



PLA DE MILLORA URBANA 07 CAMÍ REIAL

Palau-solità i Plegamans

APROVACIÓ INICIAL

Febrer 2021



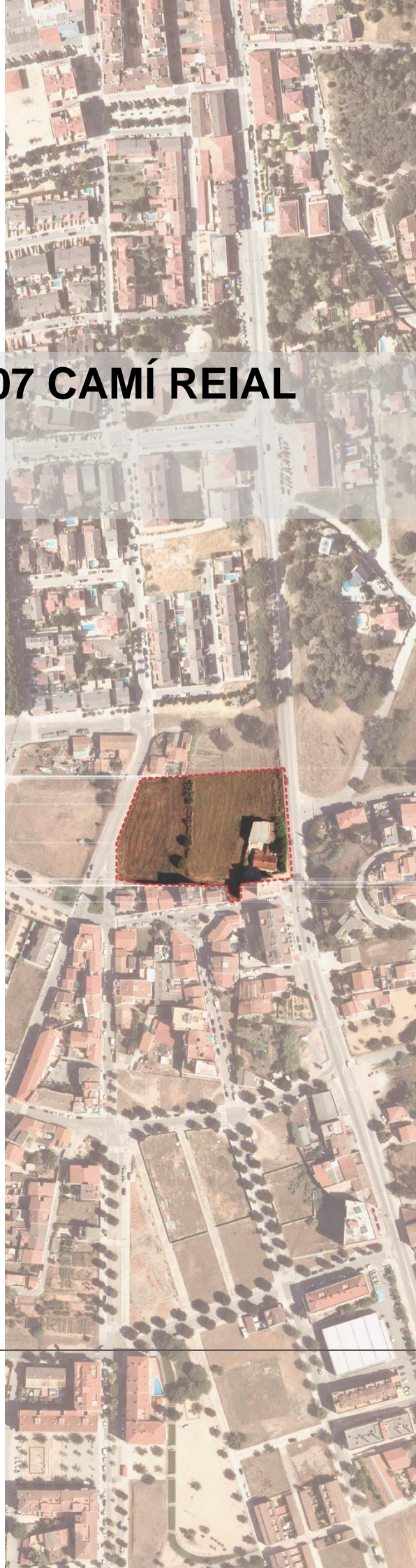
MEMÒRIA

NORMATIVA

PLÀNOLS

ANNEXES

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP



ÍNDEX

	pàgina
MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	7
1. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ	7
2. MARC LEGAL	7
3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	8
4. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA	9
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	9
6. EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM).....	10
7. PREEXISTÈNCIES: CONSTRUCCIONS I INFRAESTRUCTURES.....	23
7.1. Construccions.....	23
7.2. Infraestructures	24
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	25
1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ	25
1.1. Descripció de la proposta.....	25
1.2. Implantació d'establiments comercials.....	27
2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	29
2.1. Justificació compliment zones verdes, dels índexs d'edificabilitat brut i densitats	30
3. DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE I DELS HABITATGES.....	30
4. APROFITAMENT URBANÍSTIC	31
5. HABITATGE DE PROTECCIÓ	31
6. CONDICIONS DE GESTIÓ.....	31
7. PROJECTE D'URBANITZACIÓ. INFRAESTRUCTURES.....	32
8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	34
8.1. Avaluació econòmica i financera.....	35
8.2. Informe sostenibilitat econòmica	37
9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	39
10. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.....	39
11. PLA D'ETAPES	40
12. MEMÒRIA SOCIAL	40
13. COMPARATIU POUM - PROPOSTA PMU.....	41
NORMATIVA	43
CAPÍTOL 1. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA	43
Article 1. Definició.....	43

