

MEMÒRIA

Projecte executiu Reordenació de les lleres del riu
i espai fluvial a Sallent – OASI -

Gener 2018



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



ESCOLA D'ARQUITECTURA
DEL VALLÈS



Ajuntament de Sallent

DOCUMENT 1: MEMÒRIA

MEMÒRIA

1 DADES GENERALS

- 1.01 Objecte del projecte
- 1.02 Agents del projecte

2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 2.01 Antecedents
- 2.02 Emplaçament
- 2.03 Condicionaments generals
- 2.04 Informació urbanística
- 2.05 Estat actual i reportatge fotogràfic
- 2.06 Serveis existents i serveis afectats
- 2.07 Expropiacions i ocupacions temporals

3 MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

- 3.01 Solució adoptada
- 3.02 Treballs previs i replanteig general
- 3.03 Enderrocs
- 3.04 Moviment de terres, sustentació i adequació del terreny
- 3.05 Elements de contenció de terres i elements estructurals
- 3.06 Elements de tancaments i protecció
- 3.07 Ferms i paviments
- 3.08 Vials i zones d'aparcament
- 3.09 Zones d'estada, de joc i altres
- 3.10 Instal·lacions i serveis
 - 3.10.01 Xarxa de drenatge i clavegueram
 - 3.10.02 Xarxa de reg
 - 3.10.03 Electricitat
 - 3.10.04 Enllumenat públic
 - 3.10.05 Altres (audiovisuals, protecció i seguretat, altres)
 - 3.10.06 Subministraments de xarxes a demanar en l'obra
- 3.11 Plantacions
 - 3.11.01 Objecte del projecte i descripció de la situació actual
 - 3.11.02 Descripció de l'actuació. Vegetació projectada
 - 3.11.03 Caracterització de les terres i complements de plantació
 - 3.11.04 Pla de manteniment i conservació
- 3.12 Mobiliari urbà
- 3.13 Senyalització
- 3.14 Construccions i instal·lacions temporals
- 3.15 Accessibilitat

4

- 4.01 Planificació i desenvolupament de les obres
- 4.02 Estructuració de les obres
- 4.03 Termini d'execució

5 ANNEXOS A LA MEMÒRIA

- 5.01 Valoració de béns i drets afectats per expropiació
- 5.02 Seqüència d'ortofotos històriques
- 5.03 Notícies antecedents
- 5.04 OASI. Projecte bàsic
- 5.05 Fitxes vegetació
- 5.06 Estimació i tipologia dels residus generats

6 NORMATIVA D'APLICACIÓ

7 PLA DE CONTROL DE QUALITAT

8 INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT

9 ESTUDI DE GESTIÓ I RESIDUS

10 ESTUDI DE SEGURITAT I SALUT

MEMÒRIA

1 DADES GENERALS

1.01 Objecte del projecte

El present document té com a objecte descriure els treballs per a la renaturalització del Parc Fluvial de la Torre del Gas, dins del projecte de reordenació de les lleres del riu Llobregat i l'espai fluvial al municipi de Sallent del Llobregat. Es tracta de l'àmbit comprès entre la Torre del Gas i la Fàbrica Vella, amb una superfície aproximada de 7.300 m². La renaturalització plantejada persegueix diverses finalitats. Per una banda, permetre l'apropament al riu a través de la creació de relleus suaus del terreny, estratègics respecte a les inundacions, i per altra, l'eliminació de l'espècie invasora *Arundo donax* seguida de la plantació de diferents espècies arbòries i arbustives autòctones pròpies del bosc de ribera, per tal de dibuixar unes zones de pas que permetin el recorregut longitudinal al llarg del riu, però que alhora creïn un ambient naturalitzat agradable que convidi al passeig i a l'estada.

El bosc de ribera, pels diferents estrats de vegetació que presenta i pel seu contacte amb l'aigua, esdevé un ecosistema molt ric que es converteix en un petit oasi enmig de zones fortament transformades, fonamental per a garantir la funció del riu com a connector ecològic.



L'àmbit del projecte en qüestió, és l'ídoni per poder retornar la funció del natural del riu Llobregat, tant per la seva dimensió, prou ample per acollir els diferents estrats de vegetació propis del bosc de ribera, com per la seva situació respecte al nucli urbà de Sallent.

A més, l'actuació plantejada també ha de contribuir a connectar el nou espai multifuncional de Cal Carrera, inaugurat recentment, amb l'arribada del futur projecte de Residència i Centre de Dia de la Fàbrica Vella, ambdues actuacions promogudes per l'Ajuntament de Sallent en els últims anys.

El projecte de millora paisatgística tracta de fer un salt qualitatiu del propi paisatge que permeti renovar la percepció ciutadana del riu com espai de lleure i de retrobament amb una 'natura' recreada. Finalment cal donar a conèixer la seva nova qualitat i vocació per reforçar i requalificar la identitat d'un lloc que ja té un determinat imaginari col·lectiu.

1.02 Agents del projecte

El promotor del present projecte és l'Ajuntament de Sallent, amb CIF P-0819000A, amb adreça Plaça de la Vila núm. 1, 08650 de Sallent.

Els tècnics redactors del projecte bàsic i executiu són els Alumnes del Màster Universitari en Arquitectura de la Escola Tècnica Superior de Arquitectura del Vallès: Álvaro Alcázar - Roser Garcia - David Guzmán - Eduard Llargués - Guillermo Prudenciano - Sergio Sangalli.

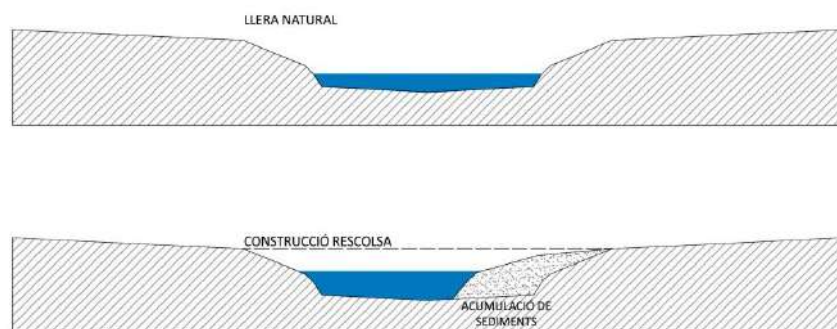
Els professor responsables son; Nuria Salvadó, col·legiada núm. 32718-2 - Roger Saquet, col·legiat núm. 37449-0. Els dos tècnics són contractats per la Universitat Politècnica de Catalunya UPC, amb NIF núm. Q0818003F, amb domicili fiscal al carrer Jordi Girona, 1-3, 08034 (Barcelona).

2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

2.01 Antecedents

El tram urbà del riu Llobregat a Sallent es troba des de fa temps en un estat que dista de l'òptim per exercir el funcionament com a connector ecològic que li pertany. Per una banda l'estreïment de les lleres del riu, degut al desenvolupament urbanístic de les poblacions, empitjora el comportament de les inundacions, agreujant les conseqüències de les avingudes i l'impacte que aquestes tenen en el teixit urbà. Aquesta falta d'amplada a les lleres fluvials dificulta la implantació del bosc de ribera amb tots els seus estrats vegetals, regulador natural de les avingudes del riu. A més, la massiva cobertura de vegetació invasora de canya americana (*Arundo donax*) que conquereix el Llobregat, empobreix la biodiversitat que aquest hàbitat hauria de tenir per si mateix.

L'antiga Fàbrica Vella de Sallent és originària del 1806, any en que es va acabar la construcció de la resclosa que l'alimentava. L'àmbit on es desenvolupa la present intervenció és sobre un terreny guanyat al riu, generat per l'acumulació de sediments al llarg de més de 200 anys, produïda pel xoc de l'aigua contra aquesta construcció.



A la Fàbrica Vella hi havia treballat més de 1500 persones en les millors èpoques del tèxtil i però l'any 1970 va deixar de tenir activitat. Després del seu abandonament i d'haver patit un incendi que la va deixar gairebé en ruïnes, l'Ajuntament va comprar l'antiga Fàbrica Vella amb l'objectiu de poder-hi fer una residència per a persones grans al 2001. Al 2014 l'Ajuntament enderroca les restes de la centenària fàbrica per a poder-hi construir la nova residència. Al 2016 el projecte rebia el quart informe favorable de l'ACA per tirar endavant el projecte, però aquest s'atura per l'aparició d'un reial decret estatal, aprovat a finals del mateix any, que estableix un nou mapa de zones de flux preferent que impedia construir l'equipament tal com estava previst. Actualment està en redacció de nou, plantejant l'enretirada del nou edifici de les restes de la façana de l'antiga fàbrica.

Al 2009, dins del projecte de construcció d'una promoció d'habitatges de protecció oficial per a reallotjar els veïns del barri de l'Estació (un dels dos edificis està actualment amb les obres aturades) s'estrena la urbanització dels carrers i l'espai urbà, executada per l'INCASÒL, i inclou la construcció de 6.405 m² del parc públic, objecte del present projecte de reordenació, i la restauració de la Torre del Gas. La inversió de 2,2 milions en la urbanització de l'espai situat al costat del riu, va incloure la consolidació de la torre del gas, la instal·lació d'un parc infantil i els treballs de plantació de diverses espècies autòctones i de ribera per destacar el caràcter fluvial del parc i alhora tenir cura de la zona límit amb el riu.

Al setembre del 2017, s'inaugura la Sala Sallent (començada a construir al 2015, i amb l'avantprojecte iniciat del 2010) a l'antiga fàbrica Cal Carrera, un nou espai d'usos múltiples construït pel despatx d'arquitectura OUA. A més, recentment s'estan realitzant tasques de conservació de la xemeneia de l'antiga Fàbrica Vella.

Al 2010, l'Ajuntament de Sallent va obtenir un ajut de la Generalitat de Catalunya per a la intervenció integral de barris. És a través d'aquesta subvenció, es presenta al abril del mateix any el projecte d'intervenció integral de les lleres del riu i l'espai fluvial SallentSuma per la Ribera del Llobregat per assegurar el manteniment de l'equilibri ecològic del riu i amb l'objectiu de retornar el seu aspecte natural al pas del nucli urbà. Fins al moment la majoria de pressupost s'ha invertit a l'equipament de Cal Carrera i a la rehabilitació d'immobles. Aquest projecte està finançat per la Generalitat de Catalunya en un 75% i per l'Ajuntament de Sallent en un 25%. Fins aquest any els pressupostos de la Generalitat no dotaven partida per aquest projecte, i ha comportat que tots els municipis haguessin de paraitzar aquestes inversions, però enguany la Generalitat de Catalunya, ha desencallat aquest finançament i marca com a límit el 2018.

El projecte de la llei de barris de Sallent contempla l'adequació del parc fluvial que inclou el tram de riu entre els dos ponts i l'espai de la Torre del Gas, aquest darrer objecte del present document.

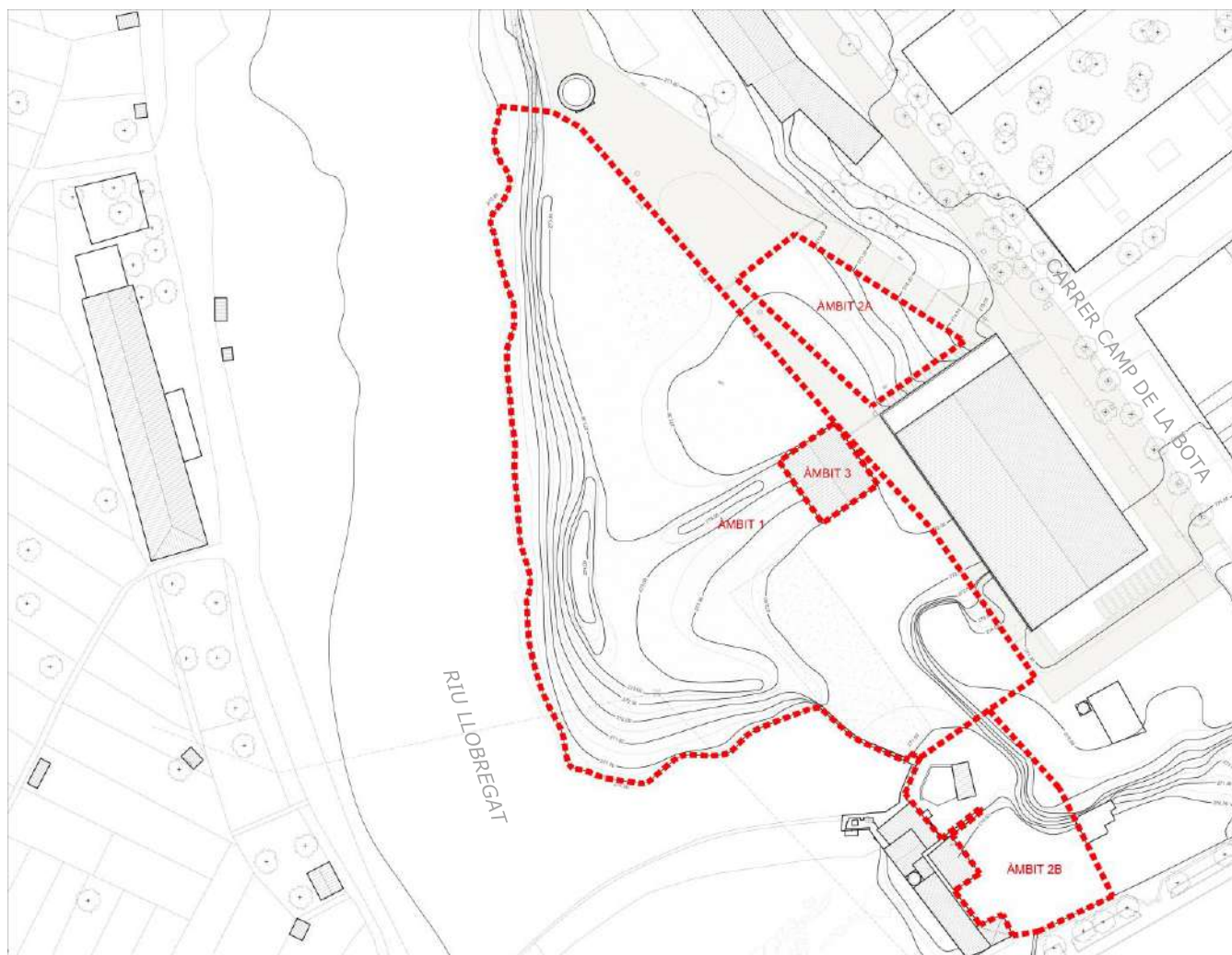
2.02 Emplaçament

El projecte se situa en el tram alt del pas del riu Llobregat pel Terme Municipal de Sallent del Llobregat, entre la Torre del Gas i la Fàbrica Vella. L'àmbit té una longitud de 130 m i una superfície aproximada de 7.300 m².

L'àmbit general del projecte es troba a l'espai de frontissa entre el teixit urbà del municipi i l'espai fluvial, queda delimitat a l'est per l'actual paviment del Parc Fluvial de la Torre del Gas i per la nova Sala Polivalent, al Carrer Camp de la Bota. Limita al nord amb la pròpia Torre del Gas i l'Ateneu Català de Sallent i al sud amb la Fàbrica Vella i el Pont de la Concòrdia.

L'espai a intervenir s'ha dividit en tres àmbits:

- L'àmbit 1 (5.940 m²) concentra la major part de la superfície del projecte. Aquest àmbit és dins de zona fluvial i les actuacions que es preveuen són de renaturalització i adequació de l'espai per tal de que assoleixi les qualitats ambientals que se li requereixen com a llera del riu Llobregat. Queda delimitat pel riu al oest i pel paviment de peces de formigó existent a l'est. Al nord per la Torre del Gas i al sud per les restes de l'antiga Fàbrica Vella.



L'àmbit 2 (1.300 m²) són dues superfícies segregades, una al nord de 550 m² (àmbit 2A) que és la nova ubicació que es preveu per a la reposició del parc infantil i l'altra al sud, de 750 m² (àmbit 2B), que conflueix amb l'àmbit de l'actuació de conservació de la façana de l'antiga Fàbrica Vella i l'àmbit privat d'exploració de la turbina actual i està condicionat a l'arribada del projecte de la futura Residència.

L'àmbit 3 (153m²) correspon a dos edificacions privades dins de sòl públic, sobre les quals ja s'ha iniciat el procés d'expropiació i se'n preveu l'enderroc i urbanització de l'espai que ocupen les dues naus.

2.03 Condicionaments generals

El condicionament principal de la proposta és que l'àmbit 1 és Zona Fluvial, i pertany al Sistema Hídric (SH) del riu Llobregat, dins de Zona Inundable. D'aquesta manera les actuacions proposades han de seguir els criteris i requeriments dels tècnics l'Agència Catalana de l'Aigua.

Per altra banda, l'àmbit 2 limita al sud amb la futura Residència i Centre de Dia de l'antiga Fàbrica Vella, encara en fases inicials de projecte degut a la modificació de la normativa estatal d'aigües a final del 2016, per tant les actuacions proposades són compatibles amb una possible alineació del mur del soterrani de la futura construcció, que encara no es dona per definitiva.

2.04 Informació urbanística

Els documents de planejament vigents a l'àmbit de la proposta són:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (aprovat definitivament el 19 de maig del 2010)
- Pla Director Urbanístic del Pla del Bages (aprovat definitivament el 10 d'octubre del 2006)

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, l'àmbit del projecte té la classificació urbanística de Clau V. Espais Lliures Urbans. Els terrenys que abasta l'àmbit del projecte són de titularitat pública.

El projecte que es desenvolupa en el present document manté plena coherència amb el planejament vigent. Tota la informació urbanística es pot consultar desenvolupada a l'apartat 6 NORMATIVA D'APLICACIÓ d'aquest document.

Part dels terrenys objecte d'urbanització, estan qualificats com a sistemes urbanístics d'equipament polivalent (dins de l'àmbit d'actuació 2A) i habitatge dotacional públic (dins de l'àmbit d'actuació 1) (VEURE PLÀNOL 01.A5 SUPERPOSICIÓ PLANEJAMENT-PROPOSTA). D'acord amb l'article 53.6 del TRLU sobre els usos i obres de caràcter provisional, aquests terrenys poden ser ocupats temporalment per la prestació de serveis públics. Tanmateix, la implantació d'aquests usos i obres provisionals no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic, tant per les zones d'equipament polivalent com per a les zones d'habitatge dotacional públic.

Els terrenys destinats a equipament públic formen part de la ja consolidada rehabilitació de Cal Carrera i es poden entendre com l'ajust a les necessitats funcionals d'integració de l'àrea on s'ubica l'equipament.

