

# PLA PARCIAL "EL CASTELLET"

## SANT QUIRZE DEL VALLÈS

### TEXT REFÓS

(Incorpora les prescripcions establertes per la CUB - 21 de juliol de 1999)



Aprovat pel Ple el  
dia 27-7-00

**DILIGÈNCIA.** Per fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 d'octubre de 2000, va acordar, aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial del sector del Castellet, de Sant Quirze del Vallès, introduint d'ofici la prescripció següent:  
-Es limita el sostre d'ús comercial de les zones C i 7b als 1.800 m2 construïts, d'acord amb els criteris de l'informe de la Direcció General de Comerç.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

~~Enric Serra, Arqte~~

Lluís Vives, Arqte.  
Jordi Cartagena, Arqte.

Serra-Vives-Cartagena  
ARQUITECTES

Maig, 2000

0. **Descripció i justificació de les prescripcions de la CUB (21-VII-99) incorporades al Text Refós del Pla Parcial "El Castellet"**

El 21 de juliol del 99, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona suspenia l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla Parcial del Sector "El Castellet", promoguda per la Junta de Compensació del Sector, fins que fós executiva la Revisió del Pla General de Sant Quirze del Vallès, aleshores en procés d'elaboració. Avui, el Pla General de Sant Quirze del Vallès està aprovat definitivament per la CUB (22-3-2000) i és executiu, i aquest Pla Parcial s'adequa puntualment en totes les seves determinacions. Complementàriament, i a la vista de la Ponència Tècnica, el mateix acord determinava la incorporació de les següents prescripcions:

- Connectar la rotonda d'accés amb el carrer de la Muntanya mitjançant un vial que travessa longitudinalment el sector.
- Prolongar el Passeig del Camp fins el vial esmentat.
- Reduir al màxim possible la zona parcel.lable a la part alta del turó; no obstant això, podria estudiar-se la implantació de parcel.les en la rasant sud del turó, en les parts baixes, tot reservant una franja important de zona verda.

Reservar com a sistema d'espais lliures i equipaments, la part més pròxima al torrent.

Agrupar la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat en la part més baixa topogràficament.

Fixar com alçada màxima dels blocs lineals plurifamiliars PB+2PP.

Fixar el nombre màxim d'habitatges en filera agrupats, en funció del pendent de la topografia amb un nombre de 6 en un terreny pla.

Disposar els espais lliures entre els habitatges, de manera que se situin en una xarxa estructurada, deixant lliure les visuals del turó des de l'accés i el passeig del Camp, així com des d'altres indrets.

Cal fixar normativament la planta sotacoberta i la part computable a efectes d'edificabilitat.

Cal definir la PB i P. Soterrani d'acord amb els criteris establerts pel planejament general pel que fa a l'ordenació de l'edificació aïllada, ja que la normativa prevista és massa oberta, sobretot en els casos de variació de l'ordenació mitjançant Estudi de Detall.

- Sol.licitar informe a la D.G. de Comerç, en relació al sostre comercial de la Unitat 6.A.3.

El text refós que ara es presenta s'ha replantejat en base al conjunt d'aquestes prescripcions i presenta una ordenació que recull substancialment i en detall els aspectes referenciats per l'acord de la CUB.

DIJOIBACCA. Per fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 d'octubre de 1999, va acordar: aprovar definitivament la Modificació del pla parcial del sector del Castellet, de Sant Quirze del Vallès, introduint a l'acta la prescripció següent:  
"Per a l'obra d'edificació comercial de insuament a i Th. els 1.400 m2 construïts, d'acord amb els criteris de l'ordenació general de Comerç."  
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Directe General de Comerç  
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona  
Dídac Albiol i Muñoz

Així,

1.- En coherència amb el traçat del Pla General recentment aprovat es connecta la gran rotonda d'accés des de la carretera de Sabadell amb el carrer de la Muntanya mitjançant un vial que travessa les zones 1 i 2 i mentres ho permet el relleu accedeix fins al primer gran vial d'accés a mitja vessant, articulador de tots els creixements de l'àrea inferior. En la proposta actual, aquest vial se situa en una cota superior i des d'un accés més franc.

2.- Es perllonga l'avinguda del Camp fins al vial superior i, en conseqüència, es millora notablement la relació directa entre el nucli acutal de Sant Quirze i la nova estructura viària que es proposa en el Pla. L'avinguda del Camp esdevé així l'element principal de la xarxa viària que sutura el nou creixement amb el nucli preexistent de Sant Quirze. La Plaça de la proposta anterior esdevé passeig. Caldria, no obstant, que el disseny específic dels elements d'urbanització refermessin el caràcter de punt central d'activitats complementàries a l'habitatge i significatives de tot el sector que es persegueix per aquest nodus central.

3.- S'ha reduït al màxim la zona parcel.lable a les parts altes, fins al punt que només resten a les cotes superiors les dues edificacions preexistents. Així, les zones altes del Castellet passaran a ser espais lliures de titularitat pública, assegurant una millor imatge pel conjunt de l'ordenació. S'ha aconseguit també preservar com espai lliure la vessant sud. S'evita d'aquesta forma un traçat viari difícil en un relleu en pendents properes al 25 %.

4.- Equipaments públics, privats i espais lliures es connecten en la mesura del possible a les àrees properes al torrent i l'equipament públic 2, l'equipament privat A i un coixí de marge fins al carrer de Can Barra verifiquen aquest objectiu.

5.- Tal com es comprova en el plànol P.2.2., els habitatges en filera s'adapten al pendent i la seva agrupació es descomposa majoritàriament en subunitats de 4-6 habitatges, separades per espais comunitaris.

6.- Els blocs lineals de la zona 2 s'ha espai entre ells amb l'objectiu d'aconseguir una major permeabilitat visual i una distància de protecció millor. La zona 1 es deixa d'ordenació oberta, pendent de fixar les condicions morfològiques al lloc, amb l'exigència d'una altura reguladora màxima de PB+2P pels blocs amb accés des del vial superior i paràmetres clars fixats en el quadre de característiques.

7.- No cal dir que es preserva l'objectiu de formar grans vies d'accés públic, visualment manifestes, al gran espai lliure a la part alta del turó. Des de qualsevol indret sembla fàcil trobar un camí transversal que condueixi al parc superior.

8.- En relació a la normativa, cal dir que no s'autoritza la planta sota coberta i així es fa explícit en la normativa. La totalitat del sostre habitable ve determinat per a cada parcel.la en el quadre de característiques.

GALG  
PARCHEMIN

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

9.- S'ha posat especial atenció a la manera d'emplaçar els edificis en el relleu, en relació a les rasants viàries. Els plànols d'ordenances estableixen amb claretat els intervals en relació a la rasant que determinen la situació i el caràcter de les Plantes Baixes i soterrani. Pel que fa a l'ordenació de l'edificació aïllada, la normativa d'adequació a la topografia i volumetria és coherent i es refereix a l'establert en el Pla General.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

- I MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
- II PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ
- III ORDENANCES REGULADORES
- IV PLA D'ETAPES
- V ESTUDI ECONÒMIC
- VI ANNEX A LA MEMÒRIA. 1
- VII ANNEX A LA MEMÒRIA. 2


 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

**I MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

- 1.1 Justificació de la necessitat i conveniència de la redacció de la Revisió del Pla Parcial d'Ordenació del sector "El Castellet"**
- 1.2 Justificació dels límits del Pla Parcial**
- 1.3 Informació urbanística**
- 1.4 Objectius, criteris i justificació de l'ordenació que proposa la Revisió del P.P. "El Castellet"**
- 1.5 Relació amb les determinacions del planejament de referència**
- 1.6 Quadre de Característiques generals**
- 1.7 Quadre de Característiques de les zones**
- 1.8 Detall per parcel·les (característiques zonals)**
- 1.9 Gestió urbanística**

GALC  
PARCHEMIN

---



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

---

**1.1 Justificació de la necessitat i conveniència de la redacció de la Revisió del Pla Parcial d'Ordenació del sector "El Castellet"**

L'àmbit denominat "El Castellet" té una llarga història d'esdeveniments urbanístics que s'inicien amb les referències i qualificacions en el Pla General vigent, Pla General de Sabadell i nuclis veïns que deriven amb l'aprovació definitiva l'any 1978 (27 de juliol de 1978) i versió refosa 26-V-1982 (DOG 18-8-82) del Pla Parcial promogut pels propietaris de terrenys del sector, agrupats en la Junta de Compensació "El Castellet".

Nombroses vicissituds, com la necessitat d'aprovació d'un text refós, els successius canvis del sistema d'actuació (de l'inicial de compensació es va passar després al de cooperació i de nou al de compensació) i l'aprovació definitiva, en data 27 de maig de 1987, durant la vigència del sistema de cooperació, d'un projecte de reparcel·lació que no ha arribat a inscriure's al Registre de la Propietat, han assenyalat i acondicionat aquell desenvolupament. La darrera actuació al respecte és l'acord municipal de data 18 d'abril de 1996, que va aprovar amb caràcter definitiu el retorn al sistema de compensació per a l'execució del planejament parcial.

Sense que fins la data s'hagin pogut executar, ni tan sols iniciar les obres d'urbanització, el projecte del qual va ser denegat per l'Ajuntament en data 18 d'abril i 19 de juliol de 1996, així com per acord de la C.U.B. de data 17 d'octubre de 1996.

Aquestes incidències han donat lloc a nombrosos recursos contenciós-administratius formulats bé per la Junta de Compensació, bé personalment per alguns dels seus membres, contra diferents decisions municipals, pendents tots ells de sentència, la relació de la qual s'explicita en el conveni signat entre l'Ajuntament de Sant Quirze i la Junta de Compensació, que s'adjunta en l'Annex 2 a aquesta Memòria.

El llarg temps transcorregut sense arribar a materialitzar-se la urbanització i l'edificació, previstes per al Sector "El Castellet", han portat a una situació generalitzada de conflicte i paràlisi, que en part reflecteixen els nombrosos contenciós-administratius interposats.

Amb data 10 de desembre de 1996 l'Ajuntament en plè va aprovar l'Avanç d'un nou planejament general del Municipi, com a revisió en el seu territori del Pla Comarcal anteriorment esmentat.

En aquest Avanç, es determinen els següents criteris i objectius generals en relació al desenvolupament del Sector "Castellet":

- Salvaguarda d'àrees d'especial interès natural o productiu i reducció dels potencials previstos.
- Connexió amb Vallès Park i facilitar l'integració del barri Los Rosales.
- Compensació d'accessos, serveis, i dotacions de barris veïns.
- Ajust del traçat viari a la topografia.
- Diversificació, a les àrees de nou creixement, de l'oferta de vivendes cap a opcions plurifamiliars i de cost més moderat.

Durant el tràmit d'informació pública de l'esmentat Avanç es va personar la Junta de Compensació sol·licitant l'íntegre respecte dels aprofitaments establerts en el pla parcial vigent i projecte de reparcel·lació.

Per a superar aquesta situació de conflicte que ha impedit fins aquesta data el desenvolupament del Sector, i després de complexes i llargues conversacions, amb data 19 de gener de 1998, l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i la Junta de Compensació "El Castellet" van subscriure un conveni urbanístic amb l'objecte d'establir:

- a) L'ordenació urbanística del Sector, mitjançant la determinació dels seus paràmetres fonamentals i dels esquemes d'ordenació i urbanització, que substitueixin la vigent en l'actualitat, en desenvolupament dels criteris i objectius generals determinats en l'Avanç de la Revisió del Pla General del Municipi i respectant els drets i interessos legítims concurrents.
- b) Les condicions i requisits per a l'execució de l'esmentada ordenació.
- c) El desestiment dels recursos formulats i la renúncia a les accions fonamentades en l'ordenació urbanística anterior.

Conseqüència ineludible d'aquest acord era la necessitat de modificar el planejament general vigent en l'àmbit del Sector "El Castellet" i de revisar el Pla Parcial aprovat, tal com recull el propi Conveni. Fixant un termini de 6 mesos perquè la Junta de Compensació presenti a tramitació ambdós instruments, a comptar des de la notificació de l'acord del Ple municipal aprovatori del Conveni. Aquest acord es va produir en la sessió plenària de data 26-2-1998 de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i la seva notificació el dia 9-3-1998.

Finalment, el 22 de març del 2000, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el nou Pla General d'Ordenació de Sant Quirze del Vallès, que en els articles 236, 237 i 238 de les Normes Urbanístiques, Text Refós, recull íntegrament els objectius, estandart i aprofitaments establerts en el conveni. Segons l'article 238 del Pla General, per a la seva execució cal la redacció del pertinent Pla Parcial que ara es presenta a aprovació definitiva.

El present Pla Parcial respon i s'ajusta puntualment al conveni subscrit i al Pla General d'Ordenació de Sant Quirze, aprovat definitivament per la CUB (22-3-2000).

Per altra part, l'aptitud d'aquest sector per suportar un creixement de densitat baixa-mitjana es reconeix des de fa més de vint anys i es ratifica en els criteris explicitats en el nou Pla General.

La revisió del Pla Parcial és convenient per tal d'adaptar millor les propostes morfològiques i, sobretot, el traçat viari a les peculiaritats del lloc. Es tracta d'un àmbit amb un relleu complex que convé articular meticulosament amb el nucli de Sant Quirze. Complementàriament, convé, tal com es reconeix en el Pla General, preservar certes àrees d'interès natural. En un lloc com aquest és particularment convenient establir unes regles de joc, força clares i precises, perquè els aspectes morfològics i paisatgístics del projecte de ciutat, que tot Pla Parcial ha de contenir, estiguin garantits.

La revisió del Pla Parcial anterior, d'acord amb els criteris convinguts amb l'Ajuntament, permet assegurar que un percentatge important (aprox. 40%) del sòl del sector es destini a sistema d'espais lliures d'ús públic i equipaments públics, cosa que permetrà l'accés a la comunitat dels àmbits millors del Castellet i la preservació del seu caràcter natural.

A l'annex 2 d'aquesta Memòria s'incorpora còpia del **Conveni subscrit**



### 1.2 Justificació dels límits del Pla Parcial "El Castellet"

Aquest Pla Parcial constitueix una Revisió del Pla Parcial anterior aprovat definitivament l'any 1982. Respecta puntualment els límits del document inicial fins el punt de continuar idèntica la Junta de Compensació inicial. S'adequa, per altra banda, a l'establert en el Pla General.

D'acord amb la descripció inicial, els límits del Pla Parcial són els següents:

Al Nord, amb el Sector Vallès-Park (Can Barra), amb Pla Parcial aprovat definitivament i enllaçant amb la xarxa viària local que li és pròpia, i al Sud i a l'Est, amb la carretera (C-1413) des del punt kilomètric 16,50 fins al 18,60.

Es tracta, per altra banda, d'uns límits geogràficament clars, que tenen en compte:

- a) L'estructura de la propietat del sòl
- b) Aconseguir una sutura adequada amb les àrees consolidades adjacents
- c) Ésser coherent amb les directrius del Pla General vigent.

Els plànols P.1.1.1 i P.1.1.2 descriuen amb precisió el perímetre del Pla Parcial. Cal fer notar que s'ha fet un aixecament topogràfic minuciós (plànols P.1.1.3.1 a P.1.1.3.4) en el que es pot verificar que l'extensió total del sector és de **467.400 m<sup>2</sup>** en lloc dels 489.000 que es referien en el document inicial realitzat sobre una base cartogràfica més imprecisa.

### 1.3 Informació urbanística

#### a) Característiques naturals dels terrenys

Les característiques del relleu del sector objecte d'ordenació es descriuen perfectament en els plànols P.1.1.3.1 a P.1.1.3.4 – Topografia actual, amb corbes de nivell a metre. La cota màxima és a 249 m, a prop del carrer de la Muntanya, i la cota mínima a l'extrem diagonal, a 154 m en els llindars de Can Barra. Hi ha salts topogràfics distribuïts aleatòriament, i l'element paisatgísticament més significatiu és el turó amb cim a la cota 219, que domina la totalitat del sector.

Les modificacions topogràfiques més importants són resultat dels camins al grup d'habitatges situat en el perllongament del carrer de la Muntanya.

El pendent més homogeni i favorable està orientat a Nord i Est, amb vistes favorables vers a Sant Quirze i el Vallès Occidental. En l'extrem més alt a l'Oest hi ha una zona boscosa notable que es preservarà com a espai lliure públic.


#### b) Edificacions i infraestructures existents

El plànol P.1.1.2 i el gràfic de la Memòria descriu la posició relativa i altres elements existents en l'actualitat.