Article 2.	Marc legal	43
Article 3.	Documentació	43
Article 4.	Vigència	43
Article 5.	Modificacions	44
Article 6.	Interpretacions	44
Article 7.	Obligatorietat	44
CAPÍTOL 2.	GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA	44
Article 8.	Delimitació poligonal i sistema d'actuació	44
Article 9.	Aprofitaments urbanístics	44
Article 10.	Transmissió dels sòls per a sistemes	45
Article 11.	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització	45
CAPÍTOL 3.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	46
Article 12.	Règim del sòl	46
Article 13.	Qualificació urbanística del sòl	46
Article 14.	Quadre de qualificacions	46
CAPÍTOL 4.	REGULACIÓ DELS SISTEMES	47
Article 15.	Regulació dels sistemes	47
CAPÍTOL 5.	REGULACIÓ DE LES ZONES.....	47
Article 16.	Regulació de les zones	47
Article 17.	Zona blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible (clau 4s PMU7)	47
Article 18.	Zona comercial PMU7 (clau 8c7).....	49
CAPÍTOL 6.	HABITATGE DE PROTECCIÓ	51
Article 19.	Habitatge de protecció	51
INFORME AMBIENTAL.....	52	
1.	INTRODUCCIÓ	52
2.	L'ÀMBIT DE L'INFORME AMBIENTAL	52
3.	REQUERIMENTS AMBIENTALS DE L'ÀMBIT DEL PLA.....	52
3.1.	Medi físic	52
3.2.	Medi natural.....	53
3.3.	Riscos ambientals	54
3.4.	Ambient atmosfèric	55
4.	PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGISLATIU AMBIENTAL	56
5.	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA.....	57
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	59	
ANNEXOS	61	
ANNEX 1.	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	63

1.	INTRODUCCIÓ	65
2.	OBJECTIUS	66
3.	ÀMBIT DE L'ESTUDI	67
	3.1. Descripció de l'àmbit	67
	3.2. Evolució de la població	68
	3.3. Parc de vehicles	68
4.	METODOLOGIA	68
	4.1. Càlcul de la demanda generada	69
	4.2. Efecte sobre el trànsit actual de la mobilitat generada	69
5.	ANÀLISI DE LA MOBILITAT A L'ESCENARI ACTUAL	69
	5.1. Vehicle privat	69
	5.2. Transport públic	70
	5.3. Itineraris a peu i en bicicleta	71
6.	SÍNTESI DE LA SITUACIÓ ACTUAL	71
7.	CÀLCUL DE LA DEMANDA GENERADA	72
	7.1. Càlcul de la demanda generada segons ordenació prevista pel penjament vigent	72
	7.2. Càlcul de la demanda generada segons nova ordenació	72
	7.3. Previsió d'estacionament a l'àmbit d'estudi	73
8.	CONCLUSIONS	73
	ANNEX 2. URBANITZACIÓ ROTONDA AV.CATALUNYA	77
	ANNEX 3. FITXES FINQUES CADASTRALS	81

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ

La promotora del planejament derivat és de ARIAL FOMENTO SLU, amb NIF B66115585, d'acord amb el contracte d'opció de compra i acord de gestió d'actuació urbanística signat amb la majoria dels propietaris del sector. (s'adjunta com a annex 3)

La redacció del planejament és a càrrec de l'empresa EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP, amb NIF B61122446, amb seu al carrer Calderon, 194 de Sabadell (08221).

2. MARC LEGAL

El Pla de Millora es desenvolupa dintre dels termes establerts en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les posteriors modificacions, així com el Reglament que el desenvolupa.

El planejament general vigent a Palau-solità i Plegamans és de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015.

Aquest Pla de Millora urbana està considerat pel POUM com a sòl urbà no consolidat (SUNC).

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

Conforme prescriu l'article 70.6 del TRLUC, pertoca al pla de millora urbana l'establiment de les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades i el mateix conté la documentació exigida a l'article 66 del referit text legal.

El present Pla de Millora Urbana es compon, doncs, dels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Pla d'etapes
- Justificació del compliment de les determinacions del pla general sobre mobilitat sostenible.
- Memòria social
- La documentació mediambiental exigible, en aquest cas l'informe mediambiental.

- Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i proposta d'urbanització del sector.

