al resultat dels informes recaptats durant la seva tramitació, és d'interès fer-ne un recull per a tal d'establir les veritables intencions del POUM quant a l'ordenació del sector, més enllà de les determinacions normatives estrictes; és a dir, modular aquestes:

❖ Quant a les intencions d'ordenació del sector:

SUD 05: Aquest sector prové de la Modificació de les NNSS 2b – La Fàbrica, ja aprovada. Es manté parcialment l'ordenació modificant els usos previstos al front de la C-55, permetent usos terciaris i comercials, preveient l'arranjament de l'espai natural que dóna front als rius recuperant els camins existents com a àrees de passeig i preveient una nova peça d'espai lliure davant la C-55 per tal d'obrir el sector a la trama urbana existent.

El SUD 05 La Fàbrica prové de la MPNS "Sector 2B-Industrial" aprovada el 2005 i compta amb activitats en funcionament en el seu interior. El desenvolupament d'aquest sector comportarà la regularització d'aquestes activitats, l'augment del sostre fins a un total de 112.458 m²st terciari i industrial la compleció de la vialitat i urbanització.

Tanmateix, més important que el còmput superficial és la relació i accessibilitat respecte els assentaments urbans, com s'ha anat marcant al llarg de la present memòria. Per això, s'ha indicat la posició vinculant d'algunes peces d'espais lliures previstos als sectors, de manera que es vagi consolidant el corredor verd des del nucli fins a l'Aiguabarreig.

L'àrea de l'Aiguabarreig resta qualificada com a parc territorial (V2), dins el sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD 05 – La Fàbrica, en el que es preveu el seu arranjament com un parc territorial fluvial, assegurant la millora de la seva accessibilitat i l'arranjament dels camins interns. Es preveu també la connexió de les dues lleres del riu Llobregat, que permetrà continuar el parc fluvial per la vessant esquerra del Llobregat fins a la Fàbrica de Sant Jaume.

SUD 05 La Fàbrica. S'afegeixen una sèrie de condicions. Es podrà traçar un vial de vora dins la zona V2, respectant els vials marcats com a sistema general. Cal preservar la vegetació existent marcada al plànol. El sòl que resulti necessari per a la implantació de la nova C-55 serà de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues. La rotonda no es podrà executar fins que entri en funcionament la nova C-55.

❖ Quant a la transformació de l'actual carretera C-55:

La transformació del pas de l'actual C-55 pel nucli en passeig urbà, millorant la relació entre el Raval de la Fàbrica i l'àrea de la fàbrica de Cal Carné. A més a més del canvi de secció del vial, es preveu l'adequació dels usos que hi donen front a d'altres que estiguin més d'acord amb una via urbana: comercial, terciari i equipaments. La transformació es realitzarà mitjançant el PE 01 i el SUD 05.

El PE 01, el SUD 05 i les obres de transformació de la carretera C-55 en passeig urbà són actuacions estratègiques previstes al segon sexenni, ja que el desenvolupament està condicionat a l'aprovació del projecte de la variant de la C-55.

La C-55 es manté com la via bàsica de comunicacions supramunicipals, juntament amb la carretera del Pont de Vilomara. Aquesta importància estructurant de la C-55 és reforçada gràcies al projecte de desviament previst per la Generalitat, ja que quan aquest s'hagi realitzat, es podrà resoldre la deficient comunicació amb l'àrea de Boades, millorant d'aquesta manera les relacions est-oest del municipi, saltant la barrera que suposen els rius i les xarxes ferroviàries.

Així mateix, el desviament permet la transformació de l'actual traçat de la carretera al seu pas pel nucli urbà, en una via molt més urbana, que es configura com un eix de relacions internes, en lloc de la barrera que és en aquests moments, transformant alhora l'intercanviador d'accés.



❖ Informe Direcció General de carreteres del 15-novembre-2010:

2. Al SUD-05 i PAU-05 el sòl que resulti necessari per a la implantació de la nova C-55 serà de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens.
5. SUD 05. No es podrà construir la rotonda fins que entri en servei la nova C-55. La línia d'edificació se situarà a 25 m des de l'aresta de la calçada. Als edificis existents situats dins d'aquesta protecció no es poden autoritzar obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions. La línia d'edificació de la nova C-55 al SUD 05 es situarà a 50 m de l'aresta exterior. En la tramitació del Pla parcial es podrà plantejar justificadament l'ajust d'aquesta línia atès que en el moment de l'aprovació de l'estudi informatiu el sòl ja estava classificat.

❖ Informe Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental de Barcelona del 01-març-2011:

3. SUD 05, caldrà preservar la vegetació identificada en l'àmbit vigent de conservació del relleu (clau CR). Ajustar la zona verda (V1) entre el raval de la Fàbrica i el parc territorial, als efectes d'incloure la totalitat de la traça del torrent innominat existent. Estudiar la possibilitat d'ampliar la secció del parc territorial (V2).

❖ Informe Agència Catalana de l'Aigua del 23-març-2011:

Pel que fa a la inundabilitat s'emet informe FAVORABLE

- **Protecció del sistema hidràulic:** La zona de protecció del sistema hidràulic té per finalitat preservar les lleres dels rius i torrents principals. S'ha delimitat segons les recomanacions realitzades per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i s'ha consultat la informació disponible actualment a la Divisió de Sistemes sobre cartografia d'inundacions de Castellgalí, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

A tal efecte, s'ha delimitat com a sistema hidràulic la línia de cota d'inundació de període de retorn de 10 anys, on no es permet cap ús a excepció de les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat, i alhora mantenir una capacitat hidràulica mínima.

En cas de ser necessària l'afectació i ocupació d'àrees incloses dins el sistema hidràulic s'haurà de preveure un estudi de les obres a fer per tal de solucionar aquesta modificació en la capacitat hidràulica, que serà supervisat per l'Agència Catalana de l'Aigua.

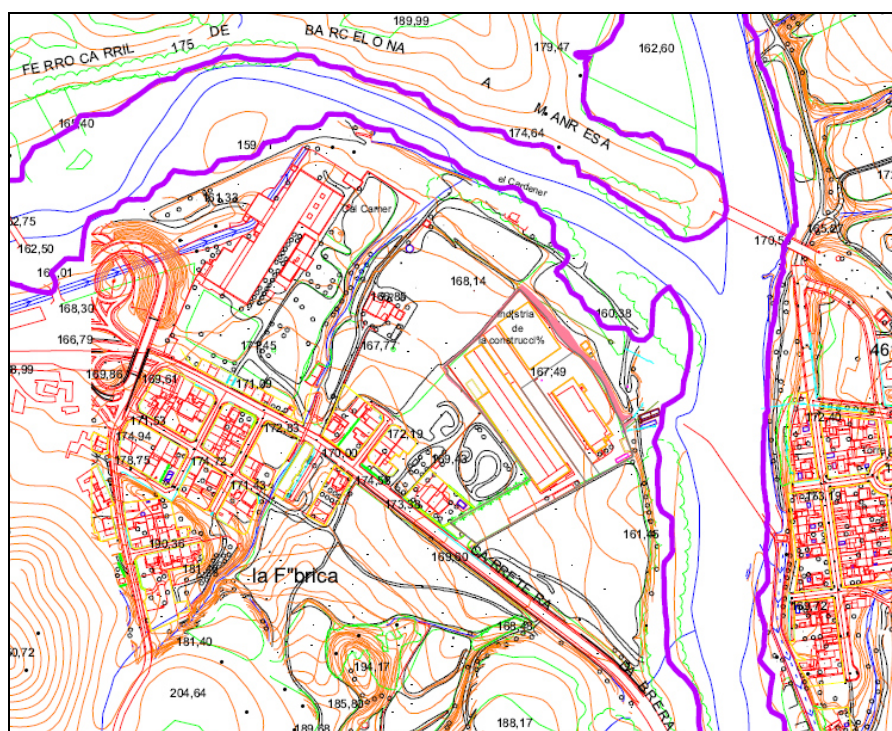
- **Protecció dels espais singulars del territori (Parcs territorials – V2):** recuperació de l'espai de ribera al llarg dels rius Llobregat i Cardener i el seu aiguabarreig, com a element principal d'un futur parc fluvial.



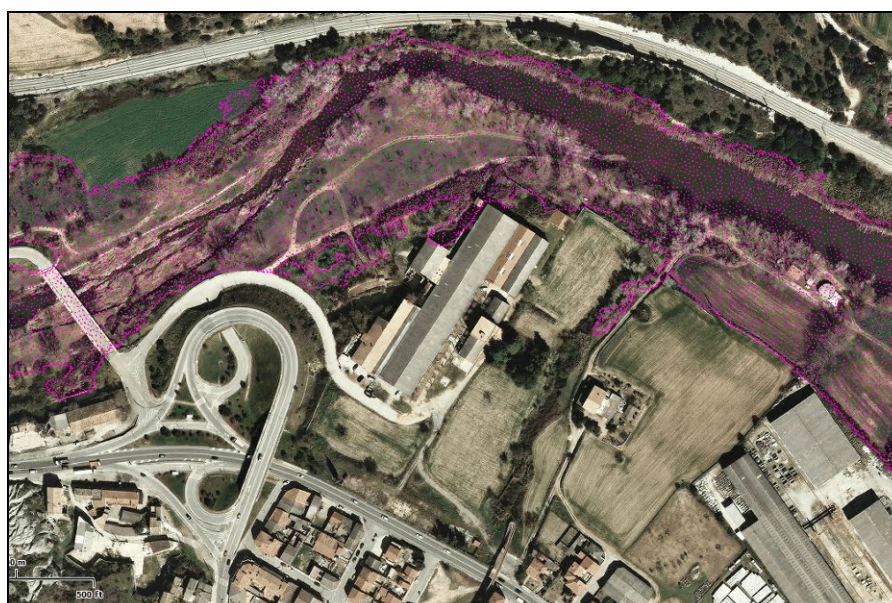


1.3.1 INUNDABILITAT

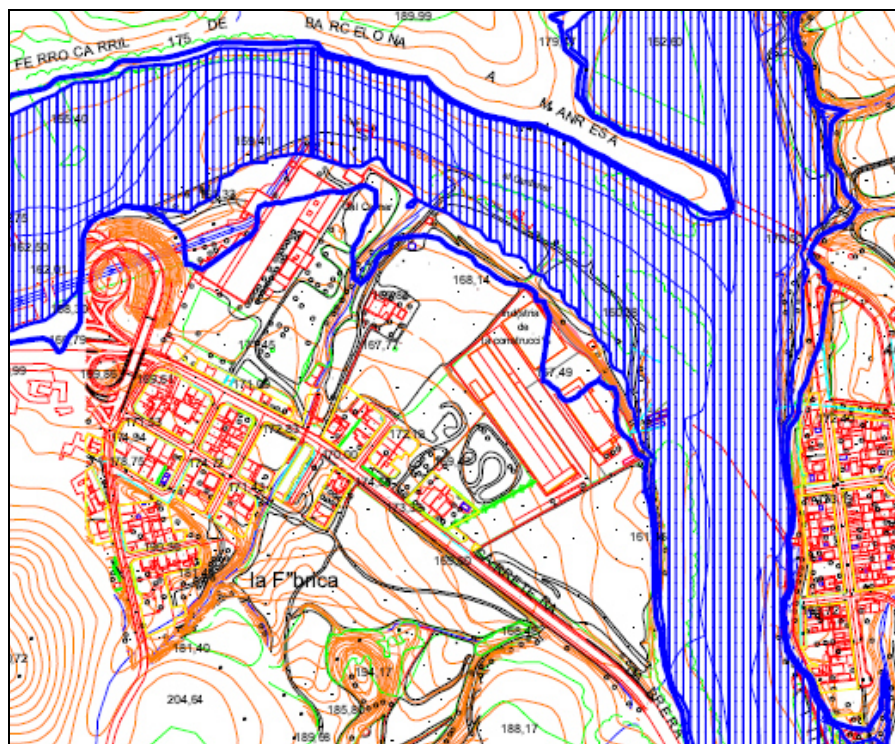
Atesa la situació del SUD-05 a tocar de l'aiguabarreig dels rius Llobregat i Cardener, també és d'interès conèixer la informació respecte els riscos hidràulics (recollida al web de l'Agència Catalana de l'Aigua) la qual ens mostra la afectació per les avingudes en períodes de retorn de 3, 10, 100 i 500 anys.



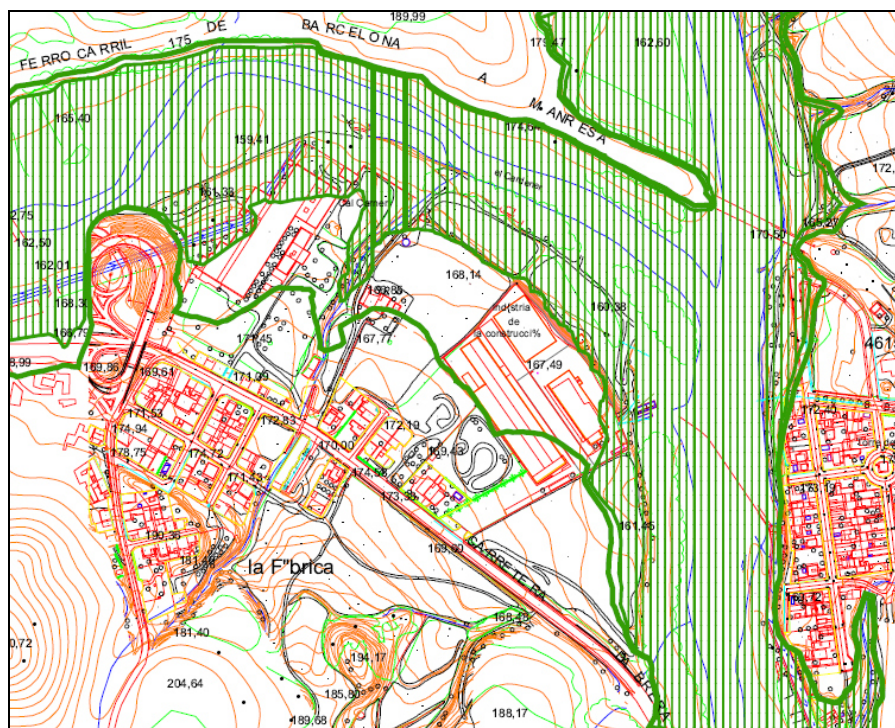
Àrea afectada pel període de retorn de 3 anys



Àrea afectada pel període de retorn de 10 anys



Àrea afectada pel període de retorn de 100 anys



Àrea a afectada pel període de retorn de 500 anys

Com és de veure, pels períodes de retorn de 3 i 10 anys cap construcció resulta afectada; pel de 100 anys només una petita part i, pel de 500 anys, moltes construccions en resulten afectades, si no s'executen obres de defensa o adequació.



A l'estudi efectuat per la Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats de la Diputació de Barcelona, tot seguint les indicacions de l'estudi d'inundabilitat aportat amb la Modificació de les antigues NSP del 02-desembre-2005, es conclou que cal realitzar obres de protecció consistents en aixecar, al perímetre de les zones edificables, un mur d'escullera o similar:

Per altra banda, el sector està afectat per una zona inundable corresponents als períodes de retorn de 100 i 500 anys. D'acord amb l'estudi d'inundabilitat del polígon industrial la Fàbrica de Castellgalí, i com a conseqüència de la zona inundable, es proposa la construcció d'un parament de protecció perimetral al polígon, per a protegir-lo de les inundacions corresponents als períodes de retorn esmentats. El nivell de protecció assoleix la cota d'entre 170,98 i 170, 56, que compren un marge de 0,30m respecte a la línia d'inundabilitat corresponent al període de retorn de 500 anys.

D'acord amb aquesta cota de protecció, l'alçada del mur proposat varia d'entre 5 i 10,5 metres, per la qual cosa ha de ser objecte d'un acurat disseny a fi i efecte de reduir el seu impacte paisatgístic i integrar els elements d'obra pública a l'entorn del parc fluvial.

Segons consta en els documents previs, el parament de protecció perimetral consistiria en un terraplè amb protecció d'escullera; un mur o la combinació d'ambdues actuacions. La definició formal d'aquest element és essencial per a una correcta integració del sector industrial amb el parc fluvial.



1.4. ESTAT ACTUAL i USOS

Els terrenys objecte del present document presenten un molt suau pendent descendent (del Nord vers el Sud) amb dues esplanades a diferent nivell. La primera, més propera a la carretera C-55 té un pendent mitjà aproximat del 2,5%. La segona, més baixa i propera als rius, inundable, té un pendent mitjà aproximat del 2%.



El sector està creuat, en sentit Nord-Sud, per un petit torrent que aboca al riu Cardener.

Aquest torrent, parcialment canalitzat a la part Sud de la carretera C-55, és l'eix definidor del sector, amb un camí que discorre paral·lel al mateix i que, alhora que dóna accés a la masia de Cal Carner, separa el recinte fabril de la Colònia Carner (a l'Oest) de la resta de sòls (alguns ocupats per indústries, altres erms) de la resta.

També és aquest torrent l'element que, travessant el sector, comunica el nucli de població amb el riu Cardener i, així mateix, és el límit de propietat entre la de Accord 2005, SL i la resta.

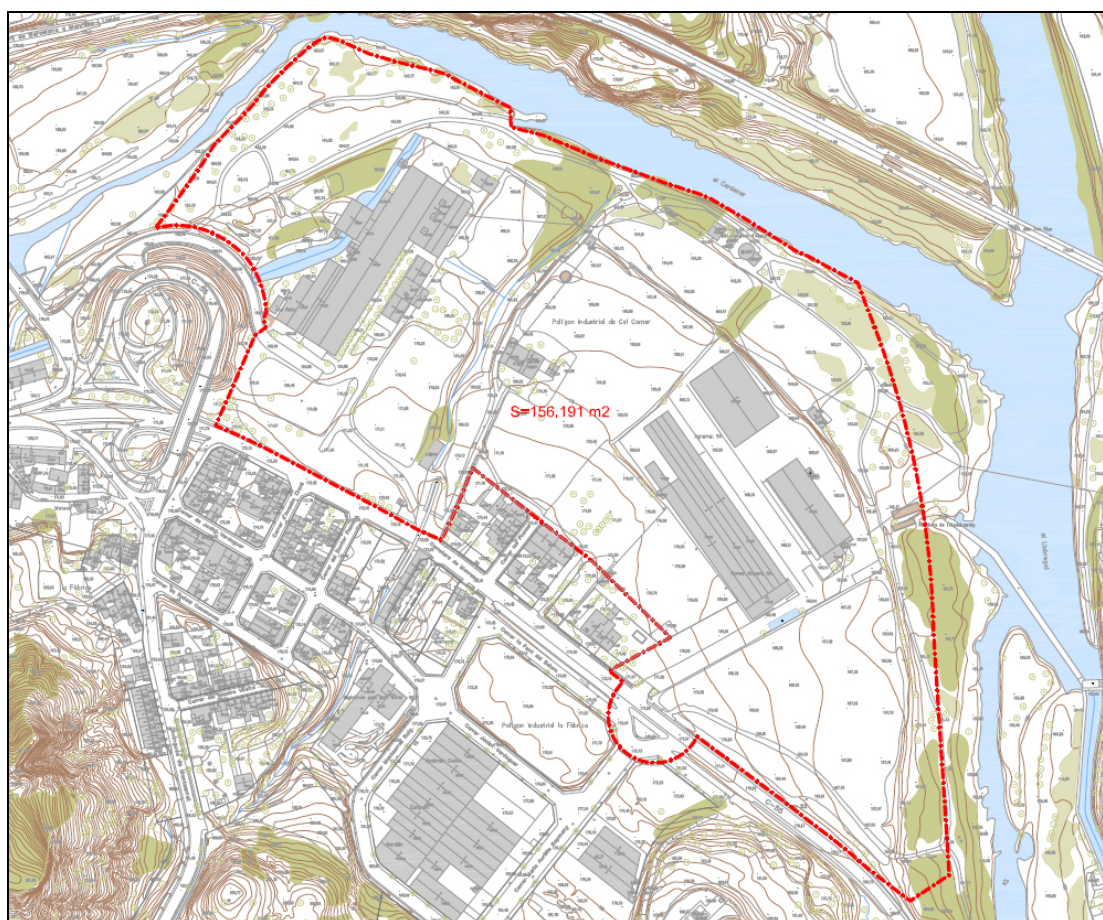


Per tot l'anterior, no és estrany que tots els intents d'ordenació del sector, àdhuc la definició vigent que en fa el POUM actual, passin per convertir aquest element (suma de torrent i camí) com a vertebrador dels espais públics, situant-los al seu redós, i eix de comunicació amb el passeig fluvial situat a tocar els rius. Singularment, aquest eix no s'ha de tractar de manera idèntica a la resta de vies de comunicació, sinó de manera específica amb prioritat de vianants i vehicles assimilats.

A més, l'existència del torrent permet abocar les aigües de la pluja de manera natural al riu, sense haver de preveure costoses obres de canalització i infraestructura.

Element singular és un petit bosc de vegetació de ribera situat al Nord-Oest de la part fabril de la Colònia Carner, que el POUM preveu conservar, si bé que en terreny privat que esdevindrà no edificable.

En l'actualitat el sector es troba parcialment ocupat per construccions i activitats.





La Colònia Carner (Accord 2005, SL; propietari 9, finca 11⁶) fou bastida vers el 1890. Les indústries de Ramon Magem (propietari 3, finca 3⁷) foren bastides entre els anys 1974 a 1978). L'habitatge unifamiliar (Cal Carner: Josep Creus; propietari 8, finca 8⁸) fou bastida vers el 1890, al igual que la Colònia Carner, si bé que ampliat i reformat els anys 1941 i 1993.