Pel que fa als terrenys qualificats com a habitatge dotacional, des del projecte es proposa una modificació puntual del planejament que canviï la qualificació del sòl d'aquests terrenys destinats a habitatge dotacional, en els quals es considera que les condicions físiques del context no són les adequades per equipar-se amb un edifici d'habitatges, sobretot per les amplades insuficients entre les construccions de Cal Carrera i la futura residència de gent gran a la Fàbrica Vella.

Es considera que el teixit dins de la riba del Llobregat no s'ha de densificar ni compactar més del que ja ho ha està. La qualificació proposada per aquests terrenys és d'esdevenir espai lliure de titularitat pública municipal.

Les actuacions que ocupen sòl no urbanitzables, són les destinades a establir el marge del talús del riu, on només es preveuen treballs de neteja, desbrossada i eliminació d'espècies invasores (*Arundo donax*) i la posterior plantació d'espècies autòctones pròpies del bosc de ribera (utilització de tècniques de bioenginyeria, que només emprà material vegetal autòcton, per a l'estabilització i revegetació del talús).

SÒL NO URBANITZABLE



2.05 Estat actual i reportatge fotogràfic

L'àmbit general del projecte té dues zones amb condicions de partida diferents de les actuacions, separades per la mota transversal que neix dels garatges existents. A la banda nord, de cara a la Torre del Gas, l'espai va tenir la primera remodelació esmentada que en va millorar l'estat deteriorat que presentava el lloc (FOTOGRAFIA 1). A l'alta banda de la mota, la sud, cara l'antiga fàbrica vella, l'àrea presenta un estat deteriorat i poc accessible, amb restes de l'antiga construcció (FOTOGRAFIA 2).

A nivell de vegetació, el parc fluvial no té accés visual al riu per la gran cobertura de la llera del riu amb canya americana (*Arundo donax*), espècie invasora que tendeix a fer comunitats monoespecífiques d'individus de fins a 6m d'alçada (VEURE PLÀNOL 02.D ANÀLISI DE PROBLEMÀTIQUES). A la zona sud de l'àmbit es manté una part de canyissar autòcton (*Phragmites australis*). (FOTOGRAFIA 3 I 4). Els freixes (*Fraxinus angustifolia*, espècie de bosc de ribera) de la plantació del 2009 semblen en estat dèbil, per la secció prima dels troncs i la desviació de l'eix vertical que presenten alguns individus (FOTOGRAFIA 16). També queden diversos exemplars d'àlbers (*Populus alba*), en més bon estat de creixement, i dos exemplars d'om (*Ulmus minor*) grans sobre la mota actual. Per altra banda, la plantació esmentada havia de ser d'espècies autòctones, però els salzes que es van plantar són *Salix babylonica*, una espècie originària del est asiàtic i no hi ha estat arbustiu ben desenvolupat, propi i indispensable del bosc de ribera.

A més, al talús de la mota transversal de darrere els garatges privats a expropiar (FOTOGRAFIA 12). i al talús de la mota que dona al riu, a l'alçada de l'àrea de gossos, hi ha plantats avellaners (*Corylus avellana*) i oms (*Ulmus minor*) respectivament, en la seva formació arbustiva, en els que hi resta la xarxa de reg, ja deteriorada i fora de servei (FOTOGRAFIA 18).

L'estat de l'àrea tancada per a gossos (de geometria triangular i dimensions estretes) dins del parc, segueix evidenciant la problemàtica actual referent a la recollida dels excrements dels animals de companyia per part dels seus responsables.

A partir de l'àrea de gossos, cap al sud, davant la nova sala polivalent i fins les runes de la Fàbrica Vella, l'espai ha quedat sense recuperar, cobert d'herba alta i fins i tot una aglomeració de canya americana, que en dificulta el pas, i encara hi resta la solera de formigó de l'antiga edificació, amb esquerdes a la superfície on hi creix vegetació silvestre (FOTOGRAFIA 9). A més, el recruscut de maó del mur de contenció de l'antiga construcció industrial està força deteriorat i presenta alçades variables (FOTOGRAFIA 13). Les superfícies pavimentades entorn a la nova sala polivalent de Cal Carrera queden actualment inconnexes, a l'espera de la nova urbanització dels entorns de la recent rehabilitada construcció, actualment en procés d'execució, de manera que el projecte s'adaptarà a la nova rampa (FOTOGRAFIA 7).

A la part sud de l'àmbit, hi resta la solera d'una antiga nau del conjunt de la Fàbrica Vella, pel que s'ha pogut observar en algunes parts trencades, feta d'aglomerant amb de còdols de riu, la qual no se'n sap el gruix, que s'ha previst d'un mínim de 50cm per l'època i la tècnica de construcció en la que es va realitzar (FOTOGRAFIA 11).

Reportatge fotogràfic:

1 PARC DE LA TORRE DEL GAS. Límit de l'actuació amb el paviment existent



3 MOTA EXISTENT. Cobriment d'*Arundo donax* de la superfície del talús del riu



2 CAL CARRERA - ANTIGA FÀBRICA VELLA. Zona deteriorada i patrimoni industrial



4 MOTA EXISTENT I MOBILIARI URBÀ. Desconnexió visual amb el riu



5 ZONA SUD. Canyissar autòcton de *Phragmites australis* a protegir



7 CAL CARRERA – FÀBRICA VELLA. Estat del talús dels voltants de Cal Carrera



6 ZONA NORD. Escullera de la Torre del Gas



8 PLATJA DE SEDIMENTS. Vista des del mur de la Fàbrica Vella



9 MOTA TRANSVERSAL. Àrea sense visuals directes al riu



11 SOLERA D'ANTIGA NAU. Estat deteriorat i creixement espontani de vegetació



10 MOTA TRANSVERSAL. Insinuació de corriol de mota



12 GARATGES PRIVATS. Iniciat el procés d'expropiació per procedir al enderroc



13 MUR DE CONTENCIÓ AL RIU. Estat deteriorat i diferents alçades del recrescut de maó i pedra.



15 PARC INFANTIL



16 FREIXES. Estat dèbil de l'arbrat



14 MUR DE CONTENCIÓ AL RIU. Perill de desprendiment del recrescut de maó



17 BALISES. Estat deteriorat



18 XARXA DE REG OBSOLETA



2.06 Serveis existents i serveis afectats

Es preveu la retirada d'un bàcul i de les balises d'il·luminació existent (4 en total), així com de la instal·lació elèctrica d'alimentació d'aquestes lluminàries, per tal d'evitar tenir xarxa elèctrica en zona inundable. Es preveu la connexió a la xarxa d'enllumenat existent per a la instal·lació d'il·luminació en zona protegida d'inundacions regulars.

Es contempla també la retirada dels conductes de la xarxa de reg obsoleta existent i la connexió a la xarxa de reg de la urbanització dels entorns de Cal Carrera per a realitzar la nova xarxa de reg de la proposta objecte d'aquest document. (VEURE PLÀNOL 13B SERVEIS AFECTATS)



S'ha detectat una línia aèria d'electricitat que va des de les naus a expropiar (àmbit 3) fins a la turbina en funcionament de la Fàbrica Vella.

L'estat d'aquesta línia és molt deficient, ja que penja fins a alçades molt baixes, sent perillós pel possible contacte o estirada de la línia elèctrica per actes vandàlics. Es proposa adequar el traçat d'aquesta línia, ja sigui amb el soterrament o amb la correcta reposició aèria de la línia, a una alçada mínima que no permeti el contacte.

No es preveu afectar cap servei existent més. No es preveuen canvis de cota significatius en les zones per on discorren serveis de companyia.

2.07 Expropiacions i ocupacions temporals

Es preveu l'expropiació, ja iniciada, dels dos garatges privats que estan en sòl de titularitat pública i classificació urbanística de Clau V - Espais Lliures Urbans, així com l'àmbit al voltant de les antigues portes de la Fàbrica Vella (VEURE ANNEX 5.01 VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS AFECTATS).

Es preveu l'ocupació temporal dels terrenys qualificats com a equipament polivalent i habitatge dotacional públic (ja esmentat en l'apartat 2.04 INFORMACIÓ URBANÍSTICA d'aquest document).

No es preveu cap ocupació temporal en sòl privat.

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI

| UPC - ETSAV

3 MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

3.01 Solució adoptada

En el context d'una cultura municipal emergent de redescoberta del riu, un dels objectius principals de la proposta és la de renovar la percepció i relació de la ciutadania amb l'espai fluvial, tot propiciant-ne una apropiació respectuosa.

La reordenació de la llera en aquest espai de frontissa entre l'espai fluvial i la trama urbana consisteix en generar, amb relleus suaus al terreny, una zona deprimida i una bassa que ajudin a controlar el control de les avingudes del riu, rodejades per dues motes de terra que son el suport del sender d'1 m d'ample en la seva secció més estreta, per on es recorre longitudinalment el riu, una d'existència i una altra de generada que desemboca en un espai d'estada entre la nova sala polivalent i l'antiga Fàbrica Vella. Es pretén retornar l'espai guanyat al riu quan aquest ho necessita en les inundacions, però alhora fer possible el lleure en un ambient fluvial de qualitat.



esquemes de comportament del projecte en les avingudes del riu

La vegetació proposada pretén reforçar el caràcter propi del bosc de ribera, reproduint i recuperant els diferents estrats vegetals naturals de les lleres del riu, des dels helòfits fins les comunitats arbòries i arbustives, amb espècies autòctones que s'integren amb les existents de manera adequada.



Amb tot això es busca millorar el funcionament ecològic d'aquest terreny que la mà humana ha guanyat al riu, connector biològic d'indubtable importància que hem de preservar, protegir i recuperar, però fer-lo alhora més atractiu a l'ús ciutadà responsable, com a espai verd estratègic pel seu caràcter de nexa d'unió entre el teixit urbà de Sallent i l'espai fluvial del Llobregat.

3.02 Treballs previs i replanteig general

Els treballs previs que es preveuen són l'esbrossada de tota la superfície de canya existent del talús de la mota existent per tal de procedir després a la eliminació total del rizoma amb maquinària. A més, a la zona on ha d'anar la bassa, es preveu la neteja i esbrossada general de l'àrea d'actuació per tal de possibilitar la correcta consecució de les obres.

3.03 Enderrocs

La primera actuació d'enderroc consisteix en el desmuntatge per a la seva reposició del parc infantil, que inclou el mobiliari urbà i de joc, la font d'aigua i la tanca perimetral de fusta, així com l'enderroc dels respectius fonaments. De la mateixa manera es preveu el desmuntatge i reposició del mobiliari de gimnàs per a la gent gran, així com la senyalització informativa referent a les esmentades àrees d'oci. A més, es retiren els 16 ml de la tanca de fusta a l'alçada de la Torre del Gas, a la part nord de l'àmbit, que actualment queda enterrada en part per la mota existent.

Es preveu també el desmuntatge per a la seva possible reposició dels elements que componen l'àrea per a gossos: el mobiliari urbà i la tanca perimetral de fusta, així com el desmuntatge i reposició de la paperera que hi ha actualment situada al accés i també els mòduls de senyalització informativa de bones pràctiques. També es preveu la retirada d'un bàcul i quatre balises d'il·luminació, i la instal·lació elèctrica corresponent, per la perillositat de tenir una xarxa elèctrica en zona inundable. A més, es contempla l'arrencada puntual de tubs i accessoris de la xarxa de reg obsoleta existent. (VEURE PLÀNOLS 03B ENDERROCS. ELEMENTS URBANS).

A la zona sud de l'àmbit 1, la solució adoptada respecte el mur de contenció preexistent de les antigues naus de la zona fabril, que dona al riu, tracta de consolidar la part del mur de contenció de formigó, que encara està en bon estat i fer l'enderroc del recrescut de maó, actualment en molt mal estat i amb perill de desprendiments. L'estratègia per a la reversió de l'impacte de la solera de les antigues naus de la Fàbrica Vella, que ha quedat dins l'espai fluvial, segueix tres directrius que eviten l'enderroc total d'aquesta, per tal de minimitzar tant els costos econòmics que això representa, com l'excedent de residu que es generaria per la gran extensió en superfície d'aquesta. (VEURE PLÀNOL 03A ENDERROCS. PAVIMENTS):

- De la part de la solera que queda dins la bassa proposada se'n preveu l'enderroc total per poder executar la depressió al terreny. Els residus generats es reaprofitaran en el projecte d'arranjament del passeig del marge dret de la riba.
- Hi ha una altra part de la superfície de la solera que quedarà enterrada per la nova mota proposada, que rebrà un tractament de deconstrucció puntual per tal possibilitar el drenatge de l'aigua infiltrada cap al subsòl. Aquest tractament consisteix a realitzar forats puntuals cada 1,5m amb un trepant de 20mm per a formigó
- A la part que queda vista de la llosa, que s'aprofitarà com a zona plana i dura per albergar usos que no són compatibles amb el bosc, s'ha optat per pronunciar les juntes existents i fer-les més pronunciades, per tal de millorar-ne el drenatge de la superfície i poder-hi inclús sembrar, a la vegada que es preveu retirar l'acabat superficial actual d'1cm de gruix, reparar els desperfectes perillosos amb morter autonivellant i el posterior abuxardat de la superfície per obtenir un acabat pla i homogeni (VEURE APARTAT 3.07 FERMS I PAVIMENTS D'AQUEST DOCUMENT).

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI

| UPC - ETSAV

A més es preveu l'enderroc parcial de la llosa per a albergar-hi el fonament de la futura barana que substitueix el mur de totxo esmentat anteriorment. Aquest enderroc consisteix en fer perforacions al formigó amb una corona de 30cm de diàmetre per encabir-hi el nou fonament de la barana, deixant una separació de 20cm respecte al mur existent per tal de no afectar-ne els esforços.

A l'entorn immediat de Cal Carrera es preveu, un cop finalitzada l'obra es procedeix a la retirada del tancament de protecció de l'obra de la sala polivalent ja inaugurada, consistent en planxes plegada d'acer galvanitzat i tanca de torsió simple sobre peus de formigó prefabricat.

En quant a vegetació, un cop fets els enderroc del mobiliari urbà, la primera actuació d'enderroc consisteix en l'extracció d'alguns arbres existents, que degut al moviment de terres es canvia la cota del coll del tronc (que suposa ofegar o descalçar el tronc i la posterior mort de l'individu). Els arbres retirats es trituraran per a realitzar l'encoixinat de la futura plantació o es reaprofitaran per a les tècniques de contenció naturals (VEURE APARTAT 3.05 ELEMENTS DE CONTENCIÓ DE TERRES I ELEMENTS ESTRUCTURALS D'AQUEST DOCUMENT). A més s'aconsegueix així permetre l'accés de la maquinària necessària per a l'extracció de l'*Arundo donax*, i generar després els relleus del terreny.

L'eliminació de la canya americana (*Arundo donax*), prèvia esbrossada de la part aèria de la planta, consisteix en l'arrancada total de la seva part subterrània, el rizoma, mitjançant una excavació de 40cm de tota la superfície afectada, i procedint després al transport dels residus a abocador. Per tal de poder realitzar el sobreexidor de la bassa proposada, s'ha de retirar una petita superfície de canyís autòcton, que en la major part es protegeix i que es compensarà amb la reproducció del mateix en la fase de plantació de l'obra (VEURE PLÀNOL 03A ENDERROCS. VEGETACIÓ).

3.04 Moviment de terres, sustentació i adequació del terreny

La intervenció proposada consisteix en generar un relleu suau al terreny en forma de dos depressions, estratègiques respecte a les inundacions i partint de l'estat preexistent del terreny. Aquestes lleugeres depressions queden rodejades per dos cordons de terra que les contenen. La primera depressió és ample i conté l'entrada d'aigua i s'estén fins a la mota transversal que creua l'àmbit (a l'alçada dels garatges existents), la qual es preveu rebaixar per igualar el nivell de les actuacions. Darrere d'aquesta mota esmentada, es genera la segona depressió en forma de bassa, més petita però més profunda, amb un sobreexidor que vessa directament al riu, just davant de l'entrada d'aigua de la turbina actual.

Dels cordons de terra que contenen les zones deprimides, el primer cordó és la mota existent, que actualment té el talús cobert massivament de canya americana impeding la connexió visual amb el riu, en el que es preveu l'eliminació de l'espècie invasora i l'estabilització necessària posterior del marge amb tècniques de bioenginyeria, alhora que es desfà en un punt per permetre l'entrada d'aigua en possibles avingudes del riu. L'altra, generada amb la terra extreta per generar les depressions, és continua i protegeix de les avingudes del riu fins a la cota on protegeix la mota actual (+273.00) la resta de Parc Fluvial. Aquesta darrera mota, s'estén longitudinalment fins ampliar-se en una zona d'estada que desemboca a la solera preexistent de l'antiga nau industrial, entre la nova sala polivalent i l'antiga Fàbrica Vella (VEURE PLÀNOL 04E ORDENACIÓ GENERAL/PROPOSTA. PLANTA DE SUPERPOSICIÓ).

A més, es preveu aplanar, respecte la cota inferior que limita amb el paviment existent, la superfície lleugerament inclinada on es reubica el parc infantil i el mobiliari de gimnàs per a gent gran, acumulant el desnivell al talús existent.

Per al replanteig, s'han agafat 4 punts existents com a orígens per a replantejar la resta de punts. Es defineixen geomètricament el cap talús i el peu talús dels relleus proposats a través de línies rectes, arcs i tangències. La cota de coronació de les motes, dibuixada pel cap talús, és sempre la +273.00. Per a la identificació dels punts a replantejar, s'han dividit en sis àmbits de replanteig: mota est (e), mota oest (w), bassa (b), zona humida (h), parc infantil (i) i la connexió sud amb l'antiga fàbrica (s) (VEURE PLÀNOL 04B1 REPLANTEIG. PLANTA GENERAL).

Abans de realitzar les tasques d'excavació del terreny, es planteja la retirada per al posterior reaprofitament dels primers 15 cm de terra vegetal existent del parc per a la plantació posterior proposada.

La proposta procura compensar els volums de desmunt i terraplè per a no generar excedents de terra dur a abocador (VEURE PLÀNOL 04E1-8 ORDENACIÓ GENERAL/PROPOSTA. MOVIMENT DE TERRES). La diferència que resta de terra és 1130 m³, que es preveuen per a qualsevol de les altres actuacions de millora i reordenació de les lleres del riu que necessitin aportació de terres. En el cas de que no és prescindís d'aquesta terra sobrant, s'acopiarà al forat de la zona sud (àmbit 3), generat pel soterrani de l'antiga Fàbrica Vella, per tal de contribuir a igualar els nivells de la zona.