Independentment del grup de cases habitades en la perllongació del carrer de la Muntanya i els dos habitatges unifamiliars situats a prop del cim del turó central, hi ha 5 edificacions afectades per l'ordenació que es proposa, tres naus fora d'ús i dos edificis obsolets d'habitatges, tots relativament a prop del Passeig de Can Barra, a excepció dels magatzems de butà. Cap dels edificis referits té valor arquitectònic significatiu i la major part d'ells es troba en estat d'obsolescència.

Aprovat pel Ple el  
dia 27-07-00



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

*[Faint, illegible text and markings at the bottom of the page]*

Cal distingir l'edifici destinat a restauració (Restaurant "El Castellet") que roman en un sector de preservació de l'edificació. La preexistència artificial més determinant de l'ordenació la constitueix la línia d'alta tensió (HECSA, Mas Figueres-Sant Andreu, 110 kw), que travessa el sector en diagonal pel bellmig, recolzada en cins torres amb una interdistància d'aproximadament 150 m.

c) Estructura de la propietat del sòl

El perímetre del sòl afectat per aquest Pla Parcial afecta a 74 propietats de dimensions i geometria manifestament heterogènia. Les extensions oscil·len entre les 6,75 Has de les finques nos. 50-56 als 377 m de la parcel·la n° 38. El plànol P.1.3 descriu amb precisió els límits de totes les propietats, i l'annex 1 referencia les diverses finques d'aquest plànol amb els seus propietaris i les adreces respectives, membres en la seva totalitat de la Junta de Compensació, constituïda durant la vigència del planejament parcial que es revisa.

1.4 **Objectius, criteris i justificació de l'ordenació que proposa el Pla Parcial "El Castellet"**

L'objectiu primordial d'aquest Pla Parcial que revisa l'anterior és el d'elaborar una proposta d'extensió residencial coherent amb la complexitat del relleu i que preservi els millors caràcters paisatgístics del lloc. Per altra banda, aquest creixement ha d'articular-se bé amb les zones adjacents i el nucli de Sant Quirze. Certes opcions d'ordre han estat evidents de bon principi:

- a) Una oferta tipològica variada, adequada al tamany del sector i coherent amb els objectius de l'Avanç del Pla General. Aquest Pla Parcial implica la introducció en el mercat de l'habitatge del sector d'una oferta addicional de sòl residencial bastant important. La diversitat tipològica enriquirà morfològicament el sector i el propi mercat. En conseqüència, presentem tipus amb percentatge important de sòl lliure associat que qualifiquen tot el sector.
- b) La concentració important de reserves de sòl per a espais lliures públics en les parts altes i la vessant Sud del Turó central, constituïran un dels majors espais lliures públics de la ciutat, amb diversitat d'accesos peatonals, molt amplis des de tot el perímetre del sector.
- c) El plantejament d'una ordenació general del sòl que, a més de connectar amb les organitzacions urbanes adjacents i corregir els seus dèficits de sistemes, poseeixi uns valors interns específics. Tot projecte urbà d'aquestes dimensions i importància relativa ha d'enriquir la ciutat prèvia amb les seves qualitats i identitat pròpies, més enllà d'una sensible adequació al context i al lloc, condició per altra banda necessària, però no suficient.

Breument, els temes principals que s'han afrontat són els següents:

1.- Els tipus residencials

Es proposen 4 tipus residencials diferents:

- 195
- a) Ordenació oberta fonamentada en els tipus edificatoris bloc lineal i pavelló torre de planta regular o orientada amb una disposició i vincles entre edificis i espai comunitari que configuri un conjunt urbà cohesionat. Per a la determinació física d'aquesta ordenació i edificis caldrà la redacció prèvia d'un Estudi de Detall que adequi la volumetria de cada edifici a la particular topografia del lloc.
  - b) Blocs lineals de poca fondària (12 m) en associacions de 4 a 6 edificis, determinant unes subunitats urbanes, fonamentades en un tipus d'edifici d'eficàcia funcional inqüestionable. Correspon a cada subunitat urbana un espai lliure comunitari. Les diverses agrupacions d'edificis se separen les unes de les altres mitjançant amplis espais lliures públics que connecten el nucli de Sant Quirze amb el parc-pineda previst a les cotes superiors.
  - c) Les agrupacions de fileres esgraonades i adaptades al terreny conformen una família de 11 grups de cases adossades (4-6 unitats) amb jardí davanter i posterior, vinculades per l'accés central i els paisatges i espais comunitaris. Se segreguen de les associacions d'edificis anteriors mitjançant passos públics per a vianants, disposats a mitja vessant. El tipus residencial en filera i unifamiliar segons l'esquema carrer-jardí-casa-jardí i garatge soterrani és exclusiu de la zona 3 i s'adequa bé al lleuger pendent Sud-Nord del relleu. La sistematització dels accessos als garatges soterranis implica avantatges de funcionament, imatge i millor ús del sòl lliure. El jardí a les dues bandes permet optar, bé per l'orientació Sud, bé per es vistes.
  - d) A les cotes més altes es disposen els habitatges unifamiliars aïllats. Sens dubte, el tipus amb major capacitat d'adaptació al terreny, 56 parcel·les en l'interval de 450-1.500 m<sup>2</sup>, es resolen mitjançant 5 subgrups de cases.

## 2.- Espais públics

Configuren un sistema al que es destina gairebé el 40 % del total del sòl del sector. Podem distingir formes de l'espai públic de classes diferents:

- a) El primer i més significatiu el formen les àrees boscoses de les cotes altes i la vessant Sud. Es protegeix així el paisatge orientat a Sud i s'atorga caràcter públic a les zones de millor vista.
- b) Les bandes amples de transició que relliguen el nucli de Sant Quirze amb les pinedes de les cotes altes. El plànol P.2.2 explicita amb precisió les 4 amples bandes transversals al pendent, de caràcter públic.
- c) "El passeig central", un espai regular, determinat espacialment per edificació de mitjana altura i usos comercials, enfrontat a l'avinguda del Camp, juga el paper de nodus-central de la nova àrea i fa alhora de transició amb els sectors veïns, als que també serveix com a lloc de centralitat relativa.

### 3.- Els equipaments públics

Les reserves per equipaments de caràcter públic es disposen en llocs privilegiats i de fàcil accessibilitat. Així, el més proper al Passeig de Can Barra contribueix a reforçar el caràcter central de la zona 6.

### 4.- Sistema viari

En un sector de relleu tan complicat convé traçar les vies públiques amb cura d'afectar delicadament la naturalesa del lloc. Les dues llargues vies a mitja vessant proporcionen accés a la quasi totalitat dels habitatges amb un mínim de transformació topogràfica. La bona selecció de la traça i el principi d'economia viària és imprescindible en aquest relleu.

Les connexions amb el nucli i àrees adjacents s'expliciten en el plànol P.2.0.1 i P.2.0.2. El plànol P.2.3 grafia les principals característiques i dimensions dels diferents carrers, pendent d'execució el Projecte d'Urbanització, en el que s'haurà de decidir arbrat i característiques constructives.

### 5.- Conclusions d'ordenació general

La diversitat tipològica, lleugerament segregada per famílies d'edificis agrupats en subunitats de morfologia cohesionada, es confia que proporcioni una complexitat d'efectes favorables. Els espais lliures ajardinats públics i particulars, per la seva forma i quantitat, contribueixen a cohesionar les diverses zones entre sí.

Els anteriors criteris són conformes en tot cas amb el Pla General de Sant Quirze i l'establert en el referit conveni.

#### 1.5 **Adequació al planejament de referència**

El planejament immediat de referència és el Pla Parcial "El Castellet", aprovat l'any 1978, que es revisa per les raons explícites en l'apartat 1.1 d'aquesta Memòria i el Pla General de Sant Quirze del Vallès, aprovat definitivament per la CUB el 22 de març del 2000. El Pla Parcial s'adequa puntualment a l'establert en el Pla General vigent (articles 236, 237 i 238 de les Normes Urbanístiques).



El quadre de característiques d'aquell Pla Parcial és el següent:

**Pla Parcial d'ordenació Castellet**  
**Quadre de característiques A-2 terme municipal Sant Quirze del Vallès**

Zones	Superfície m <sup>2</sup>	%	Ocup. Màx.	Superfície Edificable Total m <sup>2</sup>	Coef. Edif. M <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Volum Màxim Edificable m <sup>3</sup>	Hab / ha	Nombre Habitants
Comercial	6.784	1,39	40 %	5.427,20	3,20	21.708,80	----	-----
Residencial Semi-Intensiva	74.624	15,72	45 %	111.936,00	4,50	335.808,00	600	4.476
Ciutat Jardí-Extensiva	204.742	43,14	20 %	109.195,73	1,60	327.587,20	50	1.024
Escolar	18.062	3,81	40 %	14.449,60	2,40	43.348,80	----	-----
Centre cívic i comercial	7.389	1,57	40 %	7.881,60	3,20	23.644,80	----	-----
<b>Totals</b>	<b>311.601</b>	<b>65,63</b>		<b>248.890,13</b>		<b>752.097,60</b>		<b>5.500</b>
<b>Totals àrees edificables</b>								
Verd	54.685	11,56	----	303,80	0,02	1.093,70	----	-----
Esportiva	5.047	1,08	----	280,40	0,20	1.009,40	----	-----
Aparcaments	11.994	2,48	----					
Vials	91.301	19,25	----					
<b>Totals àrees lliures</b>	<b>163.027</b>	<b>34,37</b>	----	<b>584,20</b>	----	<b>2.103,10</b>	----	-----
<b>TOTALS ÀREES</b>	<b>474.628</b>	<b>100,00</b>		<b>249.474,33</b>		<b>754.200,70</b>		<b>5.500</b>

La traducció d'aquests coeficients als equivalents del Pla Parcial "El Castellet" que ara es presenta, representa les característiques següents:

**Pla Parcial (versió 1978)**

Sostre màxim edificable de caràcter privat	234.441 m <sup>2</sup>
Sòl privat	293.539 m <sup>2</sup>

**Sistemes (sòl)**

Espais lliures d'ús públic	54.685 m <sup>2</sup>
Equipaments de caràcter públic	23.109 m <sup>2</sup>
Vialitat	103.295 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>181.089 m<sup>2</sup></b>

En relació al quadre de característiques del Pla Parcial "El Castellet" de 1998 és evident l'augment dels sistemes d'espais lliures d'ús públic + equipaments. I molt especialment cal fer notar la reducció de potencials en coherència amb els criteris establerts en l'Avanç del Pla en tràmit.

El quadre de característiques comparatiu explicita en detall les alteracions paramètriques entre ambdós Plans.

**Anàlisi comparatiu**


	P.P. "El Castellet" 1978	P.P. "El Castellet" 2000
Sostre total. Usos privats (residencial + equip. privat)	234.441 m <sup>2</sup>	159.990 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>		
Espais lliures d'ús públic	54.685 m <sup>2</sup>	176.437 m <sup>2</sup>
Equipaments	23.109 m <sup>2</sup>	16.030 m <sup>2</sup>
<b>TOTALS</b>	<b>77.794 m<sup>2</sup></b>	<b>192.467 m<sup>2</sup></b>

El nou Pla Parcial presenta, en conseqüència, una reducció del potencial edificable màxim de 74.451 m<sup>2</sup>, que representa un 31,7 % menys del proposat inicialment. Pel que fa al sumatori de Sistemes d'Espais lliures d'ús públic més equipaments públics, la opció actual representa un excreix de 114.673 m<sup>2</sup>, és a dir, que l'augment d'aquests sistemes públics és del 244 % en relació al Pla Parcial inicial de l'any 1978.

De totes passades, els beneficis més evidents d'aquesta proposta en relació a l'anterior no són de caràcter paramètric, sinó de naturalesa morfològica i de bona adequació d'aquesta extensió urbana a la peculiaritat del lloc.

L'agregació intencionada de tipus diversos cohesionats en subunitats diferenciades adaptades al pendent relatiu del sòl i envoltades pel sistema verd, ha de constituir en el futur una reinterpretació del model ciutat-jardí readaptat a les noves tipologies, sense renúncia de la baixa densitat. La diversitat tipològica permetrà, per altra banda, accedir als ciutadans de Sant Quirze a aquesta àrea de nova extensió residencial, d'acord a diferents nivells de renda.

El Pla, lògicament, és coherent amb l'establert en el conveni que s'adjunta en l'Annex 2, signat per l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i la Junta de Compensació "El Castellet" i amb el Pla General vigent de Sant Quirze del Vallès.


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

## Característiques físiques de les dotacions i serveis

### Equipaments públics

Equipament públic nº 1	Superfície sòl	6.718 m <sup>2</sup>	
	Índex edif. neta		0,60 m <sup>2</sup> sostre/sòl
Equipament públic nº 2	Superfície sòl	6.161 m <sup>2</sup>	
	Índex edif. neta		0,60 m <sup>2</sup> sostre/sòl
Equipament públic nº 3	Superfície sòl	3.151 m <sup>2</sup>	
	Índex edif. neta		0,40 m <sup>2</sup> sostre/sòl
	<b>TOTAL SÒL</b>	<b>16.030 m<sup>2</sup></b>	

### Espais lliures d'ús públic

Superfície total	<b>176.437 m<sup>2</sup></b>
------------------	------------------------------

### Vialitat

Superfície total	<b>56.690 m<sup>2</sup></b>
------------------	-----------------------------


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona



GALGO  
 PARCHEMIN




1.7 Quadre de Característiques de les zones. Sòl i sostre d'aprofitament privat (ús principal i complementari)

Zona	Illa	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE		Equipament Privat	Nombre Habitatges
		Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Us residencial m <sup>2</sup>	Us Complem. m <sup>2</sup>		
1	<b>Total</b>	<b>20.074</b>	<b>8.922</b>	<b>11.152</b>	<b>21.656</b>	----	----	<b>173</b>
2	A	5.791	1.846	3.945	7.384	----	----	64
	B	7.940	2.780	5.160	11.116	----	----	88
	<b>Total</b>	<b>13.731</b>	<b>4.626</b>	<b>9.105</b>	<b>18.500</b>	----	----	<b>152</b>
3	A	5.752	2.076	3.676	4.280	350	----	20
	B	6.836	2.647	4.189	5.350	490	----	25
	C	8.578	3.177	5.401	6.405	595	----	30
	D	5.347	1.905	3.442	3.858	350	----	18
	E	6.161	2.295	3.866	4.652	420	----	21
	F	5.318	1.987	3.331	4.928	----	----	23
	G	5.354	1.902	3.452	4.717	----	----	22
	H	12.982	4.307	8.675	10.685	----	----	50
	I	13.672	4.830	8.842	11.981	----	----	56
	J	11.131	3.797	7.334	9.419	----	----	44
	K	3.660	1.726	1.934	4.280	----	----	20
	<b>Total</b>	<b>84.791</b>	<b>30.649</b>	<b>54.142</b>	<b>70.555</b>	<b>2.205</b>	----	<b>329</b>
4	A	6.709	2.220	4.489	3.000	420	----	12
	B	4.219	1.480	2.739	2.000	280	----	8
	C	7.133	1.000	6.133	1.000	----	----	3
	D	7.743	1.295	6.448	1.750	245	----	7
	E	10.355	3.145	7.210	4.250	595	----	17
	F	4.034	1.295	2.739	1.750	245	----	7
	G	2.253	500	1.753	665	35	----	2
	<b>Total</b>	<b>42.446</b>	<b>10.935</b>	<b>31.511</b>	<b>14.415</b>	<b>1.820</b>	----	<b>56</b>
5	<b>Total</b>	<b>40.326</b>	<b>7.555</b>	<b>32.771</b>	<b>8.390</b>	----	----	<b>26</b>
6	<b>Total</b>	<b>10.767</b>	<b>5.466</b>	<b>5.301</b>	<b>12.654</b>	----	<b>4.545</b>	<b>104</b>
7	A	2.719	1.625	1.094	----	----	3.250	---
	B	3.389	2.035	----	----	----	2.000	---
	<b>Total</b>	<b>6.108</b>	<b>3.660</b>	----	----	----	<b>5.250</b>	---
<b>TOTAL</b>		<b>218.243</b>	<b>71.813</b>		<b>146.170</b>	<b>4.025</b>	<b>9.795</b>	<b>840</b>