A part de la masia tradicional de Cal Carner, hi ha en funcionament les indústries Inmofibra (actualment unes pistes de pàdel) i Ramon Magen, SA dedicada al marbre, granit, pedres, àrids i derivats. La resta són camps erms, excepció feta de l'estació de la xarxa de control dels recursos d'aigua i del cas singular de la part fabril de la "Colònia Carner" (amb alguna activitat esporàdica), antiga colònia tèxtil que aprofitava l'energia hidràulica fluvial:

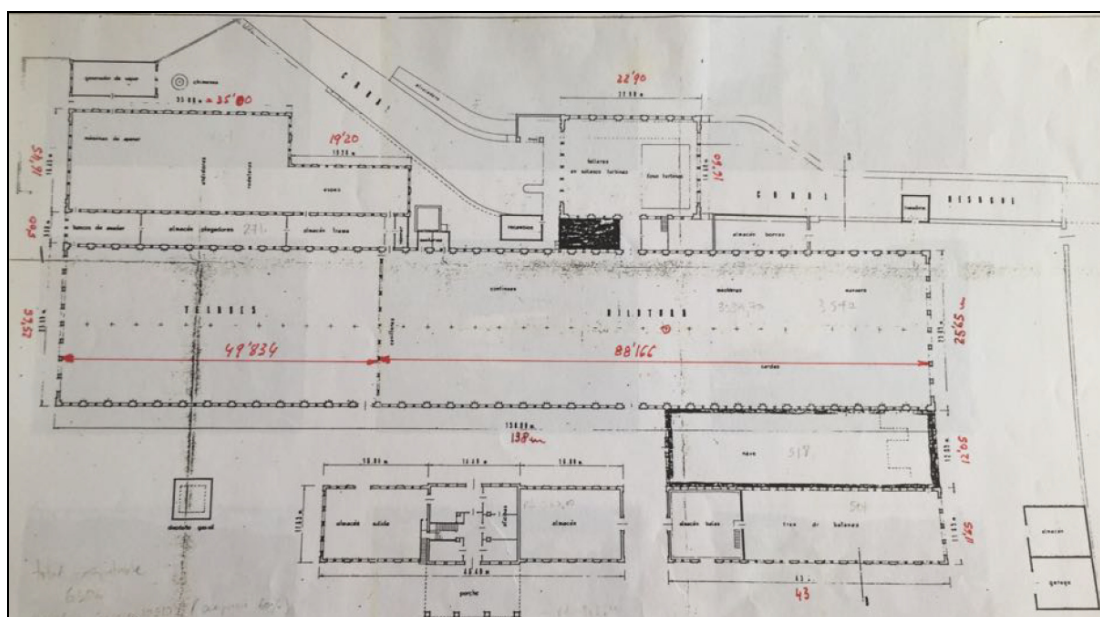
L'activitat s'inicià el 1831 amb Joan Claret; després continuà amb Anton Barrera i Josep Monteis i els seus dos fills Josep i Eudald. Rera aquests inicis i després que una riuada del 1907 destruís les instal·lacions adquirí la propietat, el 1921, Josep Carné, fill de l'industrial manufacturer tèxtil de Manresa Isidre Carné. Fou aquell, juntament amb el seu germà Joan, qui organitzà l'estructura actualment subsistent i donà nom a la Colònia. Mort Josep Carné el 1934 la Colònia passà a mans del seu fill Isidre, qui la modernitzà i amplia amb l'activitat de fabricació de telers fins la seva mort el 1949. A partir d'aquest moment l'activitat decaigué fins arribar al tancament (una de les primeres a fer-ho a la comarca). En els darrers temps la Colònia ha aprofitat l'energia hidràulica per a produir electricitat de manera ambientalment sostenible.

Constituint el conjunt per la part fabril (al Nord de la carretera) i la part residencial (al Sud de la carretera), fou el motor del creixement del nucli antic de Castellgalí, atesa la seva proximitat que permetia que hi residissin molts dels treballadors que no tenien cabuda a la part residencial de la Colònia, la qual comptava amb forn de pa, barberia, cafè, botigues, etc).

⁶ Veure estructura de la propietat en apartat posterior

⁷ Veure estructura de la propietat en apartat posterior

⁸ Veure estructura de la propietat en apartat posterior



Únicament la part fabril de la Colònia (al Nord de la carretera C-55) es troba inclosa al SUD-05.



Aquestes construccions són incloses (fitxa núm. 99) a l'Inventari del Patrimoni Cultural de Castellgalí⁹.

Aquesta inclusió demostra la conveniència de conservació i reutilització de les construccions, atès el seu interès arquitectònic i històric, qüestió que aborda i fa el present document així com, també, el Pla parcial urbanístic del subsector corresponent.

⁹ Diputació de Barcelona, setembre-2006



FÀBRICA DE CAN CARNÉ



Ubicació

Municipi: Castellgalí

Número d'element: 99

Lloc/adreça: Raval de la Fàbrica. Can Carné. C-16.

Emplaçament: Carretera de Sant Vicenç de Castellet a Manresa

Àmbit: Patrimoni immoble

Tipologia: Conjunt arquitectònic

Ús actual: Productiu

Titularitat: privada

Classificació

Autor: Joan Claret / Josep Carné

Any: 1831

Estil: Contemporani

Segle: XIX

Estat conservació: regular. L'ús actual ha fet que es modifiqués part de l'estructura de la fàbrica.

Protecció: inexistent

Núm. inventari Generalitat:

Accés: fàcil

Fitxes associades: 37, 100

Data registre: 26-05-2006

Data modificació:

Autor fitxa: Cortés Elia, Maria del Agua

Observacions:

Descripció

Aquesta era la última fàbrica al riu Cardener, abans de la seva confluència amb el Llobregat, ubicada al terme de Castellgalí al vessant dret del riu. Els edificis d'accés, simètrics, són de pedra de Castellgalí amb encoixinats i arrebossat. Les naus de la fàbrica tenen 25 m de llum, parets de tancament amb totxo massís fet a mà a Sant Vicenç i amb una filera de pilars metàl·lics fets amb perfils en U lligats per peces reblonades que sostenen les encavallades de la coberta, que és d'uralita. Els edificis més característics són les dues torres que es conserven al costat de la carretera.

Història

El 1831 Joan Claret, comerciant, va vendre a Antón Barrera, maquinista, una casa-fàbrica i terra que es troba dins els límits del mas i heretat Casajoana. El 29-1-1841 es forma societat entre Anton Barrera i Josep Monteis iniciant la fabricació de filats de cotó. La fàbrica era moguda amb força hidràulica i disposava de 10 cardes,



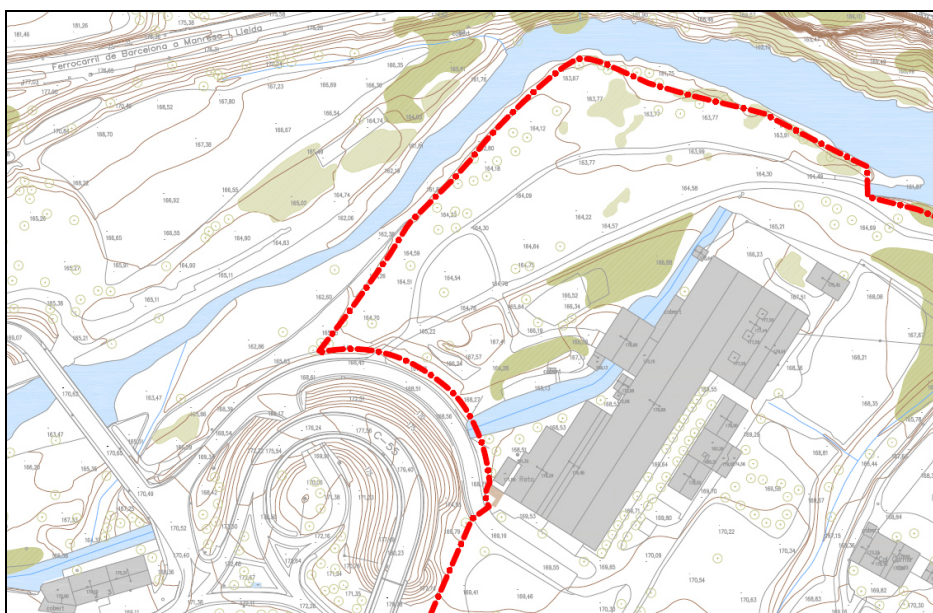
manuars, metxeres, batans, aspis, 24 continues. El 1848 en morir Anton Barrera, la seva part passa en herència als seus dos fills, Josep i Eudald. El fill de Josep Carné, fundador de la fàbrica de filats i teixits de cotó Cal Carné a Manresa, va adquirir i reorganitzar la Fàbrica i Colònia Industrial de Castellgalí i creà la societat "Manufactures d'Isidre Carné" en memòria del seu pare el 1921. En Josep i el seu germà Joan van instaurar la fàbrica i va bastir la colònia de nova planta. En morir Josep Carné el 1934 es feu càrrec el seu fill Isidre que va emprendre la modernització de la indústria arribant a tenir 8.300 fusos i 200 telers. Aquest, durant la Guerra Civil va conèixer un manyà de Santpedor, Cerdans, amb el que es va associar i fabricaren els telers de marca Cerdans, que van tenir forta repercussió en el mercat tèxtil. Va morir en un accident d'avió el 1949. Aquesta va ser una de les primeres indústries tèxtils en tancar a la comarca, el 1936. Degut a la fàbrica la població de Castellgalí va augmentar fins a 1.500 habitants a principis del segle XX. En fer l'instal·lació hidràulica per la fàbrica es va enderrocar l'antiga resclosa del molí i es va fer una mica més avall la nova resclosa de la fàbrica. Els Carné van adquirir els drets d'aigua als propietaris del molí, els Hosta. Aquesta primera reclosa era de maons amb unes parts de contraforts, foren els Carné qui l'encimentaren més tard. Encara es pot veure el salt d'aigua de la resclosa i el canal fins la fàbrica, tot i que no s'utilitza per generar energia. La maquinària de la fàbrica no era de les més modernes de l'època, però sí la concepció de l'edifici, car l'embarat que feia moure les màquines, anava sota terra i així s'eliminaven columnes i suports. Els actuals pisos baixos del costat de la carretera, quan hi havia la fàbrica a l'edifici del costat (el que fou enderrocat quan es va fer la carretera) eren uns simples coberts, i al traslladar-se la fàbrica al nou emplaçament van convertir-se en el lloc on es filava i amb un carro es feia viatges per portar el fil a la fàbrica.

Bibliografia

Camprubí, J. (1995). Fàbriques i empreses. Article publicat a Regió 7 el 10-2-1985: Fàbriques de Castellgalí.

Inventari de Protecció del Patrimoni Cultural Europeu. Arxiu Històric d'Urbanisme, arquitectura i disseny. Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (1981).

L'energia motriu de la Colònia Carner es prenia de la força hidràulica de l'aigua del riu Cardener, mitjançant un canal.





Aquest canal, encara avui en dia utilitzat (observable al plànol anterior), mou unes turbines que produeixen electricitat i l'aboquen a la xarxa general (com és de veure als plànols de xarxes de serveis existents). Rera complir la missió, l'aigua és abocada de nou al riu Cardener immediatament abans del punt de vessament del torrent que travessa transversalment el sector i el divideix, naturalment, en dues peces diferenciades (també quant a les propietats i titulars, cosa que s'aprofita com a límit en aquest expedient).

És també característic i digne de ressenya l'existència d'una resclosa immediatament avall de l'aiguabarreig Cardener-Llobregat, quin inici mena al darrera mateix de les instal·lacions d'Ernest Bellés y Cia, CB (titular 2, finca 2, segons es dirà) i mena a la urbanització de la Torre del Breny, a l'altra banda del riu Llobregat.

AIGUABARREIG LLOBREGAT/CARDENER**Ubicació****Municipi:** Castellgalí**Número d'element:** 90**Lloc/adreça:** Barri de la Torre del Breny.**Emplaçament:** Al costat del barri de la Torre del Breny**Àmbit:** Patrimoni natural**Tipologia:** Zona d'interès**Ús actual:** Social**Titularitat:** privada**Classificació****Autor:****Any:****Estil:****Segle:****Estat conservació:** bo**Protecció:** inexistent**Núm. inventari Generalitat:****Accés:** fàcil**Fitxes associades:****Data registre:** 30-04-2006**Data modificació:****Autor fitxa:** Cortés Elia, Maria del Agua



Observacions:

Descripció

Les aigües dels rius Llobregat i Cardener s'uneixen al terme de Castellgalí, formant-se al peu la urbanització de la Torre del Breny. Aquest aiguabarreig forma un petit llac o espai en que les aigües queden mig retingudes degut a la gran resclosa construïda poc després i que a través d'un canal portava aigua a la fàbrica Balet de Sant Vicenç de Castellet. Aquesta resclosa, en la què es va utilitzar pedra del monument funerari romà Torre del Breny per la seva construcció, reté l'aigua i forma un indret amb una concentració singular de fauna i flora de ribera.

Història

El lloc on s'uneixen les aigües del Cardener i del Llobregat esdevé un ampli espai fluvial on la vegetació riberenca, sobretot d'álbers i pollancre, hi creixen majestuosament. La relativa tranquil·litat del lloc permet observar espècies d'ocells típiques d'aquest indret, tant en les èpoques de pas migratori com en els períodes d'hivernada i nidificació. En els mesos freds hi fa estada algun ànec migrador, com el piulaire o el roncaire, però és més fàcil observar-hi el corb marí gros. Tot l'any es troben bernats pescaires i el blauet.

Bibliografia

Planell i Picas, Jordi; Vilarmau i Masferrer, Marc. Rutes i camins del Bages. El pla de Bages a peu i en BTT. Col·lecció Llibres de Muntanya, 2. Sant Vicenç de Castellet, Farell, 2002.

D'aquí neix un canal que, discorrent paral·lel al riu Llobregat, acaba al veí municipi de Sant Vicenç de Castellet.

Aquestes construccions es corresponen amb la fitxa núm. 90 de l'Inventari del Patrimoni Cultural de Castellgalí¹⁰ antecedent.

¹⁰ Diputació de Barcelona, setembre-2006



El següent reportatge fotogràfic il·lustra la situació actual:



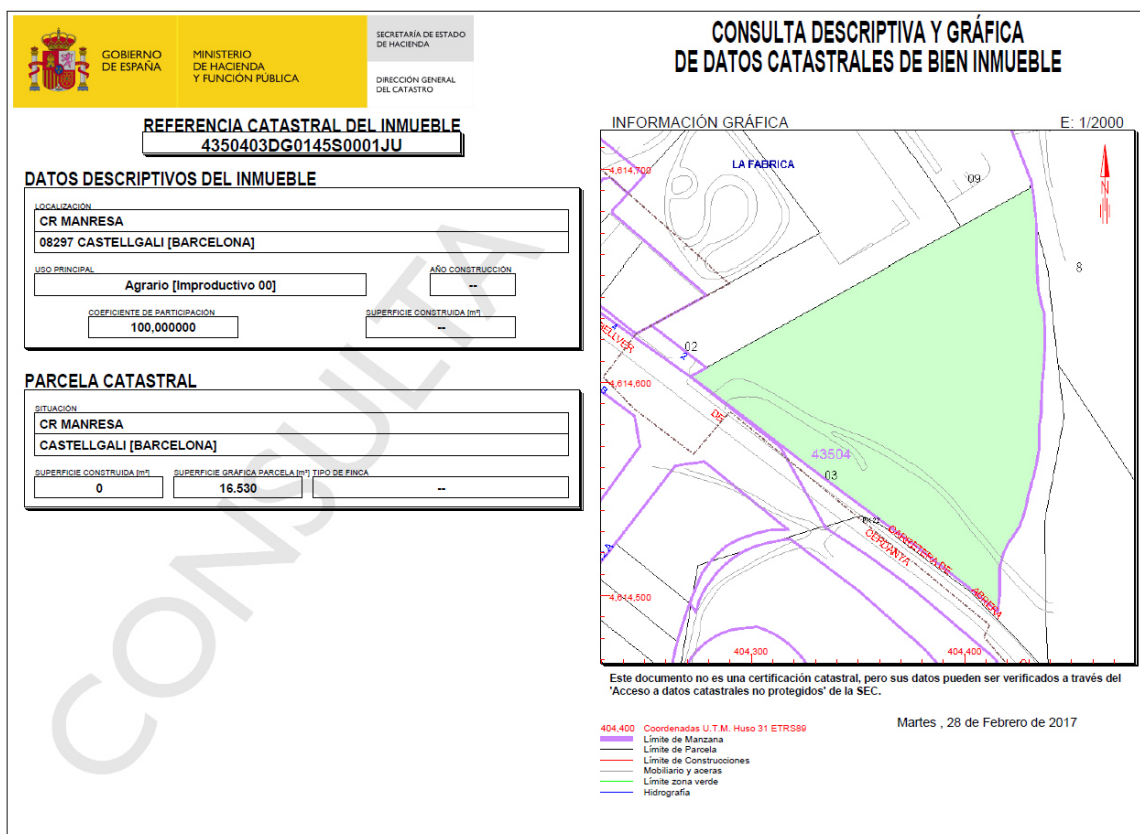
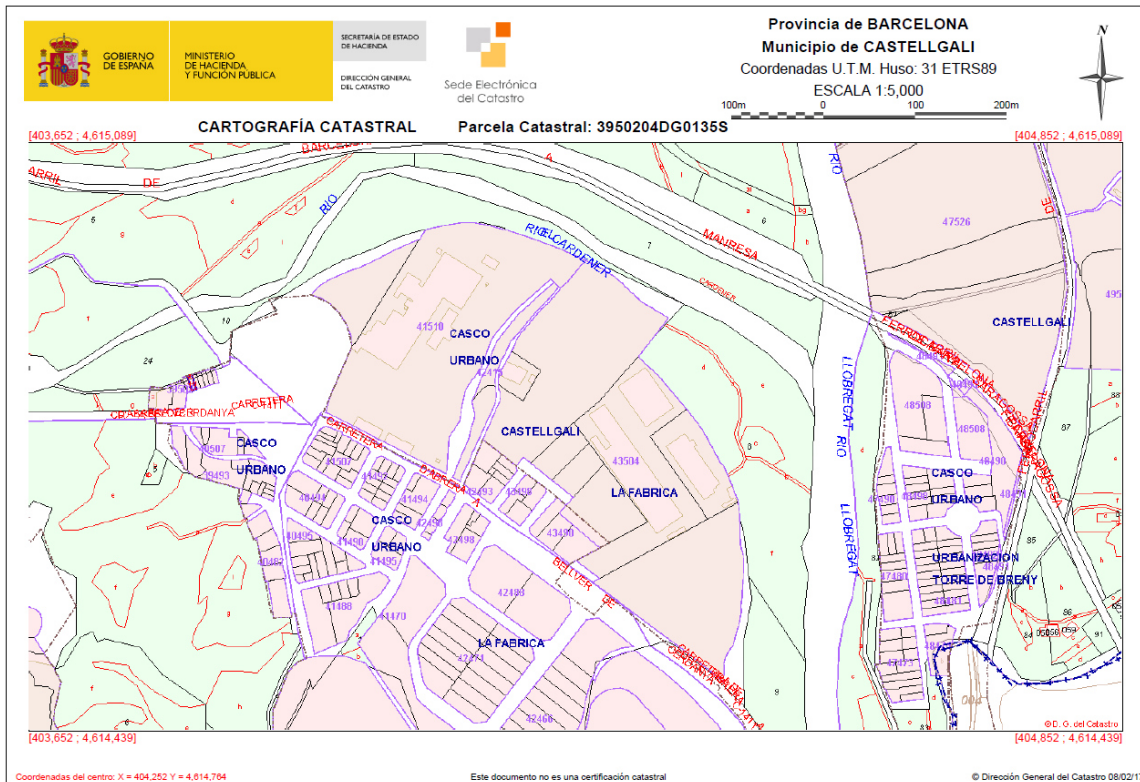


Castellgalí





1.4.1. INFORMACIÓ CADASTRAL





Castellgalí

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
4350409DG0145S0000QY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR MANRESA 12
08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR MANRESA 12
CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: 1.568 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IMT: 5.417 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

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.

404.450 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Martes , 28 de Febrero de 2017

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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 4350402DG0145S0000UY

Localización CR MANRESA 12
08297 CASTELLGALI (BARCELONA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización CR MANRESA 12
CASTELLGALI (BARCELONA)

Superficie gráfica 15.969 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	9.075



<p>GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p>	
		<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000</p>	
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4350404DG0145S0000WY</p>			
<p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN CL SIN NOMBRE N 3 08297 CASTELLGALI [BARCELONA]</p> <p>USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): --</p>			
<p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>SITUACIÓN CL SIN NOMBRE N 3 CASTELLGALI [BARCELONA]</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 4.584 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar</p>		<p>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.</p> <p>Martes , 28 de Febrero de 2017</p> <p>404,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía</p>	

<p>GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p>	
		<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600</p>	
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4350405DG0145S0001SU</p>			
<p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN CL SIN NOMBRE N 3 08297 CASTELLGALI [BARCELONA]</p> <p>USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): --</p>			
<p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>SITUACIÓN CL SIN NOMBRE N 3 CASTELLGALI [BARCELONA]</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.593 TIPO DE FINCA: --</p>		<p>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.</p> <p>Martes , 28 de Febrero de 2017</p> <p>404,280 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía</p>	



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4350406DG0145S0001ZU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SIN NOMBRE N 3
08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SIN NOMBRE N 3
CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IMT: 1.769 TIPO DE FINCA: --

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.

Martes , 28 de Febrero de 2017

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

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4350407DG0145S0001UU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL PLANAS LAS 11
08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL PLANAS LAS 11
CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IMT: 21.309 TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

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.

Martes , 28 de Febrero de 2017

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



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

435041DG0145S0000ZY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL SIN NOMBRE N 3

08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Improductivo 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUÍDA IMT

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL SIN NOMBRE N 3

CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA IMT

328

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IMT

1.457

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

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.

Martes , 28 de Febrero de 2017

404.220 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

--- Límite de Manzana

--- Límite de Parcela

--- Límite de Construcciones

--- Mobiliario y aceras

--- Límite zona verde

--- Hidrografía

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

4241501DG0144S0001RD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR MANRESA 18

08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Improductivo 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

SUPERFICIE CONSTRUÍDA IMT

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CR MANRESA 18

CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA IMT

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IMT

1.515

TIPO DE FINCA

E: 1/1500

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.

Martes , 28 de Febrero de 2017

404.200 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
4241502DG0144S0001DD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM CALTRESA
08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CM CALTRESA
CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.742 TIPO DE FINCA: --

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1500

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 , 3 de Mayo de 2017

- 404,250 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
4151002DG0145S0000SY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CR MANRESA 20
08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CR MANRESA 20
CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.431 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 36.974 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de CASTELLGALI Provincia de BARCELONA

E: 1/3000

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.

Domingo , 29 de Mayo de 2016

- 404,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CASTELLGALI Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 4151002DG0145S0001DU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 CR MANRESA 20
 08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.431

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
 CR MANRESA 20
 CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.431 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 36.974 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL				8.214
VIVIENDA				242
VIVIENDA				788
INDUSTRIAL				77

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

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.

Sábado, 9 de Julio de 2016

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

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
 4151001DG0145S0001RU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 CR MANRESA 50
 08297 CASTELLGALI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
 CR MANRESA 50
 CASTELLGALI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 4.623 TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

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.