3.05 Elements de contenció de terres i elements estructurals

Els elements estructurals principals de la intervenció són aquells relacionats amb les actuacions per al control de l'erosió de l'aigua. Per assegurar l'estabilització del marge del riu que quedarà exposat després de l'eliminació de la canya americana, és necessari l'ús d'una contenció de la llera que sigui immediata, pel que es proposen diferents solucions, basades en les tècniques de bioenginyeria, segons el grau d'amenaça d'erosió (VEURE PLÀNOL 07A OBRA CIVIL - ESTRUCTURES. PROPOSTA BIOENGINYERIA):

- Col·locació en els 66ml de primer terme de llera (a nivell de la cota MCO de màxim cabal ordinari del riu) d'una palissada viva, tècnica simple d'entramat de troncs, aplicable en superfícies de riberes amenaçades per fenòmens d'avingudes ordinaris i extraordinaris per a la immediata protecció a l'erosió mecànica, acompanyada de la inserció d'estaques vives d'arbustos del gènere *Salix* amb capacitat de reproducció vegetativa (1u/m²)*. D'aquesta manera s'aconseguirà una estabilització en profunditat per la formació d'una retícula d'arrels molt densa, amb vegetació arbustiva de ribera elàstica i durable en el temps (VEURE PLÀNOL 07B OBRA CIVIL - ESTRUCTURES. DETALLS).
- A la corba on es preveu l'entrada d'aigua, més exposada a l'erosió, es col·loquen 9ml d'entramat simple, tècnica més resistent que la anterior pel fet d'afegir-hi complexitat a l'entramat de troncs.

- Als talussos de la mateixa entrada d'aigua es preveu la realització d'una cobertura de branques vives (tècnica també anomenada estora de brancatge) als talussos de la mota i de la torre del gas (30m² i 25m² respectivament) amb una primera línia de rocalla de 20-30cm de diàmetre.

Aquestes actuacions es duran a terme en dues fases diferenciades dins de l'àmbit 1. En primera fase es faran les tasques d'estabilització del talús, però les plantacions no es realitzaran fins passat l'estiu en una segona fase, per tal d'assegurar-ne la supervivència. En primera instància, a l'espera de la fase segona, es realitzarà una sembra amb llavors d'arbustos provisional per tal de no deixar la superfície totalment nua.

*La base de la tècnica és la utilització de material d'espècies arbustives rebrotadores, aprofitant el material vegetal de la zona (gènere *Salix*).

La proposta contempla també la retirada de tres peces de l'actual escullera de la Torre del Gas per tal de permetre la baixa al riu i l'entrada d'aigua en cas de crescudes. D'aquesta manera també es preveu la integració de l'escullera a través d'un degradat de pedres d'escullera més petites fins a la granulometria natural del còdol de riu.

Finalment, referent al mur de contenció de formigó, en el que es preveu l'enderroc de la part superior de maó i substitució d'aquest últim per una barana de seguretat, es planteja fer el fonament de la barana a la pròpia llosa, deixant una separació de 20cm respecte al mur per tal de no afectar als esforços estructurals que aquest rep.

3.06 Elements de tancaments i protecció

El projecte preveu el desmuntatge i reposició de les tanques perimetrals de l'actual parc infantil i de l'àrea per a gossos. Per a que sigui possible reutilitzar les tanques existents, es proposa tallar a la base dels taulons verticals de fusta per a separar-los del seu fonament i recuperar-los sense malmetre'ls, per tal de reutilitzar-ne la major part.

La proposta també contempla la col·locació de 18 ml de barana de seguretat de 1,10m d'alçada, annexa al mur existent que dona al riu, en substitució de l'actual recrescut de totxo sobre el mur de contenció de formigó, realitzada amb platines d'acer galvanitzat acabat mate de 70x10mm en posició vertical (VEURE PLÀNOL 05C2 PAVIMENTACIÓ. DETALLS. SERRALLERIA).

3.07 Ferms i paviments

Es proposa un mínim de 5 cm de paviment granular de tot-u artificial per al sender sobre de les dues motes. Aquesta cobertura granular serveix també de paviment de les zones d'estada que s'estenen des dels cordons de terra perimetrals. A les baixades al riu, (coincidentes amb l'entrada d'aigua al nord i el sobreeixidor de la bassa al sud) i a la pròpia bassa es proposa un paviment de grava de riu de 50 a 70 mm de mida de l'àrid. (VEURE PLÀNOL 05B PAVIMENTS. PROPOSTA).

Es proposa, a més, un camí de 3m d'ample que desemboca a l'antiga Fàbrica Vella, pavimentat amb 30cm de tot-u artificial, per garantir l'accés del vehicle d'emergència fins la cantonada més allunyada del espai públic i permetre l'arribada del vehicle per al manteniment de l'actual turbina en funcionament. A l'àrea davant les restes de la façana de la Fàbrica Vella s'hi preveu la cobertura també amb tot-ú per generar una superfície amb mínim pendent (del 2%) per tal de desaiugar la zona i evitar entollaments que afectin a l'estructura. Per això, s'ha de pujar la cota existent de la porta de la torre que actualment està oberta, i que per motius de seguretat es proposa que es tapiar-la per anular l'accés a la construcció en estat de ruïna i evitar accidents. Per a mantenir la cota actual de l'accés principal a la torre (que actualment disposa de porta) s'ha de fer un salt de cota de 50cm que es salva amb la contenció mitjançant taulons reaprofitats dels bancs existents i que permeten seure-hi.

La cobertura del sòl més extensa és la vegetal, a la resta del parc on es preveu l'ús i el pas dels veïns que aniran dibuixant nous senders degut al desgast de les petjades sobre el prat. Aquest es conforma amb una sembra per al creixement de prat (starter) adequada a les condicions climàtiques de l'àmbit. La sembra es realitzarà amb la tècnica d'hidrosembrat, i la selecció de llavors inclou herba resistent a les trepitjades per tal de fer compatible l'ús i oci de les persones amb el correcte desenvolupament de la pradera.

Per al tractament de la superfície de la solera existent de l'antiga nau, es preveu reparar els desperfectes perillosos, com esquerdes i sots pronunciats, amb morter autonivellant, prèvia extracció de la capa superficial existent d'1cm i abuyardat de tota la superfície, per tal de deixar una superfície plana i homogènia en la mesura del possible, que sigui capaç d'albergar els usos que no són compatibles amb la superfície irregular de la pradera. (VEURE PLÀNOL 05C1 PAVIMENTACIÓ. DETALLS. TRACTAMENT DE LA SOLERA EXISTENT). És té en compte així de generar espais inclusius que permetin l'ús de l'espai públic a persones de qualsevol condició física.

Per a la reposició del parc infantil es preveu també l'aportació de 20cm sorra garbellada de 3 a 5 mm de cantell rodó dins la superfície continguda per la tanca, i 40cm de gruix del mateix paviment en el cas de la zona de seguretat dels jocs infantils. Es procurarà recuperar, en la mesura del possible, el sauló del parc infantil existent (VEURE PLÀNOL 06C2 ELEMENTS URBANS. DETALLS PARC INFANTIL).

3.08 Vials i zones d'aparcament

No es preveuen treballs en vials ni en zones d'aparcament dins l'àmbit del projecte. S'ha observat que durant la nit hi ha vehicles privats que aparquen al parc fluvial, que no podran fer-ho durant el transcurs de les obres.

3.09 Zones d'estada, de joc i altres

L'actuació contempla una nova ubicació per a la zona de jocs infantils i l'espai lúdic i de la salut per a la gent gran darrere el nou cordó de terra perimetral, on les àrees d'oci esmentades queden més protegides de les possibles avingudes. L'espai queda dins del trapezi dibuixat pel paviment existent de peces de formigó del parc. La proposta ha estimat la reposició de tots els elements de mobiliari urbà de les zones de joc preexistents.

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI

| UPC - ETSAV

El projecte busca generar una nova zona d'estada sobre la solera existent de l'antiga nau industrial, on poder celebrar esdeveniments i trobades ciutadanes, un espai que quedarà pla i obert amb vistes directes al riu i amb el suport d'atracció veïnal del nou equipament.

3.10 Instal·lacions i serveis

L'actuació ha procurat afectar el mínim possible a la disposició actual de les instal·lacions i serveis de la xarxa pública. Per una banda, es preveu enretirar alguns elements d'enllumenat públic i la seva xarxa d'alimentació que queden dins de zona fluvial, així com la font d'aigua del parc infantil existent. Es preveu la connexió a la xarxa d'enllumenat públic existent i la connexió a la xarxa de reg de la urbanització dels entorns de Cal Carrera.

3.10.01 Xarxa de drenatge i clavegueram

L'àmbit de la proposta en si mateix drena les aigües pluvials cap al centre de la depressió central i de la bassa per tal d'infiltrar-les directament al terreny. El cul de la bassa és de graves per tal de facilitar el drenatge de l'aigua al subsòl.

A l'àmbit 2A, es genera una cuneta drenant per tal de recollir i conduir les aigües d'escorrentiu que arriben a la zona d'actuació, procedents de la trama urbana que orogràficament vessa les aigües al riu a través del àmbit del projecte.

L'inici de la cuneta és el final del interceptor longitudinal que existeix en el límit entre la tanca perimetral del parc infantil i el paviment actual (VEURE PLÀNOL 05C3 DETALLS. PAVIMENTACIÓ). A l'alçada de l'antiga fàbrica, la cuneta és continguda per un cordó de terra en espera de l'arribada de la futura Residència i Centre de Dia i té com a punt de desguàs el racó entre el Pont Nou i l'antiga Fàbrica Vella, on actualment ja hi desemboca un conducte de clavegueram que vessa directament al riu.

El projecte no preveu cap actuació sobre la xarxa de clavegueram existent.

3.10.02 Xarxa de reg

L'arbrat i les arbustives proposada necessitarà del reg d'implantació durant el primer any després de la plantació per tal d'assegurar-ne la supervivència. Degut a les bones condicions d'humitat de la zona, no es preveu cap tipus de instal·lació de reg per al manteniment de la pradera.

Es preveu la retirada dels tubs deteriorats de l'última urbanització del parc fluvial i la connexió a la xarxa de reg de la urbanització dels entorns de Cal Carrera per a la nova instal·lació.

El sistema de reg a utilitzar depèn de la tipologia de la plantació: les arbustives es regaran amb graella de degoteig, utilitzant canonades amb degoters integrats autocompensants i autonetejables, per tal d'assegurar un cabal uniforme al llarg de la línia. La separació entre línies serà d'1 m, i 0,4 m la separació entre degoters. El degoter ha de proporcionar un cabal constant de 2 l/h.

Els arbres que no quedin dins de les zones regades per graella, es regaran amb anelles obertes de 7 degoters integrats autocompensats i autonetejables, protegides per un tub corrugat, de 2 l/h d cabal i separació entre degoters de 0,33 m. El reg serà automatitzat amb programador autònom format per caixa de connexió de dues estacions. S'utilitzaran elements de reg homologat.

Les instal·lacions hidràuliques per a reg es realitzaran amb canonada de polietilè baixa densitat, de diàmetre 32 mm. Les canonades de PE sempre que estiguin sota paviment, aniran encamisades en un corrugat de diàmetre interior el doble del diàmetre de la canonada. La major part de la xarxa de reg és superficial. (VEURE PLÀNOL 08F VEGETACIÓ. PLANTA XARXA REG).

Per al subministrament de l'aigua de reg s'utilitzarà la xarxa de reg existent i es farà la connexió dins de pericó, on es farà la derivació per a la xarxes de boques de reg.

3.10.03 Electricitat

A la zona sud de l'àmbit, hi ha una torre elèctrica de mitja tensió i la traça aèria d'alimentació de la turbina. La proposta no preveu cap canvi de cota significatiu al peu de la torre ni la plantació de cap arbre sota el traçat de la línia aèria. Existeix també la línia subterrània de subministrament de l'electricitat als dos garatges existents i al nou equipament. Aquesta darrera xarxa esmentada va enterrada sota el paviment de peces de formigó actual.

3.10.04 Enllumenat públic

Es preveu la retirada d'un bàcul i la seva reposició a la zona del nou parc infantil, així com la retirada de les quatre balises deteriorades que queden dins de zona fluvial. Es mantenen els actuals fanals que limiten el parc infantil, sense afectar la cota de la seva base en els moviments de terres.

El projecte preveu continuar l'alineació dels fanals existents, seguint la trajectòria de la nova mota proposada i il·luminant així el recorregut accessible de la proposta, amb la instal·lació de tres bàculs més similars als actuals (amb dos focus de llum cadascun) i un punt de llum singular format per dos columnes de secció troncocònica i d'altura i curvatura variables amb vuit focus de llum en total per a il·luminar la zona del mirador.

No es considera adient dotar d'instal·lació elèctrica l'espai natural i inundable de l'àmbit d'actuació (VEURE PLÀNOL 09A ENLLUMENAT).

3.10.05 Altres (audiovisuals, protecció i seguretat, altres)

No es preveu cap actuació a descriure.

3.10.06 Subministrament de xarxes a demanar en l'obra

El projecte no requereix de cap subministrament de xarxa a demanar en l'obra, ja que s'aprofita de les xarxes existents.

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI

| UPC - ETSAV

3.11 Plantacions

3.11.01 Objecte del projecte i descripció de l'estat actual

El projecte té l'objectiu de consolidar la xarxa ecològica, social i ambiental de la infraestructura verda que és el riu. La situació actual de les lleres del Llobregat, en el seu pas pels nuclis urbans com Sallent, dista de les condicions desitjables per a la recuperació de la vegetació de ribera que és la vegetació que de manera natural i a priori hauria d'existir.

La cobertura massiva d'*Arundo donax* (canya americana) a les lleres del Llobregat, empobreix la biodiversitat i trenca la connexió visual amb el riu, i és avui dia un problema estès per tot el territori. Retornar la vegetació autòctona de ribera és una de les mesures per assegurar que l'espècie invasora no torni a rebrotar un cop s'elimina.

La mota existent està coberta en la seva totalitat per canya americana, però a la zona sud de l'àmbit s'ha detectat una part de canyissar autòcton (*Phragmites australis*) a protegir i reproduir tant com sigui possible. En tots els casos la vegetació existent a mantenir pel projecte s'haurà de protegir durant les tasques realitzades en obra per evitar que danys als troncs o a les arrels.

Les espècies que s'han detectat a l'àmbit són les següents (VEURE PLÀNOL 08A VEGETACIÓ. ESTAT ACTUAL):

Arbrat

Fraxinus angustifolia - autòcton

Populus alba boleana - al·lòcton

Ulmus minor - autòcton

Salix babylonica - al·lòcton

Arbustiva

Corylus avellana - autòcton

Ulmus minor - autòcton

Herbàcies

Phragmites australis (canyís)

Arundo donax (canya americana)

(L'ESTAT ACTUAL DELS INDIVIDUS VEGETALS EXISTENTS S'ESPECIFICA A L'APARTAT 2.05 ESTAT ACTUAL I REPORTATGE FOTOGRÀFIC D'AQUEST DOCUMENT)

3.11.02 Descripció de l'actuació. Vegetació projectada

Es proposa una actuació basada fonamentalment en una plantació de masses arbòries mixtes, complementades amb comunitats arbustives i d'herbàcies a les zones més humides, d'espècies autòctones pròpies del bosc de ribera, que reproduïx una vora de riu amb unes millors qualitats ambientals que les actuals.

Les tasques de plantació es duran a terme en una segona fase de l'obra separada en el temps, condicionada per l'època de plantació idònia que és començada la tardor, per tal d'assegurar la supervivència de la plantació i que aquesta no hagi de superar l'estiu recent plantada.

La disposició de tota la plantació és planteja amb una clariana que travessa el bosc longitudinalment pel centre, per on circularia l'aigua en possibles avingudes del riu i una altra clariana a la zona d'estada davant Cal Carrera. (VEURE PLÀNOL 08B VEGETACIÓ. PROPOSTA ARBRAT I 08C VEGETACIÓ. PROPOSTA ARBUSTIVA)

L'estratègia de disposició de les agrupacions vegetals es en forma de bosquets (VEURE PLÀNOL 08D VEGETACIÓ. DEFINICIÓ BOSQUET) i contenen diversos individus de diferents espècies de la zona per tal de reproduir la formació i diversitat pròpia dels boscos naturals de ribera autòctons i els seus estrats vegetals. Es disposen els arbres segons la seva necessitat hídrica i segons la forma del seu creixement, depenent si es planten individus agrupats o aïllats.

Les arbustives segueixen el mateix criteri, a més de la forma que prenen al desenvolupar-se, diferenciant les que tenen tendència a generar matolls baixos que delimiten o individus més grans però molt menys densos.

Les espècies d'arbres que formen els bosquets són les següents:

S'introdueixen àlbers (*Populus alba alba*) i freixes de fulla estreta (*Fraxinus angustifolia*) per a reforçar la plantació existent, també oms (*Ulmus minor*) en formació arbustiva i quatre exemplars d'arbre a col·locar com a individus singulars (igual que els dos que existeixen actualment sobre la mota). També s'afegeixen diversos exemplars de verns (*Alnus glutinosa*) i tres individus singulars de freixe de fulla ample (*Fraxinus excelsior*) situats un a cada platja de baixada al riu i l'altre davant de la nova sala polivalent.

En quant a la introducció de l'estrat arbustiu, fent la diferenciació esmentada anteriorment, es proposa plantar comunitats de salzes (*Salix cinerea*, *Salix eleagnos* i *Salix purpurea*) als talussos de la mota existent (tant l'interior com el que dona al riu a través de la tècnica de contenció del marge). Als marges de la nova mota generada s'afegeix a més, a part dels salzes esmentats, l'argelaga (*Genista scorpius*). Per a generar matoll dens s'ha escollit el salat (*Atriplex halimus*) per a cobrir la tanca a la banda del talús de la nova ubicació del parc infantil, i el marfull (*Viburnum tinus*) i per a generar una separació física que impedeixi el pas entre la zona d'estada davant la sala polivalent i el mur de contenció al riu. Com a últim estrat, els helòfits d'arrels inundades escollits (ja sigui per contacte amb l'aigua o proximitat del freàtic), són els joncs (*Juncus effusus*) pel perímetre de la bassa.

Per altra banda es preveu l'eliminació de la canya (*Arundo donax*) que cobreix actualment el talús de la mota existent que limita amb el riu. Es proposa la retirada dels avellaners de port arbustiu preexistents (*Corylus avellana*) de la mota darrere els garatges privats, i se'n preveu la reutilització com a material per la contenció del marge, així com la introducció d'estaques de salzes arbustius (gènere *Salix*).

Alguns exemplars d'arbres preexistents s'hauran de retirar a causa del moviment de terres tenint en compte que no és possible variar el nivell del terreny del tronc del arbre, ja que aquest patiria un desfalcament si se n'extreu terra i per altra banda si se n'afegeix no es deixaria respirar al tronc i aquest es podria, ambdós casos podrien causar la mort de l'individu. (VEURE PLÀNOL 03C ENDERROCS. VEGETACIÓ). En quant al canyís (*Phragmites australis*), s'haurà de retirar una part per a realitzar el sobreeixidor de la bassa, però se'n preveu la seva reproducció a partir dels exemplars que es retiren per la seva facilitat rebrotadora.