1.8 Detall per parcel·les (unitats mínimes de projecte i execució de les característiques zonals)

Zona	Illa	Parcel·la Unit. mín. de proj	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE	
			Superfície/m <sup>2</sup>	Ocupació/m <sup>2</sup>	Jardins/m <sup>2</sup>	Ús residencial/m <sup>2</sup>	Nombre habitatges
1			20.074	8.922	11.152	21.656	173
<b>Total</b>			<b>20.074</b>	<b>8.922</b>	<b>11.152</b>	<b>21.656</b>	<b>173</b>
2	A	1+2	2.828			3.692	32
		3+4	2.963			3.692	32
	<b>Subtotal</b>		<b>5.791</b>	<b>1.846</b>	<b>3.945</b>	<b>7.384</b>	<b>64</b>
	B	1+2	3.916			5.558	44
		3+4	4.024			5.558	44
	<b>Subtotal</b>		<b>7.940</b>	<b>2.780</b>	<b>5.160</b>	<b>11.116</b>	<b>88</b>
<b>Total</b>			<b>13.731</b>	<b>4.626</b>	<b>9.105</b>	<b>18.500</b>	<b>152</b>

  
 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Aprovat pel ple el  
 dia 27-7-00  


OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL

SOSTRE

Zona	Illa	Parcel.la u.m. de proj.	Superficie m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Ús residencial/m <sup>2</sup>	Ús complementari	Nombre habitatges	
3	A	1	1.751			1.281	----	6	
		2	1.291			859	----	4	
		3	1.150			859	140	4	
		4	1.560			1.281	210	6	
		Subtotal		<b>5.752</b>	<b>2.076</b>	<b>3.676</b>	<b>4.280</b>	<b>350</b>	<b>20</b>
	B	1	1.374			1.281	----	6	
		2	1.393			1.070	----	5	
		3	1.681			1.281	210	6	
		4	1.178			859	140	4	
		5	1.210			859	140	4	
		Subtotal		<b>6.836</b>	<b>2.647</b>	<b>4.189</b>	<b>5.350</b>	<b>490</b>	<b>25</b>
	C	1	1.827			1.281	----	6	
		2	1.733			1.492	----	7	
		3	1.759			1.492	245	7	
		4	1.332			859	140	4	
		5	1.927			1.281	210	6	
		Subtotal		<b>8.578</b>	<b>3.177</b>	<b>5.401</b>	<b>6.405</b>	<b>595</b>	<b>30</b>
	D	1	1.278			859	----	4	
		2	1.282			859	----	4	
		3	1.636			1.281	210	6	
		4	1.151			859	140	4	
		Subtotal		<b>5.347</b>	<b>1.905</b>	<b>3.442</b>	<b>3.858</b>	<b>350</b>	<b>18</b>
	E	1	1.333			1.070	----	5	
		2	1.160			934	----	4	
		3	1.706			1.281	210	6	
		4	1.962			1.367	210	6	
		Subtotal		<b>6.161</b>	<b>2.295</b>	<b>3.866</b>	<b>4.652</b>	<b>420</b>	<b>21</b>
	F	1	963			859	----	4	
2		929			859	----	4		
3		990			859	----	4		
4		1.033			1.070	----	5		
5		1.403			1.281	----	6		
	Subtotal		<b>5.318</b>	<b>1.987</b>	<b>3.331</b>	<b>4.928</b>	<b>----</b>	<b>23</b>	
G	1	954			859	----	4		
	2	987			859	----	4		
	3	1.068			859	----	4		
	4	1.359			1.281	----	6		
	5	986			859	----	4		
	Subtotal		<b>5.354</b>	<b>1.902</b>	<b>3.452</b>	<b>4.717</b>	<b>----</b>	<b>22</b>	

OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL

SOSTRE

Zona	Illa	Parcel.la u.m. de proj.	Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Ús residencial/m <sup>2</sup>	Ús complementari	Nombre habitatges
3	H	1	1.170			1.070	----	5
		2	1.301			859	----	4
		3	1.664			1.281	----	6
		4	1.485			1.281	----	6
		5	1.303			1.070	----	5
		6	1.565			1.070	----	5
		7	1.509			1.281	----	6
		8	1.409			1.281	----	6
		9	1.576			1.492	----	7
	<b>Subtotal</b>		<b>12.982</b>	<b>4.307</b>	<b>8.675</b>	<b>10.685</b>	----	<b>50</b>
	I	1	1.323			1.070	----	5
		2	1.349			1.281	----	6
		3	1.237			1.070	----	5
		4	1.426			1.281	----	6
		5	1.350			1.281	----	6
		6	1.192			1.070	----	5
		7	912			859	----	4
		8	1.339			1.281	----	6
		9	1.381			1.070	----	5
		10	1.214			859	----	4
		11	949			859	----	4
	<b>Subtotal</b>		<b>13.672</b>	<b>4.830</b>	<b>8.842</b>	<b>11.981</b>	----	<b>56</b>
	J	1	1.369			1.070	----	5
		2	1.434			1.070	----	5
		3	1.149			859	----	4
		4	1.254			1.281	----	6
		5	1.274			1.070	----	5
		6	994			859	----	4
		7	1.242			1.070	----	5
		8	1.253			1.070	----	5
		9	1.162			1.070	----	5
	<b>Subtotal</b>		<b>11.131</b>	<b>3.797</b>	<b>7.334</b>	<b>9.419</b>	----	<b>44</b>

Zona	Illa	Parcel.la u.m. de proj.	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE		Nombre habitatges
			Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Ús residencial/m <sup>2</sup>	Ús complementari	
3	K	1	933			1.070	----	5
		2	977			1.070	----	5
		3	935			1.070	----	5
		4	815			1.070	----	5
	Subtotal		<b>3.660</b>	<b>1.726</b>	<b>1.934</b>	<b>4.280</b>	----	<b>20</b>
<b>Total</b>			<b>84.791</b>	<b>30.649</b>	<b>54.142</b>	<b>70.555</b>	<b>2.205</b>	<b>329</b>

Zona	Illa	Parcel·la u.m. de proj.	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE		Nombre habitatges	
			Superfície m²	Ocupació m²	Jardins m²	Ús residencial/m²	Ús complementari		
4	A	1	471	185	286	250	35	1	
		2	471	185	286	250	35	1	
		3	471	185	286	250	35	1	
		4	469	185	284	250	35	1	
		5	469	185	284	250	35	1	
		6	471	185	286	250	35	1	
		7	1.272	185	1.087	250	35	1	
		8	616	185	431	250	35	1	
		9	627	185	442	250	35	1	
		10	473	185	288	250	35	1	
		11	451	185	266	250	35	1	
		12	448	185	263	250	35	1	
		<b>Subtotal</b>		<b>6.709</b>	<b>2.220</b>	<b>4.489</b>	<b>3.000</b>	<b>420</b>	<b>12</b>
		B	13	474	185	289	250	35	1
			14	476	185	291	250	35	1
			15	500	185	315	250	35	1
			16	654	185	469	250	35	1
			17	716	185	531	250	35	1
			18	468	185	283	250	35	1
			19	476	185	291	250	35	1
			20	455	185	270	250	35	1
		<b>Subtotal</b>		<b>4.219</b>	<b>1.480</b>	<b>2.739</b>	<b>2.000</b>	<b>280</b>	<b>8</b>
		C	21						
			22						
			23						
		<b>Subtotal</b>		<b>7.133</b>	<b>1.000</b>	<b>6.133</b>	<b>1.000</b>	<b>---</b>	<b>3</b>
		D	24	1.494	185	1.309	250	35	1
			25	1.369	185	1.184	250	35	1
			26	1.187	185	1.002	250	35	1
			27	1.051	185	866	250	35	1
	28		958	185	773	250	35	1	
	29		876	185	691	250	35	1	
	30		808	185	623	250	35	1	
	<b>Subtotal</b>		<b>7.743</b>	<b>1.295</b>	<b>6.448</b>	<b>1.750</b>	<b>245</b>	<b>7</b>	

OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL

SOSTRE

Zona	Illa	Parcel·la u.m. de proj.	Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Ús residencial/m <sup>2</sup>	Ús complementari	Nombre habitatges
4	E	31	641	185	456	250	35	1
		32	619	185	434	250	35	1
		33	604	185	419	250	35	1
		34	597	185	412	250	35	1
		35	599	185	414	250	35	1
		36	601	185	416	250	35	1
		37	601	185	416	250	35	1
		38	601	185	416	250	35	1
		39	601	185	416	250	35	1
		40	601	185	416	250	35	1
		41	601	185	416	250	35	1
		42	582	185	397	250	35	1
		43	583	185	398	250	35	1
		44	582	185	397	250	35	1
		45	567	185	382	250	35	1
		46	513	185	328	250	35	1
		47	862	185	677	250	35	1
	Subtotal		<b>10.355</b>	<b>3.145</b>	<b>7.210</b>	<b>4.250</b>	<b>595</b>	<b>17</b>
	F	48	672	185	487	250	35	1
		49	489	185	304	250	35	1
		50	514	185	329	250	35	1
		51	562	185	377	250	35	1
		52	592	185	407	250	35	1
		53	604	185	419	250	35	1
		54	601	185	416	250	35	1
	Subtotal		<b>4.034</b>	<b>1.295</b>	<b>2.739</b>	<b>1.750</b>	<b>245</b>	<b>7</b>
	G	55	929	250	679	300	---	1
56		1.324	250	1.074	365	35	1	
Subtotal		<b>2.253</b>	<b>500</b>	<b>1.753</b>	<b>665</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	
<b>Total</b>		<b>42.446</b>	<b>10.935</b>	<b>31.511</b>	<b>14.415</b>	<b>1.820</b>	<b>56</b>	

Zona	Illa	Parcel.la u.m. de proj.	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE		Nombre habitatges
			Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Ús residencial/m <sup>2</sup>	Ús complementari	
5	A	1	1.211	240	971	300	----	1
		2	1.045	210	835	300	----	1
		3	794	200	594	250	----	1
		4	1.270	250	1.020	355	----	1
		5	1.024	205	819	300	----	1
		6	1.163	230	933	300	----	1
		7	1.387	275	1.112	355	----	1
		8	1.207	240	967	300	----	1
		9	1.221	240	981	300	----	1
		10	1.638	325	1.313	300	----	1
		11	1.797	360	1.437	300	----	1
		12	1.916	380	1.536	350	----	1
		13	2.239	445	1.794	355	----	1
		14	2.311	460	1.851	355	----	1
		15	1.764	350	1.414	355	----	1
		16	5.556	600	4.956	800	----	1
		17	2.691	535	2.156	405	----	1
		18	2.674	535	2.139	405	----	1
		19	915	200	715	250	----	1
		20	1.365	275	1.090	355	----	1
		21	601	200	401	250	----	1
		22	601	200	401	250	----	1
		23	3.936	600	3.336	900	----	4
<b>Total</b>			<b>40.326</b>	<b>7.555</b>	<b>32.771</b>	<b>8.390</b>	----	<b>26</b>



Zona	Illa	Parcel.la u.m.de proj.	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE		Nombre habitatges
			Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Ús residencial m <sup>2</sup>	Equipam. Comercial Privat	
6	A	1+2	5.091	2.117	2.974	6.717	1.196	55
		3	558	558	-----	1.116	558	10
		4+5	2.568	1.591	977	3.381	1.591	27
		6	2.550	1.200	1.350	1.440	1.200	12
<b>Total</b>			<b>10.767</b>	<b>5.466</b>	<b>5.301</b>	<b>12.654</b>	<b>4.545</b>	<b>104</b>

Zona	Illa	Parcel.la u.m.de proj.	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE
			Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Equipament privat
7	A		2.719	1.625	1.094	3.250
	B		3.389	2.035	-----	2.000
<b>Total</b>			<b>6.108</b>	<b>3.660</b>	<b>-----</b>	<b>5.250</b>


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona


 Sureda-Vincent-Catalana  
 ARQUITECTES

## 1.9 Gestió urbanística

La gestió urbanística ve determinada per la circumstància crucial de que la present ordenació no constitueix un planejament "ex novo", sinó que és, per un costat, la continuació de l'esforç promotor dels propietaris dels terrenys que van dur a l'aprovació del planejament parcial anterior i a la de determinades actuacions d'execució, així com a la constitució i inscripció de la Junta de Compensació i a l'aprovació (però no a la inscripció registral) d'un Projecte de Reparcel·lació (en un moment en què estava determinat com a sistema d'actuació el de cooperació) i, per l'altre, cristal·litza l'esforç dels mateixos propietaris i de l'Ajuntament de Sant Quirze per a actualitzar i millorar aquest planejament parcial, posant especial èmfasi en una acurada integració territorial i urbanística de la proposta.

N'és un efecte d'aquest acord (Conveni Urbanístic de 19/1/98) la redacció del present Pla Parcial, com a Revisió de l'anterior que respecta, tant els aprofitaments i les càrregues convingudes, com el mateix àmbit (sector), el caràcter unitari de l'actuació (es determina un únic polígon), el sistema d'actuació (s'executarà per compensació), mantenint la vigència de la Junta de Compensació constituïda, així com el reconeixement dels drets derivats del projecte reparcel·latori en el seu dia aprovat.

Al respecte, l'estipulació tercera del Conveni determina el següent:

"El Pla Parcial revisat definirà un únic polígon d'execució i el seu desenvolupament pel sistema de compensació; éssent innecessària la tramitació d'uns nous Estatuts i la constitució de la Junta de Compensació, al mantenir vigència la constituïda en el seu dia, que és part en el present conveni. Haurà de tramitar-se, en canvi, l'adaptació de les Bases d'Actuació a la nova situació.

També es redactarà per la Junta Urbanística un Projecte de Compensació adaptat, el qual haurà de tenir en compte als efectes del còmput i taxació dels diferents drets, a més de la situació registral i física dels mateixos, la derivada del projecte de reparcel·lació aprovat en el seu dia, en la forma que necessàriament hauran de determinar les Bases d'Actuació.

Així mateix, la repetida Junta redactarà el Projecte d'Urbanització, desenvolupant les determinacions contingudes en el nou Pla Parcial coherent amb el Pla General vigent.

La Junta de Compensació executarà la integritat de les obres d'urbanització i efectuarà la transmissió a favor de l'Ajuntament, dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta".

GALGO  
PARCHEMIN

II - PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

Aprovat pel Ple el  
dia 27-7-00



## II - PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

### Plànols d'informació

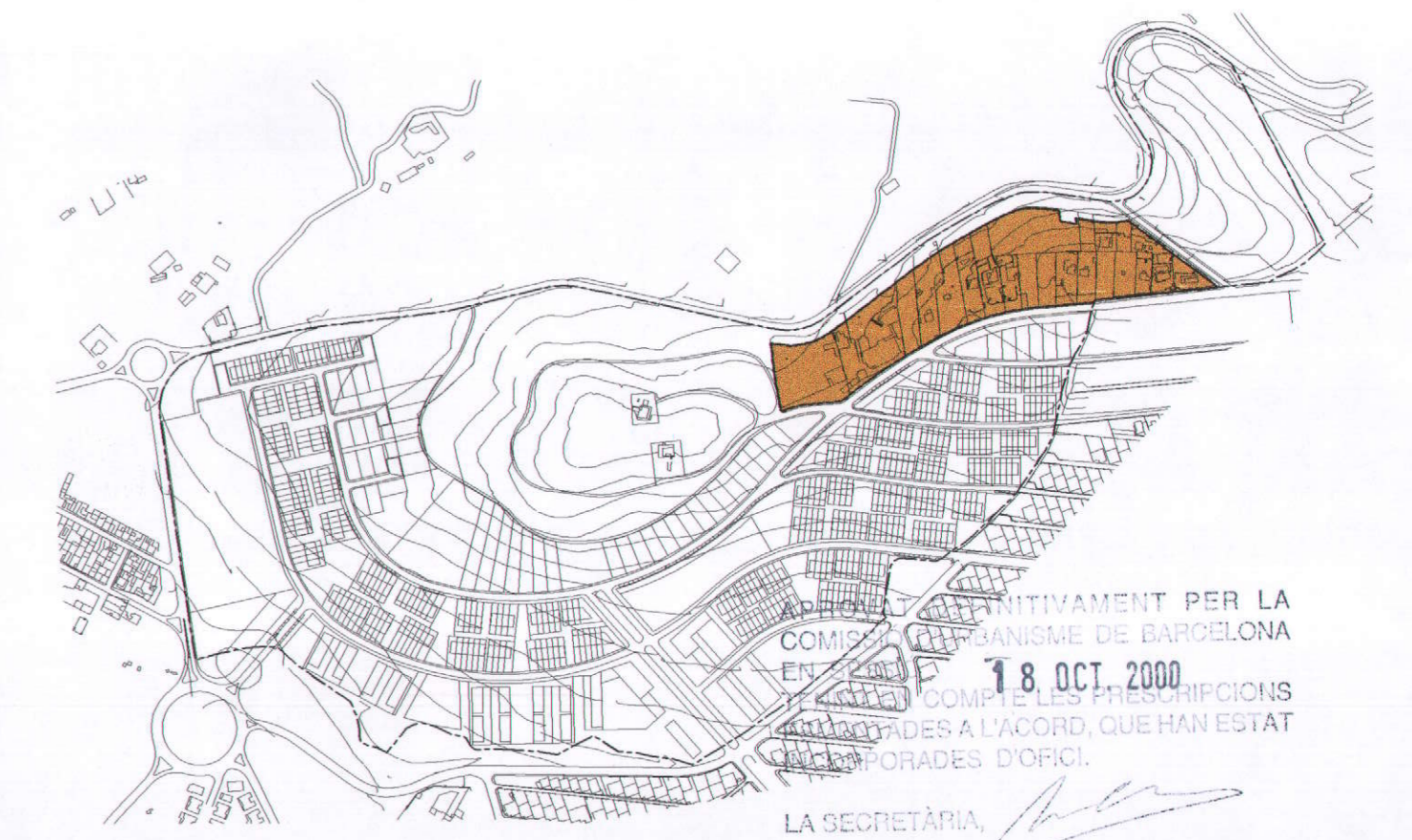
- P.1.1.1 Perímetre del P.P. i situació relativa a l'estructura urbana de Sant Quirze del Vallès (e.1:5000)
- P.1.1.2 Estat actual del sòl, edificacions existents, vegetació i topografia actual (e.1:1000)
- P.1.1.3.1 Topografia actual (e.1:500)
- P.1.1.3.2 Topografia actual (e.1:500)
- P.1.1.3.3 Topografia actual (e.1:500)
- P.1.1.3.4 Topografia actual (e.1:500)
- P.1.2 Planejament vigent-P.P. "El Castellet" (Aprov. Definitiva 27-7-78)
- P.1.3 Propietat del sòl (e.1:1000)