Viernes, 3 de Marzo de 2017

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

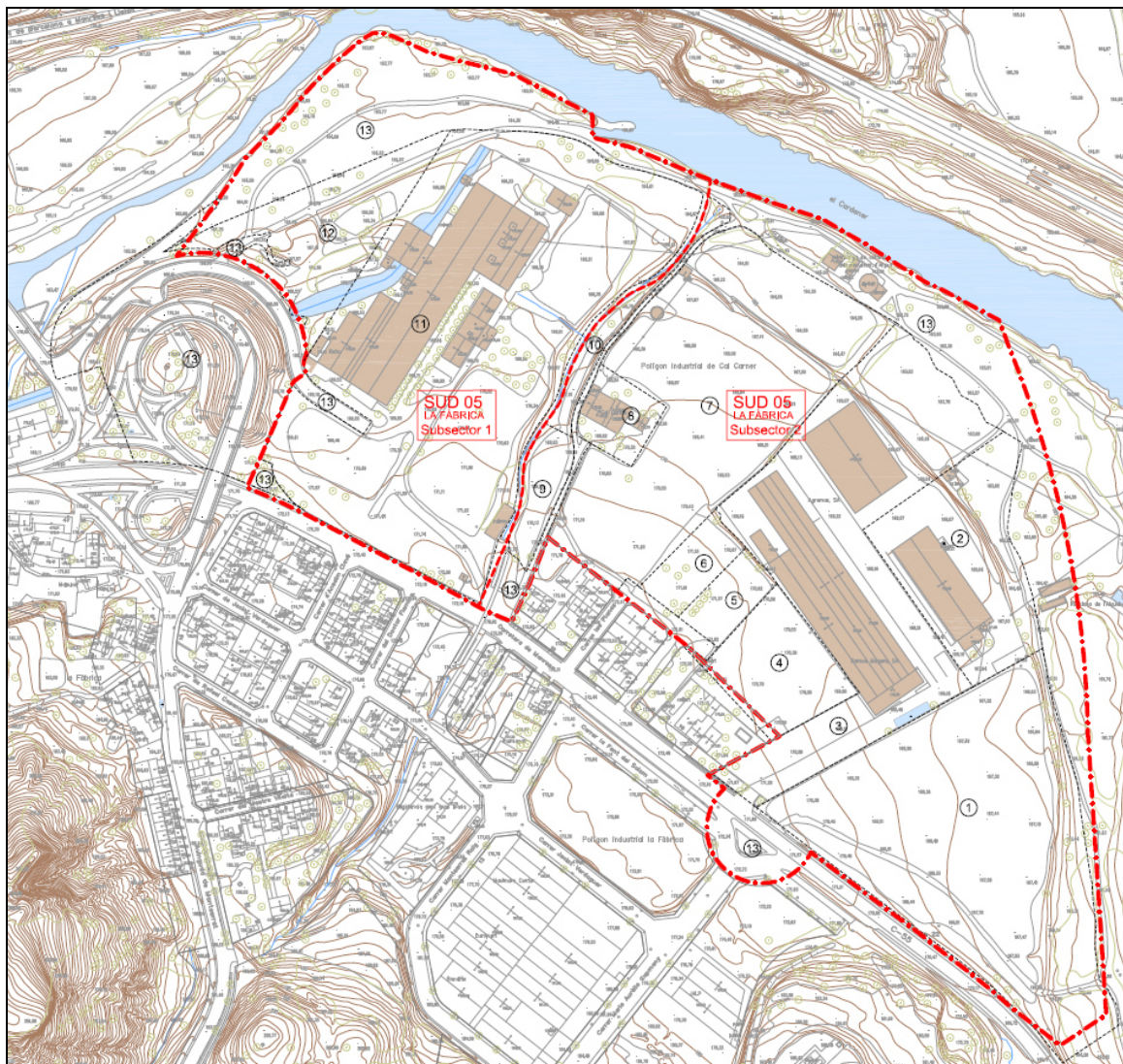


1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Segons les dades obtingudes, la propietat de l'àmbit està dividida (a banda dels terrenys de domini públic) en 9 titulars i 12 finques:

	TITULAR	FINCA
1	Inmofibra	1
2	Ernest Bellés Y Cia, CB	2
3	Ramon Magem, SA	3
4	Albert Pons	4
5	Joan Costa	5
6	Miquel Sardà	6
7	Prima Facie, SL	7, 9, 10
8	Josep Creus	8
9	Accord 2005, SL	11, 12

FINCA	REF.CADASTRAL	TITULAR
1	4350403DG0145S0001JU	1 Inmofibra
2	4350409DG0145S0000QY	2 Ernest Bellés Y Cia, CB
3	4350402DG0145S0000UY	3 Ramon Magem, SA
4	4350404DG0145S0000WY	4 Albert Pons
5	4350405DG0145S0001SU	5 Joan Costa
6	4350406DG0145S0001ZU	6 Miquel Sardà
7	4350407DG0145S0001UU	7 Prima Facie, SL
8	4350401DG0145S0000ZY	8 Josep Creus
9	4241501DG0144S0001RD	7 Prima Facie, SL
10	4241502DG0144S0001DD	7 Prima Facie, SL
11	4151002DG0145S0000SY	9 Accord 2005, SL
	4151002DG0145S0001DU	
12	4151001DG0145S0001RU	9 Accord 2005, SL
13		Camins i lleres públiques

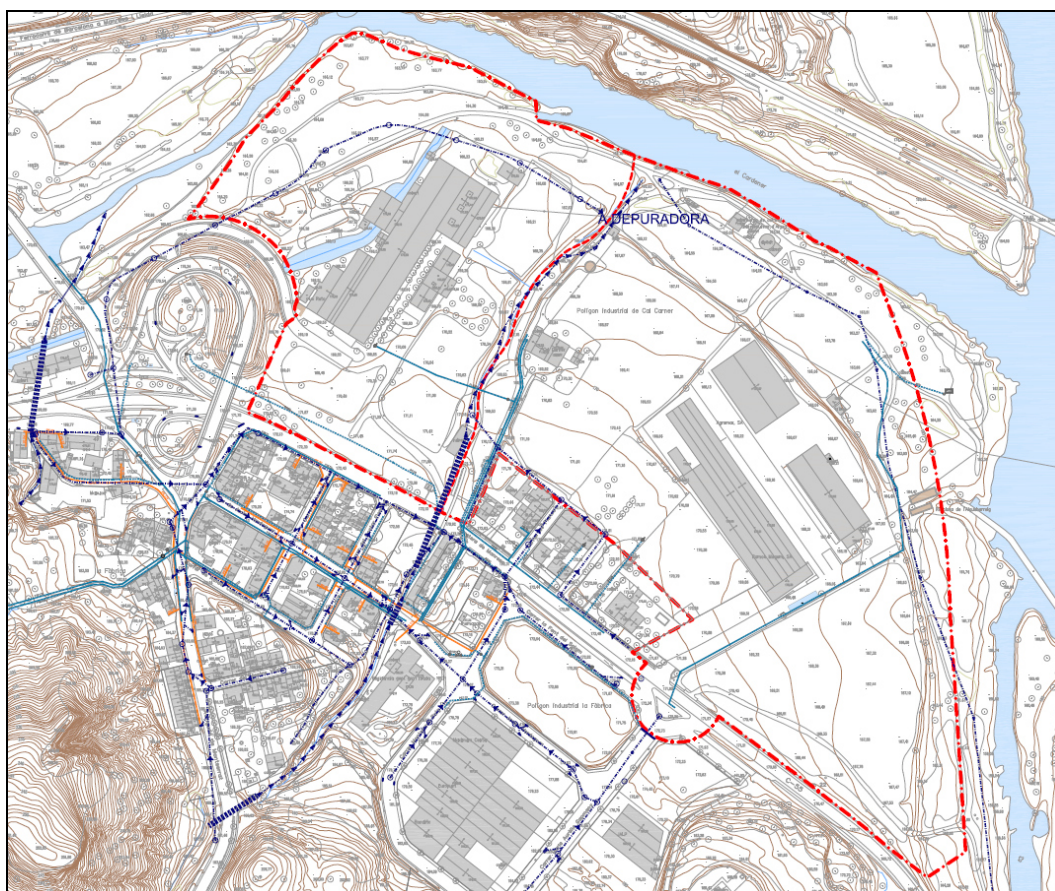




1.4.3. XARXES DE SERVEIS EXISTENTS

Les infraestructures d'urbanització existents al sector, en l'actualitat, únicament responen a les necessitats de les construccions i activitats instal·lades.

No totes les xarxes presents al confrontant nucli urbà (banda sud de la carretera C-55) continuen al sector.



1.4.3.1. SANEJAMENT

Quant a les aigües pluvials, aquestes vessen lliurement al riu, ocasionalment a través del torrent que travessa transversament el sector per la seva part central¹¹.

Aquest torrent es troba parcialment canalitzat en el seu pas, soterrat, sota la carretera C-55. Des d'aquí i fins la trobada amb el riu Cardener discorre en superfície.

Quant a les aigües residuals, tant les del sector, com les del nucli urbà de Castellgalí, menen al punt més baix (en la

¹¹ I serveix de partió per la divisió sectorial

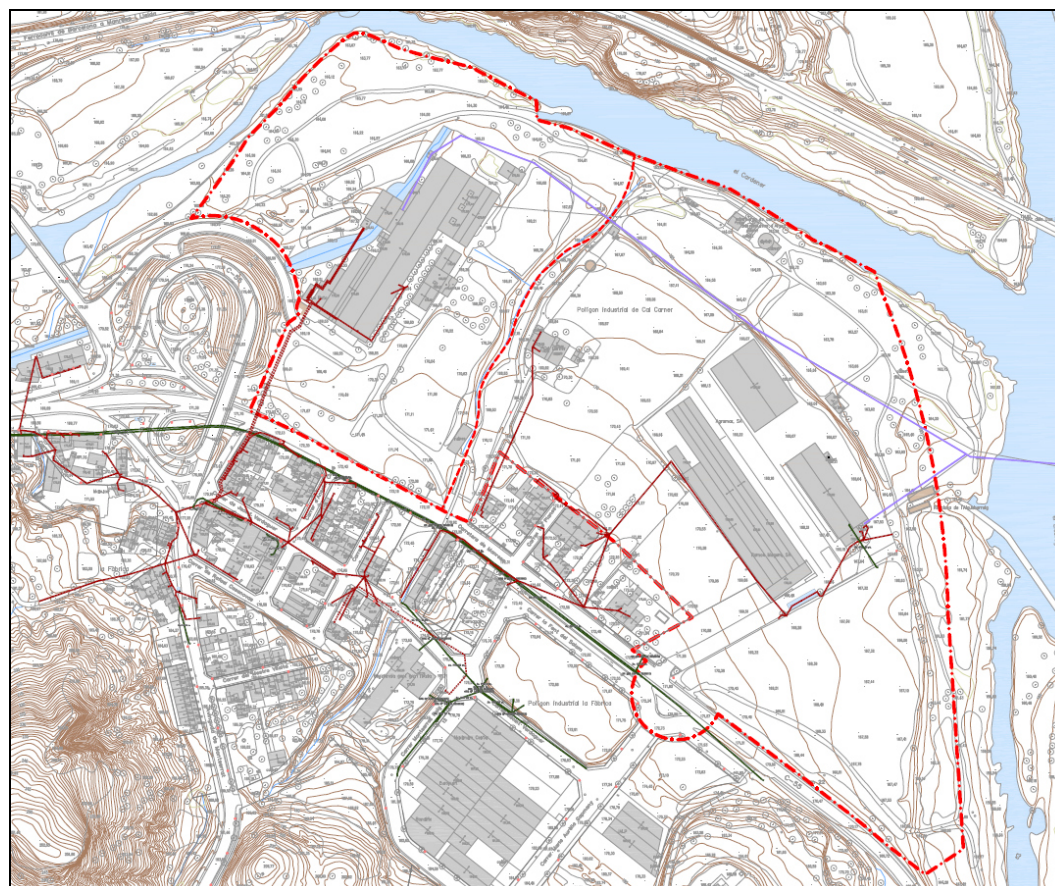


confluència del torrent abans descrit i el riu Cardener) i, d'allí, són conduïdes per gravetat a l'EDAR de Castellbell i el Vilar seguint el curs del riu Llobregat.

1.4.3.2. AIGUA POTABLE

La xarxa és gestionada per SOREA amb comptadors de cabal individualitzats i, majoritàriament, es compon de canonades de PE o PVC. No hi ha presència d'hidrants o de boques de reg.

Les edificacions i activitats existents es subministren de la xarxa general del nucli urbà, excepció feta del pou situat junt el riu Llobregat, al llinar oriental del sector, d'ús particular.





1.4.3.3. GAS

La xarxa, subministrada per Gas Natural, abasta el nucli urbà, però no arriba al sector.

1.4.3.4. ELECTRICITAT

Quan a la mitja tensió, la xarxa és aèria i, naixent a les turbines de generació de la part fabril de la Colònia Carner (que aprofita l'energia hidràulica del riu Cardener per aquesta missió, igual que abans la utilitzava pel funcionament dels telers), discorre pel llinar Nord-Est del sector i travessa el riu Llobregat fins enllaçar amb la resta del sistema.

Subministra energia a les instal·lacions d'Ernest Bellés y Cia, CB (titular 2, finca 2).

Quant a la baixa tensió, la generada a les turbines descrites mena al nucli urbà, travessant la carretera C-55 direcció Sud soterradament des del transformador situat junt les turbines.

La resta de xarxa en baixa tensió és aèria i es correspon amb ramals puntuals que arrenquen de la del nucli urbà i abasteixen consums puntuals. No està mallada.

1.4.3.5. TELEFONIA

No es coneixen xarxes de telecomunicacions al sector. Sí que són presents a la banda sud de la carretera C-55, al nucli urbà.

1.4.3.6. ENLLUMENAT PÚBLIC

Al sector no hi ha instal·lació d'enllumenat públic.



1.5. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE L'AVANÇ DE PLA

Es justifica el present Avanç de Pla Parcial Urbanístic en les determinacions de l'article 93 de la Llei d'Urbanisme (LU, d'ara en endavant) i 114 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU d'ara en endavant). Aquestes normes estableixen el tràmit a seguir, les condicions i la documentació exigible:

Article 93. Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors

Els sectors subjectes a un pla de millora urbana i els sectors de planejament parcial urbanístic poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.*
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.*

Article 114. Desenvolupament per subsectors dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana

114.1 Per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector. L'avanç de pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar com a documents separats i es tramiten en expedients separats.

114.2 L'avanç del pla referit al sector ha de contenir una memòria, un plànol d'informació, un plànol de proposta d'ordenació i un plànol justificatiu de l'emplaçament de les xarxes de serveis i viària, dels espais lliures i dels equipaments comunitaris.

114.3 La memòria de l'avanç ha de justificar la conveniència, l'oportunitat i la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció; igualment, ha de justificar l'equilibri exigít per l'article 91.b) de la Llei d'urbanisme d'acord amb el què estableix l'apartat 7 d'aquest article. S'ha de justificar també gràficament i en la memòria de l'avanç, la coherència de la proposta de xarxa viària i de les previsions sobre espais lliures i equipaments comunitaris del conjunt del sector, així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis i viàries.

114.5 En sòl urbanitzable, l'avanç pot establir condicions temporals per al desenvolupament dels diferents subsectors, en aplicació de la programació establerta d'acord amb l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.

114.7 Entre els subsectors previstos no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un d'ells, amb



relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Les diferències d'aprofitament i càrregues entre els subsectors que puguin existir, dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'han de compensar d'acord amb les regles previstes en l'article 123 d'aquest Reglament.

Com ja s'ha explicat anteriorment a l'apartat d'Antecedents, el sector SUD-05 "La Fàbrica" ja estava contemplat a les antigues NSP aprovades el 20-maig-1981, així com al seu Text Refós aprovat el 17-maig-1989.

No havent-se desenvolupat el sector, el 02-desembre-2005 es procedí a aprovar una modificació de les NSP en aquest àmbit.

L'octubre-2008 es tornà de nou a provar de desenvolupar el sector redactant el Pla parcial urbanístic, però la iniciativa no reeixí.

El nou POUM aprovat el 07-març-2014 segueix incorporant el sector dins les seves determinacions.

Però el sector continua immobilitzat des de la seva creació fa 36 anys.

Diverses són les dificultats que han originat el no desenvolupament:

- El problema d'encabir un sector industrial amb uns accessos precaris.

La carretera C-55 es configura com la via principal d'accés al sector. Aquesta carretera (eix del Llobregat) es una via important de comunicació amb mot de trànsit, força col·lapsada i un traçat obsolet que ha fet, darrerament, se la conegui com la "carretera de la mort" degut al gran nombre d'accidents esdevingut. Aquesta situació ha fet que s'hagin dissenyat diverses modificacions del seu traçat i configuració.

Una de les modificacions consisteix en circumval·lar la població de Castellgalí, començant just a l'extrem oriental del sector, amb una via elevada de doble carril de circulació en cada sentit. No obstant el projecte, la seva execució s'ha demorat i no s'albira immediata.

Paral·lelament, i d'acord amb el projecte de desviament de la carretera C-55, l'Ajuntament de Castellgalí proposa (en el POUM) la transformació de l'actual traçat en una via urbana, pacificada i que actuï com a eix cívic i comercial de la població.

Nogensmenys el sector, en el moment actual, cal que dissenyi unes connexions vers l'accés a la carretera C-55 que compleixin



dues funcions temporals: la primera, resolent la situació existent i, la segona, alhora, complint amb les determinacions futures, amb la complexitat que això suposa. De igual manera, la situació actual provoca que calgui preveure vials interns que permetin l'aprofitament del sector sense comptar amb la pròpia carretera C-55 (carrils laterals, etc) i un disseny viari autònom respecte aquesta: vialitat tancada en si mateixa que utilitzi els dos únics accessos previstos (el nus actual, al Nord) i la futura rotonda (prevista, al Sud)...les previsions i situació actual no fomenten la transformació de la carretera C-55 en una via ciutadana, dificultant-ho.

Així doncs, la situació actual (la futura està per veure quan es materialitza) fa que calgui considerar la viabilitat de la implantació dels usos previstos al sector en el moment present. Aquest moment present ens indica que només són sectors amb possibilitats (singularment els d'ús majoritari industrial) aquells que compten amb una accessibilitat adequada a les vies de comunicació, cosa que no passa en el nostre supòsit.

- La situació de depressió del sector industrial.

No és menor l'impacte que, sobre el desenvolupament del sector, ha tingut la important crisi econòmica (global i particular) que es pateix.

L'empobriment de la població (també dels industrials) ha ocasionat una davallada en la demanda i aquesta, de retruc, una reducció de la producció que, al seu torn, ha originat la pèrdua de llocs de treball per, finalment, revertir en més empobriment.

La demanda, en sentit ampli, no només afecta la producció industrial (manufacturació de béns), que ja per si sola condiona les necessitats industrials sinó, també, a la pròpia creació de nou sòl industrial, que esdevé innecessari¹².

Si bé aquest és només un dels motius del no desenvolupament del sector des de l'any 1981, és simptomàtic que l'intent de tramitació del Pla parcial urbanístic d'octubre-2008, a l'inici de la crisi, s'aturés, ateses les perspectives que ja s'albiraven.

Àdhuc essent optimistes quant a la necessitat de creació de nou sòl industrial es palesa que aquest es concentrarà en els indrets més afavorits (situació, dimensió, comunicacions, entorn) i no pas en llocs on hi hagin les dificultats que presenta el sector estudiat.

¹² Dades del mercat immobiliari indiquen que el 70% del sòl dels polígons industrials executats a Catalunya són vacants



A més, és coneguda l'excés d'oferta de sòl industrial, encara vacant, en llocs més adequats: aquests seran els sòls que primer tindran sortida al mercat immobiliari.

- Les incerteses quant a definir el seu caràcter.

La indefinició dels usos del sector tampoc no ha contribuït al seu desenvolupament.

Inicialment es preveia un sector industrial però el decurs del temps i les circumstàncies que s'expliquen han derivat en que s'admetin els usos terciaris i comercials de manera alternativa.

Aquesta, en l'actualitat, és una bona opció que, a més, es recolza en la idea plasmada al POUM de convertir la carretera C-55 en un eix ciutadà; idea que, així mateix, troba sentit en el disseny d'un pas que, travessant tot el sector, connecti amb un passeig fluvial a tot el llarg del recorregut dels rius Llobregat i Cardener, potenciant l'ús de lleure (i activitats associades al turisme). Tampoc no és menor l'interès que pugui existir envers mantenir el patrimoni industrial entorn aquests rius (colònies) que, a la fi, han contribuït a la història, cultura i paisatge del nostre país.

No obstant, la dualitat possible dels usos industrial-terciari (amb més claredat producció vs comercialització), sense apostar clarament per cap dels dos, no provoca sinó que el caràcter del sector es difumini, doncs els requisits i característiques són diferents en cada cas, així com la lectura que en fa la població. En efecte, i per posar algun exemple, en un supòsit serien adequats vials de gran amplada de circulació per vehicles pesants; en altre, seria adequada una xarxa de vianants i d'aparcaments; tampoc la formalització de les zones edificables seria indiferent.

- La dificultat d'encabir uns usos i aprofitaments adequats.

La regulació urbanística del sector, que ja s'ha estudiat en un apartat precedent, preveu unes cessions (singularment quant als espais lliures) de molt important superfície, amb la conseqüència de deixar menys espais edificables. Això arrenca de la decisió municipal (que cal entendre encertada, sobre tot tenint present les afectacions per inundabilitat) de convertir tota la franja confrontant amb el riu Cardener en un gran passeig fluvial.

Si bé cal considerar, com s'ha dit, com a correcta la previsió, l'escassetat de sòl edificable ocasiona que l'aprofitament en forma de sostre (brut: edificabilitat bruta) s'hagi d'encabir (net: edificabilitat neta) de manera un tant forçada, sense marge respecte diverses alternatives. Aquesta problemàtica ja va ser



indicada en l'al·legació a l'aprovació inicial del POUM, presentada el 29-novembre-2010 (RE 1950), concordant amb una previsió d'ús industrial que provocava l'encabiment del sostre en plantes altes no gaire interessants per la indústria.

L'al·legació està en el cert, però una transformació de l'ús majoritari vers el terciari podria millorar (parcialment) la dificultat. No és assumible que tota la resposta del redactor del POUM a l'al·legació es limiti a constatar que el sostre previst és un màxim que no cal esgotar: el problema subsisteix i és prou important, doncs atorgar un aprofitament edificatori teòric materialment inexistent incideix de manera notable en la sostenibilitat econòmica del sector i, a les resultes, en l'interès a desenvolupar-ho.