Per afavorir la restauració ambiental i millorar la coberta vegetal es realitzaran sembres amb la tècnica d'hidrosembra. Es preveu fer una primera sembra un cop acabada la primera fase de l'obra i una segona sembrada després de la plantació. Per aconseguir l'estrat herbaci es proposa la sembra d'una barreja d'espècies gramínies i lleguminoses de primera instauració (starter) que ajudin al desenvolupament del prat natural de la zona, millori la fertilitat del sòl i sigui prou interessant per a la millora de la biodiversitat. La barreja de llavors estarà composta per:

Agram - *Agropyrum campestre* (10%)

Gram - *Cynodon dactylon* (10%)

Margall dret- *Lolium rigidum* (15%)

Margall - *Lolium perenne* (15%)

Alfals - *Medicago sativa* (10%)

Meliot - *Melilotus officinalis* (30%)

Trepadella - *Onobrychis viciaefolia* (10%)

Aquesta barreja de llavors és de baix requeriment hídric i de gran rusticitat amb gramínies (les quatre primeres espècies) i lleguminoses (les tres restants), que donen una cobertura vegetal amb presència de flors i aspecte verd tot l'any en funció de la pluja. La presència de lleguminoses millora la fertilitat del sòl i atrau insectes millorant la pol·linització.

(PER A MÉS INFORMACIÓ DE LES ESPÈCIES VEGETALS DEL PROJECTE CONSULTAR ANNEX 5.05 FITXES VEGETACIÓ)

3.11.03 Caracterització de les terres i complements de plantació

El projecte proposa una modificació de la morfologia actual del terreny generant depressions que no només són estratègiques per al control hidràulic, sinó que a més acosten la plantació al nivell freàtic del riu, gest que permetrà crear les condicions favorables per l'assentament de la vegetació de ribera.

Caldrà fer el decapatge previ i l'abassegament en condicions òptimes dels primers 15 cm de capa de terra vegetal existent. Posteriorment es tornarà a estendre a les zones de prat projectades com a substrat, per tal de potenciar el banc de llavors existent. Les àrees de plantació aniran recobertes de mulch provinent de triturat vegetal, per a l'encoixinament i millora de les propietats del sòl.

Tots els arbres es fixaran amb dos tutors rodons de fusta tractada de 8 cm clavats en el fons del forat de plantació, els rodons tindran 2,5 m de llargària amb un travesser de fusta de secció semicircular unit amb claus per donar rigidesa al conjunt i els cinturons de goma per fixar l'arbre.

Tots els arbres i arbustives disposaran de reg per degoteig durant el primer any després de la plantació per assegurar-ne la seva supervivència, ja especificat a l'apartat 3.10.02 d'aquest document.

3.11.04 Pla de manteniment i conservació

Les operacions de manteniment a realitzar seran les següents:

Manteniment de l'arbrat

- Cal regar l'arbre fins que assoleixi un desenvolupament equilibrat. Si, un cop realitzada la plantació, el sistema de reg automàtic no està en funcionament caldrà realitzar el regs manualment, amb mànega o cisterna
- Cal refer l'olla de reg tantes vegades com calgui per tal de poder realitzar un reg en condicions
- Cal realitzar el desherbatge al voltant de l'arbre
- Si es necessari es realitzarà adobats
- Es mantindrà en condicions òptimes l'encoixinat de la superfície al voltant de l'arbre
- Si es necessari es programaran i realitzaran els tractaments fitosanitaris adients
- L'entutorat ha d'estar en perfectes condicions fins assolir la seva funció
- Es reposaran totes les falles dins del període de garantia de l'obra establert i en l'època que sigui adient
- Els arbres disposaran d'un any de garantia sigui qui sigui el responsable del manteniment
- El manteniment dels arbres existents és a càrrec de la constructora

Manteniment d'arbustives

- Cal regar els arbusts fins que assoleixin un desenvolupament equilibrat. Caldrà realitzar el regs manualment amb mànega o cisterna
- Cal refer les clotes tantes vegades com calgui per tal de poder realitzar un reg en condicions
- Cal realitzar el desherbatge al voltant de l'arbustiva
- Si es necessari es realitzarà un adobat
- Es mantindrà en condicions òptimes l'encoixinat de la superfície al voltant de les zones d'arbustives
- Si es necessari es realitzaran els tractaments fitosanitaris adients
- Es reposaran totes les falles dins del període de garantia de l'obra establert

Manteniment del prat

- Es faran els regs necessaris fins a la germinació de les llavors
- Caldrà regar el prat fins que s'assoleixi la implantació del 90% de la superfície
- Caldrà realitzar el regs manualment amb mànega o cisterna
- Es faran les segues necessàries per mantenir el bon aspecte del prat

Directrius per al manteniment futur

Les directrius per al manteniment futur de la zona consisteixen principalment en la neteja de brossa i impropis en tot l'àmbit d'actuació, amb especial atenció a la zona de graves de la bassa, per a l'òptima filtració de les aigües que en cap cas es poden contaminar. Els materials recollits seran seleccionats i disposats en gestors autoritzats.

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI

| UPC - ETSAV

Serà imprescindible el reg continuat d'arbres i arbustives durant l'època estival i quan les condicions climàtiques així ho demanin. Serà imprescindible l'observació constant de l'estat de les plantacions per detectar individus malalts i assegurar el bon creixement de la plantació.

En els primers estadis d'implantació es farà el desherbatge d'arbustives i escossells de reg en arbres per tal que no hi hagi competència per individus no desitjats, especialment els rebrots d'*Arundo donax* que hauran de ser controlats abans que envaeixi les zones plantades.

Es farà el control dels tutors, reposant els que siguin necessaris.

Caldrà observar l'estat fitosanitari de les plantacions i plantejar possibles tractaments en cas necessari, tenint en compte l'espai natural on estem.

Es sanejaran i compactaran amb sauló els esvorancs o clots que deteriorin els corriols de mota i les zones d'estada i es mantindrà la vegetació controlada a vora i vora, per tal que la vegetació no envaeixi l'espai del camí i d'estada.

Es farà la resembra als prats que així ho requereixin.

3.12 Mobiliari urbà

El mobiliari urbà que es troba actualment al parc es compon de tres conjunts de tres bancs i un conjunt de dos bancs, formats per de taulons de fusta i estructura de ferro fonamentats en daus de formigó. Els taulons de fusta, de 200x100 mm de secció, presenten un estat deteriorat a causa de l'estellament de la fusta a causa de la humitat de la zona, que també la podreix. Es proposa la retirada dels bancs i la reposició de tres d'ells al parc infantil i el seu entorn, i l'aprofitament dels taulons de la resta per a l'obra d'execució, com a material d'encoixinat després de triturar-los.

Es preveu també el canvi d'ubicació de la paperera de l'àrea de gossos.

3.13 Senyalització

Només es preveu la retirada i reposició de la senyalització d'informació existent; per una banda la referent a l'ús del gimnàs per a gent gran, i per l'altra les dues senyals referents a les bones pràctiques de la recollida dels excrements dels gossos.

3.14 Construccions i instal·lacions temporals

El projecte no preveu cap construcció ni instal·lació temporal especial.

3.15 Accessibilitat

El projecte de reordenació del present espai fluvial segueix el compliment de la següent normativa d'accessibilitat:

Decret 135/1995 Codi d'Accessibilitat de Catalunya

- En parcs i jardins s'admet paviment de terres compactades amb un 90% PM (pròctor modificat)

Ordre VIV/561/2010

- Per el qual es compleix: Quan el desnivell sigui >6m la barana de protecció serà d'1,10m d'alçada. Les baranes no seran escalables, és a dir, no tindran punts de recolzament entre els 0,20 m i els 0,70 m d'alçada. Les obertures i espais lliures entre elements verticals no seran > 0,10 m. Les baranes seran estables, rígides i estaran fortament fixades. (VEURE PLÀNOL 05C2 PAVIMENTACIÓ. DETALLS. SERRALLERIA).
- El paviment podrà ser: de terres piconades amb una compactació superior al 90% del pròctor modificat en: l'itinerari de vianants adaptat en parcs i jardins (art.7 punt 2)
- Àrees d'estança: són les parts de l'àrea d'ús de vianants de perímetre obert, (...) en les que les persones hi romanen un cert temps. S'ha d'assegurar la seva utilització no discriminatòria. S'hi accedirà a través de l'itinerari de vianants practicable. Són àrees d'estança els: Parcs i jardins, Sectors de joc, Platges urbanes

Per al compliment de l'Ordre VIV/561, es considera accedir a l'àrea d'estança a través d'un itinerari accessible, així doncs, el camí sobre les motes no es considera un itinerari accessible, ja que és dins del que entenem com a parc (àrea d'estança). Es garanteix un itinerari accessible alternatiu i paral·lel al camins de tot-ú fins la façana de la Fàbrica Vella, d'amplada de 3m i pendents accessibles, que a més permet l'accés per al vehicle de manteniment de la turbina.



| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI

| UPC - ETSAV

BOE Llei 13/2014, de 30 de octubre, d'accessibilitat.

TÍTOL III De l'accessibilitat. CAPÍTOL I Accessibilitat en el territori

Article 6. *Definicions*, que defineix el que s'entén per "espai natural d'ús públic" on s'inclouen els parcs naturals.

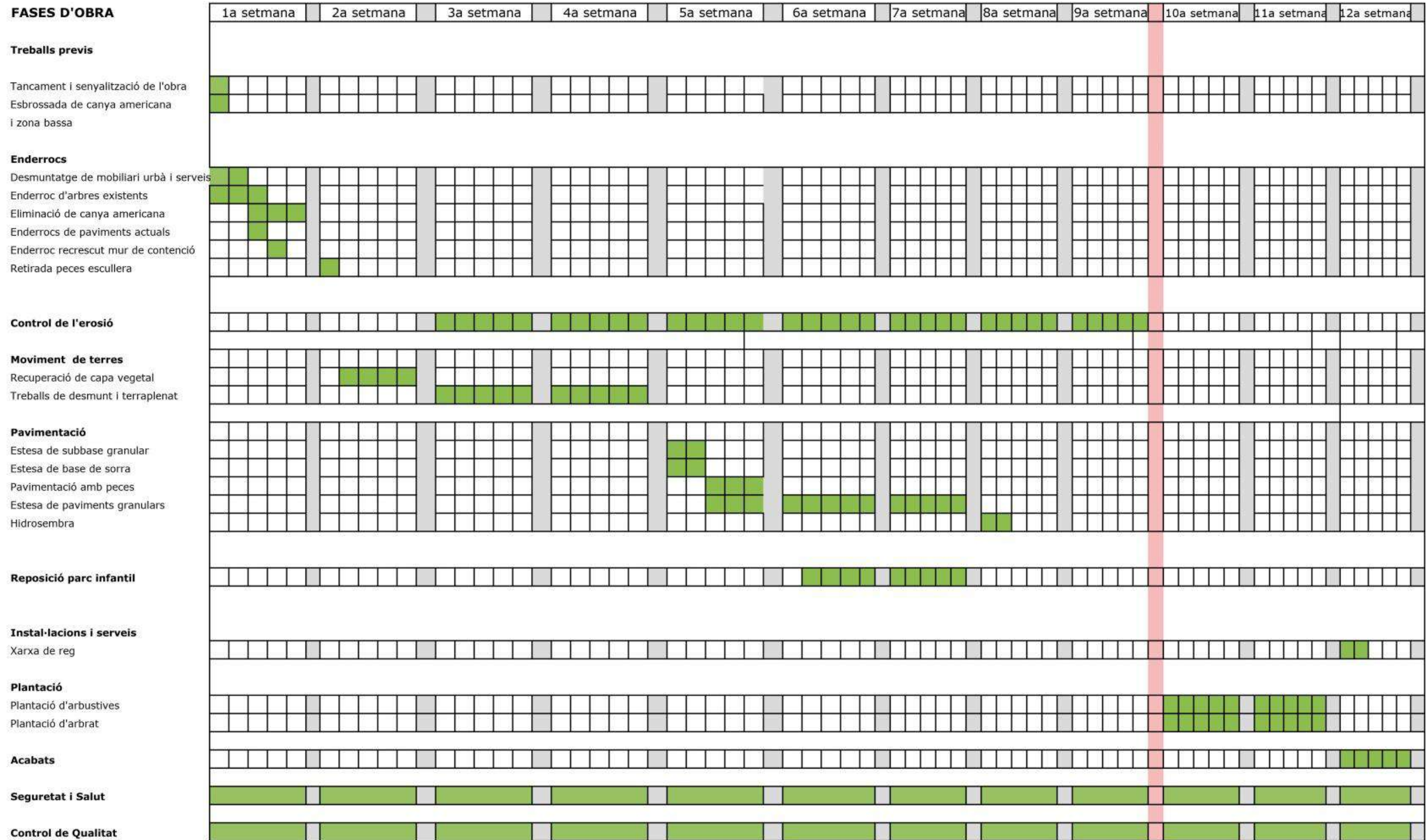
Article 9. *Condicions d'accessibilitat dels espais naturals d'ús públic*, que indica que s'han de preveure itineraris per a vianants i accessibles, en els suposats i en la forma que sigui tècnicament possible, de manera que es combini el respecta amb el medi ambient amb el dret de totes les persones a gaudir de la naturalesa, de conformitat amb els plans d'accessibilitat que es refereix l'article 45.

Article 45. *Plans d'accessibilitat dels espais naturals*, que fa referència al deure que tenen els organismes encarregats dels espais naturals d'ús públic d'elaborar plans d'accessibilitat que estableixin els temps per a l'adaptació graduals dels espais esmentats a les condicions d'accessibilitat i planifiquin les mesures a adoptar.

En quant als criteris de perspectiva de gènere, el projecte procura no generar racons amagats ni foscos (entenen que l'actuació es desenvolupa en un espai natural a protegir, i per tant, sense xarxa d'enllumenat pròpia), recolzant-se sobre la il·luminació de l'espai públic urbanitzat adjacent, per tal d'assegurar un urbanisme inclusiu de gènere. S'inclouen les següents directrius que es compleixen per a garantir l'espai inclusiu (Guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere, d'Anna Bofill Levi):

- En el disseny dels parcs cal intercalar espais per a funcions diverses i àrees obertes, de manera que el seu tractament permeti diferents utilitzacions, com ara passeigs, miradors, àrees enjardinades o boscoses, àrees per a l'esbarjo i el repòs, i també jardins didàctics, granges educatives, vivers, hortes per ser cultivades pel veïnat, etc.
- Les àrees de trobada i relació han de tenir en compte la insolació i, per tant, han d'estar concebudes amb elements per donar zones d'ombra, tant materials com vegetals, alhora que permetin caminar i fer altres activitats.
- Els parcs són un capítol important per tenir en compte la seguretat urbana. Aquesta s'incrementa amb la concepció dels parcs amb una estructura dividida en sectors i una clara indicació de la jerarquia dels camins interiors, de manera que els itineraris a l'interior del parc siguin ben clars.

4 MEMÒRIA D'EXECUCIÓ



4.01 Planificació i desenvolupament de les obres

Les tasques d'execució de les actuacions de l'àmbit 1, 2 i 3 (A i B) es realitzaran conjuntament en dues fases separades, ja que l'inici de les obres es preveu a la primavera i la plantació s'ha de dur a terme passat l'estiu (a l'octubre). L'inici de les actuacions de l'àmbit 3 queda condicionat a la finalització del procés d'expropiació dels garatges privats per a procedir al seu enderroc i a la posterior urbanització de l'espai que ocupen. Si aquest procés finalitzés abans de l'inici de les obres, les actuacions es farien conjuntament amb els àmbits 1 i 2, seguint les mateixes fases d'obra. La durada total de les obres d'execució es preveu que sigui de 3 mesos aproximadament (veure planificació de l'obra adjunta a la pàgina anterior).

4.02 Estructuració de les obres

El desenvolupament de les obres es preveu en fases separades en el temps, deixant només les tasques de plantació d'arbrat i arbustives en una segona fase, ja que l'època adequada per fer-la és a partir d'octubre. La primera fase de l'obra, que és tota la resta, es preveu finalitzar-la en unes 10 setmanes, i la segona, la que resta per la plantació, tres setmanes més.

4.03 Terminis d'execució

La primera fase dels àmbits 1 i 2 tindran un termini d'execució de 3-4 mesos aproximadament, i l'àmbit 3 quan es finalitzi el procés d'expropiació. La segona fase (plantació) s'executarà un cop superada l'estació estival, a partir de l'octubre del 2018.

5 ANNEXOS A LA MEMÒRIA

5.01 Valoració de béns i drets afectats per expropiació

a. Ref. cadastral: 8014705DG0381S0001EA

Dades registrals: finca 5.809, volum 2.149, llibre 135, foli 125, inscripció 7a, al registre de la propietat núm. 2 de Manresa.

Sup. Solar: 75,46 m²

Sup. Construïda: 104,76 m² (75,46m² PB i 29,30m² Altell)

Propietaris: Felipe Garcia López i Consolación Duran Luna.

Qualificació urbanística: Sistema d'espais lliures urbans.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8014705DG0381S0001EA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD: CLPONT DE LA CONCORDIA
08850 SALLENT (BARCELONA)

USO: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1942

ESCALA DEL PLANO: 1:30.000000 SECCIÓN CATASTRAL: 75

PARCELA CATASTRAL

SECCION: CLPONT DE LA CONCORDIA
SALLENT (BARCELONA)

USO: 75 SECCION: 75 Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/666.472473144531

Este documento no es un certificado catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SGC.

Vermeer, 2 de Marzo de 2013

LEYENDA:
- Límite de Mandato
- Límite de Parcela
- Límite de Contribuciones
- Muestreo y avales
- Límite entre secciones
- Marginal

Ja s'ha iniciat el procediment d'expropiació, amb expedient de referència "Exprop. 02/2017", en el que hi consta la valoració individualitzada als efectes d'expropiació.