### Plànols d'ordenació

- P.2.0.1 Relació de la proposta respecte a l'estructura urbana i territorial de Sant Quirze del Vallès (e.1:5000)
- P.2.0.2 Relació de la proposta respecte les formes urbanes contigües (e.1:2500)
- P.2.0.3 Ordenació General del sòl i l'edificació (e.1:1000)
- P.2.1.1 Règim del sòl edificable. Qualificació zonal i Sistemes (e.1:1000)
- P.2.1.2 Ordenances per a l'edificació de la zona 1. Condicions en planta, secció tipus i condicions d'imatge (e.1:1000 / 1:200)
- P.2.1.3 Ordenances per a l'edificació de la zona 2, illes A i B. Condicions en planta, secció tipus i d'imatge (e.1:500 / 1:200)
- P.2.1.4 Ordenances per a l'edificació de la zona 3, illes A,B,C,D,E,F, G,H,I,J,K. Condicions en planta, secció tipus i d'imatge (e.1:1000 / 1:200)
- P.2.1.5 Ordenances per a l'edificació de la zona 4, illes A,B,C,D,E,F,G. Condicions en planta, secció tipus i d'imatge (e.1:1000 / 1:200)
- P.2.1.6 Ordenances per a l'edificació de la zona 5. Condicions en planta, secció tipus i d'imatge (e.1:1000 / 1:200)
- P.2.1.7 Ordenances per a l'edificació de la zona 6, illa A. Condicions en planta, secció tipus i d'imatge (e.1:500 / 1:200)
- P.2.2 Sistema d'espais lliures d'ús públic i equipaments públics (e.1:1000)
- P.2.3 Xarxa viària. Rasants i alineacions (e.1:1000)
- P.2.4 Topografia modificada (e.1:1000)
- P.2.5 Xarxes de serveis: electricitat, enllumenat públic, abastament d'aigües, reg i sanejament (e.1:1000)
- P.3 Pla d'etapes i àmbit de localització de l'aprofitament mitjà i habitatges de règim protegit (e.1:2000)

# PLA PARCIAL "EL CASTELLET"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS  
TEXT REFÓS



APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN DATA 18 OCT. 2000 COMPLET LES PRESERIPCIONS INCORPORADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT INCORPORADES D'OFICI.

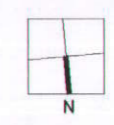
LA SECRETÀRIA,

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

P.2.1.6 ORDENACES PER A L'EDIFICACIÓ DE LA ZONA 5.  
CONDICIONS EN PLANTA, SECCIÓ TIPUS I D'IMATGE.

Escala: 1/1.000

Aprovat pel Ple el dia 27.7.00



BARCELONA MAIG 2000

Serra-Vives-Cartagena  
ARQUITECTES

ENRIC SERRA ARQTE.  
JOSÉ VIVES ARQTE.  
JARDI CARTAGENA ARQTE.



NOTA:  
PER A L'ESTABLIMENT DEL PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA I LA SITUACIÓ DEL PLA SUPERIOR DE LA PLANTA BAIXA EN RELACIÓ A LA RASANT DEL CARRER PER A CADA EDIFICI D'AQUESTA ZONA SERÀ VINCULANT L'ESTABLERT AL RESPECTE PEL PLA GENERAL VIGENT.

- SÒL PRIVAT DESTINAT A JARDINS
- SÒL SUSCEPTIBLE DE SER OCUPAT PER L'EDIFICACIÓ SEGONS ORDENANCES
- EDIFICACIÓ PREEXISTENT

### III - ORDENANCES REGULADORES



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



GALGO

PARCHEMIN

III – ORDENANCES REGULADORES

Capítol I. Generalitats

Art. 1 Naturalesa i objecte

Aquest Pla Parcial d'Ordenació té per objecte el desenvolupament del Sector denominat "El Castellet" a Sant Quirze del Vallès, en coherència amb les determinacions que s'establien en el planejament de nivell superior, i d'acord amb les determinacions establertes en la Llei sobre Règim del Sòl.

Aquest Pla Parcial constitueix la Revisió d'un Pla Parcial anterior aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 26-5-82 i publicat al D.O.G.C. el 11-8-82, i les seves determinacions, respectant l'establert en el Pla General vigent de Sant Quirze del Vallès.

Art. 2 Àmbit territorial

1.- L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial és el delimitat en els plànols P.1.1.1, Perímetre del P.P. i situació relativa a l'estructura urbana de Sant Quirze del Vallès (e.1:5000) i P.1.1.2, Estat actual del sòl, edificacions existents, vegetació i topografia (e.1:1000).

2.- Aquest àmbit coincideix amb el sector delimitat en l'anterior Pla Parcial.

Art. 3 Vigència

1.- Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva.

2.- La seva vigència serà indefinida, d'acord amb l'establert en la legislació vigent.

Art. 4 Vincles

Les determinacions d'aquest Pla Parcial vinculen tant a l'Administració com als particulars, tal com estableix l'article 134 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, expresament declarat vigent per la llei 6/1993 de 13 d'abril.

Art. 5 Documents

1.- La documentació de que consta el Pla Parcial, d'acord amb la legislació vigent, inclou els següents documents:

- I Memòria de la informació
- II Memòria de l'ordenació
- III Ordenances d'edificació
- IV Pla d'etapes
- V Estudi Econòmic
- VI Plànols d'informació i ordenació
- VII Annex a la Memòria

Art. 6 Interpretació

La interpretació d'aquestes ordenances s'adequarà al seu contingut i a les determinacions gràfiques contingudes en els plànols d'Ordenació.

Capítol II. Règim urbanístic del sòl

Art. 7 Qualificació del sòl

1.- Aquest Pla Parcial qualifica el sòl inclòs en el seu àmbit territorial en sistemes i zones.

2.- La delimitació precisa dels sòls destinats a sistemes i zones amb expressió detallada dels seus usos apareix en els plànols P.2.1.1, P.2.2. i P.2.3.

Art. 8 Sistemes

1.- Els sistemes inclosos en el sector de Planejament "El Castellet" es delimiten en el plànol d'ordenació P.2.11 i complementàriament en els plànols P.2.2 i P.2.3.

2.- La totalitat dels sistemes inclosos en aquest sector de Planejament tindran el caràcter de local i comprén la totalitat dels sistemes d'espais lliures d'ús públic, equipaments públics i vialitat.

3.- Les cessions del sòl destinat a aquests sistemes seran obligatòries i gratuïtes, d'acord amb el previst en la legislació vigent. Les cessions es realitzaran a través del projecte de compensació que s'aprovi.

Art. 9 Zones

Les zones definides per aquest Pla Parcial són les següents:

- Zona 1: Residencial. Plurifamiliar – Ordenació oberta
- Zona 2: Residencial. Plurifamiliar – Bloc Lineals
- Zona 3: Residencial. Ciutat Jardí – intensiva
- Zona 4: Residencial. Ciutat Jardí – extensiva
- Zona 5: Residencial. Ciutat Jardí – extensiva -- preservació
- Zona 6: Mixta. Àrea Central
- Zona 7: Equipament privat

Les zones 1, 2, 3, 4 i 5 tenen un caràcter residencial. La zona 6 admet, d'acord amb el que s'estableix en les ordenances específiques, diverses activitats compatibles amb la residència. La zona 7 es destina exclusivament a activitats terciàries i d'equipament privat.

El plànol P.2.1.1 –Règim del Sòl- referencia els àmbits corresponents a les 7 zones amb els numeros 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7. Els plànols d'Ordenances P.2.1.2 a P.2.1.7 estableixen les condicions d'edificació corresponents a cada zona.



#### Art. 10 Estudis de Detall

- 1.- Quan calgui complertar o adaptar les determinacions d'aquest Pla Parcial, es redactarà i, si s'escau, aprovarà per l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès, el corresponent Estudi de Detall.
- 2.- Els Estudis de Detall tindran algunes de les finalitats establertes en la legislació sobre règim del sòl vigent i els seus reglaments.
- 3.- Els E.D. es referiran necessàriament a una illa sencera o front edificable unitari i en qualsevol cas tindran entitat suficient per tal d'establir una ordenació coherent del conjunt.
- 4.- D'acord amb l'establert en els articles 65 i 66 del Reglament de Planejament s'entendran com a determinacions fonamentals del Pla Parcial, que no podran adaptar-se o ajustar-se mitjançant estudis de detall, les següents:
  - a) Tipus d'Ordenació de l'edificació
  - b) Edificabilitat màxima de l'illa o front edificable unitari
  - c) Règim d'usos admesos o prohibits
  - d) En cap cas el E.D. podrà perjudicar o alterar les condicions urbanes de l'edificació de les àrees contigües
- 5.- Per a la determinació precisa de les condicions volumètriques, de posició de l'edificació i adequació a la topografia, caldrà la redacció d'un Estudi de Detall en la zona 1, que respectarà les condicions paramètriques establertes en aquest P.P.

#### Art. 11 Desenvolupament i execució del Pla Parcial

- 1.- Aquest Pla Parcial desenvoluparà les seves determinacions tècniques mitjançant els corresponents projectes de compensació, urbanització i edificació.
- 2.- La distribució de càrregues i beneficis es determinarà en el corresponent projecte de compensació.
- 3.- L'incompliment de les càrregues i obligacions dels propietaris permetrà l'aplicació del que es disposa en la legislació vigent.

#### Art. 12 Polígons i Sistema d'Actuació

Aquest Pla Parcial defineix un sol Polígon d'Actuació a executar mitjançant el sistema de compensació.

#### Art. 13 Projecte de Compensació

El projecte de Compensació s'adequarà en el seu contingut i procediment al que disposa el Reglament de Gestió Urbanística i el decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol de la Generalitat de Catalunya.

## Art. 14 Projectes d'edificació

L'exercici de la facultat d'edificar en sòl urbanitzable en tant no s'executin les obres d'urbanització es regula per les disposicions establertes en la legislació vigent.

## Capítol III. Normes d'edificació

### SECCIÓ 1 – NORMES DE CARÀCTER GENERAL

## Art. 15 Definicions

Les definicions relatives als paràmetres que regulen la forma de l'espai públic, la ocupació del sòl i l'edificació en tot allò que no resulti especificat de forma expressa en aquest Pla Parcial, són les que apareixen en les Normes del Pla General vigent de Sant Quirze del Vallès.

## Art. 16 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació previstos, són:

- a) Volumetria específica. Ordenació oberta
- b) Volumetria específica. Bloc lineals
- c) Volumetria específica. Habitatges unifamiliars en filera, amb jardí davanter i posterior.
- d) Habitatge aïllat de nova ordenació
- e) Habitatge aïllat. Preservació de l'edificació existent
- f) Volumetria específica. Edificació Mixta. Àrea Central

A cada zona del Pla correspon un d'aquests tipus d'ordenació. Així, a la zona 1 li correspon el tipus d'ordenació **a**, a la zona 2 el tipus **b**, a la zona 3 el tipus **c**, en 8 illes diferenciades, a la zona 4 el tipus **d**, i a la zona 5 el tipus **e**, de preservació de l'ordenació existent. L'àrea central (zona 6), amb volumetria específica i usos mixtes, se li assigna un tipus d'ordenació específic (tipus F) adaptat a la topografia i vocació central.

## Art. 17 Usos compatibles amb l'habitatge

S'admeten els següents usos compatibles amb l'habitatge:

- a) Restauració.
- b) Comercial, en coherència a l'establert en el Pla General vigent i en la normativa establerta per la Direcció General de Comerç, en relació a les característiques dels sostres comercials.
- c) Oficines.
- d) Dotacions comunitàries.
- e) Aparcament de vehicles.

Art. 18 Garatges-aparcaments

Es designen amb el nom de garatge-aparcament als espais situats en el sòl o subsòl dels terrenys edificables destinats als vehicles automòbils. La seva construcció s'adequarà a les condicions de posició i superfície pròpies de cada zona i a les exigències generals següents:

- a) Previsió de places: tot el projecte d'edifici d'habitatges haurà d'incloure una plaça de garatge-aparcament per unitat d'habitatges, bé en l'interior del propi edifici, bé en una edificació auxiliar. Si l'habitatge té una superfície útil superior a 100 m<sup>2</sup> s'hauran de preveure una mitjana de 1,5 places d'aparcament en les zones 1, 2 i 6, i de 2 places d'aparcament en les zones 4 i 5.
- b) Espai mínim per plaça d'aparcament (2,20 x 4,50 m)
- c) Altura lliure mínima de 2,50 m.
  - L'amplada mínima dels accessos serà de 3 m.
  - Les rampes no superaran el 20 % en el punt de màxima pendent.
  - El sistema de ventilació estarà previst en qualsevol cas.

Art. 19 Planta Baixa

La Planta Baixa és la planta situada al mateix nivell que la rasant del carrer o la 1ra. Planta per sobre de la planta soterrani, el paviment de la qual podrà estar situat per sobre o sota de la rasant, d'acord amb les mides màximes que s'estableixen en els plànols P.2.1.2, P.2.1.3, P.2.1.4, P.2.1.5, P.2.1.6, P.2.1.7. Per tal d'afavorir la interpretació de l'edificació al territori, les rasants definitives de les plantes baixes i de les terrasses del sòl lliure privat, seran aquelles que facin possible una transformació menys artificial i permetin reduir l'impacte del volum exterior.

Art. 20 Planta Soterrani

Es considera Planta Soterrani a tota planta soterrada o semisoterrada, situada per sota de la Planta Baixa. L'altura lliure mínima de la planta soterrada serà de 2,50 m. L'únic ús permès en la planta soterrani és el d'aparcament de vehicles, petits magatzems domèstics i instal·lacions tècniques dels edificis. S'admeten dues plantes soterrani. Els plànols d'ordenances P.2.1.2 a P.2.1.7 referencien gràficament en les seccions normatives de cada edifici les plantes o part de plantes considerades com a soterrani, el sostre del qual no es considera com a computable sobre rasant.

Art. 21 Altura reguladora màxima

L'altura reguladora màxima dels diferents edificis es defineix de manera unívoca per a tots els edificis en els plànols d'ordenació P.2.1.2, P.2.1.3, P.2.1.4, P.2.1.5, P.2.1.6, P.2.1.7.

Art. 22 Elements per damunt de l'altura reguladora màxima

1.- Només s'admeten les següents construccions d'acabament dels edificis, que en cap cas donaran lloc a espais interiors habitables:

- Cambres d'aire i elements de cobertura en cas de coberta plana
- Coberta de l'edifici en cas de coberta inclinada. El pendent no serà superior al 30 % i l'inici se situarà dins l'altura reguladora
- Baranes i elements de protecció
- Elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici, motivats per la calefacció, distribució d'aigua, acondicionament, equip d'ascensor i antenes col·lectives de radio i televisió
- La sortida d'escala al terrat segons les determinacions establertes en els plànols P.2.1.3, P.2.1.3, P.2.1.4, P.2.1.5, P.2.1.6, P.2.1.7.