A més, el POUM preveu que part del sòl privat tampoc no sigui edificable, com és el cas del bosc de ribera a mantenir situat a ponent de la Colònia Carner, agreujant encara més el problema d'amuntegament del sostre o, alternativament, del seu inaprofitament.

Finalment, la presència de la carretera C-55 imposa un límit a l'edificació que restringeix encara més les possibilitats.

- La situació preexistent quant les edificacions i activitats.

El sector estudiat no està vacant (contràriament, ocupat en més de la meitat), hi ha força edificacions preexistents, la majoria en activitat.

D'una banda caldria contemplar la Colònia Carner. Si bé les seves construccions no estan sotmeses a cap pla o programa que prevegi el seu manteniment, una opinió assenyada conclouria que no és sobrer conservar-les (atès el cert interès arquitectònic i històric que tenen). Aquesta conservació implica que l'aprofitament que es pugui fer de les edificacions (comptant amb no enderrocar-les) s'hagi de limitar (majoritàriament) al seu interior, amb la dificultat d'arribar a esgotar el sostre d'aprofitament que li pogués correspondre.

D'altra, es constata l'interès del POUM en mantenir la masia de Cal Carner pràcticament en el seu actual estat (es dissenyen dues peces d'equipament públic a banda i banda, discontinues, de manera estranya) si bé que resultaria impossible mantenir-ne l'ús d'habitatge, no admès a la regulació normativa del POUM per al sector, si no es modifica aquest. A les resultes: o bé s'admet al sector (modificant les determinacions del POUM) el règim d'usos admès (per mantenir el d'habitatge a Cal Carner) o bé cal preveure la seva desaparició i consegüent indemnització, ja que



resulta materialment impossible la seva transformació en indústria o, possiblement, als usos terciaris.

D'altra, hi ha dues indústries en funcionament respecte les quals el POUM preveu mantenir-les, al menys quant a construcció, ja que així es dissenya la vialitat i la zonificació. Aquestes indústries, que no promotors immobiliaris, poc interès poden tenir en el desenvolupament del sector: d'una part, ja són en funcionament, i executar les determinacions del POUM no significa sinó despeses; d'altra part, només una demanda de creixement de l'activitat actual, o una demanda de noves implantacions poden fomentar la seva transformació, trasllat i venda i promoció del sòl resultant...i això sembla força difícil en el moment actual i a mitjà termini, segons ja s'ha explicat.

- L'escàs interès de la propietat.

Els apartats anteriors, la seva suma si més no, han portat i porten la propietat a no considerar interessant desenvolupar el sector, per manca d'iniciatives i d'expectatives de retorn d'una inversió que es considera notable, de difícil retorn i, segons com, inútil.

D'acord amb els antecedents expressats en aquest capítol, es justifica la necessitat i conveniència de la present divisió sectorial (formalitzada en l'Avanç de Pla):

- Des de l'interès públic:
 - Desenvolupar, si més no parcialment, les determinacions del POUM, tot ordenant les condicions generals de la totalitat del sector.
 - Avançar en la consecució dels objectius del POUM per al sector, singularment la obtenció dels espais de cessió (fonamentalment espais lliures); la ubicació d'un teixit terciari; el respecte, manteniment, conservació i adequació de la Colònia Carner (part fabril); i la paulatina transformació de la carretera C-55 en un eix més ciutadà.
 - Assolir un itinerari de vianants entre la població i el riu, àdhuc la transformació dels actuals terrenys inundables vora el Cardener en un passeig fluvial.
- Des de l'interès privat:
 - Atorgar una possibilitat de rendiment econòmic, actual (no futur), materialitzable, a la propietat.



A l'estudi efectuat per la Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats de la Diputació de Barcelona ja es contempla la divisió sectorial com a una de les actuacions a realitzar:

Pla Parcial SUD 05 La Fàbrica

L'objectiu del pla parcial és desenvolupar un sector industrial terciari que inclou l'arranjament de l'espai natural enfront als dos rius (Parc fluvial de l'Aiguabarreig), recuperant els camins existents com a àrees de passeig i dotar de vida comercial i terciària l'actual tram de la carretera C-55.

D'acord amb la fitxa normativa del PP i les seves condicions urbanístiques, i atenent a la funció bàsica del pla, la diagnosi que fem del sector, contempla els dos estadis de desenvolupament del POUM. En l'estadi final, amb l'entrada en funcionament de la variant C-55, el tram urbà de la carretera queda alliberat del trànsit i permet executar les rotondes previstes. Alhora es podran implementar els usos terciaris i comercials donant front a la C-55.

Per altra banda, l'estadi intermedi pren força, donat que l'execució de la variant es prevista a llarg termini, i per això, l'anàlisi de la viabilitat del sector requereix considerar el pas de la carretera amb les seves servituds actuals.

Així doncs, la diagnosi urbanística del sector té dos vessants d'estudi. En primer lloc, es qüestiona el seu desenvolupament en un únic sector, de manera que es proposaria definir dos subsectors de planejament, adaptats a l'estructura de la propietat i a les edificacions existents.

En aquest sentit, es veu com una oportunitat delimitar un subsector de planejament amb un únic propietari, que inclouria les naus de l'antiga colònia de Cal Carné, adequant l'accés i el seu enllaç a l'intercanviador actual.

Els nous límits del sector, hauran de permetre ampliar la secció viària, segregant la carretera (viari territorial) dels vials bàsics, mitjançant franges longitudinals arbrades i enjardinades. Aquestes franges tindran la funció de façanes vegetals que esmorteiran l'impacte acústic i visual provinent del trànsit de vehicles, tanmateix però, per garantir l'efectivitat, s'hauran d'aplicar altres mesures com per exemple la reducció del trànsit amb l'alliberament del peatge de la C-16.



1.6. INICIATIVA I COMPETÈNCIA

El present Avanç del Pla Parcial urbanístic del sector industrial SUD-05 "La Fàbrica", a Castellgalí, és promogut per la mercantil Accord 2005, SL, propietària de terrenys inclosos dins l'àmbit, de CIF B-637722490 i domicili a efectes de notificacions a 08017-Barcelona, carrer d'Anglí núm. 15, àtic 1^a, representada per la Sra. Carmen Tous Peñalver en la seva qualitat d'administradora solidària, d'acord amb allò disposat als articles 78.1 i 101.1 LU:

Article 78. Formulació del planejament urbanístic derivat

1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101.

Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

Les aprovacions inicial i definitiva correspon a l'Ajuntament, d'acord amb els articles 85.1 i 81.1.a LU, amb les especificitats dels articles 114.4 i 5 RU:

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

Article 81. Competències dels ajuntaments

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

a) Els plans parcials urbanístics que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.



Article 114. Desenvolupament per subsectors dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana

114.4 L'avanç i el pla derivat del subsector se subjecten a la tramitació corresponent al planejament derivat de què es tracta. La convocatòria d'informació pública, en la tramitació de l'avanç i del planejament derivat del subsector, s'ha de complementar amb la notificació individualitzada a les persones propietàries del sector.

114.6 L'aprovació definitiva de l'avanç s'ha de produir prèviament o simultàniament a la dels plans urbanístics derivats del subsector, i l'ordenació prevista en aquests plans derivats s'ha d'adequar a l'avanç definitivament aprovat.

1.7. FACULTATIU REDACTOR

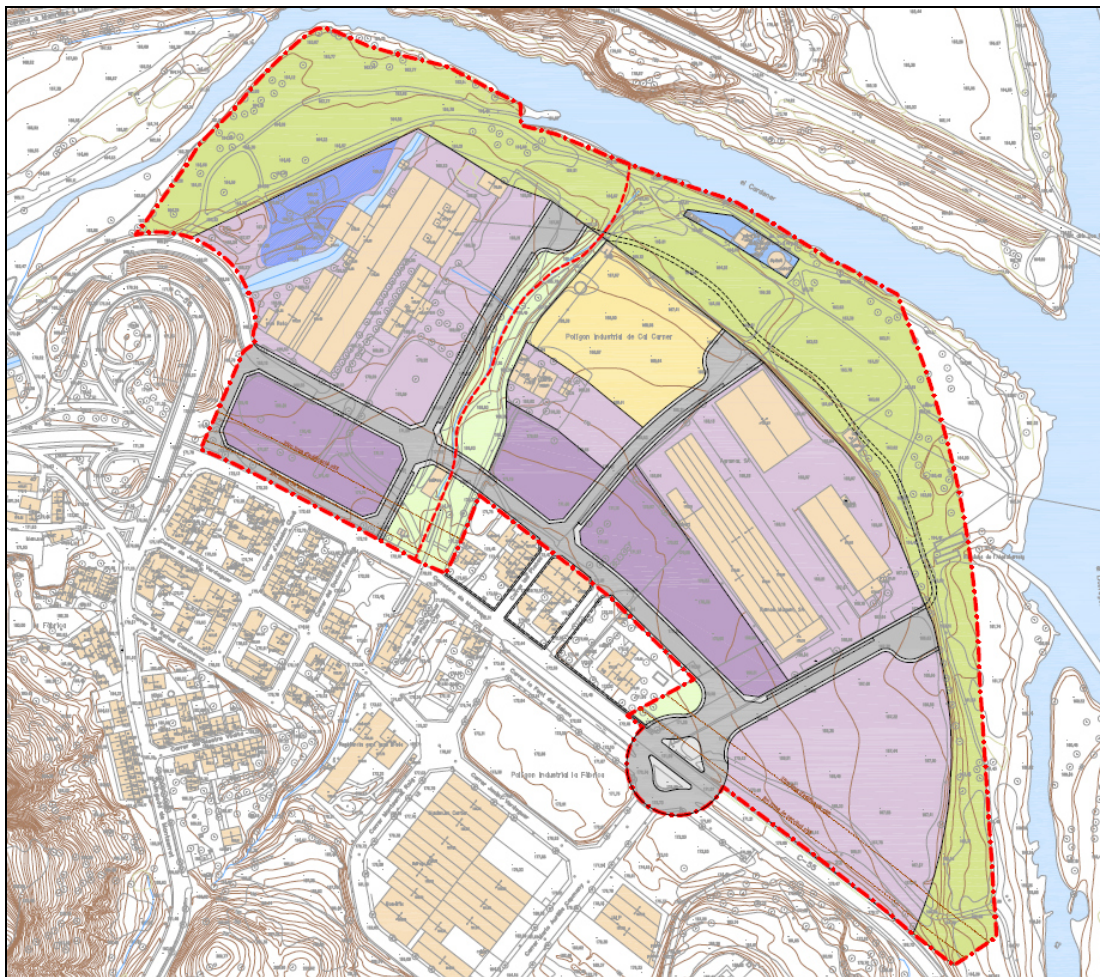
La Disposició addicional tretzena.1 LU assenyala que "Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti."

En Manuel Márquez Poncela; arquitecte col·legiat núm. 15.166-1 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya; advocat col·legiat núm. 32.167 al Col·legi d'Advocats de Barcelona.



1.8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació és la següent:



Aquesta proposta d'ordenació és el resultat d'encaixar les diferents peces del trencaclosques que suposa acomplir amb els requeriments i superar les dificultats, tot respectant:

- La rígida ordenació del POUM.

El POUM, lluny de fixar els paràmetres bàsics quant a l'ordenació, la dibuixa de manera molt detallada i prescriu no variar la ubicació. Qualsevol alteració esdevé complicada més enllà de la mímesis referida a tot el sector, però difícilment conciliable amb una divisió en subsectors, que requereix cert marge d'actuació.

Caldria entendre que allò pretès pel POUM, en essència, és una ordenació sectorial (limitada per la carretera C-55 i els rius Cardener i Llobregat) accessible des de dos punts diferents a la carretera C-55 (enllaç existent, a l'Oest; i rotonda projectada, a l'Est) que defineix una estructura "en



pinta" de vials únicament de servei de les edificacions i activitats (el vial vertebrador del sector fora el paral·lel a la carretera C-55 en tant no es transformi aquesta), amb un parc fluvial situat arran ambdós rius (paral·lelament) i una comunicació entre el nucli de població i el parc fluvial que travessa el sector i sobre quin eix es situen la resta dels espais públics (dibuixaria una ordenació en "T" dels espais públics).

- Els percentatges per a sistemes indicats al POUM.

El percentatge global per a espais lliures ($V1+V2= 33,35\%$) que indica el POUM és molt superior al 10% que marca la legislació vigent. Això deixa escàs marge al projectista a l'hora de zonificar. També és de ressenyar la part no edificable (assimilable a un espai lliure) del bosc de ribera a mantenir al Nord-Oest, dins espai privat. Aquesta part no resta superfície ni edificabilitat però sí que limita la seva materialització.

Quant a la vialitat, el problema no rau tant en el percentatge com en el disseny, amb un esquema viari fixat que, a més, ha de complir amb la realitat present de la carretera C-55, la previsió futura d'aquesta carretera i, alhora, amb la funcionalitat dels subsectors que es delimitin.

- Els estàndards per a sistemes indicats a la legislació aplicable.

La legislació assenyalava dos estàndards: el dels espais lliures (àmpliament superat pel POUM) i el dels equipaments (només lleugerament inferior al POUM).

Així doncs, cal completar la superfície d'equipaments que dissenya el POUM (en dos emplaçaments separats per la masia de Cal Carner) de forma adossada a les peces previstes, per a una major funcionalitat i coherència.

Així mateix, cal respectar l'actual ubicació de l'estació de la xarxa de control dels recursos d'aigua, i preveure els altres sistemes tècnics necessaris, amb el consegüent augment d'espais públics.

- Les afectacions derivades del riu Cardener i la carretera C-55.

La confluència (aiguabarreig) dels dos rius ocasiona una zona inundable (d'amplada variable segons el període de retorn que es consideri, però prou coincidents) no apte per a l'edificació. És correcta l'ordenació que dissenya el POUM, però la seva magnitud limita l'espai privat, tot reduint-lo a les parts actualment ocupades.



Així mateix, la carretera C-55 (en el seu actual estat) provoca que: a) les edificacions hagin de guardar la distància de separació que indica la legislació sectorial -limitant l'edificació-; i b) que la vialitat dels subsectors pugui funcionar de forma autònoma sense produir més accessos -ni agreujant la perillositat- que els actuals.

La previsió del futur desviament de la carretera C-55 no només permetrà la construcció de la rotonda situada a l'Est -nou accés al sector- sinó que, també: a) superar la limitació de la distància no edificable; b) estudiar nous entroncaments de la vialitat interna en els carrers de menys trànsit; i c) la transformació de la via en una de més pacificada i localment urbana.

- Les edificacions i activitats preexistents.

Ja s'ha vist que el no desenvolupament del sector, al llarg dels anys, respon a diverses causes: una d'elles és l'escàs interès de la propietat, sobretot pel que fa a les activitats ja en funcionament. La divisió en subsectors pretén aïllar, temporalment, la voluntat dels més i dels menys interessats en el desenvolupament, però això suposa alterar el menys possible l'estatus actual; en altres mots: cal que la gestió prevista contempli el manteniment de les edificacions i la funcionalitat de les activitats. Altrament, la substitució comporta unes despeses indemnitzatòries força notables que cal, en allò possible, estalviar-se.

Igual passa amb les edificacions que conformen el conjunt fabril de la Colònia Carner. Al raonament abans exposat cal sumar la conveniència del seu manteniment per raons històriques i arquitectòniques.

Aquests aspectes també limiten molt les alternatives de zonificació.

- El màxim aprofitament privat.

Un dels aspectes bàsics en el desenvolupament de qualsevol sector de planejament és l'aprofitament -rendiment econòmic- que aquest permet.

El sector immobiliari és un sector productiu més, subjecte a les regles del mercat econòmic. Els sectors amb un rendiment superior tendiran a desenvolupar-se abans que d'altres i, algun d'ells, mai es desenvoluparan tal i com estan dissenyats per manca o escassetat de rendiment econòmic: cal ser molt curós en aquest aspecte, fonamental al cap i a la fi. No es tracta d'obtenir més aprofitament que l'atorgat pel POUM,



però tampoc és justificable obtenir-ne menys ja que, si bé això és possible, a les resultes bloqueja la iniciativa privada.

En el present supòsit la necessitat d'encabir el màxim aprofitament possible obliga la definició de dues subzones (una en tipologia aïllada i una altra en tipologia arrencada, en filera alineada a vial) amb les quals, tot just, s'arriba a esgotar el sostre admès. També és d'interès aprofitar tots els usos admesos al POUM, com un element econòmic més a tenir present.

Així mateix, cal ser realistes i estudiar si la definició en la col·locació concreta del sostre és materialitzable o, en altres termes, si és valorada pel mercat immobiliari com a adequada ja que, cas contrari, és un exercici inútil. Un exemple a no seguir seria la definició d'usos industrials en segones plantes pis (molt sovint ni la primera planta pis resulta realista).

- La propietat del promotor.

Element central del present expedient és el tema de la gestió o, el que és el mateix, la voluntat d'un dels propietaris de desenvolupar, ni que sigui parcialment, el sector.

Això comporta que la divisió en subsectors s'hagi d'ajustar, dins els límits permesos, a la propietat interessada. Cas contrari la gestió comporta el naixement d'una Junta de Compensació i la inclusió en la promoció de propietaris no interessats, amb les dificultats subsegüents.

De no fer-ho així, de no respectar la voluntat de la propietat en el desenvolupament urbanístic, es força a l'actuació pública en la seva substitució, situació no volguda des del mateix moment que es fixa (i així ha romàs des de fa molts anys) el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. A les resultes, no és gaire pràctic que l'Administració vagi en contra els interessos particulars quan, teòricament, aquesta actuació els hi beneficia.

En resum: l'ajust a la propietat interessada en el desenvolupament introdueix un altre factor de disseny en l'ordenació que complica la divisió en subsectors.



- L'autonomia funcional dels subsectors.

Els subsectors que es dissenyin, atès que es tracta únicament d'una mera alteració temporal quant el desenvolupament, han de poder funcionar de manera autònoma entre si.

Aquest principi provoca que la vialitat hagi de ser suficient en si mateixa, així com els accessos i, al mateix temps, que no impedeixi els objectius globals, ni pel que fa a la connexió i coherència interna, ni pel que fa al seus aspectes externs (transformació de la carretera C-55 rera l'execució del previst desviament).

El mateix raonament es pot fer quant a l'estructura general, particularment pel que fa a la xarxa d'espais públics (espais lliures i equipaments). Òbviament també les xarxes de serveis han de seguir igual criteri.

- L'equilibri econòmic intersectorial.

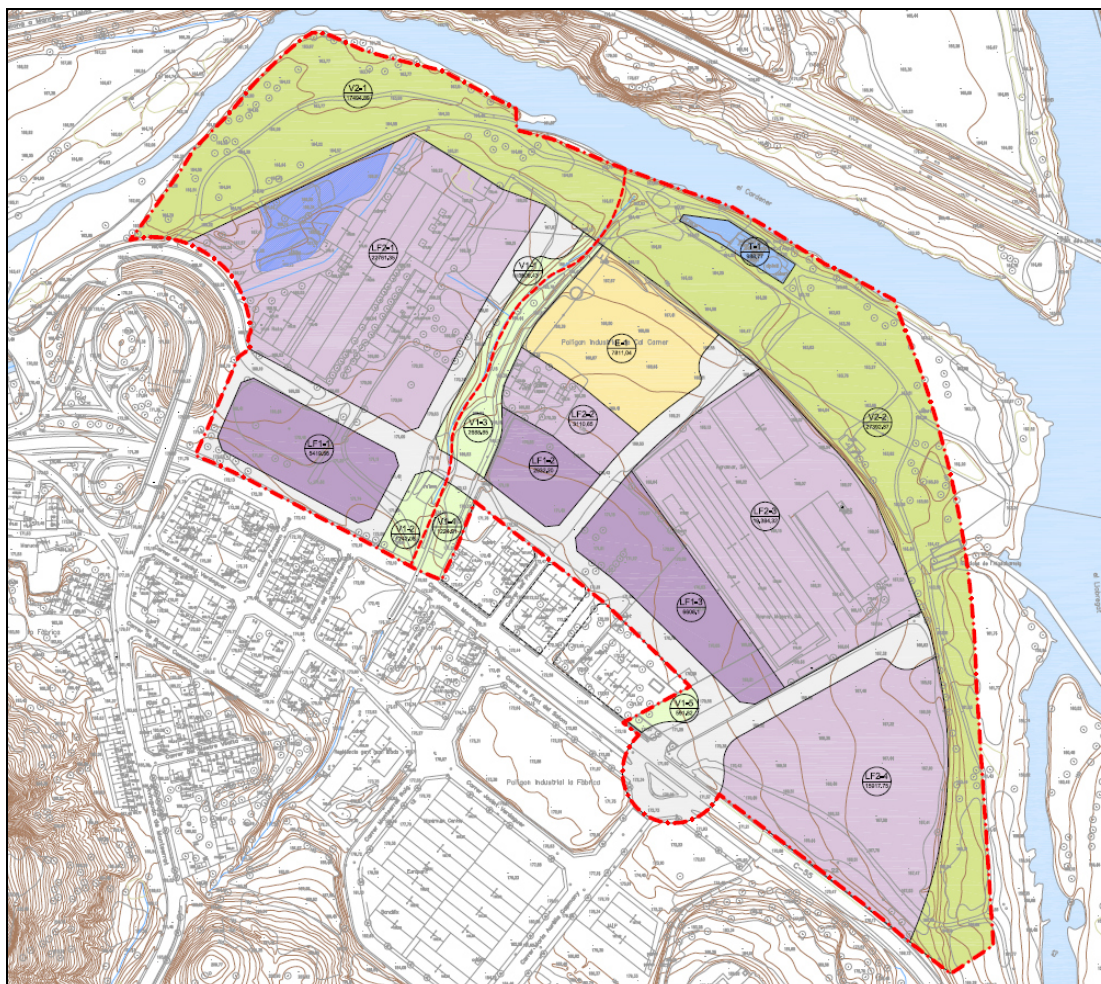
Tots els elements esmentats als punts anteriors conflueixen en l'equilibri econòmic entre els subsectors el qual no podrà ultrapassar, per imperatiu legal, el marge del +/- 15% de diferència.

Com que els preus unitaris d'urbanització dels diferents espais han de ser iguals arreu, i tot comptant que l'aprofitament també ho és (edificabilitat neta i usos admesos), el marge d'actuació és molt escàs i, cas d'incompliment, elimina qualsevol possibilitat de gestió.

Així mateix cal tenir en compte que el desenvolupament, primer, d'un sector deficitari comportaria l'assumpció per part de l'Ajuntament de l'excés de despesa, cosa no volguda.