A continuació s'adjunta el foli d'inscripció al registre de la propietat núm.2 de Manresa:

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI

| UPC - ETSAV



AJUNTAMENT DE SALLENT

ARQUITECTURA I URBANISME PERARNAU SLPU
JORDI PERARNAU I VENDRELL **ARQUITECTE**

**INFORME DE VALORACIÓ PER
EXPROPIACIÓ DE PART DE LA
PLANTA SOTERRANI I D'UNA
PORCIÓ DE TERRENY SITUADES
A L'INTERIOR DEL POLÍGON
ANOMENAT LA "FÀBRICA VELLA"
DEL MUNICIPI DE SALLENT.**

OCTUBRE 2014

REF/D-14.36

PAU PERARNAU
ARQUITECTURA I URBANISME

Passeig Pere III, 18, 3-5 • 08242 Mataró
Tel. 93 872 62 68 • Fax. 93 872 09 68
www.perau.com • info@perarnau.com

INFORME DE VALORACIÓ

0. PRELIMINAR
 1. INTRODUCCIÓ
 2. DOCUMENTACIÓ – COMPROVACIONS
 3. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES VALORADES
 4. LOCALITAT I ENTORN
 5. SITUACIÓ URBANÍSTICA
 6. VALORACIÓ DE LES FINQUES
 7. PREMI D'AFECCIÓ
 8. CONCLUSIONS
- ANNEXES

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

-2-

INFORME DE VALORACIÓ

Que emet l'arquitecte Jordi Perarnau i Vendrell, col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 24.909/2 i membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts, Pericials i Forenses (AAPF), integrant de les llistes de perits judicials com especialista en valoracions i urbanisme i diplomad amb Arquitectura Legal i Forense (DALF) per la Universitat Pompeu Fabra amb l'especialització de Valoracions Urbanístiques, amb despatx professional al Passeig Pere III, 18, 3-6 del municipi de Manresa. Es realitza el present informe a petició de l'Ajuntament de Sallent amb CIF número P0819000A i domicili a la Plaça de la Vila número 1 municipi de Sallent.

Actuant com a perit, amb l'objecte d'informar, en data 2 d'octubre de 2014, del valor per expropiació de part de la planta soterrani i d'una porció de terreny situades a l'interior del polígon anomenat la "Fàbrica Vella" del municipi de Sallent.

0. PRELIMINARS

Declaració de taxes. (Art 343 L.E.C.)

En compliment del que disposa l'article 343 de la Llei 1/2000, de set de gener d'enjudiciament Civil, i com a perit manifesto el següent:

1r – No sóc cònjuge ni parent per consanguinitat o afinitat, dins el quart grau civil d'una de les parts o dels seus advocats o procuradors.

2n – No tinc interès directe o indirecte en l'afar o en un altre de semblant.

3r – No tinc ni he estat en situació de dependència o de comunitat o contraposició d'interessos amb alguna de les parts o amb els seus advocats o procuradors.

4t – No tinc amistat íntima o enemistat amb cap de les parts o dels seus advocats o procuradors.

5è – No conèixer cap altre circumstància, degudament acreditada, que em faci desmerèixer en el concepte professional.

Jurament (Art.335.2 L.E.C.)

En compliment del que estableix l'art. 335.2 de la Llei 1/2000, de 7 de gener d'enjudiciament Civil, manifesto sota promesa de dir la veritat, que en l'emissió de l'Informe he actuat i, si s'escau, actuaré amb la màxima objectivitat possible, que he pres en consideració tan el que podia afavorir com el que era susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, i que conec les sancions penals en que puc incórrer si incumpleixo el meu deure com a perit.

Normativa d'aplicació

- Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRAN I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUDES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

-3-

1. INTRODUCCIÓ

L'objecte és determinar el valor, en data 2 d'octubre de 2014, valor per expropiació de part de la planta soterrani i d'una porció de terreny situades a l'interior del polígon anomenat la "Fàbrica Vella" del municipi de Sallent.

La visita d'inspecció a la fàbrica i al terreny valorats es va realitzar el divendres 1 d'agost de 2014 per tal de comprovar l'estat actual dels immobles a valorar.

La documentació aportada per tal de realitzar la present valoració és la següent:

- Notes simples de les finques emeses en data 03/02/2012
- Projecte d'enderroc de la "Fàbrica Vella" realitzat per l'Ajuntament de Sallent en data novembre 2013
- Edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni facilitat pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sallent



"Fàbrica Vella" des del Pont de la Concòrdia



"Fàbrica Vella" des del carrer Camp de la Bota



Vista des del carrer Camp de la Bota

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRAN I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUDES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

-4-

2. DOCUMENTACIÓ - COMPROVACIONS

DOCUMENTACIÓ:

Per a realitzar la següent valoració se'ns ha aportat la següent documentació:

- Notes simples de les finques emeses en data 03/02/2012
- Projecte d'enderroc de la "Fàbrica Vella" realitzat per l'Ajuntament de Sallent en data novembre 2013
- Edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni facilitat pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sallent

S'ha obtingut la següent documentació:

- Pla d'ordenació urbanística municipal de Sallent aprovat definitivament en data 19/05/2010
- Fitxes cadastrals de les finques obtingudes de l'Oficina Virtual del Cadastre,
- Costos de construcció obtinguts de la revista "Construc" 3r trimestre 2014

COMPROVACIONS :

S'han realitzat la localització i inspecció ocular exterior de la fàbrica i el terreny valorats. S'ha realitzat una identificació física i s'ha comprovat l'estat d'ocupació, l'ús i explotació d'aquest.

Mitjançant la documentació aportada i la documentació obtinguda, s'ha comprovat l'existència d'aprofitament urbanístic.

3. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES VALORADES

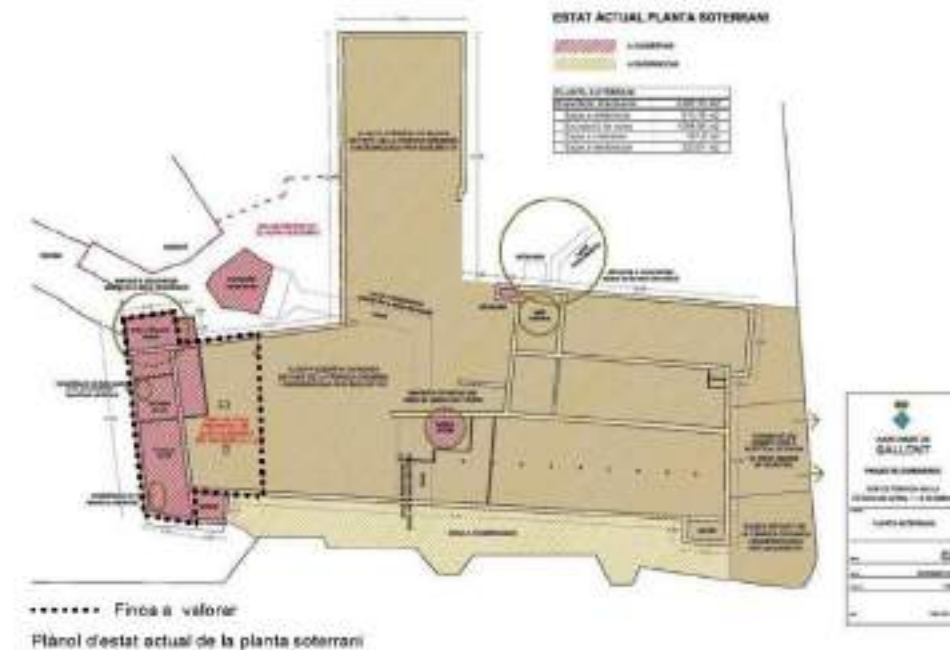
3.1 FINCA REGISTRAL 6.514 - PART DE PLANTA SOTERRANI "FÀBRICA VELLA"

3.1.1 IDENTIFICACIÓ FÍSICA

La finca valorada es correspon a una part de la planta soterrani del polígon "Fàbrica Vella" situat en el municipi de Sallent. Disposa d'una **superfície construïda de 272,58 m²**, segons figura en la documentació registral aportada i segons s'ha comprovat sobre els plànols del projecte d'enderroc de la "Fàbrica Vella" aportats per l'Ajuntament de Sallent.

Segons els plànols del projecte d'enderroc, aquesta finca té una **part a conservar** on es situen les turbines i la sala de màquina de vapor amb una superfície construïda de **149,60 m²** i una **part a s'ha d'enderrocar** amb una superfície construïda de **122,98 m²**.

L'edificació té una antiguitat de 172 anys, segons la documentació cadastral aportada.



3.1.2 IDENTIFICACIÓ REGISTRAL

Segons la nota simple aportada i adjuntada en l'annex 1 del present informe, emesa en data 3 de febrer de 2012, les dades registral de la finca, inscrita al Registre de la número 2 de Manresa, són les següents:

| | finca | ins. | volum | llibre | foli |
|-------------------|-------|------|-------|--------|------|
| Part pl soterrani | 6.514 | 2a | 2.590 | 167 | 122 |

La superfície registral que apareix en la nota simple aportada és de 272,58 m²

3.1.3 IDENTIFICACIÓ CADASTRAL

La referència cadastral de la part de la planta soterrani és la **8014701DG0381S0003GD**. Aquesta finca disposa d'una superfície de 273 m² construïts segons la fitxa obtinguda de l'Oficina Virtual del Cadastre. Li correspon d'un coeficient de participació del 2,67% del total del polígon on s'ubica la fàbrica.



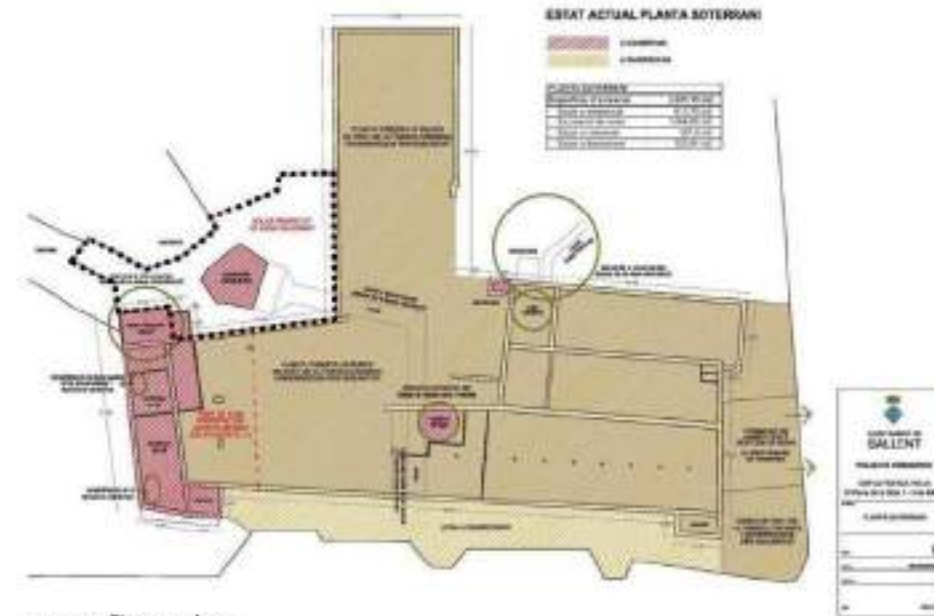
3.1.4 RÈGIM DE PROTECCIÓ – TINENÇA I OCUPACIÓ

Actualment, la part de la fàbrica valorada es troba, aparentment, lliure d'ocupants, segons la visita realitzada a l'immoble.

3.2 FINCA REGISTRAL 6.513 – PORCIÓ DE TERRENY EN EL POLÍGON "FÀBRICA VELLA"

3.2.1 IDENTIFICACIÓ FÍSICA

La finca valorada es correspon a un terreny situat a l'interior del polígon "Fàbrica Vella" situat a la zona de la turbina i el salt d'aigua, en el municipi de Sallent. Disposa d'una superfície de **296,25 m²**, segons figura en la documentació registral aportada i segons s'ha comprovat sobre els plànols del projecte d'enderroc de la "Fàbrica Vella" aportats per l'Ajuntament de Sallent. En el terreny hi ha la comporta del canal antic i una part de l'edificació que s'ha de conservar de 6,20 m².



***** Finca a valorar
Plànol d'estat actual de la planta soterrani

3.1.2 IDENTIFICACIÓ REGISTRAL

Segons la nota simple aportada i annexada en el present informe (annex 2), emesa en data 3 de febrer de 2012, les dades registral de la finca, inscrita al Registre de la número 2 de Manresa, són les següents:

| | finca | ins. | volum | lible | foli |
|-------------------|-------|------|-------|-------|------|
| Part pl soterrani | 6.513 | 2a | 2.590 | 167 | 115 |

La superfície registral que apareix en la nota simple aportada és de 296,25 m²

3.1.3 IDENTIFICACIÓ CADASTRAL

La referència cadastral de la porció de terreny és la **8014701DG0381S0002FS**, que es correspon a la finca matriu, que és un 97,33 % de l'àmbit del polígon de la "Fàbrica Vella".

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SALLENT Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: **8014701DG0381S0002FS**

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN: CL PONT DE LA CONCORDIA 1 Es:1 Pt:01 (08650 SALLENT (BARCELONA))

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial MIS CONSTRUCCIONES: 1842

COMODIDAD DE PARTICIPACION: 97.33000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 10.522

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

UBICACIÓN: CL PONT DE LA CONCORDIA 1 SALLENT (BARCELONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 10.795 SUPERFICIE SUBJUNTA (m²): 12.433 TIPO DE FINCA: [división horizontal]

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

Miércoles, 1 de Octubre de 2014

3.1.4 RÈGIM DE PROTECCIÓ – TINENÇA I OCUPACIÓ

Actualment, la part de la fàbrica valorada es troba, aparentment, lliure d'ocupants, segons la visita realitzada al terreny.

4. LOCALITAT I ENTORN

El municipi de Sallent té d'una població de 6.809 habitants l'any 2013, segons les dades obtingudes de la web de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT). El municipi disposa d'activitats múltiples (residencial, comercial, industrial,...

Les finques valorades es situen al costat del riu Llobregat, en un àmbit destinat antigament a l'ús industrial, limitant en zona residencial de recent desenvolupament i molt pròxim al nucli antic del municipi.

Les infraestructures es troben realitzades i en bon estat de conservació.



Ortofotomapa entorn finques valorades

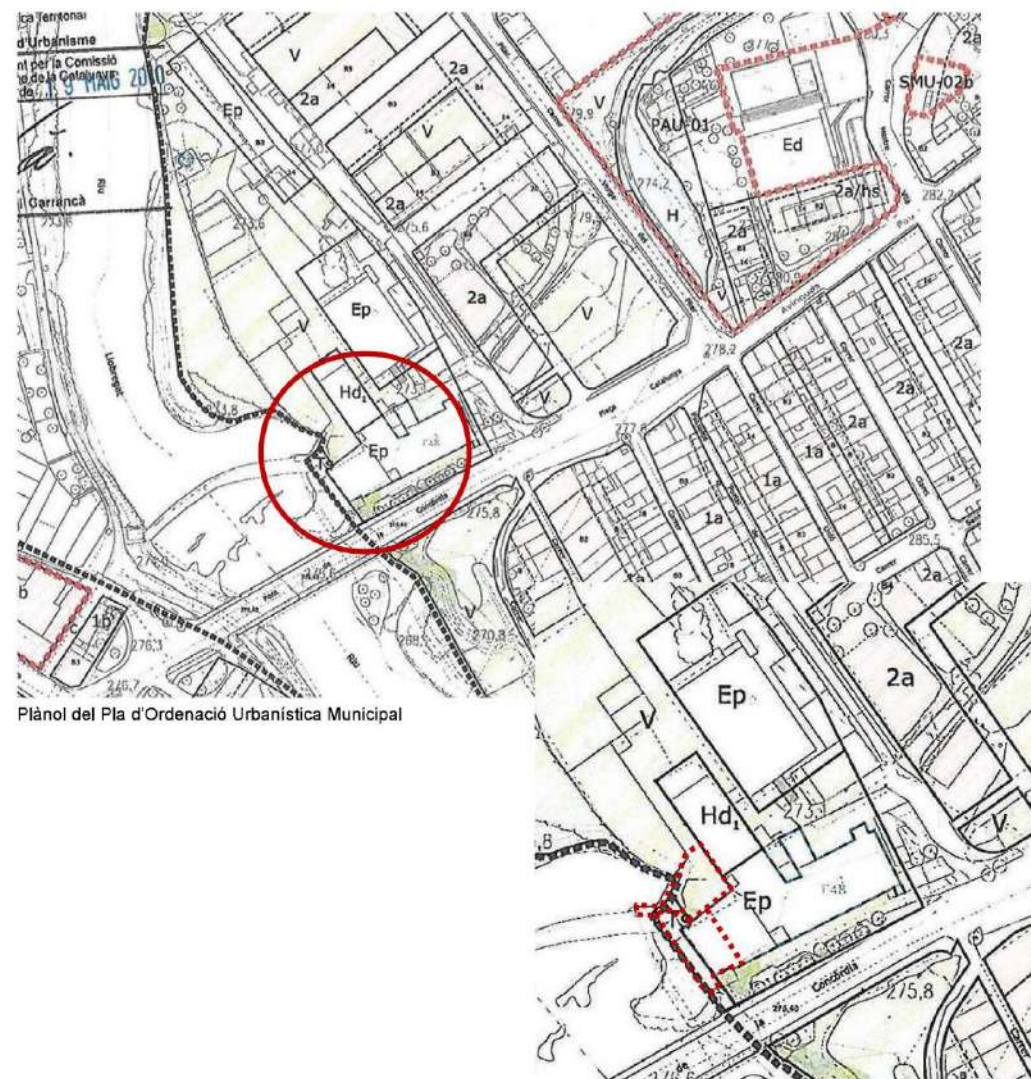
5. SITUACIÓ URBANÍSTICA

5.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Segons el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal** del municipi de Sallent aprovat definitivament el 19 de maig de 2010, les finques valorades es troben situades en Sòl Urbà.

La finca registral 6.514 té una part de l'edificació que s'ha de conservar que es troba qualificada amb la clau Ts – Infraestructures tècniques i serveis – Salt d'aigua (turbina), la resta de l'edificació (que s'ha d'enderrocar) es troba qualificada amb la clau Ep – Equipaments polivalents.

La finca registral 6.513, que es correspon a una porció de terreny, es troba qualificat com a clau V – Espais lliures urbans.



Plànol del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANÍ I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADA A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 11 -

6. VALORACIÓ DE LES FINQUES

6.1 CONSIDERACIONS PRÈVIES

La present valoració per expropiació, es realitza segons les directrius del **Real Decret 1492/2011**, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

L'article 23 del **RD 1492/2011**, referent a la valoració en la situació de **sòl urbanitzat edificat** o en curs d'edificació, determina el següent:

"Quan es tracti d'un sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de taxació serà el superior dels següents:

- El determinat per la taxació conjunta del sòl i l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons s'estableix a l'article 5 d'aquest Reglament, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament.*
- El determinat pel mètode residual, regulat en l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense considerar l'edificació existent o la construcció ja realitzada."*

Per a la valoració de **sòl urbanitzat no edificat** o si l'edificació és il·legal o es troba en **situació de ruïna**, s'apliquen les determinacions de l'article 22 del **RD 1492/2011**:

"El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent d'acord amb la següent expressió: $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$

En els sòls urbanitzats sotmesos a **actuacions de dotació** (sòls destinats a equipaments, espais lliures, ...) és d'aplicació l'article 26 del **RD 1492/2011** que defineix:

"El valor de les parcel·les de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de dotació es determinarà mitjançant l'aplicació dels valors de repercussió del sòl corresponents als usos i edificabilitats establerts en l'article 20."