2.- L'estudi-àtic només s'autoritza en les parcel·les de la zona 3, i d'acord amb l'explicitat en el plànol d'ordenació P.2.1.4 queda inclòs en l'altura reguladora màxima i la seva superfície computa als efectes del sostre màxim edificable. Conseqüentment, no s'autoritza sostre sota coberta, ja que la totalitat del sostre habitable està inclòs en els paràmetres dels quadres de característiques.

Art. 23 Tanques

Les tanques amb front a vials o espais lliures d'ús públic hauran de seguir les alineacions que per aquests elements s'estableixen en els plànols d'ordenació. Les característiques físiques de les diferents tanques s'estableixen en els plànols d'ordenació P.2.1.2 a P.2.1.7. A la resta, podran ser opaques fins una alçada de 0,50 m i calades o vegetals fins a un màxim de 2 m des de la rasant del terreny.

Art. 24 Condicions de seguretat

Els edificis destinats a ús residencial i d'equipament privat o públic hauran d'ajustar-se a la Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CPI-96 en tot el que sigui d'aplicació per a cada cas particular o disposició que en el futur pugui substituir-la.

Art. 25 Unitat mínima d'execució i unitat mínima de projecte

S'entén per Unitat mínima d'execució la superfície mínima de sòl edificable, susceptible de contenir una unitat mínima d'edificació. El plànol P.2.1.1 defineix el perímetre de totes les unitats mínimes d'execució d'aquest Pla Parcial referenciades de 2.A.1 a 6.A.6. A cada Unitat mínima d'execució correspon una unitat mínima de projecte. Les unitats mínimes de projecte coincideixen amb les parcel·les del quadre referenciat en l'epígraf 1.8 d'aquesta memòria. La Unitat mínima de projecte es refereix a la mínima quantitat de superfície edificable, susceptible de ser projectada, per tal de sol·licitar llicència d'edificació.

**SECCIÓ 2 – SISTEMES**

Art. 26 Classificació i usos

1.- El Pla Parcial "El Castellet" determina el sòl necessari per tal d'executar els sistemes destinats a vials, aparcaments de superfície, equipaments, parcs, jardins urbans i àrees de joc.

2.- El sòl d'aquest sistema es delimita en el plànol d'ordenació P.2.2 "Sistema d'espais lliures: zones verdes, àrees peatonals" (e.1/1000).

3.- En el sòl d'aquest sistema no s'admetrà cap tipus d'edificació al marge d'aquelles pròpies per al seu manteniment.

SECCIÓ 3 – ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

Art. 30 Limits zonals

Els límits precisos de cada zona a les que es fa referència en l'article 9, es delimiten en el plànol P.2.1.1 – Règim del sòl edificable. Qualificació zonal i sistemes.

**Zona 1 – Residencial. Plurifamiliar – Ordenació oberta**

Art. 31 Definició

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en els plànols P.2.1.1 i P.2.1.2.

Art. 32 Tipus d'Ordenació i condicions volumètriques

El tipus d'ordenació que correspon a aquesta zona és el de volumetria específica amb configuració unívoca. Per a la determinació física de les condicions volumètriques dels edificis caldrà, prèviament, la redacció d'un Estudi de Detall que estableixi unívocament la situació, adequació topogràfica i volumetria de cada edifici.

Correspondran a aquesta zona els tipus edificatoris bloc lineal i pavelló-torre de planta regular o orientada.

Serán d'obligat compliment les determinacions paramètriques establertes en el quadre de característiques per a la zona 1 i en el plànol d'ordenació 2.1.1.

Art. 33 Cossos i elements sortints

S'admetran exclusivament els cossos sortints de caràcter obert, que són aquells elements que sobresurten dels plans que defineixen el volum habitable de l'edifici.

El vol màxim dels cossos sortints serà de 2 m, d'acord amb l'especificat en el plànol P.2.1.2. La seva forma i posició es defineix amb precisió per a cada edifici en el plànol P.2.1.2. Únicament es permeten els cossos i elements sortints que s'indiquen en el plànol P.2.1.2 i no computen als efectes del sostre edificable màxim. En aquelles façanes amb una separació entre edificis igual o inferior a 20 m, el vol màxim permès als cossos sortints serà d'1 m.

Art. 34 Condicions d'imatge pública de l'edificació i composició de façana

- a) La composició de les façanes dels edificis serà lliure. Ara bé, s'evitaran els efectes discordants entre façanes d'una mateixa illa, a l'objecte de respectar l'ordre formal urbà.

- b) L'aplicació de tendals per a la protecció solar haurà de respectar un model unitari per a cada edifici.
- c) El remat del pla de façana s'estudiarà particularment, evitant el vol del darrer forjat.
- d) Els espais lliures privats es tractaran amb jardineria i arbrat, i la proposta s'haurà d'incloure com a documentació gràfica a la sol·licitud de llicència.

#### Art. 35 Usos admisibles

La totalitat del sostre edificable sobre rasant d'aquesta zona estarà destinat a l'ús d'habitatge i als compatibles amb l'habitatge, establerts en l'article 17. A la planta baixa també s'admet l'ús d'aparcament de vehicles. 52 unitats dels habitatges continguts en aquesta zona s'hauran d'acollir a alguns dels règims protegits per la legislació vigent (Règim General o Especial i taxades, o els tipus que en el futur els substitueixi).

#### Art. 36 Garatges

L'ús de garatge-aparcament s'admet exclusivament en les plantes baixa i soterrani.

### **Zona 2 – Residencial. Plurifamiliar – Blocs Lineals**

#### Art. 37 Definició

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en els plànols P.2.1.1 i P.2.1.3.

#### Art. 38 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació que correspon a aquesta zona és el de volumetria específica amb configuració unívoca. Correspon a la volumetria d'aquesta zona el tipus edificatori lineal de poca fondària, planta rectangular i caràcter exclusivament residencial.

#### Art. 39 Condicions volumètriques

Les alineacions dels plans de façana són d'obligat compliment i venen definides en el plànol P.2.1.2. L'altura reguladora màxima dels edificis és de 12,00 m per sobre de la rasant, tal com s'estableix en el plànol P.2.1.3, segons la descomposició de plantes, establerta en el mateix plànol.

#### Art. 40 Parcel·lació i Unitat mínima de projecte

L'edificació d'aquesta zona es tindrà de projectar d'acord amb les unitats mínimes de projecte que s'estableixen en el plànol d'ordenació P.2.1.3 referenciades com 2.A.1, 2.A.2, 2.A.3, 2.A.4, 2.B.1, 2.B.2, 2.B.3 i 2.B.4.

#### Art. 41 Cossos i elements sortints

S'admetran exclusivament els cossos sortints de caràcter obert, que són aquells elements que sobresurten dels plans que defineixen el volum habitable de l'edifici.



El vol màxim dels cossos sortints serà de 2 m, d'acord amb l'especificat en el plànol P.2.1.3. La seva forma i posició es defineix amb precissió per a cada edifici en el plànol P.2.1.3. Únicament es permeten els cossos i elements sortints que s'indiquen en el plànol P.2.1.3, i no computen als efectes del sostre edificable màxim. En aquelles façanes amb una separació entre edificis igual o inferior a 20 m, el vol màxim permès als cossos sortints serà d'1 m.

Art. 42 Condicions d'imatge pública de l'edificació i composició de façana

- a) La composició de les façanes dels edificis serà lliure. Ara bé, s'evitaran els efectes discordants entre façanes d'una mateixa illa, a l'objecte de respectar l'ordre formal urbà.
- b) L'aplicació de tendals per a la protecció solar haurà de respectar un model unitari per a cada edifici.
- c) El remat del pla de façana s'estudiarà particularment, evitant el vol del darrer forjat.

Art. 43 Usos

La totalitat del sostre edificable sobre rasant d'aquesta zona estarà destinat a l'ús d'habitatge i els compatibles amb l'habitatge, establerts en l'article 17. A la planta baixa s'admetrà també l'ús de garatge. Els 64 habitatges de l'illa A d'aquesta zona haurà d'acollir-se a alguns dels règims protegits per la legislació vigent. De l'illa B també serà obligatori que 24 habitatges s'acullin a alguns dels règims protegits per la legislació vigent.

Art. 44 Garatges

L'ús de garatge-aparcament s'admet exclusivament en les plantes baixa i soterrani. L'accés-rampa als aparcaments soterranis que es referencia en els plànols P.2.1.3 i P.2.1.4 no té caràcter vinculant.

Art. 45 Jardins privats

Els espais lliures privats es tractaran amb jardineria i arbrat. La sol·licitud de llicència d'edificació corresponent a una Unitat Mínima de Projecte i Execució haurà d'incloure la documentació gràfica i escrita corresponent al projecte de jardineria adjacent que li correspon.

**Zona 3 – Residencial. Ciutat jardí – Intensiva**

Art. 46 Definició

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en els plànols P.2.1.1 i P.2.1.4.

Art. 47 Tipus d'ordenació

Correspon a aquesta zona el tipus d'ordenació d'habitatges unifamiliars en filera. El tipus edificatori de caràcter residencial que es proposa per a la zona 3 és el de cases en filera. Caracteritza aquest tipus residencial l'esquema carrer-jardí-casa-jardí i la utilització privada d'un fragment de sòl.

Art. 48 Parcel·lació

El sòl edificable en la zona 3 es grafia puntualment en el plànol 2.1.1 i complementàriament en el P.2.1.4, i es divideix en 11 grans illes (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K); corresponent a cada una d'aquestes, entre 2 i 6 fileres de cases associades en un conjunt unitari. Cada filera de cases constitueix una Unitat mínima de Projecte i Execució. Cada filera de cases és subdividible en diferents mòduls unifamiliars amb una amplada de façana que oscil·la entre 6 i 6,50 m.

El plànol d'ordenació P.2.1.1 assenyala una sotparcel·lació a l'interior de cada unitat mínima de Projecte considerada adient, tot i que es pot modificar en l'interval referit.

Art. 49 Posició relativa de l'edificació en la parcel·la

El sòl ocupable màxim per l'edificació en cada parcel·la s'especifica en el plànol P.2.1.1 i complementàriament en el plànol P.2.1.4.

Art. 50 Condicions volumètriques i tipològiques

Són d'obligat compliment totes les condicions físiques que s'estableixen en els plànols d'ordenació P.2.1.1 i P.2.1.4.

Art. 51 Ús

Els edificis inclosos en aquesta zona es destinaran a l'ús residencial. En les plantes baixa i soterrani s'admet l'ús d'aparcament.

Art. 52 Garatges-Aparcaments

Es designen amb el nom de garatges-aparcaments als espais situats en el subsòl dels àmbits edificables destinats als vehicles.

Art. 53 Jardins privats

La sol·licitud de llicència d'edificació corresponent a una Unitat Mínima de Projecte i Execució haurà d'incloure la documentació gràfica i escrita corresponent al projecte de jardineria adjacent que li correspon. El sobre dels garatges semi-soterrats s'haurà d'ajardinar.

**Zona 4 – Residencial. Ciutat jardí – Extensiva**

Art. 54 Definició

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en el plànol P.2.1.5.

Art. 55 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació que s'assigna a aquesta zona és el d'habitatges aïllats, amb jardí particular i parcel·la mitjana segons nova ordenació. Correspon a aquest tipus d'ordenació el tipus edificatori residencial ~~de cases unifamiliars aïllades amb jardí.~~



Art. 56 Parcel·lació

El sòl edificable en la zona 4 es grafia puntualment en el plànol P.2.1.5 i es divideix en 56 parcel·les; correspon a cada parcel·la un habitatge unifamiliar aïllat, a excepció de la parcel·la C.21-C.22-C.23, a la que corresponen 3 habitatges.

El plànol P.2.1.5 grafia la geometria de cada una de les parcel·les.

Eventualment serà possible l'agregació de dues parcel·les per tal de constituir una sola parcel·la major amb un sol edifici per a un o bé 2 habitatges.

No es poden realitzar subdivisions del parcel·lari establert en el plànol P.2.1.5.

Art. 57 Posició relativa de l'edificació en la parcel·la

El sòl ocupat pel volum edificable en cada parcel·la ha de quedar inclòs en l'àmbit interior, que per a cada parcel·la es defineix en el plànol P.2.1.5. Es defineixen així implícitament les distàncies mínimes als llindars i al vial d'accés de l'edifici principal.

Art. 58 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació de tota parcel·la per l'edifici principal se situarà en l'àmbit que autoritza el plànol P.2.1.5.

Per a la totalitat de les parcel·les en les que només es permet la construcció d'un habitatge, la superfície de sòl ocupable sobre rasant màxima s'estableix en el quadre de característiques.

Complementàriament, es podrà ocupar sota la superfície computable, la superfície complementària destinada a garatge.

Art. 59 Condicions volumètriques

En cap cas l'edificació podrà sobrepassar la línia de carena. En aquesta zona es permet exclusivament l'execució de planta baixa més una planta pis, amb una altura reguladora màxima de 6,50 m.

S'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi total o parcialment soterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 m.

La planta soterrani no podrà ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició anterior de soterrani.

S'entén per planta sota coberta, la que es produeix entre el darrer forjat horitzontal i la coberta inclinada de l'edificació. S'admetrà només si la seva construcció no afecta les vistes i privacitat de les edificacions adjacents situades en les parcel·les superiors.

Art. 60 Adequació al relleu i a les condicions del lloc

L'edificació principal serà sensible en la seva composició al relleu i les condicions naturals del lloc, provocant en el possible una transformació el menys artificial d'aquest.

1. En els casos en que el límit no edificable d'una parcel·la amb un espai públic existeixi una diferència de cotes entre ambdós de més d'1,50 metres, haurà d'anivellar-se el sòl de la parcel·la, a fi d'aconseguir que no superi aquella diferència.
2. També les parcel·les que es pretengui tancar i que presentin una diferència de cotes en relació a alguna parcel·la veïna de més d'1,50 metres hauran d'adoptar obligatòriament el seu sòl d'acord amb els gràfics que acompanyen aquesta normativa, sense que la diferència de cotes, un cop produïda l'adaptació, ultrapassi l'alçada indicada (1,50 m).
3. En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:
  - Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més d'1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del terreny en la partió.
  - Les plataformes d'anivellament dels terrenys a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes de límit. Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar en cap punt de la partió una alçada superior a 1,50 m per damunt de la cota natural del límit ni de 2,20 m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 m.
  - A més, l'adaptació topogràfica de l'espai lliure no edificable es realitzarà tot tenint en compte que:
    - a) El gàlib màxim de la rasant natural del terreny és la línia no depassable per la rasant natural del terreny. Si el terreny natural està per damunt d'aquesta línia, s'ha d'adaptar obligatòriament a aquesta o a una d'inferior.
    - b) Rasant màxima de reomplert possible és la línia fins a la qual poden reomplir-se els terrenys que es trobin, natural o artificialment, per sota d'aquella.
    - c) Línia teòrica de pendent homogeni és la línia recta existent entre les rasants dels carrers on donen les façanes de dues parcel·les oposades i per sota de la qual està prohibit el buidat de terres.

#### Art. 61 Edificacions auxiliars

S'admetran edificacions complementàries en coherència amb el sostre i ocupació màxima establerta per a cada parcel·la en el quadre de característiques i sempre d'acord amb les determinacions normatives establertes en el plànol P.2.1.5. Les referides edificacions complementàries se situaran a front del vial i estaran destinades exclusivament a l'ús de garatge i magatzem domèstic. L'altura màxima de les edificacions complementàries serà de 2,50 m.

La referida zona es divideix en 23 parcel·les; corresponen a cada parcel·la 1 habitatge unifamiliar aïllat, a excepció de la parcel·la 23 a la que corresponen 4 habitatges agrupats. El plànol P.2.1.96 grafia la geometria de cada una de les parcel·les.

#### Art. 69 Edificacions existents

Es reconeixen la totalitat de les edificacions contingudes en aquesta zona i representades gràficament en els plànols P.1.1.3.1, P.1.1.3.2, P.1.1.3.3 i P.1.1.3.4. Constitueixen un àmbit suburbà difós de baixa densitat, executat sense les preceptives llicències municipals i amb expedients disciplinaris, prèviament a la redacció d'aquest Pla Parcial. El sostre existent computa als efectes d'edificabilitat màxima establert per a cada parcel·la en el plànol P.2.1.1.

La totalitat de les edificacions d'aquesta zona haurà de legalitzar la seva situació realitzant els tràmits oportuns davant l'Ajuntament de Sant Quirze.