D'acord amb tot l'anterior, la zonificació del sector és la que es grafia tot seguit:



L'àmbit ordenat és coincident, quant a límits i superfície (156.191,00 m², idènticament a l'assenyalat al POUM) i presenta el següent quadre de superfícies pormenoritzades (en comparació POUM vs PPU proposat):

Qualificacions		SECTOR					
		s/POUM			s/PPU		
		Superfície	%	Sostre	Superfície	%	Sostre
E (equipaments)	E-1	6.474,00	4,14%		7.811,04	5,00%	
V1 (espais lliures)	V1-1	7.193,00	4,61%	33,34%	1.509,43	4,65%	33,39%
	V1-2				1.242,06		
	V1-3				2.688,85		
	V1-4				1.224,91		
	V1-5				591,82		
V2 (espais lliures)	V2-1	44.887,00	28,74%		17.494,89	28,74%	
	V2-2				27.392,87		
T (serveis tècnics)					988,77	0,63%	
X (viari)		19.096,00	12,23%		19.112,33	12,24%	
Total Sistemes			49,71%		80.056,97	51,26%	
Zona Edificació Arrenglerada (LF-1)	LF1-1	1,6000		112.457,52	5.419,66	9,58%	23.935,94
	LF1-2				2.932,20		
	LF1-3				6.608,10		
Zona Edificació Aïllada (LF-2)	LF2-1	1,4470			22.761,35	39,17%	88.521,58
	LF2-2				3.110,65		
	LF2-3				19.384,32		
	LF2-4				15.917,75		
Total Zones					76.134,03	48,74%	1.4771
TOTAL ÀMBIT		0,72			156.191,00	100,00%	0,7200

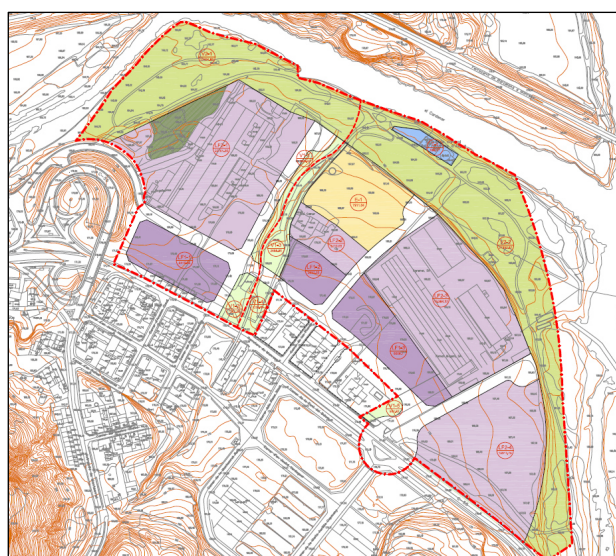
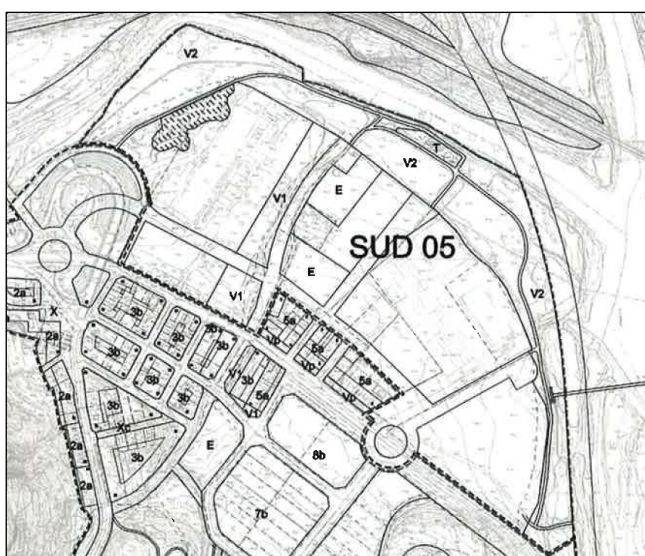


1.8.1. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL POUM

En aquest apartat hom analitzarà el compliment de les determinacions del POUM envers la proposta d'ordenació, tant pel que fa a l'ordenació gràfica, com pel que fa als aspectes normatius.

1.8.1.1.COMPROVACIÓ DE LES DETERMINACIONS GRÀFIQUES DEL POUM

És de comprovar que, a banda dels ajustos propis de l'ordenació més detallada que ha de ser objecte del present document (i del planejament de desenvolupament), l'ordenació prevista és coincident amb les determinacions gràfiques del POUM (fitxa normativa del sector SUD-05 "La Fàbrica"):



Els petits canvis proposats es corresponen amb:

- Desplaçament del primer vial acabat en cul-de-sac (per l'esquerra) a l'altra banda de la zona verda. Amb això s'aconsegueix dotar d'un front adequat a la zona edificable que allotja la part fabril de la Colònia Carner, sense alterar el seu destí de passeig per a vianants des del nucli urbà al parc fluvial i, al mateix temps, respectar el torrent existent (que quedarà integrat). El conjunt de la zona verda, el torrent i el vial de circulació restringida formen un conjunt de trànsit entre el nucli de població i l'espai fluvial, dotat d'unes especials característiques quant a la seva urbanització. Així mateix no es compromet, amb aquest disseny, l'actual



accés a la masia de Cal Carner ni tampoc, en el futur, els accessos a l'equipament públic i les zones edificables els quals, bàsicament, flueixen pel següent vial, aquest ja sí de trànsit rodat. Altrament, es desplaça la situació de la zona verda a tocar de la carretera C-55 vers les edificacions preexistents.

- Obertura d'un nou vial paral·lel a la carretera C-55 a la banda sud-occidental del sector. Amb això hom pretén superar la dificultat que suposa accedir a les edificacions allà situades (les quals han de respectar la distància de no edificació de 25 m) tot donant un accés rodat als patis davanters (no edificables) i, així mateix, tancat l'anella de circulació en el subsector-1, juntament amb el vial ja previst al límit de l'accés occidental ja existent en l'actualitat. D'igual forma s'elimina la dificultat (actual, present) d'ampliar els entroncaments del sector amb la carretera C-55, no sent necessari cap més. És a dir, el sector presentaria dos únics accessos: en cadascuna de les rotondes previstes, i cap altre. En un futur, rera la reconversió de l'actual carretera (tot executant la variant projectada) en una via ciutadana, aquest aspecte deixarà de ser determinant, com ho és ara.
- Agrupació de les dues peces d'equipaments previstes en una de sola. Aquesta opció del POUM no sembla la més adequada envers la gestió municipal dels espais públics i sí, en canvi, poder obtenir un únic espai, la qual cosa dóna més flexibilitat. Si bé la ubicació és concordant amb un dels espais previstos (el més septentrional), s'elimina el més meridional, que passa a ser sòl edificable (canviant la seva situació amb la prevista al POUM en forma de "L", força irregular quant al seu aprofitament. L'accés rodat es produirà pel vial central en cul-de-sac, i l'accés principal per a vianants, pel conjunt de vial i zona verda que conforma el passeig central, en la confluència amb el parc fluvial.
- Establiment d'una petita zona verda a l'espai no ordenat confrontant amb la prevista rotonda de l'extrem sud-oriental del sector.

La resta de determinacions gràfiques no són sinó ajustos de precisió.

És de comprovar com les intencions declarades pel POUM quant a l'ordenació gràfica es compleixen, respecte la forma i



respecte la funcionalitat i objectiu, d'acord amb la determinació de la fitxa del POUM que estableix que el planejament de desenvolupament no podrà variar la ubicació dels sistemes vinculants, excepció feta del viari, que serà el que resulti de l'ordenació aprovada pel Pla parcial urbanístic.

1.8.1.2. COMPROVACIÓ DELS ESTÀNDARDS DEL POUM

Estableix la fitxa normativa del POUM quant al sector SUD-05 "La Fàbrica" que el planejament parcial no podrà disminuir el percentatge de sistemes vinculants (de caràcter normatiu), tot i haver de complir, també, amb la legislació sectorial; excepció feta de la xarxa viària, parcialment, quant al seu disseny (no així la superfície mínima).

El quadre que segueix, de forma esquemàtica, justifica aquest compliment dels estàndards (POUM vs PPU proposat):

Qualificacions	POUM		Sostre	PROPOSTA		Sostre
	Superfície	%		Superfície	%	
E (equipaments)	6.474,00	4,14%		7.811,04	5,00%	
V1 (espais lliures)	7.193,00	4,61%		7.257,07	4,65%	
V2 (espais lliures)	44.887,00	28,74%		44.887,76	28,74%	
T (serveis tècnics)				988,77	0,63%	
X (viari)	19.096,00	12,23%		19.112,33	12,24%	
Total Sistemes		49,71%		80.056,97	51,26%	
Total Zones			112.457,52	76.134,03	48,74%	112.457,52
TOTAL AMBIT	156.191,00		112.457,52	156.191,00	100,00%	112.457,52
Edificabilitat bruta			0,72			0,7200

En resum (POUM vs PPU):

- Equipaments (E): 4,14% vs 5,00%¹³.
- Espais lliures (V1): 4,61% vs 4,65%.
- Espais lliures (V2): 28,74% vs 28,74%.
- Espais lliures (V1+V2): 33,34¹⁴% vs 33,39%.
- Serveis tècnics (T): 0,00% vs 0,63%.
- Viari (X): 12,23% vs 12,24%.
- Total sistemes: 49,71% vs 51,26%.
- Edificabilitat bruta: 0,72 m²st/m²sl vs 0,72 m²st/m²sl.
- Sostre màxim: 112.458,00 m²st vs 112.457,72 m²st.

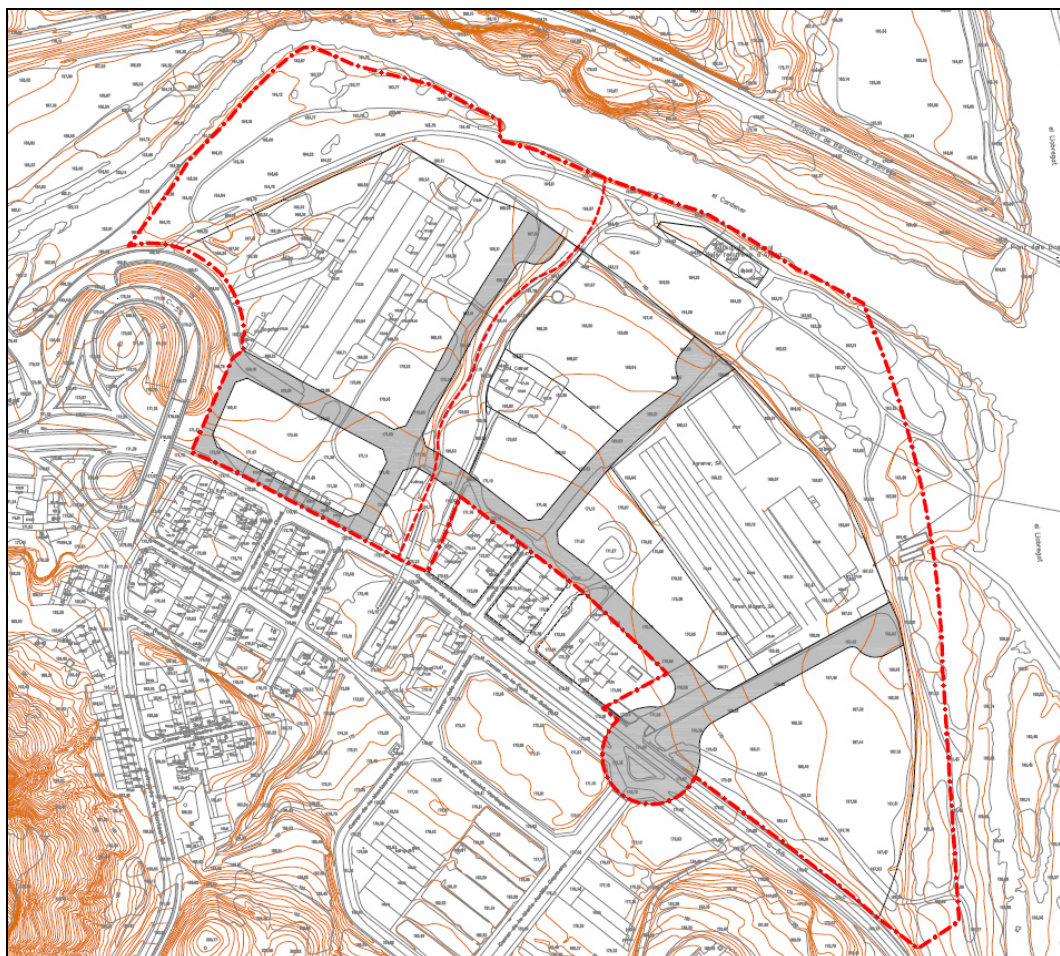
¹³ Aquest és el mínim exigint per la legislació sectorial (article 65.4 LU)

¹⁴ Molt per sobre del mínim (10%) exigint per la legislació sectorial (article 65.4 LU)



1.8.2. VIALITAT

La vialitat prevista segueix l'ordenació del POUM a la fitxa normativa corresponent al sector SUD-05 "La Fàbrica", amb els ajustos propis d'un estudi més detallat. Ocupa una superfície de 19.112,33 m² que representa el 12,24% del total¹⁵.



L'estructura viària es conforma a partir dels dos accessos a la carretera C-55 dels quals el situat a l'Oest ja existeix (malgrat hom preveu la seva modificació tot transformant la dita carretera en un eix cívic) i el dissenyat a l'Est només es materialitzarà rera l'execució de la variant projectada.

Aquests serien, en tant no s'executi la nova variant, els únics enllaços amb la carretera C-55 actual. La resta de connexions previstes al POUM només seran possibles en el supòsit anterior.

A partir dels dos enllaços es produeix la connexió interior per un vial paral·lel a la carretera actual que és el que articula el sector. Aquest vial hom preveu sigui de doble sentit de circulació rodada

¹⁵ Contra el 12,23% establert al POUM



i secció de 15-16 m amb calçada central i voreres perimetrals. És al redós d'aquest vial on es situen les zones amb major aprofitament urbanístic (LF-1), caracteritzant-lo.

Del vial articulador es despengen tres vials interns acabats en cul-de-sac que són els que permeten accedir als aprofitaments urbanístics. Els dos situats més a l'Est comparteixen característiques, amb secció de 13 m, doble sentit de circulació rodada, calçada central amb voreres perimetrals i aparcament a una banda. El situat més a l'Oest és lleugerament diferent, amb característiques pròpies dels de vianants, conformant el pas entre el nucli urbà i l'espai fluvial, tot flanquejat per torrent i una zona verda lineal: d'aquesta manera es dissenya una secció de 12 m, amb resta de característiques idèntiques que els anteriors.

Completa la vialitat el previst que envolta la zona d'edificació arrenclerada situada al Sud de la part fabril de la Colònia Carner (LF1-1). Aquest vial, tot recollint el que el POUM preveu al llindar Est, completa la circulació sense afectar la carretera C-55, tancant-se en si mateix. La seva secció és variable (12 en la prolongació del vial anterior i, 8 m en la resta), amb un únic sentit de circulació, calçada central i voreres perimetrals. Només el primer tindrà aparcament en una banda.

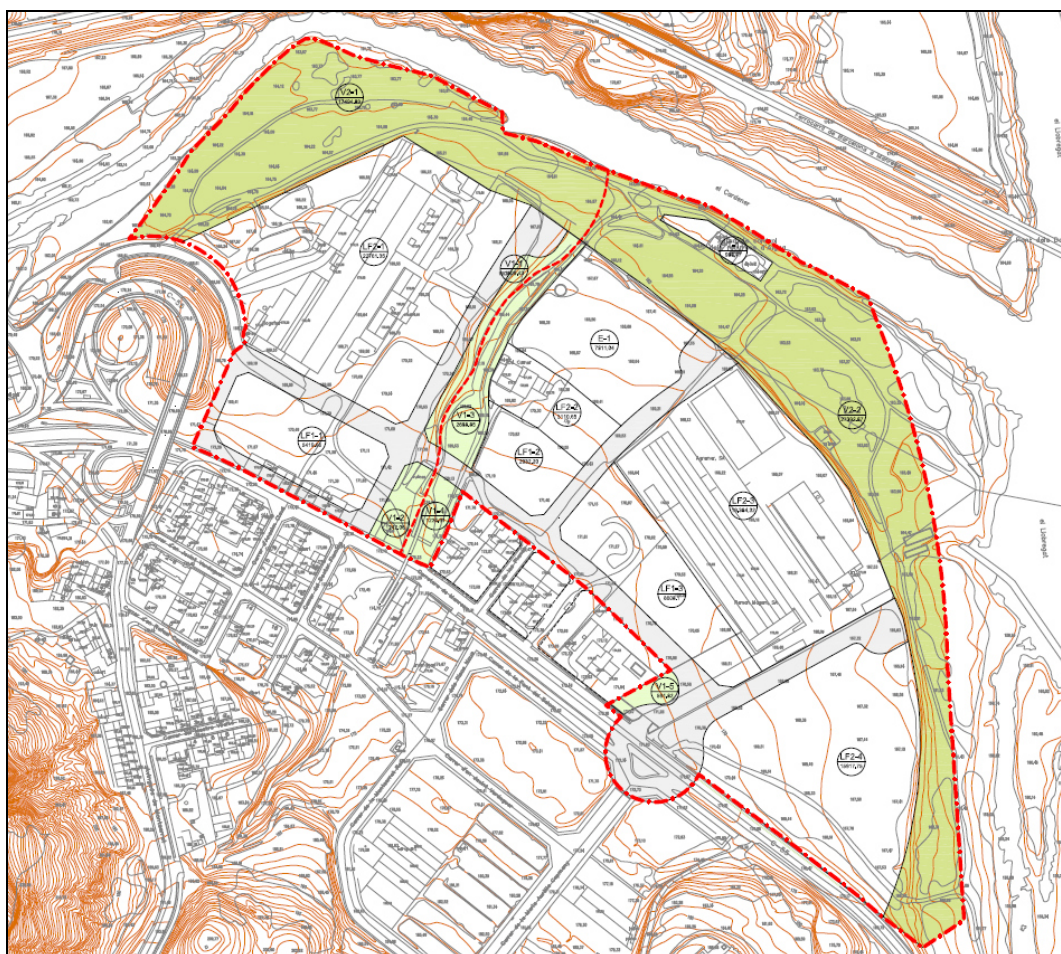
El següent esquema explica el funcionament de la circulació interna del sector, la qual és autònoma i complementària respecte la carretera i, també, entre els dos sectors projectats:





1.8.3. ESPAIS LLIURES

Els espais lliures previstos segueixen l'ordenació del POUM a la fitxa normativa corresponent al sector SUD-05 "La Fàbrica", amb els ajustos propis d'un estudi més detallat. Ocupen una superfície de 52.144,83 m² que representa el 33,39%¹⁶ del total¹⁷.



¹⁶ Molt per sobre el 10% mínim exigít per la legislació sectorial

¹⁷ Contra el 33,34% establert al POUM



El sistema d'espais lliures té deus caracteritzacions diferenciades:

- Una, situada longitudinalment a tot l'envoltant septentrional i estenent-se a Est i Oest, es correspon amb la qualificació V2 i és un parc fluvial, lineal, confrontant als rius Cardener i Llobregat.

Es situa a la terrassa més baixa del sector, inundable per a tots els períodes de retorn, separat de les terrasses edificables mitjançant una protecció hidràulica consistent en mur i/o escullera, segons es desprengui de l'estudi d'inundabilitat.

Aquest parc, de superfície 44.887,76 m² que representa el 28,74%¹⁸ del total sectorial, es configura com un espai a conservar la vegetació autòctona de ribera i com a part de la gran via projectada al llarg dels rius, des del seu naixement fins la desembocadura.

El seu caràcter ha de ser de minimització de la intervenció i manteniment del seu estat natural, amb les mínimes obres necessàries per al seu gaudi.

- L'altra, situada central i transversalment, és una zona verda lineal qualificada de V1 que acompanya el torrent existent i el carrer projectat acabat en cul-de-sac, amb el qual s'integra.

El conjunt d'aquests dos elements configura l'accés des del nucli urbà a l'espai fluvial.

Ocupa una superfície de 7.257,07 m², que representa el 4,65%¹⁹ sectorial.

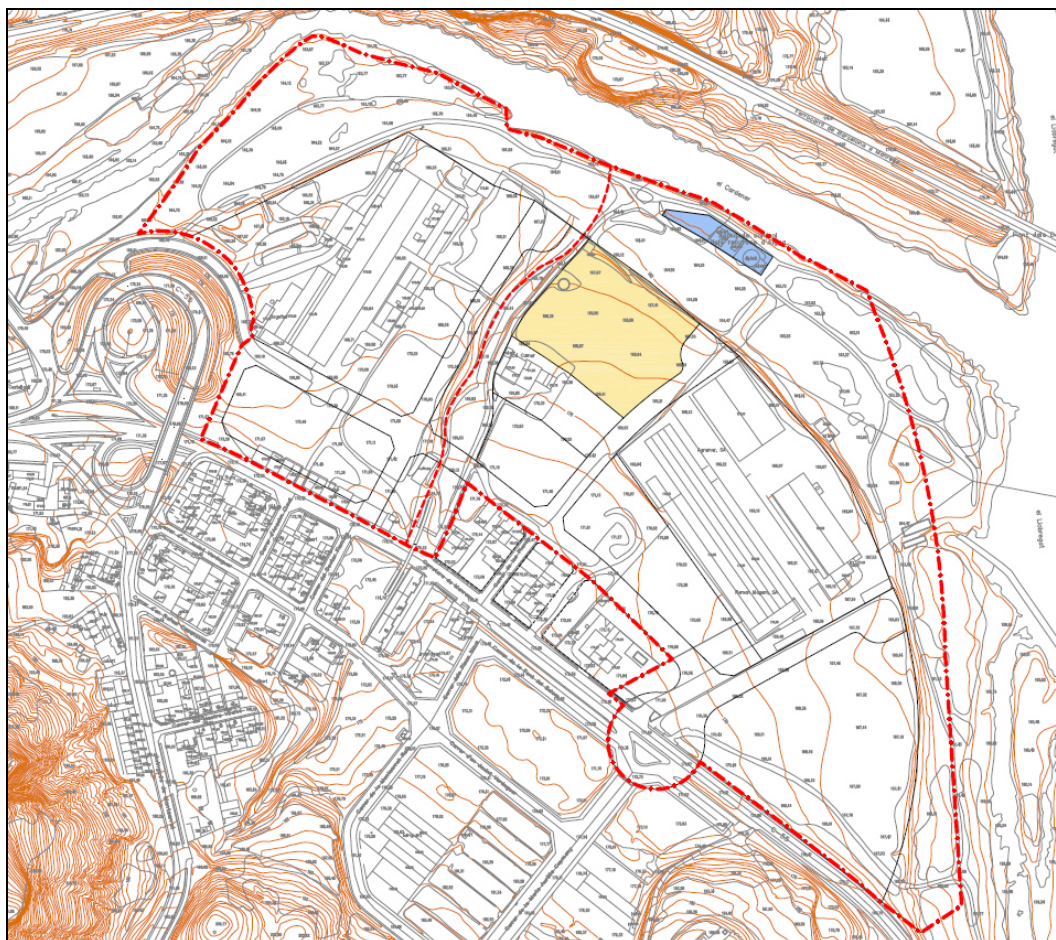
¹⁸ Idènticament a allò establert al POUM

¹⁹ Contra el 4,61% establert al POUM



1.8.4. EQUIPAMENTS

Els equipaments previstos modifiquen l'ordenació del POUM a la fitxa normativa corresponent al sector SUD-05 "La Fàbrica", tot agrupant les dues localitzacions en una de sola, al Nord i a tocar de l'espai fluvial.