En els casos de **terrenys que no tenen assignada una edificabilitat**, s'aplica l'article 20.3 del **RD 1492/2011** per tal de poder obtenir el valor del sòl:

"Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana, definida així a l'article següent, i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs. A aquests efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb l'instrument d'ordenació urbanística corresponent, disposi d'uns paràmetres jurídic-urbanístics concrets que permetin identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies de l'edificació respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desplegament."

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANÍ I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADA A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 12 -

Per obtenir el valor de la part de la planta soterrani de la "Fàbrica Vella" - finca registral 6.514, es tindran en compte els dos tipus de sòls de què disposa aquesta finca:

- En la part d'edificació situada en clau Ts – Infraestructures tècniques i serveis – Salt d'aigua on s'ha de conservar l'edificació, s'aplicarà l'article 23 del RD. El valor de la taxació serà el superior entre la taxació conjunta del sòl i l'edificació existent pel mètode de comparació i el valor del sòl determinat pel mètode residual estàtic.
- En la part d'edificació que s'ha d'enderrocar, que es troba qualificada amb la clau Ep – Equipaments polivalents, s'aplicarà l'article 22 del RD, corresponent a sòl amb edificacions en ruïna. El valor del sòl s'obté pel mètode residual estàtic.

La porció de terreny situada en el polígon "Fàbrica Vella" – finca registral 6.513, s'obté el valor del sòl segons les determinacions de l'article 22 del RD 1492/2011, és a dir, a partir del mètode residual estàtic.

A partir de les consideracions anteriors, per tal d'obtenir el valor per expropiació d'ambdues finques registrals, es realitzarà la valoració de l'edificació a conservar mitjançant el mètode de comparació i la valoració del sòl de la part de l'edificació a conservar, la part de l'edificació a enderrocar i la porció de terreny mitjançant el mètode residual estàtic.

6.2 VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ A CONSERVAR PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ

Per a l'obtenció del valor de la part de l'edificació a conservar (part de finca 6.514) pel mètode de comparació es realitza el corresponent estudi de mercat de naus industrials amb unes característiques similars a la valorada.

Segons aquest estudi de mercat realitzat, i un cop homogeneïtzades les mostres del mateix, s'ha considerat un valor de venda unitari per m2 de 305,00 €/m2 (en l'annex 5 s'adjunta estudi de mercat i homogeneïtzació de mostres).

El valor per comparació de la part de la planta soterrani a conservar, un cop establert el preu unitari homogeneïtzat de les diferents mostres de mercat, és el següent:

$$149,60 \text{ m2 construïts} \cdot 305,00 \text{ €/m2} = 45.628,00 \text{ €}$$

El valor de la taxació conjunta del sòl i l'edificació existent, obtingut pel mètode de comparació, de la part de la planta soterrani a conservar (part de la finca registral 6.514), situada en la clau urbanística Ts, a data 2 d'octubre de 2014, lliure d'arrendataris i ocupants, és de 45.628,00 euros.

PAU

IMPOME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE LA PART DE LA PLANTA SOTERRANI D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADA A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

-13-

6.3 VALORACIÓ DEL SÒL PEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Segons la normativa urbanística vigent en el municipi de Sallent, la finca registral 6.514 disposa d'una part de sòl en clau Ts_Infraestructures tècniques i serveis – Salt d'aigua (edificació a conservar) i una part en clau Ep_Equipament polivalent (edificació a conservar), i la finca registral 6.513 (porció de terreny) es troba situada en clau V_Espais lliures urbans.

El valor del sòl urbanitzat no edificat o amb edificacions en situació de ruïna s'obté, segons determina l'article 22 del RD, aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl segons la fórmula següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

VS: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros/m² sòl

E_i: Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en m² edificables/m² sòl

VRS_i: Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros/m² edificable

Al ser sòls destinats a actuacions de dotació, és d'aplicació l'article 28 del RD 1492/2011, que ens determina que és d'aplicació els valors de repercussió i edificabilitats establertes per l'article 20 del mateix RD.

Per el càlcul de l'edificabilitat (E) dels sòl que no tenen assignada una edificabilitat o ús privat, segons es regula en l'apartat 3 de l'article 20 del RD 1492/2011, se'ls atribuirà una edificabilitat mitja i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per ús i tipologia l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

Segons la documentació aportada pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sallent, l'ús majoritari d'aquest àmbit és el residencial col·lectiu, amb una edificabilitat mitja de 0,52 m2s/m2s (annex 3).

El valor de repercussió del sòl (VRS) ve determinat per l'apartat 2 de l'article 22 del RD 1492/2011, que defineix l'expressió per a l'obtenció del valor de repercussió del sòl per a cada un dels usos considerats:

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

VRS: Valor de repercussió del sòl en euros/m² per a cada ús.

Vv: Valor en venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros/m² edificable.

K: coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Vc: Valor de la construcció en euros/m² edificable a l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i les despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

PAU

IMPOME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE LA PART DE LA PLANTA SOTERRANI D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADA A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

-14-

Per a l'obtenció del **Valor de Venda (Vv)**, es considera l'ús residencial col·lectiu, pel que es realitza un estudi de mercat amb diferents mostres comparables d'habitatges nous ubicats en edificis plurifamiliars en el mateix municipi de Sallent. Posteriorment es realitza la corresponent homogeneïtzació de les diferents mostres per l'obtenció d'aquest valor unitari. Es considera un **valor de venda unitari** d'habitatge en edifici plurifamiliar de **1.310,00 €/m2** (en l'annex 6 s'adjunta estudi de mercat i homogeneïtzació de mostres).

El **valor de la construcció (Vc)** per a l'ús d'habitatge plurifamiliar s'obté de la revista "Construc" per al 3r trimestre del 2014 (annex 4), en aquest cas és de 688,56 €/m2. Al valor obtingut s'hi afegeix un 10% corresponent a les despeses indirectes, un 13% de les despeses generals d'empreses i un 6% corresponent al benefici industrial. El **valor de construcció unitari** per habitatges en edifici plurifamiliar és de **890,00 €/m2** (arrodonit).

El **valor de repercussió del sòl** de l'àmbit on es situen les finques valorades obtingut pel mètode residual estàtic és el següent:

$$VRS = (Vv/k) - Vc = (1.310 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 890,00 \text{ €/m}^2 = 45,71 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

Un cop obtinguda l'edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni i calculat el valor de repercussió, s'obté el **valor unitari del sòl** de les diferents finques objecte d'aquesta valoració a partir de l'aplicació de la fórmula definida anteriorment, que és el següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i = 0,52 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sòl} \cdot 45,71 \text{ euros/m}^2 \text{ sostre} = 23,77 \text{ euros/m}^2 \text{ sòl}.$$

El **valor del sòl de la part d'edificació a conservar** (part de la finca registral 6.514) situada en la clau urbanística Ts, que disposa d'una superfície de 149,60 m2 de sòl, aplicant el valor unitari del sòl obtingut pel mètode residual estàtic, és el següent:

$$Vs = \text{Superfície de sòl} \cdot VS = 149,60 \text{ m}^2 \cdot 23,77 \text{ €/m}^2 \text{ sòl} = 3.555,99 \text{ euros}$$

El **valor del sòl de la part d'edificació a enderrocar** (part de la finca registral 6.514) situada en la clau urbanística Ep, que disposa d'una superfície de 122,98 m2 de sòl, aplicant el valor unitari del sòl obtingut pel mètode residual estàtic, és el següent:

$$Vs = \text{Superfície de sòl} \cdot VS = 122,98 \text{ m}^2 \cdot 23,77 \text{ €/m}^2 \text{ sòl} = 2.923,23 \text{ euros}$$

El **valor del sòl de la porció de terreny** (finca registral 6.513) situada en la clau urbanística V, que disposa d'una superfície de 296,25 m2 de sòl, aplicant el valor unitari del sòl obtingut pel mètode residual estàtic, és el següent:

$$Vs = \text{Superfície de sòl} \cdot VS = 296,25 \text{ m}^2 \cdot 23,77 \text{ €/m}^2 \text{ sòl} = 7.041,86 \text{ euros}$$

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 15 -

6.4 RESUM DE VALORS (PREU JUST)

El **valor de la part de la planta soterrani a conservar** (part de la finca registral 6.514), situada en la clau urbanística Ts, a data 2 d'octubre de 2014, és de **45.628,00 euros**, que es correspon al valor de taxació superior entre el de la taxació conjunta del sòl i l'edificació existent pel mètode de comparació (45.628,00 euros) i el valor del sòl determinat pel mètode residual estàtic (3.555,99 euros).

El **valor de la part d'edificació a enderrocar** (part de la finca registral 6.514) situada en la clau urbanística Ep, a data 2 d'octubre de 2014, és de **2.923,23 euros**.

El **valor (preu just) del la part de la planta soterrani** de la "Fàbrica Vella" (finca registral 6.514), a data 2 d'octubre de 2014, és de **48.551,23 euros**, corresponents a la suma del valor de la part de l'edificació a conservar (45.628,00 euros) i el valor de la part de l'edificació a enderrocar (2.923,23 euros).

El **valor (preu just) de la porció de terreny** situada a l'interior del polígon de la "Fàbrica Vella" (finca registral 6.513), a data 2 d'octubre de 2014, és de **7.041,86 euros**.

7. PREMI D'AFECCIÓ

L'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa, determina que s'abonarà a l'expropiat, a part del valor (preu just) fixat, un 5% d'aquest com a premi d'afecció.

El **premi d'afecció del la part de la planta soterrani** de la "Fàbrica Vella" (finca registral 6.514) és de **2.427,56 euros**, que es correspon a un 5% del valor (preu just) fixat en l'apartat anterior (48.551,23 euros).

El **premi d'afecció de la porció de terreny** situada a l'interior del polígon de la "Fàbrica Vella" (finca registral 6.513) és de **352,09 euros**, que es correspon a un 5% del valor (preu just) fixat en l'apartat anterior (7.041,86 euros).

8. CONCLUSIONS

1_El **valor per expropiació la part de la planta soterrani** de la "Fàbrica Vella" (finca registral 6.514) situada en el municipi de Sallent, a data 2 d'octubre de 2014, és de **50.978,79 euros** corresponents a 48.551,23 euros de preu just i 2.427,56 euros del premi d'afecció.

2_El **valor per expropiació de la porció de terreny** situat a l'interior del polígon "Fàbrica Vella" (finca registral 6.513) del municipi de Sallent, a data 2 d'octubre de 2014, és de **7.393,95 euros** corresponents a 7.041,86 euros de preu just i 352,09 euros del premi d'afecció.

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 16 -

Aquest informe que formula el tècnic que subscriu, a Manresa a dos d'octubre de 2014.

Jordi Perarnau Vendrell, arquitecte
Arquitectura i Urbanisme Perarnau SLPU

ANNEXES:

ANNEX 1: NOTA SIMPLE DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI EMESA EN DATA 03/02/2012

ANNEX 2: NOTA SIMPLE DE LA PORCIÓ DE TERRENY EMESA EN DATA 03/02/2012

ANNEX 3: EDIFICABILITAT MITJA ÀMBIT ESPAIAL HOMOGENI

ANNEX 4: COSTOS CONTRUCCIÓ REVISTA "CONSTRUC" 3r TRIMESTRE 2014

ANNEX 5: ESTUDI DE MERCAT I HOMOGENEÏTZACIÓ DE NAUS INDUSTRIALS

ANNEX 6: ESTUDI DE MERCAT I HOMOGENEÏTZACIÓ D'HABITATGES D'OBRA NOVA

PAU

INFORME DE VALORS PER DETERMINACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY S'ENTENDE A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "BARRO VELL" DEL MUNICIPI DE SALLER.

-17-

PAU

INFORME DE VALORS PER DETERMINACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY S'ENTENDE A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "BARRO VELL" DEL MUNICIPI DE SALLER.

-18-



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº2 DE MANRESA
Calle Francesc Moragas, 36-64
08241 - Manresa
Teléfono 93 872 19 22 / Fax 93 872 92 65

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 3/2/2012

Finca: 6514 de SALLENT Tomo: 2590 Libro: 167 Folio: 122

DESCRIPCIÓN

URBANA: ENTIDAD NUMERO UNO.- Parte de la planta sótanos, situada en el interior del polígono conocido por "Fábrica Vella", con frente a una calle interior del citado polígono, dentro de la cual se encuentran unas turbinas para aprovechar la fuerza motriz del salto de agua, ocupa una superficie de doscientos setenta y dos metros, cincuenta y ocho decímetros cuadrados, teniendo su correspondiente distribución interior. LINDA: al Norte, con finca segregada y descrita; al Sur y Este, con finca matriz; y al oeste, con Rio Llobregat. COEFICIENTE: dos enteros sesenta y siete centésimas por ciento.

Referencia Catastral: ---

ESTADO DE LA FINCA: Con obra nueva terminada

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don JUAN VILADOMAT CALVERAS
Estado Civil : casado
Régimen : Separación de Bienes
Título : Compraventa
Naturaleza Derecho.... : Propiedad
Carácter : Privativo
Participación : pleno dominio
Fecha del Título : 29-04-1998
Autoridad : Joan Bosch Boada
Sede Autoridad : Sallent
Inscripción : 2ª de fecha 13-12-2001

Cargas

GRAVADA, por su origen, con una servidumbre de paso constituida por "Cooperativa Industrial Manufacturas de Fibras Textiles S.A." de Sallent, mediante escritura otorgada el 20 de Diciembre de 1979 ante el

ANNEX 1: NOTA SIMPLE DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI EMESA EN DATA 03/02/2012

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUDES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 19 -

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUDES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 20 -

Notario de Barcelona Don Francisco Caja Riquez, a favor de la finca número 4.701, obrante al folio 127 del tomo 1.769 del archivo, libro 117 de Sallent, inscripción 1ª, como predio dominante, que pone en comunicación la nave industrial con el camino que dirige al puente sobre el río Cornet, cuyo paso tiene una anchura de seis metros, y arrancando de la nave sigue primero dirección Norte/Sur, después Este/Oeste y posteriormente en ángulo obtuso enlaza con el camino del puente y con otro camino que atraviesa la finca matriz en dirección Norte/Sur, según la inscripción 6ª, fechada el 9 de Junio de 1.980, de la finca número 3843, obrante al folio 70 del tomo 1543 del archivo, libro 108 de Sallent.

SUJETA a las normas de comunidad estipuladas en la escritura de división horizontal, otorgada ante el Notario de Sallent, Don Joan Bosch Boada, el día cuatro de Agosto de mil novecientos noventa y ocho, que resultan de la inscripción 18ª, de la finca 3843, obrante al folio 104 del tomo 2487 del archivo, libro 160 de Sallent, fechada el 4 de Noviembre de 1998.

Sin asientos pendientes

OBSERVACIONES: Existen pendientes de cancelar por caducidad once autoliquidaciones de impuesto.

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****



ANNEX 2: NOTA SIMPLE DE LA PORCIÓ DE TERRENY EMESA EN DATA 03/02/2012

PAU

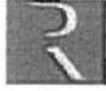
INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 21 -

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER EXPROPIACIÓ DE PART DE LA PLANTA SOTERRANI I D'UNA PORCIÓ DE TERRENY SITUADES A L'INTERIOR DEL POLÍGON ANOMENAT "FÀBRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 22 -



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº2 DE MANRESA
 Calle Francesc Moragas, 36-64
 08241 - Manresa
 Teléfono 93 872 19 22 / Fax 93 872 92 65
 S. 12

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 3/2/2012

Finca: 6513 de SALLENT Tomo: 2590 Libro: 167 Folio: 115

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: PORCIÓN DE TERRENO, en término de Sallent, en el interior del polígono conocido por "Fábrica Vella", con frente a una calle interior del citado polígono, que corresponde a la zona de la turbina y salto de agua; ocupa una superficie de doscientos noventa y seis metros venticinco decímetros cuadrados. Linda: al Norte, Sur y Este, con finca matriz, y al oeste, con río Llobregat. Esta finca GOZA como predio dominante de una servidumbre de paso de agua subterránea recogida del río Llobregat y desaguada al mismo río Llobregat, y que grava las fincas 6515 y 6516 que obran a los folios 127 y 133 del tomo 2590 del archivo, libro 167 de Sallent.

Referencia Catastral: ---

ESTADO DE LA FINCA: ---

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don JUAN VILADOMAT CALVERAS
 Estado Civil : casado
 Régimen : Separación de Bienes
 Título : Compraventa
 Naturaleza Derecho.... : Propiedad
 Carácter : Privativo
 Participación : pleno dominio
 Fecha del Título : 29-04-1998
 Autoridad : Joan Bosch Boada
 Sede Autoridad : Sallent
 Inscripción : 2ª de fecha 13-12-2001

Cargas

Gravada con una servidumbre constituida por "Cooperativa Industrial Manufacturas de Fibras Textiles S.A."

de Sallent, a favor de la finca número 4.701, obrante al folio 127 del tomo 1.769 del archivo, libro 117 de Sallent, inscripción 1ª, predio dominante, mediante escritura otorgada el 20 de Diciembre de 1.979 ante el Notario de Barcelona Don Francisco Caja Riquez, de paso, que pone en comunicación la nave industrial con el camino que dirige al puente sobre el río Cornet, cuyo paso tiene una anchura de seis metros, y arrancando de la nave sigue primero dirección Norte/Sur, después Este/Oeste y posteriormente en angulo obtuso enlaza con el camino del puente y con otro camino que atraviesa la finca matriz en dirección Norte/Sur, según la inscripción 6ª, fechada el 9 de Junio de 1.980, obrante al folio 70 del tomo 1543 del archivo, libro 108 de Sallent.

Sin asientos pendientes

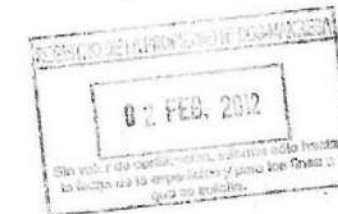
OBSERVACIONES: ---

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****





ANNEX 3: EDIFICABILITAT MITJA ÀMBIT ESPAIAL HOMOGENI

| Subzona | Qualificació | Superfície m2 | Sostre m2 | Edificabilitat m2 st./ m2s. |
|---------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| 01 | 2b | 57.504,98 | 66.411,12 | 1,15 |
| 02 | 4a | 23.529,16 | 16.924,00 | 0,72 |
| 03 | 4b | 5.198,00 | 8.440,00 | 1,62 |
| 04 | 6a | 17.144,25 | 17.144,25 | 1,00 |
| 10 | 3a1 | 3.132,00 | 1.958,00 | 0,63 |
| | Vials | 35.256,32 | 0,00 | 0,00 |
| 06 | PE Fab. Vella | 17.144,00 | 0,00 | 0,00 |
| 07 | Equipament | 3.638,00 | 0,00 | 0,00 |
| 08 | Equip. Esportiu | 41.469,68 | 0,00 | 0,00 |
| 09 | Zona Verda | 9.601,71 | 0,00 | 0,00 |
| | | 213.618,10 | 110.877,37 | 0,52 |

ESTUDI DE MERCAT NAUS INDUSTRIALS

Es seleccionen diferents mostres de naus industrials en el mateix municipi on es realitza la valoració que disposen de característiques similars al valorat. S'obtenen 7 mostres amb unes superfícies que oscil·len entre els 370-1.010 m² construïts i amb una forquilla de valors unitaris entre 288,12 – 573,93 €/m². Es realitza una selecció de les 6 mostres més comparables, marcades amb negreta, amb les característiques de la nau industrial a valorar que posteriorment s'homogeneitzaran.