#### Art. 70 Condicions de la nova edificació

Els edificis de nova planta, així com les obres a realitzar sobre els existents, s'ajustaran a les condicions corresponents a aquesta zona, contingudes en els articles 71 i 72 d'aquestes ordenances, i a les característiques paramètriques establertes en el quadre de característiques i en el plànol P.2.1.1. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la s'estableix en el plànol P.2.1.1. No s'admet edificació complementària adjacent al carrer.

#### Art. 71 Posició relativa de l'edificació en la parcel·la

El sòl ocupat pels nous volums edificables ha de quedar inclòs en l'àmbit interior que per a cada parcel·la es defineix en el plànol P.2.1.6. Es defineixen així implícitament les distàncies mínimes a llindars i al vial d'accés dels edificis principals.

#### Art. 72 L'ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació de tota la parcel·la per l'edifici principal de nova construcció se situarà en l'àmbit que autoritza el plànol P.2.1.6.

Per a la totalitat de les parcel·les en les que només es permet la construcció d'un habitatge, la superfície de sòl ocupable es defineix en el quadre de característiques.

En la parcel·la nº 23, en la que es podran edificar 4 habitatges unifamiliars agrupats, es podran ocupar fins a 600 m<sup>2</sup> de sòl.

Complementàriament, es podrà ocupar sota la superfície computable la superfície complementària destinada a garatge o magatzem domèstic.

#### Art. 73 Condicions volumètriques

En aquesta zona es permet l'execució de planta baixa més una planta pis amb una altura reguladora de 6,50 m.

El sostre edificable computable sobre rasant de nova edificació es defineix puntualment per a cada parcel·la d'aquesta zona en el quadre de característiques de la Memòria.

Serán d'aplicació obligada les característiques volumètriques implícites en les determinacions gràfiques, adaptables a cada situació del relleu.  
Els vols i sortints oberts no comptaran a efectes del sostre màxim edificable.

**Art. 74 Adequació al relleu i a les condicions del lloc**

L'edificació principal de nova construcció serà sensible en la seva composició al relleu i les condicions naturals del lloc, provocant en el possible una transformació el menys artificial d'aquest, així com a les condicions establertes a l'article 60.

**Art. 75 Edificacions auxiliars**

En aquesta zona no s'admetran edificacions complementàries a més del sostre màxim admès.

**Art. 76 Usos**

En aquesta zona s'admetrà exclusivament l'ús residencial, i aparcament en planta baixa.

**Art. 77 Sòl privat lliure**

El sòl no ocupat per l'edificació principal serà exclusivament jardí privat de l'habitatge.

**Art. 78 Garatge-aparcament**

El garatge-aparcament se situarà en la planta soterrani dins l'àmbit de sòl ocupable, establert en el plànol P.2.1.6.

**Zona 6 – Mixta – Àrea Central**

**Art. 79 Definició**

Inclou el sòl edificable qualificat d'aquesta forma en el plànol P.2.1.7.

**Art. 80 Tipus d'Ordenació**

El tipus d'ordenació que s'assigna a aquesta zona és el de Volumetria específica amb usos mixtes, per tal de configurar un àrea central, funcionalment més diversa. El tipus d'Ordenació corresponent a aquesta zona s'haurà d'adaptar a les peculiaritats del relleu.

**Art. 81 Estudi de Detall d'obligada redacció**

Les determinacions volumètriques d'un sector central en el que es preveu l'associació de funcions diverses en un lloc de relleu complex, exigeix un estudi detallat de les funcions no residencials i els contenidors adequats.

En conseqüència, previament a l'atorgament de la llicència d'edificació, per a qualsevol dels edificis previstos en aquesta zona, en el plànol P.2.1.7, caldrà la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall referent a la totalitat dels edificis de la zona, que determini amb precisió tridimensional les seves característiques físiques i la relació amb els espais lliures i vialitat adjacent.

L'esmentat Estudi de Detall s'adequarà en la mida del possible a les determinacions físiques establertes en el plànol P.2.1.7.

L'Estudi de Detall haurà de respectar les condicions següents:

1.- Divisió del sòl privat de la zona 6 en les 4 parcel·les establertes en els plànols P.2.1.1 i P.2.1.7.

2.- El sostre potencial màxim i les característiques d'ocupació per a cada una de les parcel·les de la zona és la següent:

Zona	Illa	Parcel·la u.m.de proj.	OCUPACIÓ I ÚS DEL SÒL			SOSTRE		Nombre habitatges
			Superfície m <sup>2</sup>	Ocupació m <sup>2</sup>	Jardins m <sup>2</sup>	Us residencial m <sup>2</sup>	Equipam. Comercial Privat	
6	A	1+2	5.091	2.117	2.974	6.717	1.196	55
		3	558	558	-----	1.116	558	10
		4+5	2.568	1.591	977	3.381	1.591	27
		6	2.550	1.200	1.350	1.440	1.200	12
<b>Total</b>			<b>10.767</b>	<b>5.466</b>	<b>5.301</b>	<b>12.654</b>	<b>4.545</b>	<b>104</b>

3.- L'altura reguladora màxima dels edificis de caràcter residencial i comercial s'estableix en el plànol P.2.1.7.

L'Estudi de Detall definirà implícitament les rasants i caràcter de l'espai públic adjacent.

4.- Usos: el sostre residencial es destinarà a aquest ús principal, éssent admès amb caràcter complementari aquells que estableix l'article 17, amb les limitacions establertes en el mateix. 35 unitats dels habitatges d'aquesta zona s'hauran d'acollir a alguns dels règims protegits per la legislació vigent (Règim General Taxades o el tipus que en el futur el substitueixin). El sostre comercial es destinarà als usos comercial i oficines, sense les limitacions de l'article 17, així com a restauració, espectacles i, en general, a dotacions comunitàries tant de caràcter privat com públic.

## Zona 7 – Equipament privat

### Art. 82 Definició

Inclou el sòl privat i edificable qualificat d'aquesta forma en el plànol P.2.2. Aquesta zona es divideix en dues illes de caràcter diferent: 7.A i 7.B.

### Art. 83 Condicions paramètriques, formals i usos admissibles

Corresponen a l'illa 7.A les condicions paramètriques i usos admissibles següents:

Superfície de sòl privat .....	2.719 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima de parcel·la .....	1.625 m <sup>2</sup>
Jardins privats .....	1.094 m <sup>2</sup>
Sostre potencial màxim .....	3.250 m <sup>2</sup>
Altura reguladora màxima .....	6 m
Nombre de plantes admissibles .....	PB+1P
Distància mínima de l'edificació a llindars i vials .....	3 m

Usos admissibles: Residències comunitàries de caràcter privat i especialitzades (tercera edat, joves, etc...) amb serveis comuns, hotel·ler, recreatiu, socio-cultural i restauració.

Corresponen a l'illa 7.B les condicions paramètriques i usos admissibles següents:

Superfície de sòl privat .....	3.389 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima de parcel·la .....	2.035 m <sup>2</sup>
Sostre potencial màxim .....	2.000 m <sup>2</sup>
Altura reguladora màxima .....	8 m
Distància mínima de l'edificació a llindars i vials .....	3 m

Usos admissibles: Comercial, estacions de servei, restauració, oficines i magatzems.

*[Handwritten signature]*  
 Serra-Vives-Cartagena  
 ARQUITECTES

Aprovat pel Ple el  
 dia 27-7-00.....  
*[Handwritten signature]*



CALGO

PARCERMIN

**IV - PLA D'ETAPES**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

#### IV - PLA D'ETAPES

Aquest Pla Parcial no defineix etapes que per a la seva realització material hagin de ser executades en un determinat ordre cronològic. No obstant, es defineixen tres fases, als efectes de l'execució de les obres d'urbanització, que s'explicitaran amb precisió en el Projecte d'Urbanització, que serà de redacció unitària per a tot l'àmbit del Pla Parcial "El Castellet".

En tot cas, en qualsevol de les etapes que s'executin s'hauran de realitzar com a mínim un percentatge corresponent al 50 % d'habitatge plurifamiliar.

El procés d'execució que es proposa per a cada sector és solament indicatiu i no vinculant. D'acord amb les conclusions que es dedueixin de l'estudi econòmic-financer que es farà conjuntament amb el Projecte d'Urbanització, es podrà alterar l'ordre dels diferents sectors.

No obstant, en primer lloc s'hauran d'executar les obres d'urbanització corresponents a la fase 1 del projecte d'urbanització. Les fases 2 i 3 es podran realitzar simultàniament o amb posterioritat a la fase 1. No es podran donar per finalitzades les fases 2 i 3 del projecte sense haver-se acabat les obres corresponents a la fase 1.

La totalitat de les obres d'urbanització hauran d'ésser executades en el termini de 6 anys i mig, a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Les obres d'urbanització de les tres fases es podran iniciar simultàniament si així ho aconsellen raons conjunturals o d'economia d'escala.

El plànol P.3 defineix el perímetre assignat a les diferents fases establertes en aquest Pla d'etapes.

L'execució de les obres d'urbanització es desenvoluparà en tres etapes. L'ordre de relació de les accions i serveis serà el següent:

- 1er. Moviment de terres i formació d'esplanades
- 2on. Construcció de vorades
- 3er. Construcció Xarxa de Clavegueram
- 4art. Construcció Xarxa d'energia elèctrica B.T.
- 5è. Construcció Xarxa Enllumenat públic
- 6è. Construcció Xarxa Subministrament d'aigua
- 7è. Construcció Xarxa Telefonía i Gas
- 8è. Pavimentació i finalització vorades
- 9è. Senyalització i instal.lació semàfors
- 10è. Jardineria i mobiliari exterior



Serra-Vives-Cartagena  
ARQUITECTES



## V - ESTUDI ECONÒMIC



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

GALGO  
PARCHEMIN

## V - ESTUDI ECONÒMIC

El present estudi s'ha realitzat mitjançant el sistema ràpid d'avaluació de costos d'Urbanització publicat per l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya. Els preus unitaris s'han actualitzat d'acord amb la base de dades particulars, fonamentades en els darrers projectes d'Urbanització executats per Serra-Vives-Cartagena, Arqtes. (P.U. Ca N'Oriol - Rubí, P.E. Can Mulà - Mollet del Vallès) en el període 1997-1999.

Superfície del Polígon	467.400 m <sup>2</sup>
Superfície de sistemes locals:	
Vialitat	56.690 m <sup>2</sup>
Espais lliures d'ús públic	176.437 m <sup>2</sup>
	233.127 m <sup>2</sup>

### PRESSUPOST

#### 1.- Carrer tipus A

Longitud aproximada	3.106 ml
Superfície d'obra d'Urbanització	42.807 m <sup>2</sup>

#### Característiques

- Excavació i càrrega de terres per a esplanada, terraplenat, esplanada millorada.

#### **Pavimentació 1:**

Base de tot-u i subbase de tot-u amb piconatge al p. 95 i 98 % del P.M. Capa de base (G-20) i capa de rodament.

#### **Pavimentació 2:**

Vorada T-3 sobre base de formigó H-100, rigola de 20 cm, paviment de rajola hidràulica col.locada a l'estesa amb sorra ciment, pintat de passos peatonals, guals per a vehicles i solera de formigó sota voràvia.

(Cabria l'opció de tractar tot el vial sense voreres, amb capa de base unitària tipus S-12, la qual cosa abarataria notablement el cost d'aquesta via).

#### **Instal.lacions:**

Sanejament: amb excavació, rebliment i piconatge de rases, claveguera amb tub de Ø 0,40-0,80, caixes per embornals, pous i pous de resalt.

Enllumenat: Excavació i rebliment de rases, tubs corrugats, conductors de coure, columnes troncocòniques, llumeneres, pericons de registre, armari de distribució i quadre de comandament-mesura i protecció en armari de poliester.

Baixa tensió: Excavació i rebliment de rases, armari de distribució, tub corrugat amb rebliment de formigó i peça plàstica de senyalització per distribució de baixa tensió, i cable unipolar.

Aigua i gas: Excavació i rebliment de rases, tubs de polietilè i fosa dúctil, pericons, vàlvules de papallona, manuals, hidrants i boques de reg.

Telefonia: Excavació i rebliment de rases, tubs de PVC, cambres de registre de telefonia i pericons.

<b>Preu unitari</b>	15.400' - ptes. m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------------------

Cost = 42.807 m <sup>2</sup> x 15.400' - ptes/m <sup>2</sup>	<b>659.227.800' - ptes.</b>
--	-----------------------------

## 2.- Carrer tipus B

Longitud aproximada	772 ml
Superfície d'obra d'Urbanització	8.492 m <sup>2</sup>

### Característiques

- Excavació i càrrega de terres per a esplanada, terraplenat, esplanada millorada.

### **Pavimentació 1:**

Base de tot-u i subbase de tot-u amb piconatge al p. 95 i 98 % del P.M. Capa de base (G-20) i capa de rodament.

### **Pavimentació 2:**

Vorada T-3 sobre base de formigó H-100, rigola de 20 cm, paviment de rajola hidràulica col.locada a l'estesa amb sorra ciment, pintat de pasos peatonals, guals per a vehicles i solera de formigó sota voràvia.

(Cabria l'opció de tractar tot el vial sense voreres, amb capa de base unitària tipus S-12, la qual cosa abaratiria notablement el cost d'aquesta via).

### **Instal.lacions:**

Sanejament: amb excavació, rebliment i piconatge de rases, claveguera amb tub de Ø 0,40, caixes per embornals, pous i pous de resalt.

Enllumenat: Excavació i rebliment de rases, tubs corrugats, conductors de coure, columnes troncocòniques, llumeneres, pericons de registre, armari de distribució i quadre de comandament-mesura i protecció en armari de poliester.

Baixa tensió: Excavació i rebliment de rases, armari de distribució, tub corrugat amb rebliment de formigó i peça plàstica de senyalització per distribució de baixa tensió, i cable unipolar.

Aigua i gas: Excavació i rebliment de rases, tubs de polietilè i fosa dúctil, pericons, vàlvules de papallona, manuals, hidrants i boques de reg.

Telefonia: Excavació i rebliment de rases, tubs de PVC, ~~cambres de registre de telefonia~~ i pericons.



Preu unitari	14.200' - ptes. m <sup>2</sup>
--------------	--------------------------------

Cost = 8.492 m <sup>2</sup> x 14.200' - ptes/m <sup>2</sup>	<b>120.586.400' - ptes.</b>
---	-----------------------------

### 3.- Carrer tipus C

Longitud aproximada	318 ml
Superfície d'obra d'Urbanització	3.040 m <sup>2</sup>

#### Característiques

- Equivalents al tipus del carrer B, però amb capa de base unitària tipus S-12.

Preu unitari	13.650' - ptes. m <sup>2</sup>
--------------	--------------------------------

Cost = 3.040 m <sup>2</sup> x 13.650' - ptes/m <sup>2</sup>	<b>41.496.000' - ptes.</b>
---	----------------------------

### 4.- Carrer tipus D

Longitud aproximada	307 ml
Superfície d'obra d'Urbanització	2.456 m <sup>2</sup>

Preu unitari	14.000' - ptes. m <sup>2</sup>
--------------	--------------------------------

Cost = 2.456 m <sup>2</sup> x 14.000' - ptes/m <sup>2</sup>	<b>34.384.000' - ptes.</b>
---	----------------------------

### 5.- Àrees boscoses de nova plantació

Superfície	72.430 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

Preu unitari	1.910' - ptes. m <sup>2</sup>
--------------	-------------------------------

Cost = 72.430 m <sup>2</sup> x 1.910' - ptes/m <sup>2</sup>	<b>138.341.300' - ptes.</b>
---	-----------------------------

### 6.- Àrees de jardineria

Superfície	11.228 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

Preu unitari	5.600' - ptes. m <sup>2</sup>
--------------	-------------------------------

(Amb inclusió de Paviment de sauló compactat, sanejament, instal·lació de reg, enllumenat, ajardinament i mobiliari urbà).