Ocupen una superfície de 7.811,04 m² que representa el 5,00%²⁰ del total.

La seva situació agrupada, amb accés rodat pel vial intermig acabat en cul-de-sac i per a vianants des del conjunt de la zona verda lineal V1 i l'altre vial més occidental, a tocar de l'espai fluvial, ha de permetre una major flexibilitat quant a la seva ordenació i utilització futura.

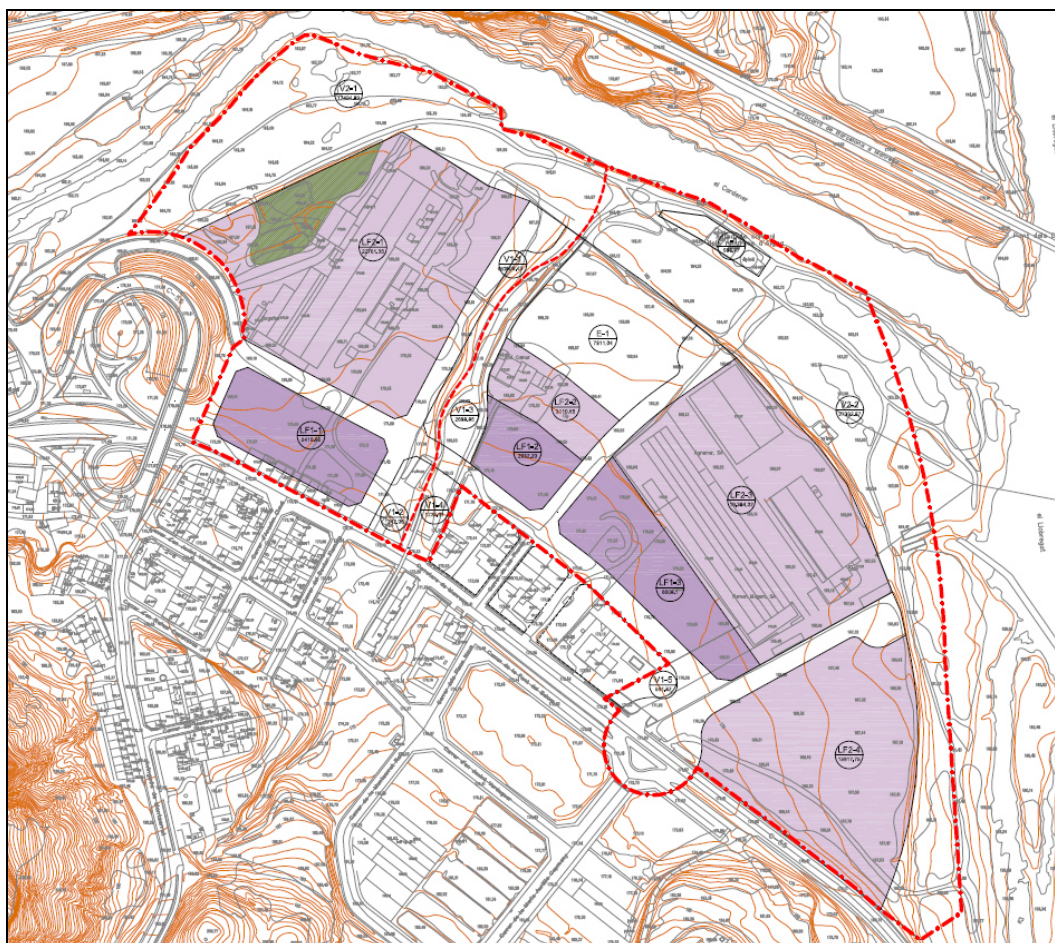
També hi trobem l'estació depuradora actual, de 988,77 m² de superfície, que representa el 0,63% del total.

²⁰ Contra el 4,14% establert al POUM, si bé la legislació sectorial indica un mínim del 5%, tal i com es preveu al present document



1.8.5. SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

El sòl d'aprofitament privat, que recull les preexistències edificades, completa l'ordenació del sector a partir dels espais no públics.



Ocupa una superfície de 76.143,03 m² que representa el 48,74%²¹ del total sectorial. El sostre previst d'encabir²², a les dues subzones que es preveuen, és de 112.457,72 m², amb un índex d'intensitat bruta de 0,72 m²st/m²sl²³ i un d'intensitat neta (global) d'1,48 m²st/m²sl²⁴.

L'ús previst d'aquests espais edificables serà, optativament, terciari/industrial, segons la normativa urbanística que reguli el planejament de desenvolupament.

²¹ Paràmetre aquest no indicat al POUM

²² Idènticament al POUM, esgotant-lo

²³ Idènticament al POUM, esgotant-lo

²⁴ Paràmetre aquest no indicat al POUM



Atenent a la necessitat d'encabir el màxim sostre permès pel POUM al sector, la voluntat d'obtenir un producte immobiliari adequat, la diversificació dels aprofitaments, i la configuració urbana conforme l'ordenació (singularment la viària), hom preveu dividir les zones edificables segons dues tipologies diferenciades: una d'arreglerada (LF-1), més compacta, i una altra d'aïllada (LF-2), més extensiva, amb paràmetres d'edificació propis.

Amb l'objectiu d'establir l'aprofitament global i el seu repartiment sectorial, així com l'equilibri econòmic, ha calgut establir l'índex d'edificabilitat neta de cada subzona i els paràmetres de l'ordenació, sens perjudici de les determinacions que s'obtinguin al planejament derivat (que prevaldrà sobre aquestes).

1.8.5.1.SUBZONA D'EDIFICACIÓ ARREGLERADA

Es correspon amb la clau LF-1. Ocupa 14.959,96 m² de sòl (el 9,58% del total sectorial) i encabeix 23.935,94 m² de sostre (el 21,28% del total). Es compon de tres peces situades alineades amb el vial central estructurant.

Hom preveu una ordenació tipològica en filera adossada, alineada a vial, amb patis al darrera i/o al davant segons gàlib a definir als plànols d'ordenació.

Els paràmetres edificatoris, a concretar en la normativa urbanística, definarien un índex d'edificabilitat neta d'1,6000 m²st/m²sl en parcel·la mínima de 600 m² de superfície, façana a vial de 12 m, ocupació del 80% i tres plantes d'alçada, amb una ARM de 10,5 m.

1.8.5.2.SUBZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Es correspon amb la clau LF-2. Ocupa 61.174,07 m² de sòl (el 39,71% del total sectorial) i encabeix 88.521,58 m² de sostre (el 78,72% del total). Es compon de quatre peces situades, bàsicament, en la posició ocupada per les actuals edificacions.

Hom preveu una ordenació tipològica aïllada i separada del vial, amb espai lliure a tot el voltant.

Els paràmetres edificatoris, a concretar en la normativa urbanística, definarien un índex d'edificabilitat neta d'1,4470 m²st/m²sl en parcel·la mínima de 2.000 m² de superfície, façana a vial de 25 m, ocupació del 80% i tres plantes d'alçada, amb una ARM de 12 m.



1.8.6. XARXES DE SERVEIS PROJECTADES

A resguard del Projecte d'urbanització que en precisi, més acuradament, traçat concret i característiques, el present document (així com el Pla parcial tramitat conjuntament) preveu la definició de les xarxes projectades de serveis d'infraestructura urbanística, que s'han d'entendre orientatives.

La definició projectada d'aquestes xarxes²⁵, en general, serà:

- a) Dotar de serveis el sector, en el seu conjunt i, en particular, al subsector-1.
- b) Assegurar la suficiència, autònoma, de les xarxes del subsector-1 respecte el subsector-2.
- c) Completar les preexistents, tot millorant-les allà on calgui.
- d) Coordinar les previsions del subsector-1 amb les del subsector-2, de tal manera que l'execució avançada d'un d'ells no comprometi l'altre.
- e) Utilitzar sistemes, materials i mecanismes del mateix tipus que els actualment en servei, en raó del més senzill manteniment.
- f) Fer servir la millor tecnologia disponible per la indústria, en relació amb el medi natural i la menor petjada ambiental, així com quant l'ecoeficiència.

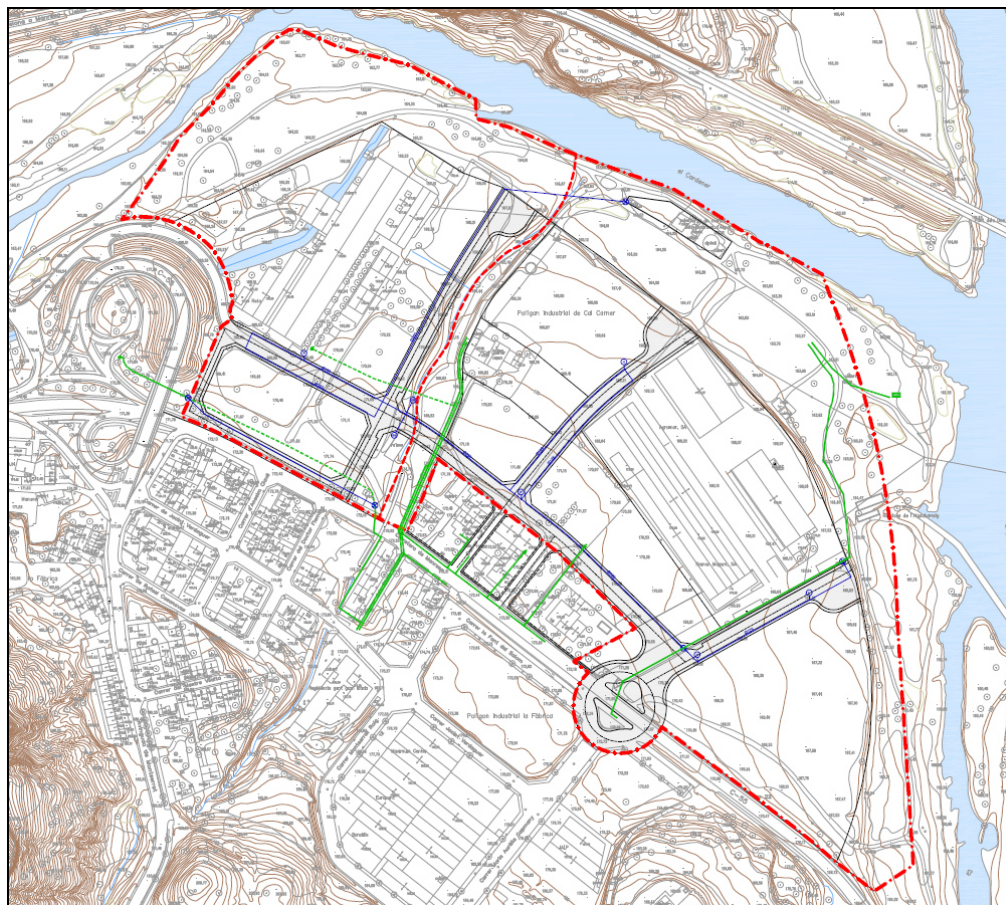
Un cop en fase d'execució, abans de redactar el Projecte d'urbanització, caldrà obtenir:

- a) La informació més precisa de les xarxes: situació i característiques.
- b) L'estat de les xarxes, detectant els punts en els quals la nova urbanització ha de subvenir a la millora o compleció d'aquestes.
- c) La visió global de l'estat resultant rera l'execució de les obres i la seva coherència quant l'explotació i manteniment.
- d) Els requeriments concrets que, per a cada servei, puguin establir les diferents companyies titulars subministradores.
- e) Les necessitat de connexió als serveis generals externs, tant quant a costos d'implementació, com quant a obres requerides. A la documentació gràfica es poden veure les previsions.

²⁵ No hi ha previsió de xarxa de gas



1.8.6.1. AIGUA POTABLE



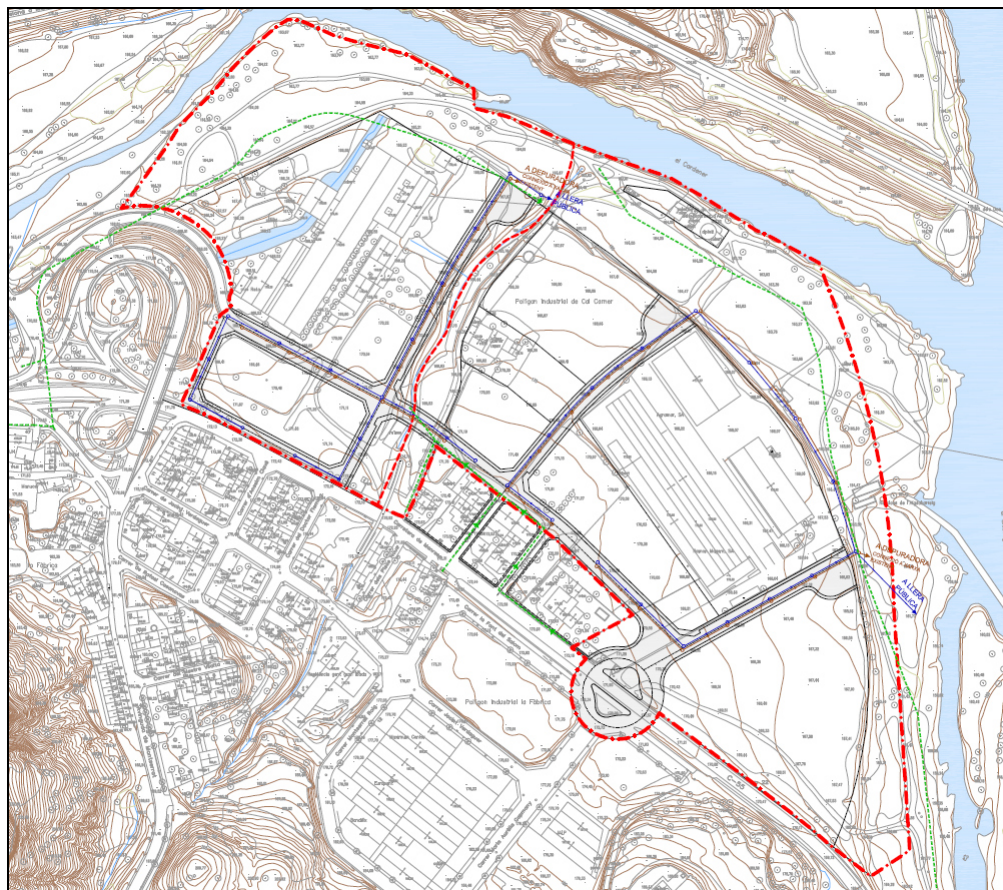
La previsió passa per, a partir de la xarxa general i dels punts de subministrament, completar-la amb canonades de PEAD de diàmetre i pressió nominal segons càlcul, formant anelles tancades que n'assegurin la correcta circulació del fluid.

S'eviten dissenys en "pinta" o amb ramals cecs. S'instal·len i es situen (amb la canonada del diàmetre requerit) boques de rec i d'incendi.

Enfront la carretera C-55, a l'indar Sud-Oest, caldrà desplaçar una canonada existent.



1.8.6.2. SANEJAMENT



Quant a les aigües pluvials es preveu la recollida superficial pels vials i, rera la captació amb embornals i reixes interceptores, i la seva conducció amb canonades soterrades de material plàstic i pous de seccionament, l'abocament a llera que, en aquest cas, és summament senzilla, atesa l'existència dels cursos fluvials i el torrent transversal.

Quant a les aigües residuals es preveu, en un traçat força semblant al de les aigües pluvials, la recollida i conducció soterrades, amb canonades de material plàstic i pous de registre situats en canvis de direcció i per fraccionament.

Recull i completa l'actual xarxa.

El punt d'abocament a la xarxa general està situat, tal i com ja ho és ara, a l'encontre del torrent travessar amb el riu Cardener, a tocar de la instal·lació de control dels recursos d'aigua, una mica més avall del desguàs de la canal que alimenta les turbines de la Colònia Carner.



Castellgalí

Des d'aquesta connexió a la canonada en alta, l'efluent mena a l'EDAR de Castellbell i El Vilar, com en l'actualitat.

Agència Catalana de l'Aigua Fitxes estacions de depuració d'aigües residuals

SISTEMA DE SANEJAMENT CASTELLBELL I EL VILAR

Dades generals

Administració actuant:	Agència Catalana de l'Aigua	
Empresa explotadora:	ACSA-SAV-DAM UTE ABRERA	
Any posada en marxa:	2000	
Any ampliació:	-	
Conca:	el Llobregat	
Punt abocament:	Riu Llobregat	
Municipis assistits:	CASTELLGALÍ (Castellgalí); SANT VICENÇ DE CASTELLET (St. Vicenç de Castellet); CASTELLBELL I EL VILAR (Castellbell i el Vilar.); VACARISSES (Palà, Can Serra)	

Km col·lectors:	30,00	Nombre emissaris:	0
Nombre bombaments:	7	Km emissaris:	0,00
Nº fosses sèptiques:	0		
Nom fosses sèptiques:	-		

Dades de disseny

Tipus tractament:	Biològic				
Cabal disseny (m³/dia):	5.568	Població eq. disseny (h-e):	27.840		
MES disseny (mg/l):	350	DBO5 disseny (mg/l):	300	DQO disseny (mg/l):	700
N disseny (mg/l):	75	P disseny (mg/l):	15		

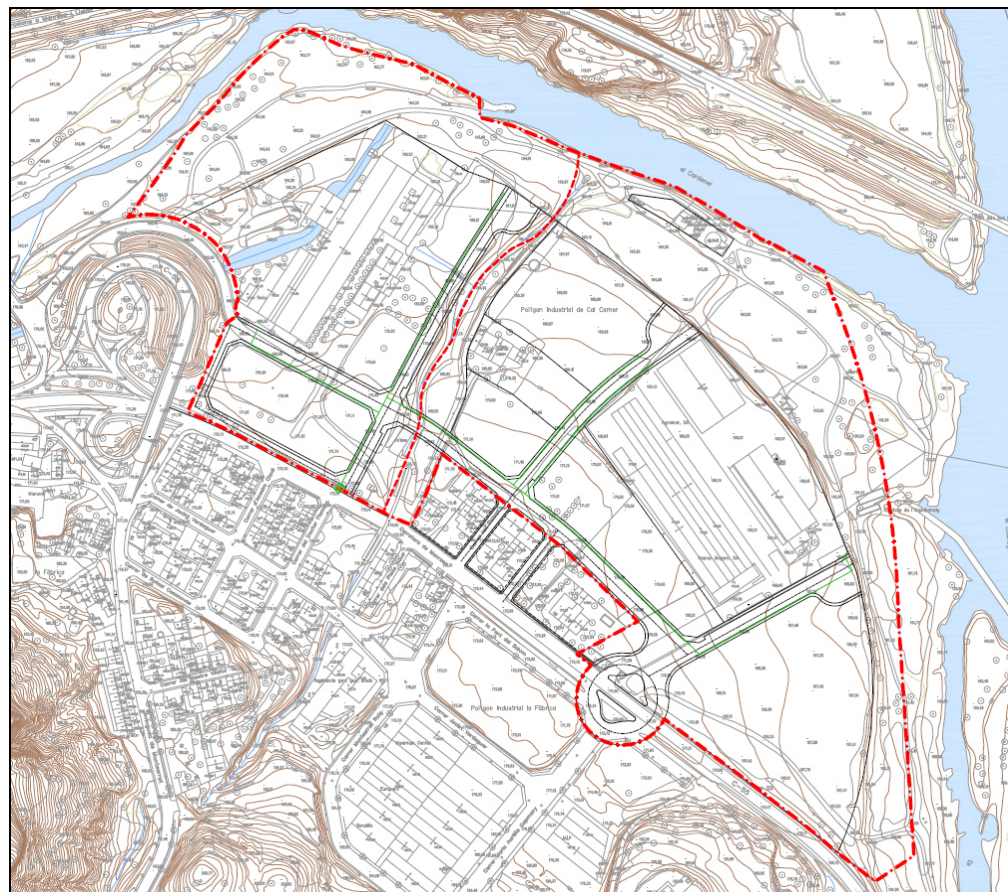
Dades de procés

Nº línies pretractament:	1		
Primari:		Secundari	fangs activats: baixa càrrega
Espessiment:		Digestió:	
Deshidratació:	centrífuga		

Inaugurada l'any 2000, i explotada per Acciona, va ser programada per tractar un cabal de 5.568 m³/dia i, segons les darreres dades (2017) el màxim cabal tractat no ha superat els 2.500 m³/dia, per la qual cosa funciona a menys de la meitat del seu possible rendiment, permetent incorporar l'afluent del sector estudiat sense problema.