Plànol ubicació mostres

| | DIRECCIÓ | MUNICIPI | FONT | DATA | UBI | QUA | ANT | SUP. CONQ. (M ²) | PREU VENDA (€) | COF. COM. | PREU VENDA CORRET (€) | PREU UNITARI (€/M ²) |
|---|--------------------|----------|------|-------|-----|-----|-----|------------------------------|----------------|-----------|-----------------------|----------------------------------|
| 1 | P.I. Berenguer, 4 | Salient | Part | 10/14 | M | M | 13 | 398 | 155.000 | 1,00 | 155.000 | 389,45 |
| 2 | P.I. Berenguer, 6 | Salient | Part | 10/14 | M | M | 13 | 370 | 122.300 | 1,00 | 122.300 | 330,54 |
| 3 | Estació, 18 | Salient | API | 10/14 | M | M | 44 | 1.010 | 303.000 | 0,97 | 291.000 | 288,12 |
| 4 | Paisos Catalans, 2 | Salient | Part | 10/14 | M | M | 10 | 728 | 305.760 | 1,00 | 305.760 | 420,80 |
| 5 | Paisos Catalans, 2 | Salient | Part | 10/14 | M | M | 10 | 749 | 337.000 | 1,00 | 337.000 | 449,85 |
| 6 | Tomàs Vilsacosta | Salient | Part | 17/14 | M | M | 12 | 600 | 312.000 | 1,00 | 312.000 | 520,00 |
| 7 | P.I. Pla del Mas | Salient | Part | 08/14 | M | M | 9 | 748 | 420.300 | 1,00 | 420.300 | 573,93 |

NOTES: - Coeficient comissions (COF. COM): Es consideren una comissió d'un 3% sobre el valor de la nau en els casos de mostres comercialitzades per APIS. En el cas de particulars es considera que no hi ha honoraris d'APIS o comissions.

B baix – NB mig-baix – M mig – MA mig-alt – A alt

ANNEX 5: ESTUDI DE MERCAT I HOMOGENEÏZACIÓ DE NAUS INDUSTRIALS

HOMOGENEÏZACIÓ DE MOSTRES SELECCIONADES

Es seleccionen les mostres més comparables amb les característiques de la nau industrial a valorar. El interval de preus unitaris de les mostres seleccionades per a realitzar l'homogeneïtzació és de 288,12 – 520,00 €/m2. Les superfícies oscil·len entre el 370,00 – 1.010,00 m2 construïts.

ESTUDI DE MERCAT

| | DIRECCIÓ | | FONT | DATA | UBI | QUA | ANT | SUP. COMS (M2) | PREU VENDA (€) | COF. COM. | PREU VENDA CORRET (€) | PREU UNITARI (€/M2) |
|---|--------------------|---------|------|-------|-----|-----|-----|----------------|----------------|-----------|-----------------------|---------------------|
| 1 | P.I. Berenguer, 4 | Sallent | Part | 10/14 | M | M | 13 | 368 | 155.000 | 1,00 | 155.000 | 389,45 |
| 2 | P.I. Berenguer, 6 | Sallent | Part | 10/14 | M | M | 13 | 370 | 122.300 | 1,00 | 122.300 | 330,54 |
| 3 | Estació, 18 | Sallent | API | 10/14 | M | M | 44 | 1.010 | 300.000 | 0,97 | 291.000 | 288,12 |
| 4 | Palace Catalans, 2 | Sallent | Part | 10/14 | M | M | 10 | 728 | 305.790 | 1,00 | 305.790 | 420,00 |
| 5 | Palace Catalans, 2 | Sallent | Part | 10/14 | M | M | 10 | 749 | 337.000 | 1,00 | 337.000 | 449,93 |
| 6 | Tornis Viladoms | Sallent | Part | 07/14 | M | M | 12 | 800 | 312.000 | 1,00 | 312.000 | 520,00 |

Es considera una nau industrial entre mitgeres que disposa de les característiques següents: antiguitat superior als 100 anys, ubicació mitja, qualitat baixa i una superfície aproximada de 150 m2 construïts. Les mostres seleccionades s'homogeneïtzen en funció d'aquestes característiques.

HOMOGENITZACIÓ DE MOSTRES

| | PREU UNITARI VENDA (€/M2) | UBIC | SUP | QUAL | ANT | COEF. HOMOG. | PREU UNITARI HOMOGEN. (€/M2) | POND (%) |
|--|---------------------------|------|------|------|------|--------------|------------------------------|----------|
| 1 | 389,45 | 1,00 | 1,05 | 0,80 | 0,85 | 0,71 | 278,07 | 20 |
| 2 | 330,54 | 1,00 | 1,05 | 0,80 | 0,85 | 0,71 | 236,01 | 15 |
| 3 | 288,12 | 1,00 | 1,10 | 0,80 | 0,95 | 0,84 | 240,87 | 10 |
| 4 | 420,00 | 1,00 | 1,10 | 0,80 | 0,85 | 0,75 | 314,16 | 20 |
| 5 | 449,93 | 1,00 | 1,10 | 0,80 | 0,85 | 0,75 | 336,55 | 20 |
| 6 | 520,00 | 1,00 | 1,10 | 0,80 | 0,85 | 0,75 | 388,96 | 15 |
| VALOR UNITARI HOMOGENITZAT (€/M2) | | | | | | | 305,59 | |

El preu unitari homogeneïtzat del m2 de nau industrial és de 305,00 €/m2.

NOTA:

Per a la homogeneïtzació de les mostres s'han tingut en compte les següents ponderacions:

UBICACIÓ

| | | |
|----|------|------|
| B | 0,90 | 1,10 |
| MB | 0,95 | 1,05 |
| M | 1,00 | 1,00 |
| MA | 1,05 | 0,95 |
| A | 1,10 | 0,90 |

SUPERFÍCIE

| | | |
|---------|------|------|
| <100 | 0,95 | 1,05 |
| 100-200 | 1,00 | 1,00 |
| 200-400 | 1,05 | 0,95 |
| >400 | 1,10 | 0,90 |

QUALITAT

| | | |
|----|------|------|
| B | 1,00 | 1,00 |
| MB | 0,95 | 1,10 |
| M | 0,80 | 1,20 |
| MA | 0,70 | 1,30 |
| A | 0,60 | 1,40 |

ANTIGUITAT

| | |
|-------|------|
| >80 | 1,00 |
| 40-80 | 0,95 |
| 20-40 | 0,90 |
| <20 | 0,85 |

PAU

IMPRESSE DE MAJORADO PER EMPROFESSOR DE PART DE LA PLANTA D'OBRA NOVA I D'UNA FONDA DE TERRENY SITUADA A L'INDUSTRIAL DEL POLÍGON AGROVIA "ENRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

-31-

ANNEX 6: ESTUDI DE MERCAT I HOMOGENEÏZACIÓ D'HABITATGES D'OBRA NOVA

PAU

IMPRESSE DE MAJORADO PER EMPROFESSOR DE PART DE LA PLANTA D'OBRA NOVA I D'UNA FONDA DE TERRENY SITUADA A L'INDUSTRIAL DEL POLÍGON AGROVIA "ENRICA VELLA" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

-32-

ESTUDI DE MERCAT D'HABITATGES EN EDIFICI PLURIFAMILIAR D'OBRA NOVA

Es seleccionen diferents mostres d'habitatges nous en edificis plurifamiliars en el mateix municipi on es realitza la valoració que disposen de característiques similars al valorat. S'obtenen 8 mostres amb unes superfícies que oscil·len entre els 44-142 m² construïts i amb una forquilla de valors unitaris entre 1.089,11 – 1.852,27 €/m². Es realitza una selecció de les 5 mostres més comparables, marcades amb negreta, amb les característiques dels habitatges a valorar que posteriorment s'homogeneitzaran.



Plànol ubicació mostres

| DIRECCIÓ | MUNICIPI | FONT | DATA | UBI | QUA | ASC | ANT | SUP CONS (M ²) | SUP CONS + ZC + 50% BAL (M ²) | PREU VENDA (€) | COF. COM. | PREU VENDA CORRET (€) | PREU UNITARI AMB ZC (€/M ²) |
|--------------------|----------|------|-------|-----|-----|-----|-----|----------------------------|---|----------------|-----------|-----------------------|---|
| 1 Cós, 104, 3r | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 4 | 132 | 142 | 171.400 | 0,97 | 166.258 | 1.170,83 |
| 2 Cós, 104, 1r | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 4 | 83 | 101 | 110.000 | 0,97 | 106.700 | 1.089,11 |
| 3 Cós, 104, 1r | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 4 | 66 | 76 | 104.000 | 0,97 | 101.880 | 1.368,42 |
| 4 Jordi Kung, 6, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 6 | 58 | 64 | 90.000 | 0,97 | 87.300 | 1.406,25 |
| 5 Jordi Kung, 6, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 6 | 68 | 97 | 115.000 | 0,97 | 111.550 | 1.185,57 |
| 6 Jordi Kung, 6, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 6 | 58 | 65 | 96.000 | 0,97 | 96.000 | 1.523,08 |
| 7 Cós, 34, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 7 | 35 | 44 | 81.500 | 0,97 | 79.055 | 1.852,27 |
| 8 Cós, 34, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | MB | Si | 7 | 35 | 51 | 103.000 | 0,97 | 99.910 | 1.080,22 |

NOTES: - Zones comuns: Es considera un 10% de la superfície construïda.
 - Coeficient comissions (COF. COM): Es consideren una comissió d'un 3% sobre el valor del pis en els casos de mostres comercialitzades per APIS. En el cas de particulars es considera que no hi ha honoraris d'APIS o comissions.
 B baix – MB mig-baix – M mig – MA mig-alt – A alt.

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER DIFERENCIACIÓ DE PART DE LA PLANTA D'EDIFICI I D'UNA PORTADA DE TERRENY SITUADA A L'INTERIOR DEL POLÍGON INDUSTRIAL "BARRIS VELL" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 33 -

HOMOGENEÏTZACIÓ DE MOSTRES SELECCIONADES

Es seleccionen les mostres més comparables amb les característiques dels habitatges en edificis plurifamiliars entre mitgeres a valorar. El interval de preus unitaris de les mostres seleccionades per a realitzar l'homogeneïtzació és de 1.089,11 – 1.523,08 €/m². Les superfícies oscil·len entre el 64,00 – 142,00 m² construïts.

ESTUDI DE MERCAT

| DIRECCIÓ | FONT | DATA | UBI | QUA | ASC | ANT | SUP CONS (M ²) | SUP CONS + ZC + 50% BAL (M ²) | PREU VENDA (€) | COF. COM. | PREU VENDA CORRET (€) | PREU UNITARI AMB ZC (€/M ²) | |
|--------------------|---------|------|-------|-----|-----|-----|----------------------------|---|----------------|-----------|-----------------------|---|----------|
| 1 Cós, 104, 3r | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 4 | 132 | 142 | 171.400 | 0,97 | 166.258 | 1.170,83 |
| 2 Cós, 104, 1r | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 4 | 83 | 101 | 110.000 | 0,97 | 106.700 | 1.089,11 |
| 3 Cós, 104, 1r | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 4 | 66 | 76 | 104.000 | 0,97 | 101.880 | 1.368,42 |
| 4 Jordi Kung, 6, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 6 | 58 | 64 | 90.000 | 0,97 | 87.300 | 1.406,25 |
| 5 Jordi Kung, 6, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | M | Si | 6 | 68 | 97 | 115.000 | 0,97 | 111.550 | 1.185,57 |
| 6 Jordi Kung, 6, 1 | Sallent | API | 10/14 | M | MB | Si | 6 | 58 | 65 | 96.000 | 0,97 | 96.000 | 1.523,08 |

Es considera un habitatge en edifici plurifamiliar d'obra nova que disposa de les característiques següents: obra nova, ubicació mitja, qualitat mitja i una superfície aproximada de 80 m² construïts. Les mostres seleccionades s'homogeneitzen en funció d'aquestes característiques.

HOMOGENEÏTZACIÓ DE MOSTRES

| | PREU UNITARI VENDA (€/M ²) | UBIC | SUP | QUAL | ANT | ASC | COEF. HOMOGEN. | PREU UNITARI HOMOGEN. (€/M ²) | POND (%) |
|---|--|------|------|------|------|------|----------------|---|----------|
| 1 | 1.170,83 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1.287,91 | 20 |
| 2 | 1.089,11 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1.143,56 | 16 |
| 3 | 1.368,42 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.368,42 | 20 |
| 4 | 1.406,25 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1.402,73 | 12 |
| 5 | 1.185,57 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,10 | 1.307,09 | 16 |
| 6 | 1.523,08 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 0,90 | 1.367,34 | 16 |

VALOR UNITARI HOMOGENITZAT (€/M²) 1.310,47

El preu unitari homogeneïtzat del m² d'habitatge en edifici plurifamiliar és de 1.310,00 €/m².

NOTA:

Per a la homogeneïtzació de les mostres s'han tingut en compte les següents ponderacions:

UBICACIÓ

| | | |
|----|------|------|
| B | 0,90 | 1,10 |
| MB | 0,95 | 1,05 |
| M | 1,00 | 1,00 |
| MA | 1,05 | 0,95 |
| A | 1,10 | 0,90 |

SUPERFÍCIE

| | | |
|--------|------|------|
| <50 | 0,90 | 1,10 |
| 50-70 | 0,95 | 1,05 |
| 70-90 | 1,00 | 1,00 |
| 90-110 | 1,05 | 0,95 |
| >110 | 1,10 | 0,90 |

QUALITAT

| | | |
|----|------|------|
| B | 0,80 | 1,20 |
| MB | 0,90 | 1,10 |
| M | 1,00 | 1,00 |
| MA | 1,10 | 0,90 |
| A | 1,20 | 0,80 |

ANTIGUITAT

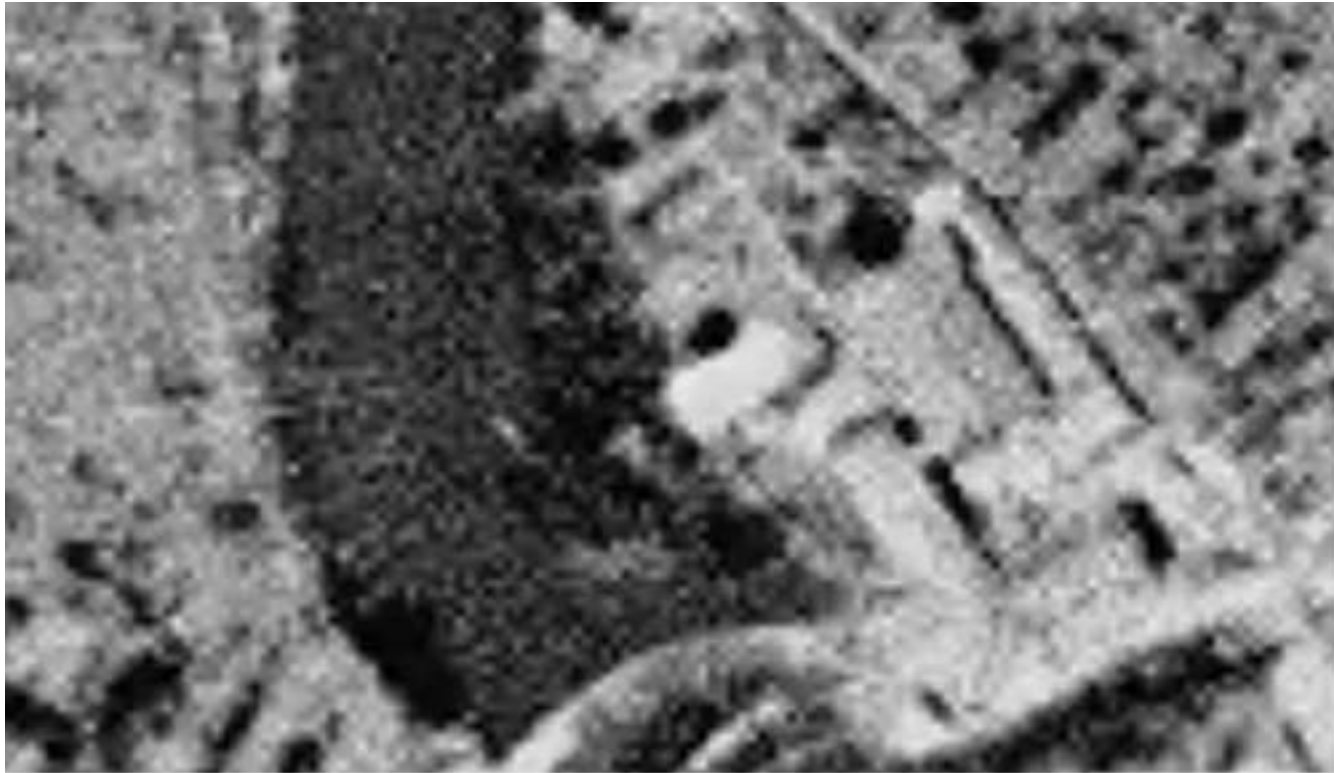
| | |
|-------|------|
| 0-4 | 1,00 |
| 5-9 | 1,05 |
| 10-14 | 1,10 |
| >15 | 1,15 |

PAU

INFORME DE VALORACIÓ PER DIFERENCIACIÓ DE PART DE LA PLANTA D'EDIFICI I D'UNA PORTADA DE TERRENY SITUADA A L'INTERIOR DEL POLÍGON INDUSTRIAL "BARRIS VELL" DEL MUNICIPI DE SALLENT.