Cost = 11.228 m <sup>2</sup> x 5.600' - ptes/m <sup>2</sup>	<b>62.876.800' - ptes.</b>
---	----------------------------



**7.- Elements complementaris E.B.T.**

7.1.- 7 estacions transformadores	17.000.000'- ptes.
7.2.- Soterrament línia alta tensió	-----
7.3.- Portada xarxa	-----

8.- Connexió a col.lectors generals -----

9.- Accessos -----

10.- Soterrament línia elèctrica A.T.	55.000.000'- ptes.
---------------------------------------	--------------------

**RESUM DEL PRESSUPOST**

1.- Carrer tipus A	659.227.800'- ptes.
2.- Carrer tipus B	120.586.400'- ptes.
3.- Carrer tipus C	41.496.000'- ptes.
4.- Carrer tipus D	34.384.000'- ptes.
<b>Total Urbanització ordinària</b>	<b>855.694.200'- ptes.</b>

5.- Àrees boscoses de nova plantació	138.341.300'- ptes.
6.- Àrees de jardineria	62.876.800'- ptes.
7.- Elements complementaris E.B.T.	17.000.000'- ptes.
8.- Connexió a col.lectors generals	-----
9.- Accessos	-----
10.- Soterrament línia elèctrica A.T.	55.000.000'- ptes.
<b>Total Urbanització singular</b>	<b>273.218.100'- ptes.</b>

<b>TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>1.128.912.300'- ptes.</b>
--------------------------------	------------------------------

Els Arquitectes



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
 Serra i Vives  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona  
 Jordi Cartagena

Enric Serra

GALCO  
PARCHEMIN

**VI - ANNEX A LA MEMÒRIA. 1**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Comissió d'Urbanisme de Barcelona**

## VI - ANNEX A LA MEMÒRIA. 1

## 1.- Promotor

El promotor d'aquest Pla Parcial és la **Junta de Compensació "El Castellet"**, en representació de la qual actua Antonio Ros Guardiola, D.N.I. 38.903.703, amb domicili a efectes de notificacions a l'avinguda Pau Casals, nº 30 de Sant Quirze del Vallès (08192), tel. 93.721.11.87.

## 2.- Relació de propietaris afectats

L'àmbit del sector de Planejament "El Castellet" inclou 74 propietats diferenciades. El plànol d'informació P.1.3 assenyala els límits parcel·lars amb referència del propietari i la superfície de sòl que li correspon.

Nº Finca	Nom	Adreça	Sup. inicial (m <sup>2</sup> )
1	Juan J. Sánchez García	Alzines, 25 08192-Sant Quirze del Vallès	3.739,96
2	Francisco Nicolás Jiménez Dolores Alemany Mas	Fiveller, 15, baixos 08203-Sabadell	1.172,88
3	Antonio Lara Jiménez Juana Medel Montes	Gran Canaria, 45 08205-Sabadell	1.045,34
4	Mariano García Sanz	Muntanya, 4 08192-Sant Quirze del Vallès	793,82
5	Jaume Auró Pujol	Fiveller, 1B, 1er.2na. 08203-Sabadell	1.270,08
6	Juan Suñe Pla	Diputació, 43, 1er.3ra. 08015-Barcelona	1.024,43
7	Alejandro Aixalà Gómez	Torrente Vidalet, 19, 1er. 08012-Barcelona	1.025,35
8	Víctor Capon Muñoz	Luz Casanova, 8, 2on.2na. 08042-Barcelona	1.174,43
9	Dolores Sánchez García	Alzines, 23 08192-Sant Quirze del Vallès	774,62
10	Víctor Lleonart Barba	Grupo Arrahona, 121, 3er.2na 08205-Sabadell	1.306,08
11	Alfonso Lleonart Renom Víctor Lleonart Barba Carlos Lleonart Barba	Callao, 2-4, pral. 3ra. 08014-Barcelona	3.346,61
12	Ramon Muñoz Navarro	Avda. de Xile, 26, 6è. 1ra. 08028-Barcelona	2.040,04
13	Núria Prats Xuclà	Sants, 71-73, sobreàtic 08014-Barcelona	2.442,36
14	Pere Rull Casals	Aragó, 67, pral.3ra. 08015-Barcelona	2.489,52
15	Teresa Tolos Carreras	Madrado, 127, 4art.1ra. 08021-Barcelona	2.417,28
16	Carlos Rincón Colon	Terrassa, 7, 2on.2na. 08192-Sant Quirze del Vallès	974,71
17/18	Manel Domenech Mestres	Manso, 13, baixos 1ra. 08192-Sant Quirze del Vallès	1.986,58
19A	Juan J. Sánchez García	Alzines, 25 08192-Sant Quirze del Vallès	677,02

Nº Finca	Nom	Adreça	Sup. inicial (m²)
19	Carme Tous Comajuncosa	Pins, 11 08192-Sant Quirze del Vallès	6.634,46
20	Josefa Sierra Riado	Ctra. Molins de Rei, s/n 08205-Sabadell	6.553,71
51a	Antonio Ruiz de la Torre Francisca Leyva Sánchez Álvaro García Trabanca	Fuerteventura, 2 08205-Sabadell	4.987,15
20A	José Molons Ximenes	Ctra. Molins a Sabadell, s/n 08192-Sant Quirze del Vallès	7.646,22
21/28	José Conejero Romero	Libia, 4 08228-Terrassa	3.585,87
22	Antonia Hidalgo Carmona	Frederic Montpou, 24 08192-Sant Quirze del Vallès	944,50
23	Antonio Altesa Crespi	Santiago Rusiñol, 40 08192-Sant Quirze del Vallès	1.511,25
23A	Álvaro García Trabanca	Avda. Pau Casals, 68-70, bx.4art. 08192-Sant Quirze del Vallès	2.428,28
24/51/ 67/57A 61/66	Immobiliària Transversal	Pare Font, 59 Terrassa	1.518,72 24.834,00 5.797,37 8.371,87 2.141,86 8.828,69
25	Juan J. Sánchez García	Alzines, 25 08192-Sant Quirze del Vallès	4.414,92
26	Alejandro Mazaira Garro	Gran Via, 509, 1er. Ira. 08015-Barcelona	3.778,14
27	Álvaro García Trabanca	Avda. Pau Casals, 68-70, bx.4art.	1.889,00
29	Pere Datzira Serra	Ctra. Molins de Rei, 29 08192-Sant Quirze del Vallès	1.889,00
30	Manuel Lolo Carballo	Sorolla, 11 08206-Sabadell	944,53
31	Juan José Sánchez García	Alzines, 25 08192-Sant Quirze del Vallès	3.160,56
32	Juan José Sánchez García	Alzines, 25 08192-Sant Quirze del Vallès	3.925,45
33	Manuel Llorens Viñeta	Eduardo Brossa, 50, 2on. 08204-Sabadell	944,50
34	Eliseo Abizanda Sanroman	Avda. Lluís Companys, 16, 7è. 08206-Sabadell	944,50
35	Construcciones Ventura, S.L.	San José, 3 08211-Casteller del Vallès	944,50
36	Albert Mercadal Sallent	Biscaia, 372, àtic, 2on. 08027-Barcelona	1.630,89
37	Luis Ciercoles Izquierdo	Avda. Pau Casals, 14 08192-Sant Quirze del Vallès	755,60
38	Luis Ciercoles Izquierdo	Avda. Pau Casals, 14 08192-Sant Quirze del Vallès	377,74
39	José Mallado Ramírez	Castella, 20 Barberà del Vallès	1.148,37
40	Antonio Fernández Espinosa	Ctra. Terrassa, 102, 3er.3ra. Rubí	1.136,25



Nº Finca	Nom	Adreça	Sup. inicial (m²)
41	Joan Casals Abeyà	Alguersuari i Pascual, 51 esc.A, 6è. 1ra. 08203-Sabadell	755,98
42	Rogelio Fernández Fernández	Casanova i Bosc, 52, 2on. 1ra. Sabadell	4.578,37
43	Construcciones Lahoz, S.A.	Pintor Vila Puig, 3 08192-Sant Quirze del Vallès	6.837,75
44	Juan J. Sánchez García	Alzines, 25 08192-Sant Quirze del Vallès	8.589,75
46/68 69/71	Joan Viñals Pibernat	Ctra. Molins de Rei a Sabadell 08192-Sant Quirze del Vallès	4.264,75 13.796,69 4.034,02
47	Construcciones Lahoz, S.A.	Pintor Vila Puig, 3 08192-Sant Quirze del Vallès	26.017,00
48	Eulàlia Camps Iborra Joaquim Camps Iborra	Ctra. Molins de Rei, 2 08203-Sabadell	4.569,88
49	Alberto Vila Baitg	Ausias March, 12 08202-Sabadell	14.351,47
50/56	Sucesores de José Solé Farras (Maria Solé Folch)	Rambla, 81, baixos 08201-Sabadell	53.038,76 14.583,25
50A	Joaquin Ortiz Galisteo	Gran Canaria, 45 08205-Sabadell	2.442,16
51B	Eduard Torra Rifà / Joan Solé /Pere Sanz	Francesc Macià, 53, 4art. 2na. Sabadell	10.005,66
52/53	Montserrat Jaumà Gabarró Salut Jaumà Gabarró	La Sala de Cunill 08280-Calaf	15.007,86
54	Joan Fonoll Colomes Jaume Fonoll Colomes - 2	Granja Avícola <i>Folch</i> Apartat de Correus, 94 i 18	2.441,74
55	Diego Sánchez García	Alzines, 23 08192-Sant Quirze del Vallès	2.783,63
55A	Luis Ciercoles Izquierdo	Avda. Pau Casals, 14 08192-Sant Quirze del Vallès	1.207,92
57/60/ 60A/65	CORESA	Montserrat, 2 08201-Sabadell	12.422,42 13.971,18 9.547,54 24.919,90
58/59	COTIME, S.L.		6.684,99
62	3,2,1 IMPAS, S.L.	Iglesia, 7, 2on. Sabadell	8.762,11
63	3,2,1 IMPAS, S.L.	Iglesia, 7, 2on. Sabadell	15.095,42
63A	3,2,1 IMPAS, S.L.	Iglesia, 7, 2on. Sabadell	7.266,12
64	Antonio Ros Guardila	Lleida, 9 08192-Sant Quirze del Vallès	2.411,50
70	BBV Jordi Brossa Galofré	Avda. Pau Casals, 29, 1er. 1ra. 08192-Sant Quirze del Vallès	9.412,43
72	Ramiro Lahoz Abad	Vila Puig, 3 08192-Sant Quirze del Vallès	4.593,49
73/74	Luis Lahoz Joan Sánchez	Vila Puig, 3 i Alzines, 25, resp. 08192-Sant Quirze del Vallès	6.088,80
	Camins interiors		13.548,45
	SUPERFÍCIE TOTAL		467.400 m²

**3.- Aprofitament mitjà**

D'acord amb l'establert a la legislació vigent (art. 18, llei 6/1998), la Junta de Compensació cedirà gratuïtament el 10 % de l'Aprofitament Mitjà a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès.

El càlcul estricte d'aquest 10 % i la seva situació en uns solars concrets s'efectuarà en el corresponent projecte de Compensació. El plànol P.3 defineix un perímetre zonal a l'interior del qual s'hauran de localitzar els solars que s'estableixen per al 10 % de l'Aprofitament Mitjà de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès.

**4.- Habitatges de règim protegit**

D'acord amb l'establert en l'epígraf b i c de l'estipulació segona del Conveni signat entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i la Junta de Compensació "El Castellet", aquesta es compromet a destinar un 25% dels habitatges plurifamiliars del Pla Parcial, a alguns dels règims de protecció regulats per la legislació vigent. L'àmbit zonal en el que serà obligatori construir habitatges acollits a algun dels règims de protecció regulats per la legislació vigent, es situarà en les zones 1, 2 i 6.

**5.- Mitjans econòmics i finançament**

La propietat promotora, constituïda per la totalitat dels propietaris de terrenys afectats, integrats a Junta de Compensació, compta amb mitjans econòmics propis per a l'execució de les obres d'Urbanització. Aquests mitjans es complementaran amb altres sistemes de finançament, talc com:

- a) Autofinançament per la venda d'una part del sòl de la propietat afectada.
- b) Finançament bancari amb garantia real de les finques de la seva propietat.

La Promoció

Aprovat pel Ple el  
 dia 27.7.00.....





**VII - ANNEX A LA MEMÒRIA. 2**

**CONVENI URBANÍSTIC**

---

**Ajuntament de Sant Quirze del Vallès - Junta de Compensació "El Castellet"  
(19-I-1998)**



**Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona**

DEPARTAMENT D'URBANISME - GESTIO

Expedient: G.08/97

r/ge9708cv

En Sant Quirze del Vallés, a 19 de enero de mil novecientos noventa y ocho.

REUNIDOS: De una parte, D. SEBASTIÀ RUIZ GARCÍA, Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE SANT QUIRZE DEL VALLES, asistido por la Sra. Secretaria de la Corporación, Dña. Teresa Barbany Baró.

De otra, D. ANTONIO ROS GUARDIOLA, vecino de Sant Quirze del Vallés, con domicilio en calle Lleida, nº 9 y con D.N.I. nº 903.703 y D. JUAN-JOSE SANCHEZ GARCIA, vecino de Sant Quirze del Valles, con domicilio en Calle Alzines, nº 28 y con D.N.I. nº 39.008.955.

ACTUAN: El Sr. RUIZ GARCÍA, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE SANT QUIRZE DEL VALLES, por su condición de Alcalde del mismo.

Y los Sres. ROS GUARDIOLA y SANCHEZ GARCIA, como Presidente y Secretario, respectivamente, de la JUNTA URBANISTICA DE COMPENSACION «EL CASTELLET», domiciliada en Sant Quirze del Vallés, Avda. Pau Casals, nº 30, inscrita en el Registro de E.U.C. de la D.G.U. con el número 6, folio 3 al dorso, tomo 1 en fecha 28/10/79, N.I.F. G.59.592.048. Su nombramiento resulta de Asamblea General celebrada el 30 de enero de 1.996.

Exp. nº. 496/200023004-004

pàg. 1



Reconociéndose capacidad legal suficiente para el presente otorgamiento, sin perjuicio de su ulterior ratificación por los órganos competentes de ambas entidades,

MANIFIESTAN

I.- La Junta de Compensación «El Castellet» agrupa a los propietarios de terrenos en el Sector del mismo nombre, y se constituyó con la finalidad de ejecutar el Plan Parcial de Ordenación, que, promovido por los mismos propietarios, fué aprobado definitivamente en fecha 27 de julio de 1.978 y su versión refundida el 26 de mayo de 1.982 (D.O.G. de 11/8/82).

Numerosas vicisitudes, tales como la necesidad de aprobación de un texto refundido, los sucesivos cambios del sistema de actuación (del inicial de compensación se pasó luego al de cooperación y de nuevo al de compensación) y la aprobación definitiva, en fecha 27 de mayo de 1.987, durante la vigencia del sistema de cooperación, de un proyecto de reparcelación que no ha llegado a inscribirse en el Registro de la Propiedad, han jalonado y condicionado aquél desarrollo. La última actuación al respecto es el acuerdo municipal de fecha 18 de abril de 1.996, que aprobó con carácter definitivo el retorno al sistema de compensación para la ejecución del planeamiento parcial.

Sin que hasta la fecha se hayan podido ejecutar, ni tan siquiera iniciar las obras de urbanización, cuyo proyecto fué denegado por el Ayuntamiento en fechas 18 de abril y 19 de julio de 1.996, así como por acuerdo de la C.U.B. de fecha 17 de octubre de 1.996.

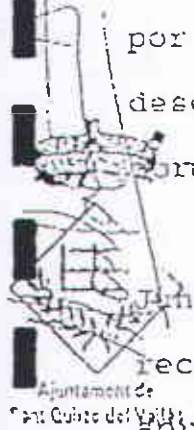


Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

SXP 01: 000/002000000.004

Estas incidencias han dado lugar a numerosos recursos contencioso-administrativos formulados bien por la Junta de Compensación, bien personalmente por algunos de sus miembros, contra distintas decisiones municipales, pendientes todos ellos de sentencia y cuya relación pormenorizada es la siguiente:

- Recurso núm. 1.364/94 ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J.C., interpuesto por D. Luis Antonio Ciércoles Izquierdo y otros contra la desestimación tácita por el Ayuntamiento de las peticiones formuladas por los recurrentes en escrito de fecha 13-5-94.



- Recurso núm. 296/96. Sección Tercera. Recurrentes: Junta de Compensación y D. Antonio Ros Guardiola. Acto recurrido: Acuerdo del Pleno municipal de 30/12/95 de aprobación definitiva del cambio de sistema de actuación.

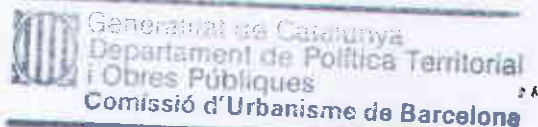
- Recurso núm. 889/96. Sección Tercera. Recurrente: Junta de Compensación. Acto recurrido: Resolución del Tte. Alcalde Delegado del Area de Urbanismo de 26/4/96.

- Recurso núm. 1.315/96. Sección Tercera. Recurrentes: D. Diego Sánchez García y otros. Acto recurrido: Resolución del Tte. Alcalde Delegado del Area de Urbanismo de 31/5/96.