1.8.6.3. TELECOMUNICACIONS



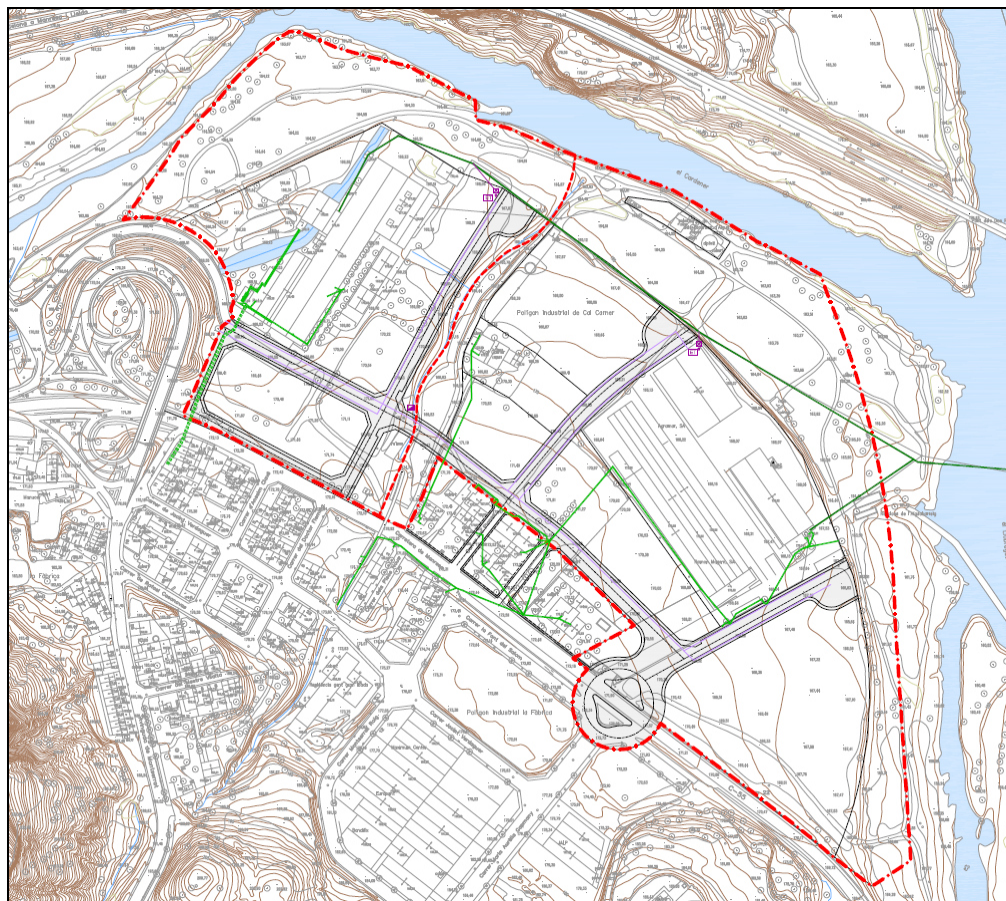
La xarxa de telecomunicacions prevista ressegueix, soterrada en les voreres, la vialitat dissenyada.

Inicialment, atesa la funcionalitat de les comunicacions inalàmbriques, es compte amb un servei de telefonia tradicional (veu i dades).

No obstant, segons les determinacions per les quals opti l'Ajuntament de Castellgalí, la xarxa de telecomunicacions pot veure's ampliada amb les determinacions del consorci Localret, o amb acords amb operadores de cablejat amb fibra òptica.



1.8.6.4. ELECTRIFICACIÓ



Està composta per les xarxes de mitja tensió (MT) i alta tensió (BT). No es troben a l'indret xarxes d'Alta tensió (AT).

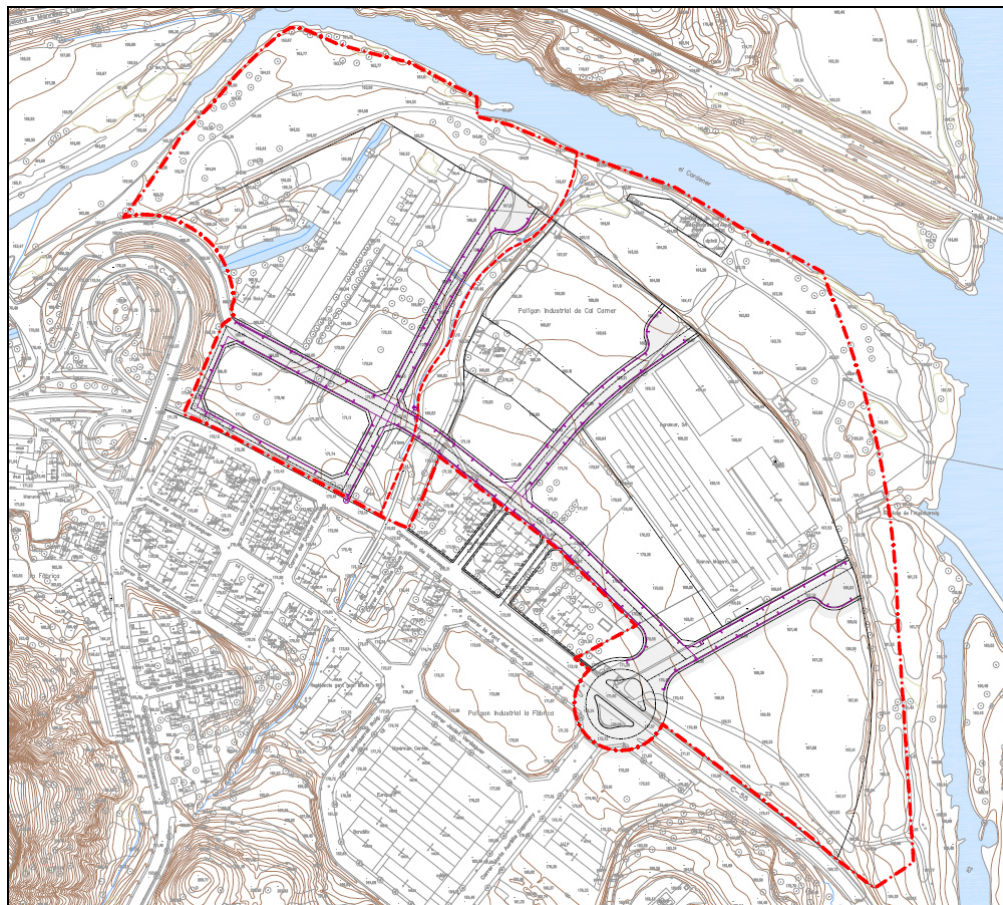
L'electrificació del sector és un xic més complexa que per a actuacions similars, atès que a la Colònia Carner hi ha en funcionament un centre de producció mitjançant l'energia hidràulica de les aigües del riu Cardener. Aquest centre aboca la producció a la xarxa general i aquesta, al seu torn, abasteix tot el municipi, inclòs el propi sector que, eventualment, podria subministrar-se de manera autònoma en altres supòsits de regulació del mercat.

Atès l'anterior, hom preveu mantenir l'estat actual de les coses, amb una xarxa aèria de MT.

Quant a la xarxa BT, tot completant l'actualment existent, la previsió és de compleció de la mateixa d'acord amb la nova ordenació i usos projectat, soterrada a les voreres dels vials.



1.8.6.5. ENLLUMENAT PÚBLIC



La xarxa d'enllumenat públic es projecta limitada a la il·luminació viària per motius de seguretat.

Amb canalitzacions soterrades sota vorera, es compona de llumeneres situades sobre bàculs d'alçada variable segons l'amplada i funcionalitat de cada carrer (segons sigui per a trànsit pesant, normal o reduït) col·locats espaiadament a les voreres.

El corresponent càlcul lumínic indicarà la millor posició, interdistància i alçada dels elements.

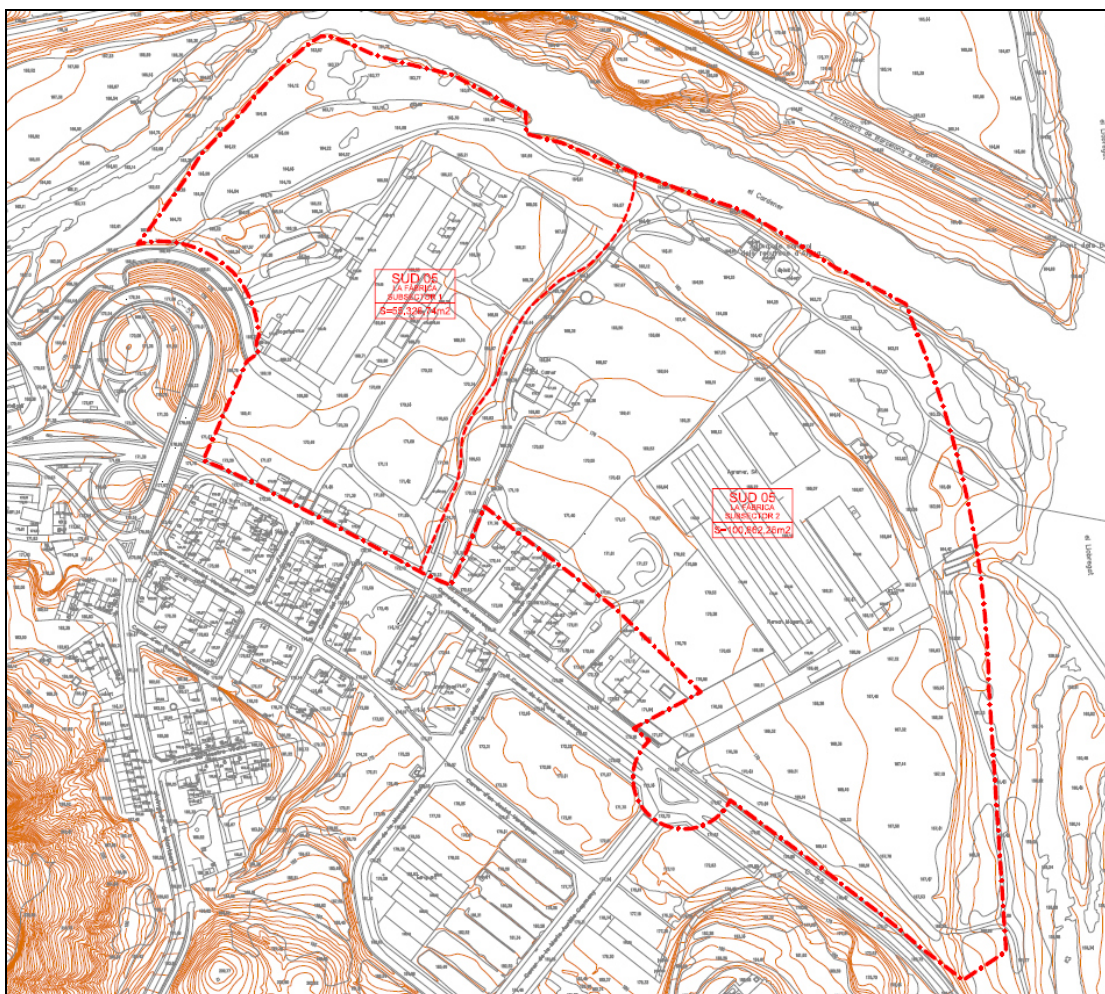
Les làmpades a utilitzar seran les que presentin millor eficiència energètica de les que proveeixi el mercat, segons l'estat de la tècnica i, així mateix, un menor cost de reposició (atenent la seva vida útil) i de manteniment.

Atenent el darrer aspecte, es ponderarà aquesta previsió en coordinació amb els materials existents a la resta del municipi.



1.9. DIVISIÓ EN SUBSECTORS

És objectiu del present avanç de Pla parcial urbanístic procedir a la divisió sectorial del SUD-05 "La Fàbrica". A tal efecte, es defineixen dos subsectors:



Ambdós subsectors es complementen entre sí i defineixen una ordenació homogènia, sense interferir (ni en termes absoluts, ni temporals) el desenvolupament del primer respecte el segon.



El **subsector-1** es situa a l'Oest, segons la delimitació gràfica que s'acompanya. Inclou (veure plànol corresponent) la propietat de la mercantil Accord 2005, SL (titular 9, finca 11), promotora, fins el domini públic hidràulic del torrent transversal.

Qualificacions		SUBSECTOR-1					
		Superfície		%		Sostre	
E (equipaments)		0,00		0,00%			
V1 (espais lliures)	V1-1	1.509,43	20.246,38	2,73%	4,97%	36,59%	
	V1-2	1.242,06		2,24%			
	V1-3	0,00		0,00%			
	V1-4	0,00		0,00%			
	V1-5	0,00		0,00%			
V2 (espais lliures)	V2-1	17.494,89	17.494,89	31,62%	31,62%		
	V2-2	0,00		0,00%			
T (serveis tècnics)		0,00		0,00%			
X (viari)		6.901,35		12,47%			
Total Sistemes		27.147,73		49,07%			
Zona Edificació Arrenglerada (LF-1)	Z-2	5.419,66	5.419,66	9,80%	9,80%	8.671,46	8.671,46
	Z-3a	0,00		0,00%		0,00	
	Z-4a	0,00		0,00%		0,00	
Zona Edificació Aïllada (LF-2)	Z-1	22.761,35	22.761,35	41,14%	41,14%	32.936,68	32.936,68
	Z-3b	0,00		0,00%		0,00	
	Z-4b	0,00		0,00%		0,00	
	Z-5	0,00		0,00%		0,00	
Total Zones		28.181,01		50,93%		1,4765	41.608,14
TOTAL AMBIT		55.328,74		100,00%		0,7520	39.836,69

Aquest subsector té 55.328,74 m² de superfície (el 35,42% del total).

Inclou les zones edificables Z-2 (arrenglerada, de 5.419,66 m² de superfície: el 36,23% del total) i Z-1 (aïllada, de 22.761,35 m² de superfície: el 37,21% del total), amb una superfície conjunta de 28.181,01 m² (el 37,01% del total).

Absorbeix 41.608,14 m² de sostre (el 37,00 % del total), amb un índex d'intensitat bruta de l'edificació de 0,7520 m²st/m²sl, i una neta d'1,4765 m²st/m²sl.

Inclou, també, sistemes públics de 27.147,73 m² de superfície (el 33,91% del total), desglossats en:

- Espais lliures: 20.246,38 m² de superfície (el 38,83% del total), segons les tipologies:
 - Zones verdes (clau V-1): localitzacions V1-1 i V1-2, d'una superfície de 2.751,49 m² (el 37,91% del total).
 - Parc fluvial (clau V-2): localització V2-1, d'una superfície de 17.494,89 m² (el 37,21% del total).
- Equipaments: no es preveuen.
- Serveis tècnics: no es preveuen.
- Vialitat: 6.901,35 m² de superfície (el 36,11% del total).



El **subsector-2** es situa a l'Est, segons la delimitació gràfica que s'acompanya. Inclou (veure plànol corresponent) la resta de propietats i titulars (titulars 1 a 8, finques 1 a 10) excepció feta de la mercantil Accord 2005, SL, des del domini públic hidràulic del torrent transversal.

Qualificacions		SUBSECTOR-2					
		Superfície		%		Sostre	
E (equipaments)		7.811,04		7,74%	7,74%		
V1 (espais lliures)	V1-1	0,00		0,00%			
	V1-2	0,00		0,00%			
	V1-3	4.505,58	31.898,45	2,67%	4,47%	31,63%	
	V1-4			1,21%			
	V1-5			0,59%			
V2 (espais lliures)	V2-1	0,00		0,00%	27,16%		
	V2-2	27.392,87		27,16%			
T (serveis tècnics)		988,77		0,98%			
X (viari)		12.210,98		12,11%			
Total Sistemes		52.909,24		52,46%			
Zona Edificació Arrenglerada (LF-1)	Z-2	0,00		0,00%	9,46%	0,00	15.264,48
	Z-3a	9.540,30		2,91%		4.691,52	
	Z-4a			6,55%		10.572,96	
Zona Edificació Aïllada (LF-2)	Z-1	0,00		0,00%	38,08%	0,00	55.584,90
	Z-3b	38.412,72		3,08%		4.501,25	
	Z-4b			19,22%		28.049,97	
	Z-5			15,78%		23.033,69	
Total Zones				47.953,02		47,54%	
TOTAL AMBIT		100.862,26		100,00%		0,7024	72.620,83

Aquest subsector té 100.826,26 m² de superfície (el 64,58% del total).

Inclou les zones edificables Z-3a i Z-4a (arrenglerada, de 9.540,30 m² de superfície: el 63,77% del total) i Z-3b, Z-4b i Z-5 (aïllada, de 38.412,72 m² de superfície: el 62,79% del total), amb una superfície conjunta de 47.953,02 m² (el 62,99% del total).

Absorbeix 70.849,38 m² de sostre (el 63,00 % del total), amb un índex d'intensitat bruta de l'edificació de 0,7024 m²st/m²sl, i una neta d'1,4775 m²st/m²sl.

Inclou, també, sistemes públics de 52.909,24 m² de superfície (el 66,09% del total), desglossats en:

- Espais lliures: 31.895,45 m² de superfície (el 61,17% del total), segons les tipologies:
 - Zones verdes (clau V-1): localitzacions V1-3, V1-4 i V1-5, d'una superfície de 4.505,58 m² (el 62,09% del total).
 - Parc fluvial (clau V-2): localització V2-2, d'una superfície de 27.392,87 m² (el 62,79% del total).
- Equipaments: 7.811,04 m² de superfície, el 100% del total.
- Serveis tècnics: 988,77 m² de superfície, el 100% del total.
- Vialitat: 12.210,98 m² de superfície (el 63,89% del total).



1.9.1. EQUILIBRI ECONÒMIC

Estableix l'article 93.b LU que en una divisió en subsectors, com la present, cal acreditar "[...] l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior", tot especificant l'article 114.7 RU que "Entre els subsectors previstos no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un d'ells, amb relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector"; d'ídem tenor literal és l'article 123.1 RU: "Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior."

Així doncs, dos són els conceptes que integren l'equilibri econòmic: l'aprofitament que es pugui obtenir (ingressos) i les càrregues imputables per a l'obtenció dels aprofitaments (despeses).

Atès que en el present supòsit el règim d'usos a les dues qualificacions urbanístiques proposades és gairebé idèntic, només diferenciant-se en la tipologia edificatòria (aïllada vs arrenclerada: alineació de vial) i, així mateix, els índexs nets d'edificació són també de molta similar intensitat, cal considerar el sostre net com l'exclusiu paràmetre d'aprofitament.

Sobre el sostre net, ja conegut per l'ordenació, caldrà imputar les despeses necessàries per a poder-lo materialitzar. La ràtio entre despeses/sostre²⁶ (per a cada subsector respecte el total: repercussió de despesa en relació al sostre²⁷) ens mostrarà l'equilibri.

²⁶ Altres comparatives d'equilibri poden estudiar-se en relació al percentatge de sistemes o índex brut d'edificabilitat, però no ho mostren amb suficient claredat

²⁷ Altres comparatives d'equilibri també es poden estudiar respecte la repercussió de la despesa sobre el sòl, net i brut



1.9.1.1. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES

Conegudes les diferents superfícies dels sistemes²⁸ segons l'ordenació, i a manca d'un projecte d'urbanització que estableixi un pressupost ajustat, cal acudir a cercar els preus unitaris del cost d'urbanització.

S'ha seguit, per a l'obtenció dels preus unitaris, el sistema publicat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya quant a l'obtenció de pressupostos de referència. Aquest sistema parteix d'un mòdul bàsic (M_b , actualitzat anualment) sobre el qual s'apliquen diversos coeficients que ponderen la situació geogràfica (C_g), la qualitat (C_q) i la tipologia de la intervenció en relació a l'ús previst (C_u). Sobre el valor obtingut, que és d'execució material (PEM), caldrà aplicar un +19% en concepte de despeses generals i benefici industrial (DG+BI) de la contracta.

Pressupost d'execució material (PEM)

Segons l'article 131 del Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RD 1098/2001 de 12 d'octubre, BOE 257), el pressupost d'execució material és "el resultat obtingut de la suma dels productes del nombre de cada partida d'obra pel seu preu unitari i de les partides alçades".

Pressupost base de licitació (PBL)

Segons l'article 131 del Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, el pressupost base de licitació, s'obté incrementant el d'execució material en els conceptes següents:

- **Despeses generals d'estructura**, que incideixen sobre el contracte, xifrades en els percentatges següents aplicats sobre el PEM:
 - El 13% per a obres oficials en concepte de **despeses generals d'empresa (DGE)**, despeses financeres, càrregues fiscals (IVA exclòs) i taxes de l'administració establertes legalment, que incideixin sobre el cost de les obres i altres derivats de les obligacions del contracte.
 - El 6% per a obres oficials en concepte de **benefici Industrial (BI)** del contractista.

La fórmula a emprar serà, doncs: $(M_b * C_g * C_q * C_u) * 1,19$

PARÀMETRES COMUNS:

- El mòdul corresponent a l'any 2017 és M_b : 482 €/m².
- El coeficient geogràfic s'estableix en C_g : 0,95 (província de Barcelona exclosa àrea metropolitana).
- El coeficient de qualitat s'estableix en C_q : 1 (corresponent a una de normal).

PARÀMETRES ESPECÍFICS²⁹:

- Coeficient d'ús per a vials (sistema X), C_u : 0,30.

²⁸ Pel que ens ocupa, únicament seran computables el sistema viari i el d'espais lliures

²⁹ Únicament per al coeficient d'ús C_u



- Coeficient d'ús per a places i jardins (sistema V-1), C_u : 0,10.
- Coeficient d'ús per a parcs (sistema V-2), C_u : 0,05.

CÀLCUL DELS VALORS UNITARIS:

- Sistema viari (X): $482 * 1 * 1 * 0,30 * 1,19 = 163,47 \text{ €/m}^2$.
- Sistema d'espais lliures (V-1): $482 * 1 * 1 * 0,10 * 1,19 = 54,49 \text{ €/m}^2$.
- Sistema d'espais lliures (V-2): $482 * 1 * 1 * 0,05 * 1,19 = 27,25 \text{ €/m}^2$.

No obstant l'objectivitat del mètode, s'ha procedit a comprovar l'adequació dels valors trobats amb d'altres fonts.

En concret s'ha acudit a la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) anomenada "*Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs corrector per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions*" corresponent a l'any 2017.

Aquest document mira d'establir el valor dels immobles a efectes tributaris amb referència al mercat.

En el seu apartat 8 calcula el cost de construcció de vial, amb referència al núm. 162 de la revista especialitzada "Eme Dos" corresponent al 4^t trimestre de 2016.

CALLE TIPO A (6,00 m ancho)

98901 Descripción

Encintado y pavimentación calzada: bordillo de hormigón prefabricado con rigola incorporada calzada para tráfico ligero con base de 20 cm de zahorra artificial, riego de adherencia y capa de rodadura de 5 cm de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. **Alcantarillado e imbornales:** cloaca general de tubo oval de hormigón de 40x52 cm sobre solera y recalce de hormigón, pozo de registro cada 50 m de fábrica de ladrillo, solera y losa de hormigón con tapa de fundición, imbornales cada 50 m con rejilla de protección y albañal de tubo de hormigón de Ø 20 para empalme a pozo. **Aceras:** de 0,75 m de ancho con losetas de cemento comprimido sobre lecho de hormigón de 10 cm de espesor. **Alumbrado público:** mediante báculo galvanizado de 7 m (equipados con lámpara vapor de sodio alta presión de 100 w), colocados unilateralmente cada 25 m, incluida red de alimentación subterránea y puesta a tierra.