- 34 -

5.02 Seqüència d'ortofotos històriques



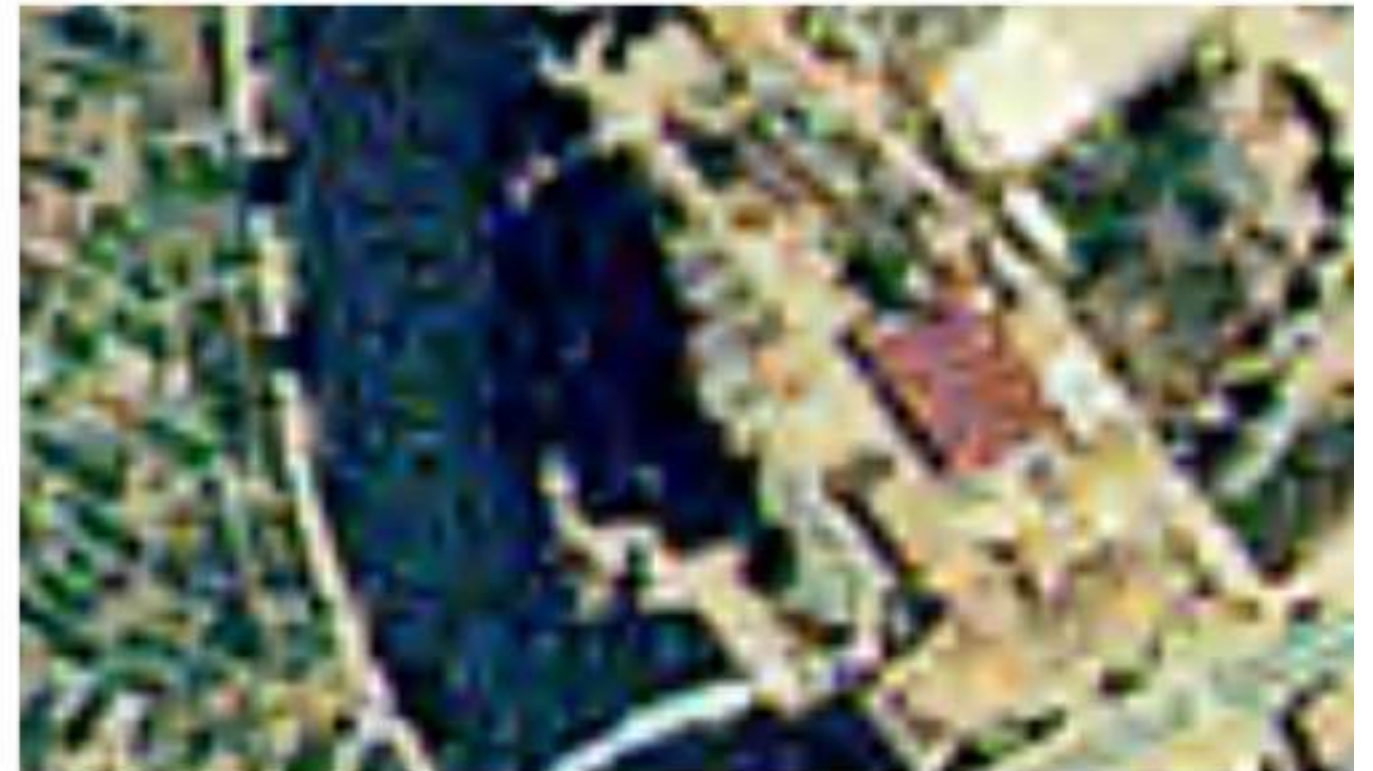
1946



1985



1946



1993

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI
| UPC - ETSAV



1994



2004



2000



2006

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI
| UPC - ETSAV



2009



2011



2010



2012

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI
| UPC - ETSAV



2013



2015



2014



2017

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI
| UPC - ETSAV

5.03 Notícies antercedents

Ajuntament de Sallent. Divulgació de les actuacions de recuperació de la Riba del Llobregat

SALLENT PLA DE BARRIS Recuperem la Riba del Llobregat

Inici / Actuacions a la Riba de Sallent

Actuacions a la Riba de Sallent

- Rehabilitació de Cal Carrera
- Neteja i restauració de les lleres del riu Llobregat
- Programa de rehabilitació i accessibilitat en edificis privats
- Arranjament carretera
- Campanya d'estalvi de l'aigua
- "Tolerància i respecte a la diferència", pla d'inclusió social
- Pavimentació del Passatge de l'Om
- Campanya de separació de residus
- Neteja i adequació del Torrent de l'Oller

| Reordenació de les lleres del riu i espai fluvial a Sallent. OASI
| UPC - ETSAV

9 de novembre de 2017. Ajuntament de Sallent. Llei de barris

SALLENT

El municipi | L'Ajuntament | Serveis | Seu electrònica | T'informem

Sallent reactiva el projecte de la llei de barris

Publicat: 09/11/2017

L'Ajuntament de Sallent ha donat una nova primícia per fomentar de les inversions previstes en el projecte "La Riba del Llobregat". En a finals de l'any 2016, aquest projecte comptava amb un pressupost total de 4,8 Milions d'Euros, dels quals fins al moment la major part s'han invertit a l'equipament de Cal Carrera i a la rehabilitació d'edificis.

Aquest projecte està finançat per la Generalitat de Catalunya en un 70% i per l'Ajuntament de Sallent en un 30%. En aquest any de presentació de la Generalitat no s'obtenen pagaments per aquest projecte. I les condicions que tots els municipis han de complir per participar en aquest projecte, però en què la Generalitat de Catalunya, ha desenvolupat aquest finançament i marxa oser a l'any 2018. El projecte de la llei de barris a Sallent contempla els seus projectes de millorament i accessibilitat al barri de la Riberola, Cal Carrer i Concepció, enfocats a la carretera en el tram entre el pont nou i el pont vell, adequació del parc fluvial que inclou el tram de riu entre els dos ponts i l'espai de la Torre del Gas, millora en l'estabilitat dels habitatges del barri, promoció del comerç del barri i foment de l'emprenedoria.

Tan bon punt sigui aprovada aquesta primícia per part de la Generalitat, es realitzarà la convocatòria de sol·licitud de la llei de barris que també convocatòria en el cos municipal i juntament amb l'equip de govern es presentaran als principals projectes a desenvolupar.

Aquesta és una gran oportunitat per dinamitzar el barri de la Riba del Llobregat que hem d'aportar projectes nous, projectes pupils i vigilar anar-lo a veure, millorar urbanísticament el barri i desenvolupar la social i econòmicament.

[Llegir més](#)

Pla d'Actuacions de la Riba del Llobregat: 09/11/2017 10:30

Ajuntament de Sallent: Plaça de la Vila, 1 - 08550 Sallent, T: 938 370 200

Sallent reprèn el projecte de la residència desplaçant l'edifici



La zona de la Fàbrica Vella, amb el túnel de col Carrera a l'esquerra i part de l'estructura de la tèxtil a la dreta Foto: N. BADRENAS.

NOEMÍ BADRENAS / TLB - MANRESA

El projecte de la residència de Sallent, que s'ha d'ubicar a la zona de la Fàbrica Vella, es podria reprendre de nou després de mesos, aturat a causa d'un real decret aprovat a final del 2016 que establia un nou mapa de les zones de flux preferent del riu Llobregat que impedia construir l'equipament tal com estava previst, malgrat que el consistori sallentí ja tenia tots els informes favorables de l'ACA per tirar endavant el projecte.

Ara, l'Ajuntament ha aprovat una modificació del planejament de la zona de la tèxtil que proposa enretirar l'edifici cap al carrer Camp de la Bota i cap al pont de la Concòrdia. Així, es desplaçaria cap a dins la part de la futura residència que tocava més al riu, considerada inundable.

Segons la regidora d'Urbanisme, Jordina Moltó, la modificació no implicaria perdre metres quadrats de construcció, sinó "només canviar l'estructura, que serà més quadrada i no tan allargada". La nova proposta inclou també més zones verdes al voltant de l'edifici. Per l'alcalde, David Saldoni, "aquesta tramitació serà més llarga, però permetrà esborrar la incertesa que s'ha intentat posar sobre aquest projecte".

SALLENT

El municipi | L'Ajuntament | Serveis | Seu electrònica | T'informem

Avantprojecte de rehabilitació de la fàbrica de Cal Carrera com a espai escènic i equipament polivalent

02/20/2010 a 23:04:01

Visita Cal Carrera el cap de setmana del 27 i 28 de març i participa!

Sallent és un municipi amb més de 1.000 habitants, amb un dinamisme associatiu molt important gràcies a les 90 entitats que hi conviuen (d'alguns el registre d'entitats de l'Ajuntament). També compleix amb una activitat cultural destacable per part de l'Escola Municipal de Música Cal Malera, amb una de les escoles de primària i secundària.

Respecte als equipaments, en aquests moments complem amb el Pavelló d'Esports i l'Escola com a espais on portar a terme els diversos esdeveniments culturals i festius, però béem l'inconvenient de no estar adaptats ni condicionats per celebrar-hi concerts, representacions o altres tipus de manifestacions. En resum, a Sallent hi manca un equipament polivalent. L'any 2008 es va inaugurar "El Carrer" de Cabelleres, que ha donat resposta a una necessitat que hi havia en aquest punt de la població, i ara li toca el torn de Sallent.

Aquests dies s'està mostrant una proposta d'edifici que ha de donar resposta a una sèrie de necessitats, amb la qual s'obren noves possibilitats que fins ara no existien a l'edifici de la nostra població. L'equipament que es està dissenyant, amb la participació i l'ajuda de tots els salientins i salientines, és Cal Carrera, que d'aquí a pocs dies podrà presentar un edifici amb les següents característiques:

Planta baixa: Sala polivalent i vestí-àuditori

La proposta per a aquesta planta té d'espai d'una superfície de 1012,3m², per poder-hi portar a terme activitats com:

- Espai a disposició de les entitats i persones de Sallent
- Representació d'obres teatrals
- Espai a disposició de grups locals per poder assajar i representar les seves obres a Sallent
- Concerts de l'Escola Municipal de Música Cal Malera
- Activitats de les escoles del nostre municipi
- Jornades, conferències i seminaris
- Festes i actes diversos

Aquesta sala, correctament condicionada i insonoritzada, disposaria de 337,05m² de planta (cap sotat per a 406 butaques mòbils per a poder donar la sala l'ús per desenvolupar-hi altres tipus d'activitats).

Planta Primera

Aquesta sala és una planta oberta, on es preveuen dos usos principals:

- Espai per a les entitats i utilitzada de forma compartida, amb despatxos individuals de treball, sales de reunions i arxius per guardar la seva documentació
- Zones polivalents, de diferents dimensions, que podran utilitzar-se i adaptar-se en funció de les necessitats, per portar-hi a terme activitats com podem ser:
 - Exposicions
 - Jornades, conferències, seminaris, sessions de treball, congressos...
 - Actes de formació en desenvolupar-hi altres tipus de cursos
 - Actes de petit, mitjà i gran format
 - Festes i actes diversos

La voluntat d'aquest projecte participatiu és millorar i completar el projecte, amb el ben entès que serem els veïns de Cal Carrera els que anirem omplint de vida aquest nou equipament, que esperem que es pugui fer enviable.

Com està previst finançar aquest equipament?

Amb un estudi treballant en un projecte ambiciós, que doni resposta a les necessitats del municipi en els propers anys, es proposa després (per lo portar-lo a terme) de les diferents fonts d'ajuda, i després que se vagi rebent per aquest equipament:

- Per l'any 2010 hem rebut una subvenció per portar a terme aquest procés de participació (estatutari)
- Per l'any 2010 tenim una subvenció de 82.494,50€ per redactar el projecte executiu de Cal Carrera
- Més endavant, per tercera vegada consecutiva, una subvenció per la Ude de Berns, que podrà ajudar aquest equipament. L'any passat ens vam quedar a les portes d'obtenir-la, esperem que amb les millores introduïdes en el projecte aquest any puguem obtenir aquesta subvenció. El total de la sol·licitud de subvenció és de 4.070.645,30€, dels quals 818.216,72€ és destinació al projecte de Cal Carrera
- Per l'any 2011 tenim concedida una subvenció de 502.411,70€ del Pla Unitari d'Obres i Serveis de la Generalitat de Catalunya
- La resta de finançament necessari, en funció del projecte definit que es donarà a conèixer de les aportacions del projecte de participació, s'haurà de buscar en altres subvencions i aportacions del Ajuntament de Sallent, en les diverses taxes de construcció

En resum, d'un dels projectes més importants del municipi de Sallent, tenim la possibilitat de començar a fer-lo realitat, per tant, tots plegats hem de sumar esforços per aconseguir l'equipament que volem, i just treballar per tal de començar cap a la construcció de l'edifici polivalent de Cal Carrera.

Per què fer un procés participatiu?

L'opinió de totes les persones interessades ajudar a definir, millorar i completar el projecte, garantint els edificis i l'equipament que Sallent vol i que respongui a les necessitats de tots els que en ell hi habitem.

Com participar en aquest procés?

- El vespre de dimecres del 27 i 28 de març es realitza el procés de participació, aplec amb portes obertes
- El dimecres 7 d'abril faig un taller redactor de l'avantprojecte executiu i recolliré totes les aportacions i preguntes sobre el futur equipament
- Fins al 25 d'abril hi ha una exposició a l'edifici de l'Ajuntament i a l'edifici del Pavelló d'Esports i una bústia de suggeriments per tal de rebre les vostres aportacions sobre aquest equipament

I després què?

- S'organitzaran totes les sessions i propostes que s'organitzaran durant el mes de maig, es respondran personalment i s'adjuntaran totes les aportacions
- Presentació de l'avantprojecte definit
- Evolució del projecte mentre es fa l'obra

Documentació

Registre d'actes del procés de selecció de participació a Cal Carrera.pdf

Tornar

Sallent inaugura un nou parc vinculat al riu Llobregat a la futura zona residencial de la Fàbrica Vella

Publicat Dimarts 22/09/2009

La Generalitat de Catalunya, a través de l'Institut Català del Sol (INCAIOL), ha invertit 11 milions en la urbanització del sector i en la construcció de 93 habitatges de protecció oficial per als veïns del barri de l'Estació.

Sallent sempre amb un nou element urbà, un parc públic de 6.400 metres quadrats al costat del riu Llobregat i que enllaça els espais destinats a habitatges i a equipaments del nou sector residencial de la Fàbrica Vella on es construiran 93 habitatges de protecció oficial.

Dins del parc hi ha l'antiga Torre del gas, que s'ha restaurat.

El director general de Promoció de Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Joaquim Gasó, l'assessor de Sallent, Jordi Molà, i el director d'INCAIOL, Miquel Bonia, han inaugurat avui el nou espai urbà situat en un sector on s'hi construiran 225 habitatges i hi ha protecció es destinaran principalment a col·locar als veïns del barri de l'Estació, on els edificis patien greus problemes estructurals a causa de les condicions del subsòl.

El nou parc de Sallent està situat entre tres elements destacats del municipi: el riu Llobregat, la Fàbrica Vella, una fàbrica fèrril construïda l'any 1928 i que dona nom al sector, i la Torre del Gas, que data del 1883 i que amb les obres s'ha consolidat i preservat el seu valor element angular del parc fluvial. La torre té una altura de 18 metres i per 26 d'altura, va ser construïda per donar la ubicació d'edificaments públics més tant utilitzats com a magatzem de la Fàbrica Vella.

El parc forma part de les obres d'urbanització del sector residencial, que ja estan finalitzades. La urbanització dels carrers i parcel·les ha estat executada per l'Institut Català del Sol (INCAIOL), amb una inversió de 2,3 milions d'euros, i han consistit principalment en l'implantació i pavimentació de nous carrers i zones, plantació

d'arbre, instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, d'electricitat de neteja i baixa tensió, d'oci i urbanisme públic i finalment, en la urbanització de l'espai situat al costat del riu, la consolidació de la torre del gas, la instal·lació d'un parc urbà i els treballs de plantació de diverses espècies arbòries i de ribera per destacar el caràcter fluvial del parc i afavorir tant cura de la zona tant amb el riu.

Inversió d'11 milions d'euros per a la construcció d'HPO

El darrer trimestre de 2010 el sector de la Fàbrica Vella de Sallent disposarà de 93 habitatges de protecció oficial que INCAIOL construirà en facultat. Les obres estàn en la fase d'execució de les divisions interiors i instal·lació dels habitatges. Tots els habitatges de protecció es destinaran principalment als veïns del barri de l'Estació que volen per millorar-los.

En la promoció d'habitatge protegit de la Fàbrica Vella s'invertiran més de 2,3 milions d'euros.

93 HPO a la Fàbrica Vella

Aquesta promoció està situada a l'illa limitada pels carrers de la Vega del Filer del Fai, del Camp en la Zona de Miquel Martí i Per del sector de la Fàbrica Vella.

Es tracta de dos edificis que formen una illa oberta. El més gran en forma de L té planta baixa i 4 plantes per al carrer Vega del Filer i planta baixa i 3 plantes per al carrer del Fai. En aquest edifici hi ha 60 habitatges i 8 locals. L'altre té planta baixa i tres plantes més amb 34 habitatges i 8 locals.

Tots els habitatges són de renda i es destinaran principalment a les persones afectades del barri de l'Estació. Hi ha 93 habitatges entre tres dimensions i 17 en total són de protecció oficial. La superfície útil dels pisos oscil·la entre els 40 m² i els 70 m². Tots els habitatges seran adaptats per a persones amb mobilitat reduïda. La promoció completa amb 12 locals comercials i un apartament de 93 places.



L'obra se basa en un projecte dels arquitectes Anna Maria Estuch i Enric Masachs. Les instal·lacions de l'edifici inclouen una xarxa separadora d'aigües fecals i pluvials i plaques d'aprofitament de l'energia solar per produir aigua calenta sanitària.

L'obra se basa en un projecte dels arquitectes Anna Maria Estuch i Enric Masachs. Les instal·lacions de l'edifici inclouen una xarxa separadora d'aigües fecals i pluvials i plaques d'aprofitament de l'energia solar per produir aigua calenta sanitària.

De coberta fèrril a parc fluvial

Les zones que se donen a terme al sector de la Fàbrica Vella obren a la ciutadania un espai tradicionalment dedicat a la indústria. La proximitat amb el riu va atraure a la indústria fèrril a la zona i la Fàbrica Vella es va posar en funcionament el 1942 impulsada pel fabricant de cotó Josep Claret i Xarrel. Va canviar diverses vegades de propietari i a vint anys d'expèndre accions. El 1885 hi havia 1200 treballadors, i el 1907 va arribar a tenir 1052 màquines mecàniques. El 1940, "Manufactures de Fibras Tèxtils, S.A." es va fer càrrec del funcionament de la indústria, i més endavant hi intervingueren Enric Sàbar i Agustí Corra. Va ser a partir dels anys 60 quan es començà a plantejar l'abandonament de dita, el 1978 "Manufactures de Fibras Tèxtils, S.A." va deixar terra i els propis treballadors intenten restaurar la fàbrica per fer-hi una societat Cooperativa, que va passar fins al 1983.