- Recurso núm. 1.657/96. Sección Tercera. Recurrentes: Luis Antonio Ciércoles Izquierdo y otros. Acto recurrido: Acuerdo del Pleno municipal de aprobación definitiva de cambio de sistema de actuación.

- Recurso núm. 3.886/96-A. Sección Quinta. Recurrentes: Luis Antonio Ciércoles Izquierdo y otros. Acto recurrido: Acuerdo del Pleno municipal de aprobación de los Presupuestos

EXP. N.º 100/000000000.004



del ejercicio de 1.996.

- Recurso núm. 216/97. Sección Tercera. Recurrentes: D. Manuel Doménech Mestre y otros. Acto recurrido: Denegación, por silencio administrativo, de varias peticiones.

- Recurso núm. 2.485/97. Sección Tercera. Recurrentes: Junta de Compensación. Acto recurrido: Acuerdo de la C.U.B. de denegación de la subrogación y aprobación del Proyecto de Urbanización.

El largo tiempo transcurrido sin llegar a materializarse la urbanización y la edificación, previstas para el Sector «El Castellet», han llevado a una situación generalizada de conflicto y parálisis, que en parte reflejan los numerosos contencioso-administrativos interpuestos.

Ajuntament de  
Sant Quirze del Vallès

II. Con fecha 10 de diciembre de 1.996 el Ayuntamiento pleno aprobó el Avance de un nuevo planeamiento general del Municipio, como revisión en su territorio del Plan Comarcal anteriormente citado.

En este Avance, se determinan los siguientes criterios y objetivos generales en relación al desarrollo del Sector «Castellet»:

- "Salvaguardia de áreas de especial interés natural o productivo y reducción de los potenciales previstos.

- Conexión con Vallés Park y facilitar integración barrio Los Rosales.

- Compensación accesos, servicios, dotaciones barrios vecinos.

- Ajuste trazado viario a topografía.

Exp. Núm. 436700700128.001

Plaza de la Vila, 6 • 08192 Sant Quirze del Vallès •



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

Comissió d'Urbanisme de Barcelona

- Diversificación, en las áreas de nuevo crecimiento, de la oferta de viviendas hacia opciones plurifamiliares y de coste moderado".

Durante el trámite de información pública de dicho Avance se personó la Junta de Compensación solicitando el íntegro respeto de los aprovechamientos establecidos en el plan parcial vigente y proyecto de reparcelación.

III.- Que a la vista de estos antecedentes y atendida: a) la competencia municipal en el orden urbanístico, de acuerdo con lo establecido en los arts. 63.2 de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña y 12 y 46 del Texto Refundido de la legislación vigente en Cataluña en materia urbanística; b) las funciones que el legislador atribuye a esa competencia urbanística en relación al régimen del suelo y al planeamiento (art. 3º del Texto Refundido citado); c) los mandatos recogidos en los arts. 40, 45 y 47 de la Constitución y principalmente en este último, que obliga a los poderes públicos a regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general; d) la regulación legal del derecho de propiedad, cuya función social delimita su contenido y del de libertad de empresa (art. 33 y 38 de la Constitución y en relación con ellos, los arts. 4º, 113, 129 y 164 del Texto Refundido expresado, entre otros); e) los principios de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad en la acción de los poderes públicos (art. 9 del texto legal fundamental) y f) una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la legalidad, naturaleza y alcance de los convenios urbanísticos (SS. del Tribunal Supremo de

EXP. Nº: 606/00009606.001





15/12/93 -Ar. 9.561-, 15/2/94 -Ar. 1.448-, 19/7/94 -Ar. 6.382-  
y 18/3/95 -Ar. 2.967-), las partes comparecientes han acordado  
suscribir el presente CONVENIO URBANISTICO que sujetan a las  
siguientes

### ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO: El presente convenio tiene por objeto  
establecer, de común acuerdo y con la facultad de compeler a  
las partes, con el alcance y condiciones contempladas en la  
doctrina jurisprudencial más arriba señalada:

- Habr*
- a) La ordenación urbanística del Sector «El  
Castellet», mediante la determinación en este acto  
de sus parámetros fundamentales y de los esquemas  
de ordenación y urbanización, que sustituya la  
vigente en la actualidad, en desarrollo de los  
criterios y objetivos generales determinados en el  
Avance de la Revisión del Plan General del  
Municipio y con respeto a los derechos e intereses  
legítimos concurrentes.
  - b) Las condiciones y requisitos para la ejecución de  
dicha ordenación.
  - c) El desistimiento de los recursos formulados y la  
renuncia de acciones fundamentadas en la ordenación  
urbanística anterior.



Ajuntament de  
Sant Quirze del Vallès

Segunda.- LA NUEVA ORDENACION: Será la que resulta del Plano y  
Cuadro numérico realizados por el Arquitecto Sr. Enric Serra

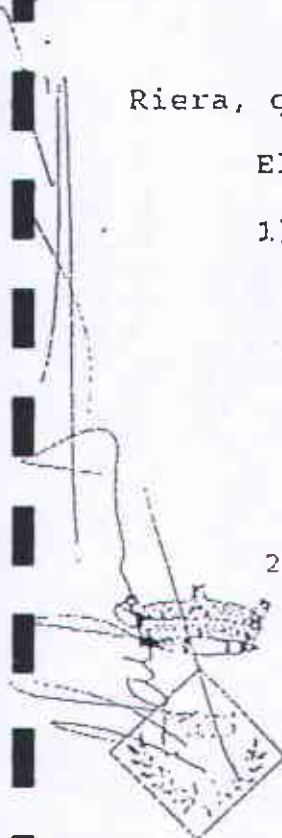


203

Riera, que se adjuntan como ANEXOS UNO y DOS.

Ello obligará a las partes a lo siguiente;

- 1) A la Junta de Compensación: a promover la Modificación puntual del Plan General vigente y la Revisión del Plan Parcial para incorporar la citada ordenación, que deberá presentar a tramitación ante el Ayuntamiento en el plazo que luego se dirá.
- 2) Al Ayuntamiento: a tramitar las expresadas Modificación y Revisión en los plazos señalados en la legislación vigente para los planes de iniciativa privada y a incorporar, a su vez, la ordenación resultante en la Revisión del Plan General en trámite.



Ajuntament de  
Sant Quirze del Vallès

La ordenación urbanística contenida en el plano ANEXO podrá ser objeto, durante su tramitación, de ajustes y correcciones que no afectarán a la validez y eficacia del presente convenio, mientras no alteren, en más de un 5%, los parámetros fundamentales que comporta.

Los parámetros fundamentales que se determinan a tales efectos, son los siguientes:

a) Superficie bruta del Sector . . . . .	467.400 m <sup>2</sup>
b) Techo potencial total . . . . .	160.000 m <sup>2</sup>
c) Número máximo de viviendas . . . . .	750
d) Porcentaje de suelo público de cesión obligatoria y gratuita . . . . .	51'63%

Se fijan, además, los siguientes criterios complementarios:

Exp. 111: 204/20000000.004



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Pàg. 7

204

a) La edificabilidad bruta determinada se refiere al techo edificable sobre rasante y el porcentaje de suelo público definido no incluye el 10% de aprovechamiento medio, de obligada cesión junto con aquél.


b) Un 25%, al menos, de las viviendas plurifamiliares previstas, deberá construirse en alguno de los regímenes de protección regulados en la legislación vigente.

c) Además, con la finalidad de potenciar la construcción de viviendas en alguno de los mencionados regímenes protegidos según la legislación vigente (en la actualidad, de régimen general o especial y tasadas), el Plan Parcial podrá preveer un incremento de hasta un 12% del número máximo de las previstas en el presente convenio, para la construcción de viviendas plurifamiliares sujetas a alguno de los regímenes de protección señalados.

d) La edificación en las parcelas situadas en el "turó" de «El Castellet», se sujetará a la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. Dicho estudio concretará la volumetría de las nuevas construcciones atendiendo al criterio de que las mismas no podrán sobrepasar la cresta o carena del citado "turó", asimismo, detallará las alineaciones de los viales de acceso a estas viviendas que se preveerán y construirán con el criterio del mínimo impacto y serán de propiedad privada.

e) El Plan Parcial preveerá la ejecución del soterramiento de la línea de alta tensión que atraviesa el Sector, para el caso de que se justifique su viabilidad técnica y económica.

Exp. N.º 666.000.000.004

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

149.0

255

f) Además el Plan Parcial contemplará un Plan de Etapas que permita un ritmo de construcción acorde con la demanda de viviendas en el Municipio, y sujeto a las correspondientes fases de urbanización.

g) Dentro del porcentaje de suelo de cesión para usos y servicios públicos señalado más arriba, el Plan Parcial establecerá las reservas necesarias para la localización de infraestructuras técnicas.



tercera.- LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: El Plan Parcial revisado definirá un único polígono de ejecución y su desarrollo por el sistema de compensación; siendo innecesaria tramitación de unos nuevos Estatutos y la constitución de la Junta de Compensación, al mantener vigencia la constituida en su día, que es parte en el presente convenio. Deberá tramitarse, en cambio, la adaptación de las Bases de Actuación a la nueva situación.

También se redactará por la Junta Urbanística, un Proyecto de Compensación adaptado, el cual deberá tener en cuenta a los efectos del cómputo y tasación de los distintos derechos, junto a la situación registral y física de los mismos, la derivada del proyecto de reparcelación aprobado en su día, en la forma que necesariamente deberán determinar las Bases de Actuación.

Asimismo la repetida Junta redactará el Proyecto de Urbanización, desarrollando las determinaciones contenidas en el Plan Parcial revisado.

Aprovat pel Ple el  
dia 27.7.00

Exp. N°: 501/00200506 604

Plaça de la Vila, 6 • 08192 Sant Quirze del Vallès • Telèfon: 93 521 01 40 • Fax: 93 521 15 31



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

La Junta de Compensación ejecutará la integridad de las obras de urbanización y efectuará la transmisión en favor del Ayuntamiento de los suelos de cesión obligatoria y gratuita.

2076

Los plazos para la presentación a tramitación ante el Ayuntamiento de los distintos proyectos mencionados, serán los siguientes:

- Modificación del Plan General y Revisión del Plan Parcial: 6 meses desde la notificación del acuerdo municipal que apruebe o ratifique el presente convenio.

Bases de Actuación adaptadas: 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Proyecto de Compensación: 6 meses desde la definitiva aprobación del Plan Parcial. Este proyecto podrá tramitarse, a decisión de la entidad promotora, por la vía del art. 174 del Reglamento de Gestión Urbanística o del art. 55 del Reglamento para el desarrollo de la Ley 3/84.

- Proyecto de Urbanización: idénticos 6 meses.

- Ejecución de las obras de urbanización: Se establecerán varias etapas de acuerdo con el apartado f) de la estipulación segunda.

El Ayuntamiento tramitará los distintos proyectos mencionados y cualquier otro que, en desarrollo de la ordenación y gestión convenida pudiera presentar la Junta de Compensación (estudios de detalle, operaciones jurídicas complementarias, etc.) dentro de los plazos fijados por la

Exp. n.º: 206/0004426.011

pág. 10

M.º de Urbanismo de San Quinto del Vallés • Teléfono (93) 721 01 49 • Fax (93) 721 15 31

legislación vigente, (Capítulos I, III, IV y V del Reglamento de la Ley 3/84) procurando en lo posible la reducción de los mismos, así como facilitar la tramitación simultánea (prevista en el capítulo VI del Título III del Reglamento expresado).

El incumplimiento por la Junta de Compensación de los plazos aquí establecidos, podrá dar lugar a la aplicación por el Ayuntamiento de las medidas previstas en los arts. 8 a 12 del Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley 9/81.

El incumplimiento municipal de los plazos fijados, tendrá efectos previstos en el art. 129.2 del Texto Refundido de de julio de 1.990 y, en su caso, podrá dar lugar a responsabilidad patrimonial en los términos regulados con carácter general para la Administración Pública en la legislación vigente.

La edificación del Sector podrá simultanearse con la urbanización en los términos previstos asimismo por la legislación vigente.

Cuarta.- CONDICION RESOLUTORIA: El presente convenio quedará resuelto automáticamente y sin efecto alguno: 1º) en el supuesto de que la Junta de Compensación no presente a tramitación la Modificación del Plan General y del Plan Parcial, ajustados a la ordenación aquí pactada, en el plazo de seis meses establecido y 2º) en el supuesto de que no se apruebe definitivamente la Modificación del Plan General y la Revisión del Plan Parcial presentadas conforme a lo establecido en la estipulación SEGUNDA, en un plazo de 21 meses, a contar

desde su presentación a tramitación.

278

Se entenderá que no ha sido aprobada de manera conforme la ordenación convenida, cuando la alteración introducida varíe en más de un 5% los parámetros fundamentales determinados en la propia estipulación SEGUNDA.

No obstante si la resolución se debiese al incumplimiento por el Ayuntamiento de la obligación de tramitar la Modificación del Plan General y la Revisión del Plan Parcial con el contenido convenido y en los plazos establecidos, la Junta de Compensación se reserva la facultad de ejercer cuantas acciones y reclamaciones resulten procedentes.



Ayuntamiento de  
Sant Quirze del Vallès

DESISTIMIENTO: En un plazo máximo de 15 días, contado a partir de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General y de la Revisión del Plan Parcial «El Castellet», con el contenido convenido y como consecuencia de la renuncia que se prevé en la siguiente estipulación, la Junta de Compensación y el resto de recurrentes mencionados en el expositivo I desistirán de los recursos contencioso-administrativos allí referidos y de cuantos otros tengan formulados contra el Ayuntamiento de Sant Quirze del Vallès en relación a la actuación urbanística en el Sector «El Castellet».

Mientras tanto, la Junta de Compensación y el resto de recurrentes mencionados instarán de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J.C. la suspensión de la tramitación de los distintos procesos formulados. Se formalizará la petición

L. 10 N.º 606/00004505.004

Pág. 12



en un término máximo de 15 días a contar de la aprobación del presente convenio por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con antelación en todo caso a su ratificación por el pleno municipal. Suspensión a la que el Ayuntamiento prestará su expresa conformidad si así le fuera requerida. 259

*Arriba*

Sexta.- RENUNCIA: Sólo una vez aprobada definitivamente la Revisión del Plan Parcial «El Castellet» con el contenido estipulado, se entenderán renunciados por la Junta de Compensación y por los propietarios integrantes de la misma, los derechos y aprovechamientos dimanantes del Plan Parcial de Ordenación vigente y de las distintas actuaciones administrativas habidas anteriormente y cuantas acciones y recursos pudieran instar en su consecuencia.

Tal renuncia condicionada se incorporará a las Bases de Actuación que se tramiten.

Séptima.- EFICACIA: Para la eficacia de este convenio será necesaria su aprobación o ratificación:

- a) Por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con un quórum reforzado de dos tercios de las cuotas o votos ejercitables en el seno de la entidad y de dos terceras partes, también, del número total de miembros de la entidad. Paralelamente, los Sres. Ros Guardiola, Sánchez García y otros, Ciércoles Izquierdo y otros, Doménech Mestres y otros, demandantes en los



Ayuntamiento de  
Sant Quirze del Vallès

Exp. N.º: 006/00000000.001

847.13





recursos números 1.364/94, 296/96, 1.315/96, 1.657/96, 3.886/96, 216/97 y 2.485/97, suscribirán un escrito por el que ratificarán expresamente este convenio y, con carácter específico, la obligación de instar la suspensión y ulteriormente el desestimiento de dichos procesos, en los términos aquí regulados.

- b) Por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Quirze del Vallés.

De no producirse dichos acuerdos aprobatorios o de ratificación en un término máximo de uno y tres meses, respectivamente, el convenio quedará sin efecto alguno, sin mas requisito que la fehaciente comunicación a la otra de tal circunstancia por cualquiera de las partes.

El presente convenio deberá incorporarse al expediente de Modificación del Plan General y de Revisión del Plan Parcial que se tramite, formando parte integrante de los mismos y sometiéndose con ellos al trámite de exposición pública y ulterior aprobación por la Comisión de Urbanismo de Barcelona.

Y en prueba de conformidad, los comparecientes firman el presente documento, junto con los dos documentos ANEXOS, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al inicio indicados, de lo que yo, la Secretaria, DOY FE.



Ajuntament de  
Sant Quirze del Vallés

*[Firma manuscrita]*

Exp. N.º 1067/96/006596 001

pág. 14

Plaça de la Vila, 6 • 08192 Sant Quirze del Vallés • Telèfon (93) 721 01 49 • Fax (93) 721 15 01