CALLE TIPO A (10,00 m ancho)

98903 Descripción

Encintado y pavimentación calzada: bordillo de hormigón prefabricado con rigola incorporada calzada para tráfico ligero con base de 20 cm de zahorra artificial, riego de adherencia y capa de rodadura de 5 cm de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. **Alcantarillado e imbornales:** cloaca general de tubo oval de hormigón de 40x52 cm sobre solera y recalce de hormigón, pozo de registro cada 50 m de fábrica de ladrillo, solera y losa de hormigón con tapa de fundición, imbornales cada 50 m con rejilla de protección y albañal de tubo de hormigón de Ø 20 para empalme a pozo. **Aceras:** de 1,50 m de ancho con losetas de cemento comprimido sobre lecho de hormigón de 10 cm de espesor. **Alumbrado público:** mediante báculo galvanizado de 9 m (equipados con lámpara vapor de sodio alta presión de 150 w), colocados unilateralmente cada 30 m, incluida red de alimentación subterránea y puesta a tierra.

CALLE TIPO A (16,00 m ancho)

98905 Descripción

Encintado y pavimentación calzada: bordillo de hormigón prefabricado con rigola incorporada calzada para tráfico medio con base de 20 cm de zahorra artificial, riego de imprimación y capa intermedia de 4 cm de espesor con aglomerado asfáltico tipo III, riego de adherencia y capa de rodadura de 4 cm de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. **Alcantarillado e imbornales:** cloaca general de tubo oval de hormigón de 80x120 cm sobre solera y recalce de hormigón, pozo de registro cada 40 m de fábrica de ladrillo, solera y losa de hormigón con tapa de fundición, imbornales cada 40 m con rejilla de protección y albañal de tubo de hormigón de Ø 20 para empalme a pozo. **Aceras:** de 2,00 m de ancho con losetas de cemento comprimido sobre lecho de hormigón de 10 cm de espesor. **Alumbrado público:** mediante báculo galvanizado de 9 m (equipados con lámpara vapor de sodio alta presión de 150 w), colocados tresbolillo cada 50 m, incluida red de alimentación subterránea y puesta a tierra.

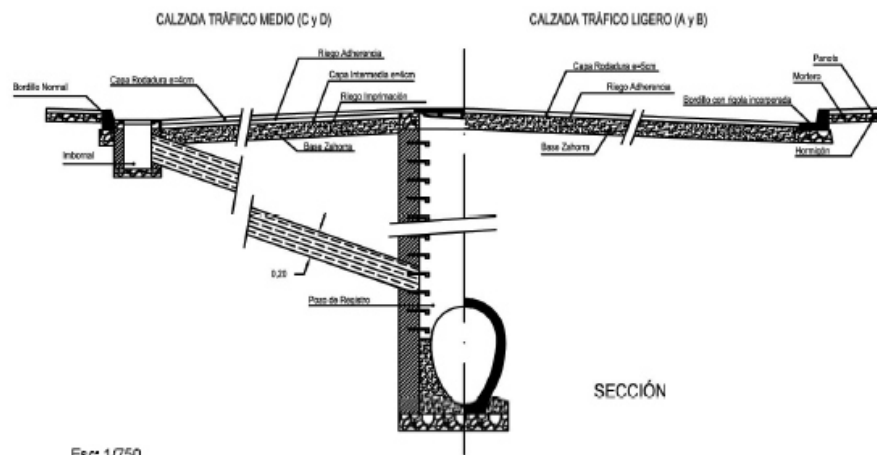
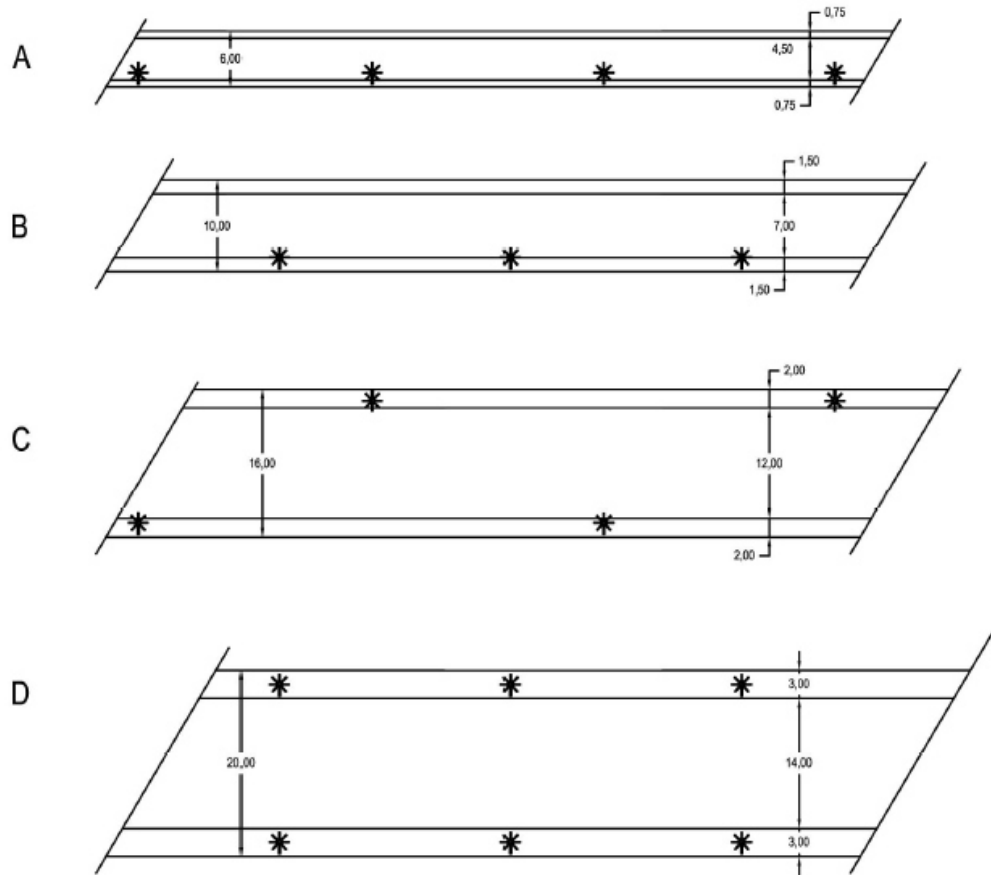
CALLE TIPO A (20,00 m ancho)

98906 Descripción

Encintado y pavimentación calzada: bordillo de hormigón prefabricado con rigola incorporada calzada para tráfico medio con base de 20 cm de zahorra artificial, riego de imprimación y capa intermedia de 4 cm de espesor con aglomerado asfáltico tipo III, riego de adherencia y capa de rodadura de 4 cm de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. **Alcantarillado e imbornales:** cloaca general de tubo oval de hormigón de 80x120 cm sobre solera y recalce de hormigón, pozo de registro cada 40 m de fábrica de ladrillo, solera y losa de hormigón con tapa de fundición, imbornales cada 40 m con rejilla de protección y albañal de tubo de hormigón de Ø 20 para empalme a pozo. **Aceras:** de 3,00 m de ancho con losetas de cemento comprimido sobre lecho de hormigón de 10 cm de espesor. **Alumbrado público:** mediante báculo galvanizado de 9 m (equipados con lámpara vapor de sodio alta presión de 150 w), colocados pareados cada 30 m, incluida red de alimentación subterránea y puesta a tierra.



Castellgalí





Segons el número 162 de la publicació relacionada amb la construcció "Eme Dos", corresponent al 4t trimestre de 2016, el cost mitjà d'urbanització a Catalunya, sense incloure ni el planejament ni el moviment preliminar de terres, és de 994,03 € per metre lineal en carrers de 6 metres d'amplada; de 1.326,16 en carrers de 10 metres d'amplada; de 2.486,10 si l'amplada és de 16 metres i de 3.035,42 si l'amplada és de 20 metres. Aquestes quantitats són equivalents a 165,67; 132,62; 155,38 i 151,77 €/m² de vial, respectivament.

La mitjana d'aquestes darreres quantitats és de $(165,67+132,62+155,38+151,77) / 4 = 151,36$ €/m² i com sigui que el cost mitjà del moviment preliminar de les terres es pot fixar en 16 €/m² de vial, i els del planejament, gestió i projecte d'urbanització en 20 €/m² resulta, per tant, un cost mitjà d'urbanització de 187,36 €/m², que pot arrodonir-se a 190 €/m².

I estableix el coeficient de qualitat de la urbanització en 1 per a una de mitjana³⁰:

Es considera de qualitat mitjana si els serveis corresponents es limiten a complir amb els estàndards que s'exigeixen actualment a les obres d'urbanització, cosa que comporta una situació similar a la següent: el paviment és asfàltic, només hi ha una simple conducció per les aigües residuals, hi ha fanals per a l'enllumenat públic tot i que no estan situats regularment, no s'asseguren sobrants d'aigua i les voreres i les zones verdes no estan finalitzades.

Els preus són d'execució per contracte, exclòs l'IVA. Atès que el sumatori de DG+BI aplicat és del 20%, cal corregir els valors en aplicació del 19% considerat i, així mateix, esbrinar el cost unitari per metre quadrat, atès que els valors són per metre lineal de vial segons amplada:

COST URBANITZACIÓ VIAL			
Cost lineal		Amplada	Cost unitari
994,03	985,75	6	164,29 €
1.326,16	1.315,11	10	131,51 €
2.486,10	2.465,38	16	154,09 €
3.035,42	3.010,12	20	150,51 €

La primera columna són els preus utilitzats en la instrucció de l'ATC; la segona, els preus corregits en aplicació del 19% de DG+BI; la tercera l'amplada del vial; la quarta, el cost unitari per metre quadrat de vial. Essent 1 el coeficient de qualitat (mitjana) els valors obtinguts romanen sense canvis.

³⁰ En el nostre supòsit les zones verdes sí que es comptabilitzen com a urbanitzades i s'imputa el cost, aplicant un coeficient al preu del viari



Com és de veure, els costos unitaris obtinguts són per una amplada concreta de vial. Si bé la instrucció de l'ATC fa un promig dels mateixos (per a totes les amplades), un estudi més acurat al supòsit concret obliga a establir la ponderació entre les diferents amplades viàries, que es situen en una proporció d'1 per a vials de 10 m d'amplada i de 2,63 per a vials de 16 m de d'amplada. És a dir: hi ha 2,63 m² de vials de 16 m d'amplada per cada m² de vials de 10 m d'amplada en el nostre supòsit.

Fent aquesta ponderació es calcula un preu global de vial, per al nostre supòsit concret, de 147,87 €/m², al qual cal sumar els 16 €/m² que indica la instrucció de l'ATC pel que fa al cost del moviment preliminar de terres, tot obtenint un valor final de 163,87 €/m² de vial promig per al sector.

Aquest valor s'ha de contrastar amb l'obtingut, quant al vial³¹, pel sistema de càlcul que hem emprat (163,47 €/m² vs 163,87 €/m²) comprovant la seva absoluta idoneïtat, amb una minça diferència del -0,0024%. És a dir: els valors calculats en aquest document i els que utilitza l'ATC són perfectament homologables, reforçant la seva bondat.

APLICACIÓ DELS PREUS UNITARIS:

Aplicant els preus unitaris a les diferents superfícies de sòl del total sector obtenim un cost d'urbanització de 4.742.706,05 €.

SISTEMA		SECTOR			
		SUPERFÍCIE		COSTUNIT	COSTOTAL
E (equipaments)		7.811,04	7.811,04	0,00	- €
V1 (espais lliures)	V1-1	1.509,43	7.257,07	54,49	82.248,99 €
	V1-2	1.242,06			67.679,97 €
	V1-3	2.688,85			146.515,71 €
	V1-4	1.224,91			66.745,47 €
	V1-5	591,82			32.248,33 €
V2 (espais lliures)	V2-1	17.494,89	44.887,76	27,25	476.649,15 €
	V2-2	27.392,87			746.320,11 €
T (serveis tècnics)		988,77		0,00	- €
X (viari)		19.112,33		163,47	3.124.298,32 €
Total Sistemes		80.056,97			4.742.706,05 €
m2sostre		112.457,52			42,17 €
m2sòl net		76.134,03			62,29 €
m2sòlbrut		156.191,00			30,36 €

³¹ La resta de valors utilitzats (espais lliures) no són sinó percentatges aplicats al valor del vial



I uns valors promig de repercussió de:

- 42,17 €/m² de sostre.
- 62,29 €/m² de sòl net.
- 30,36 €/m² de sòl brut.

Procedirem, al igual que per al preu unitari de vial, a la comprovació dels resultat obtingut amb els valors que estima l'ATC.

El valor promig calculat per l'ATC, per totes les amplades de vial, és de 190 €/m², que inclou un 20% de BI+DG i 20 €/m² de despeses de planejament i gestió. Recalculant el valor a un total del 19% de BI+DG i sense incloure les despeses esmentades obtenim un assimilable al calculat en el present document de 168,42 €/m².

Atès que l'ATC considera oportú establir que els vials ocupen un 20% del total àmbit, el valor unitari per m² de sòl brut seria de 33,68 €/m². I atès, també, que l'ATC considera que el sòl net del total àmbit es pot establir en un 60%, el valor unitari per m² de sòl brut seria de 56,14 €/m².

Considerant que actualment les superfícies dels vials, incloent-hi les voreres, representen de mitjana el 20% de la superfície del sòl a urbanitzar, resulten els costos següents per m² de sòl urbanitzable:

En el sòl urbanitzat, atès que la relació entre les superfícies del sòl urbanitzat i les del sòl urbanitzable es pot fixar en 0,60, s'obtenen els costos següents:

Aquells valors són els que podem comparar amb els obtinguts en el nostre supòsit:

- 62,29 €/m² de sòl net vs 56,14 €/m².

S'observa que la diferència és negativa (-9,88%). És a dir: el sector estudiat, segons aquest paràmetre, seria més car que la mitjana, atès que el percentatge de sòl net (48,74% vs 60%) és inferior a l'estimat per l'ATC.

- 30,36 €/m² de sòl brut vs 33,68 €/m².

S'observa que la diferència és positiva (+10,93%). És a dir: el sector estudiat, segons aquest paràmetre, seria més econòmic que la mitjana, atès que el percentatge de vialitat (12,24% vs 20%) és inferior a l'estimat per l'ATC.

Nogensmenys, els percentatges de desviació obtinguts (al voltant del 10% per sobre i per dessota) junt les especificitats pròpies del sector, ens mostren la bondat del càlcul efectuat.



1.9.1.2.EQUILIBRI SECTORIAL

Establert el cost total del sector cal, ara, establir-ho per a cadascun dels subsectors en els qual hom proposa dividir-ho. La següent taula ho mostra:

SISTEMA	SECTOR	SUBSECTOR-1		SUBSECTOR-2				
		COSTUNIT	SUPERFÍCIE	COSTOTAL	SUPERFÍCIE	COSTOTAL		
E (equipaments)	0,00	0,00	-	€	7.811,04	-	€	
V1 (espais lliures)	V1-1	54,49	1.509,43	2.751,49	149.928,97 €	0,00	4.505,58	245.509,50 €
	V1-2		1.242,06			0,00		
	V1-3		0,00			2.688,85		
	V1-4		0,00			1.224,91		
	V1-5		0,00			591,82		
V2 (espais lliures)	V2-1	27,25	17.494,89	17.494,89	476.649,15 €	0,00	27.392,87	746.320,11 €
	V2-2		0,00			27.392,87		
T (serveis tècnics)	0,00	0,00	-	€	988,77	-	€	
X (viari)	163,47	6.901,35	1.128.165,75 €		12.210,98	1.996.132,56 €		
Total Sistemes			27.147,73		1.754.743,87 €	52.909,24		2.987.962,18 €
<i>m2sostre</i>			41.608,14		42,17 €	70.849,38		42,17 €
<i>m2sòl net</i>			28.181,01		62,27 €	47.953,02		62,31 €
<i>m2sòlbrut</i>			55.328,74		31,71 €	100.862,26		29,62 €

Observem com els valors subsectorials de repercussió són:

SUBSECTOR-1. Cost d'urbanització: 1.754.743,87 €.

- 42,17 €/m² de sostre.
- 62,27 €/m² de sòl net.
- 31,71 €/m² de sòl brut.

SUBSECTOR-2. Cost d'urbanització: 2.987.926,18 €.

- 42,17 €/m² de sostre.
- 62,31 €/m² de sòl net.
- 29,62 €/m² de sòl brut.

Calculant-se unes diferències entre subsectors, amb referència al total sector, inferiors a l'establerta a la legislació aplicable (articles 114.7 i 123.1 RU: +/- 15%):

SISTEMA	SECTOR	SUBSECTOR-1	SUBSECTOR-2
	COSTOTAL	COSTOTAL	COSTOTAL
Total Sistemes	4.742.706,05 €	1.754.743,87 €	2.987.962,18 €
<i>m2sostre</i>	42,17 €	42,17 €	0,00%
<i>m2sòl net</i>	62,29 €	62,27 €	0,04%
<i>m2sòlbrut</i>	30,36 €	31,71 €	-4,45%

Concretament, al paràmetre adequat (repercussió per m² de sostre) la diferència és del 0,00% per a tots dos subsectors.

El càlcul anterior justifica l'adequació de la divisió sectorial als requeriments econòmics i legals.



Així mateix, la resta de paràmetres comparables (repercussió per sòl: net o brut) també es troben dins el marge del +/- 15% que assenyala la norma, concretament entre el -4,45% i el +2,34%, quant al sòl brut, el de càlcul més desfavorable (pel sòl net l'interval es comprés entre el +0,04% i el -0,03%).

A banda del paràmetre que hem estudiat i considerat més correcte (repercussió per m² de sostre), a títol únicament discursiu, també podem copsar el repartiment de tots els altres elements: sistemes, zones, sostre, edificabilitat, etc:

Qualificacions	TOTAL SECTOR			SUBSECTOR-1			SUBSECTOR-2		
	Superfície	%	Sostre	Superfície	%	Sostre	Superfície	%	Sostre
E (equipaments)	7.811,04	5,00%		0,00	0,00%		7.811,04	7,74%	
V1 (espais lliures)	7.257,07	4,65%		2.751,49	4,97%		4.505,58	4,47%	
V2 (espais lliures)	44.887,76	28,74%		17.494,89	31,62%		27.392,87	27,16%	
T (serveis tècnics)	988,77	0,63%		0,00	0,00%		988,77	0,98%	
X (viari)	19.112,33	12,24%		6.901,35	12,47%		12.210,98	12,11%	
Total Sistemes	80.056,97	51,26%		27.147,73	49,07%		52.909,24	52,46%	
Zona Edificació Arrenglerada (LF-1)	14.959,96	9,58%	23.935,94	5.419,66	9,80%	8.671,46	9.540,30	9,46%	15.264,48
Zona Edificació Aïllada (LF-2)	61.174,07	39,17%	88.521,58	22.761,35	41,14%	32.936,68	38.412,72	38,08%	55.584,90
Total Zones	76.134,03	48,74%	112.457,52	28.181,01	50,93%	41.608,14	47.953,02	47,54%	70.849,38
TOTAL AMBIT	156.191,00	100,00%	1,4771	55.328,74	100,00%	1,4765	100.862,26	100,00%	1,4775
Edificabilitat bruta			0,7200			0,7520			0,7024

És de comprovar la similitud, també en aquest aspecte, de les xifres (agrupades per conceptes homogenis):

	TOTAL SECTOR	SUBSECTOR-1		SUBSECTOR-2	
Total Sistemes	51,26%	49,07%	-4,27%	52,46%	2,34%
Total Zones	48,74%	50,93%	4,49%	47,54%	-2,46%
Edificabilitat neta	1,4771	1,4765	-0,04%	1,4775	0,03%
Edificabilitat bruta	0,7200	0,7520	4,45%	0,7024	-2,44%

Amb unes diferències màximes compreses entre el +4,49% i el -2,46% (pel que fa al concepte de superfície zonal d'aprofitament).



1.9.2. COMPENSACIÓ ENTRE SUBSECTORS

Estableix l'article 114.7 *in fine* RU que "Les diferències d'aprofitament i càrregues entre els subsectors que puguin existir, dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'han de compensar d'acord amb les regles previstes en l'article 123 d'aquest Reglament."

Especificant l'article 123.2 RU que: "Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànimе sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents: a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits prevists en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit. b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon [...]", tot aclarint l'article 123.3 RU que "Les regles que estableix l'apartat 2 s'apliquen també per a la compensació de les diferències d'aprofitaments i càrregues entre els subsectors previstos a l'article 91 de la Llei d'urbanisme i a l'article 114 d'aquest Reglament."

En el present supòsit, malgrat el càlcul diferencial dóna un resultat del 0,00%, una major precisió decimal ens mostraria que el subsector-1 és excedentari en 9,01 €. Aquesta xifra es traduirà (d'acord amb l'article 123.2.a RU esmentat anteriorment) en una cessió de sòl d'aprofitament privat a l'Ajuntament de Castellgalí per aquest import, el qual l'adquirirà a títol fiduciari a favor i en representació dels propietaris del subsector-2, deficitari en aquest import.

Olivella, maig de 2017

Una signatura manuscrita en negre, que correspon a Manuel Márquez Poncela.

Manuel Márquez Poncela
arquitecte, advocat

AVANÇ de **PLA PARCIAL URBANÍSTIC**

SUD-05 "LA FÀBRICA"

Promotor: ACCORD 2005, SL



Castellgalí

PLÀNOLS



2. PLÀNOLS

INFORMACIÓ:

- I-1 SITUACIÓ
- I-2 ENCAIX TERRITORIAL
- I-3 TOPOGRÀFIC
- I-4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- I-5 PLANEJAMENT VIGENT
- I-6 XARXES DE SERVEIS EXISTENTS:
 - I-6.1 Sanejament, aigua i gas
 - I-6.2 Electricitat, telefonia, enllumenat

ORDENACIÓ:

- O-1 DIVISIÓ EN SUBSECTORS
- O-2 VIALITAT
- O-3 ZONIFICACIÓ
- O-4 ORDENACIÓ
- O-5 XARXES DE SERVEIS PROJECTADES:
 - O-5.1 Aigua potable
 - O-5.2 Sanejament
 - O-5.3 Telecomunicacions
 - O-5.4 Electricitat
 - O-5.5 Enllumenat públic