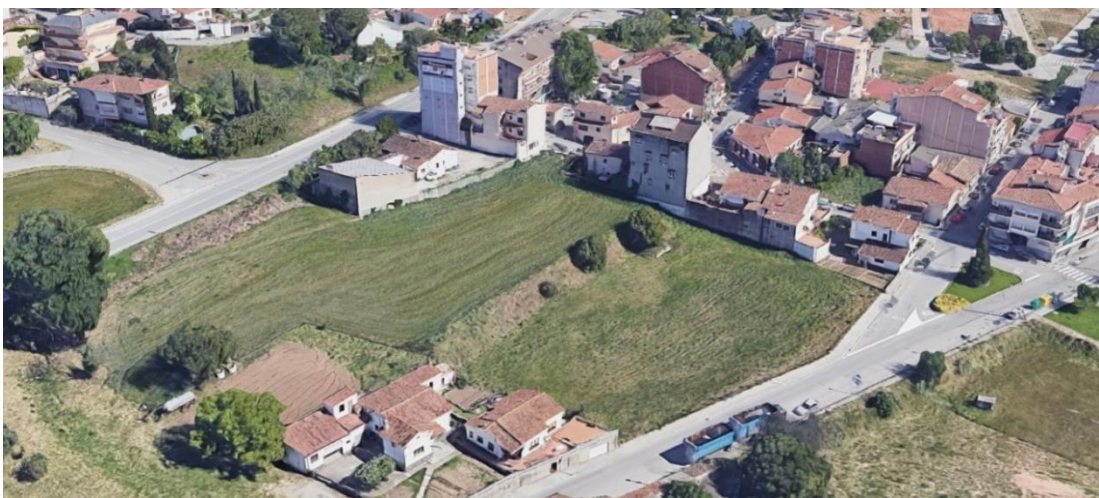
3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

El Pla de Millora Urbana 07 "Camí Reial" es situa dins la trama urbana, majoritàriament d'ús residencial, que s'estén entre el casc antic i el sector industrial de Palau-solità i Plegamans, confrontant amb l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial.

Aquest àmbit queda delimitat a banda nord i sud per parcel·les residencials. Al sud, el front al carrer Monòlit, el configuren bàsicament cases aïllades i edificacions entre mitgeres amb alçades irregulars que van des de planta baixa a planta baixa i cinc plantes pis. Al límit nord només la parcel·la ubicada a la cantonada amb el carrer Camí Reial està edificada, ja que es troba pendent d'urbanitzar la prolongació del carrer de la Indústria, que ha de connectar l'àmbit industrial oest, pròxim a la riera de Caldes, amb l'avinguda Catalunya.



Vista del sector des de l'extrem nord-est, amb l'avinguda Catalunya en primer terme



Vista del sector des de l'extrem nord-oest, amb el carrer del Camí Reial en primer terme

Es pot observar que el terreny presenta dues plataformes, una a l'oest de l'àmbit, que es troba a nivell del carrer del Camí Reial, aproximadament a la cota 124, i una a l'est que es troba aproximadament a la cota 128,50. Aquesta plataforma presenta un desnivell important fins a la rasant de l'avinguda Catalunya, que es troba aproximadament a la cota 133,50.

El terreny presenta doncs un desnivell d'uns 9,5 metres entre la cota del carrer del Camí Reial i el de l'avinguda Catalunya.

Actualment dins l'àmbit hi ha una construcció en l'extrem sud-est, que correspon a un habitatge de planta baixa i uns coberts.

4. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA

La zona que configura aquest Pla de Millora Urbana 07 - Camí Reial, ubicada a la zona sud del casc antic de Palau-solità i Plegamans, ocupa una extensió de 8.277,46 m² de sòl, segons aixecament topogràfic 1/1.000 i límits de propietats.

És a dir que la superfície inicial del PMU-07, segons planejament vigent de 8.291,00 m², s'ha vist lleugerament reduïda. Aquesta diferència representa menys del 5% del sòl del pla de millora.

L'àmbit del Pla queda delimitat a l'est amb l'avinguda Catalunya, a l'oest amb el carrer del camí Reial i a nord i sud per altres sòls residencials.



5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit conté quatre finques cadastrals privades i una finca sense dades cadastrals que és propietat de l'Ajuntament i que es correspon a la part del vial de l'avinguda de Catalunya inclòs en el sector.

Pel que fa a la propietat la distribució és la següent:

	Propietari	Finques registrals	Superfície	% del sòl
A	A SA	1737211DG3013N0001JU	2.988,67 m2	36%
B	JFC JFC LFC IFGJ SL RP SL CP SL	1737206DG3013N0001XU	4.802,88 m2	58%
C	FBM CDV	1737210DG3013N0001IU		
D	ETM ETM	1737209DG3013N0001EU		
E	Ajuntament Palau-solità i Plegamans	-	499,45 m2	6%



La societat mercantil AF, SL ha firmat un contracte d'opció de compra i acord de gestió d'actuació urbanística amb els propietaris de les finques B, C i D. Els acords inclouen que els propietaris de les finques B, C i D autoritzen a AF, SL per a que dugui a terme la gestió de l'actuació urbanística, pel que és aquesta la promotora del sector.

6. EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015.

En la normativa del POUM la regulació pel PMU 07 és la següent (article 473 i fitxa PMU):

1. Situació i àmbit

Es troba situat a la part central del municipi. S'accedeix a través de l'Avinguda Catalunya i pel carrer del Monòlit.

Es troba delimitat: al Nord amb el PAU-27 Indústria; a l'Est amb l'Avinguda Catalunya; al Sud amb Sòl Urbà i el carrer del Monòlit; a l'Oest, amb el carrer del Camí Reial.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 8.291,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Av. Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitat en aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Av. de Catalunya.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- La millora de la imatge urbana en l'eix principal de l'Av. Catalunya.
- Donar continuïtat i urbanitzar l'eix cívic i peatonal lligat a l'Av. de Catalunya.
- Reforçar la comunicació peatonal al Castell des del centre i completar una xarxa cívica que doni servei a la ciutadania.

CAMÍ REIAL	SUNC	
PMU-07	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	
1. SUPERFÍCIES		
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.291,00 m²	0,83 Ha
2. QUALIFICACIONS DEL SÒL		
SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS		
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	663,28 m ²	8,00%
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.160,74 m ²	14,00%
Superfície mínima de xarxa viària	1.824,02 m²	22,00%
V. Espais lliures i zones verdes		
V2. Jardí urbà	1.842,02 m ²	22,00%
Superfície mínima d'espais lliures i zones verdes	1.824,02 m²	22,00%
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	3.648,04 m²	44,00%

Els sistemes vinculants, encara que a reajustar en el PMU, quedaran determinats en la fitxa gràfica. El PMU haurà de respectar el % global del sòl destinat a cada sistema urbanístic, de manera que les subclaus tenen caràcter només indicatiu.

SÒL DESTINAT A ZONES		
4s. Zona de blocs plurifamiliars aïllats (clau 4)	4.642,96 m ²	56,00%
Superfície màxima de la zona de blocs plurifamiliars	4.642,96 m²	56,00%
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	4.642,96 m²	56,00%

Zones d'aprofitament privat a definir en el PMU.

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE

4s. Zona de blocs plurifamiliars aïllats (clau 4)	5.900,00 m ² st
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	5.900,00 m²st
Sostre mínim d'ús no residencial (15%)	885,00 m ² st
Sostre màxim residencial	5.015,00 m ² st
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

Cessió del 10% d'aprofitament es determinarà en el projecte de reparcel·lació 10,00%

HABITATGE PROTEGIT

30% d'habitatge de protecció oficial es determinarà en el projecte de reparcel·lació 30,00%

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES 67,54 hab/ha

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 56 hab

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Segon sexenni

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest Pla de millora urbana comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de carregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sol necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge de protecció oficial respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el Pla de Millora Urbana.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PMU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sòls urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

La vialitat determinada en el Pla de Millora Urbana i en el Projecte d'Urbanització també ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret

314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

El Pla de Millora i el Projecte de d'Urbanització determinaran la xarxa necessàries en aquest PMU en funció de la connexió a les preexistències.

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

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

En el cas d'aprofitar una part de la xarxa de clavegueram existent, s'haurà de justificar la seva solució particular i el seu bon estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions de l'ACA.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PMU-07. Camí Reial queda afectat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, el projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres; sempre que es transformi en una via urbana.

La vialitat i les connexions a l'Av. Catalunya s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió amb l'Av. Catalunya es farà amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que a la vialitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de via interurbana i es determinin de forma expressa altres criteris de tractament, traçat, geometria, etc, de la via com a urbana.

En conseqüència, fins que aquesta xarxa viària tingui caràcter territorial, els usos en les zones adjacents a la carretera, es determinaran segons el TRLC i el Reglament General de Carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el Reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.

La línia d'edificació quedarà establerta en els plànols de qualificacions i de normativa urbanística. En aquests plànols s'estableix, amb caràcter particular, una línia d'edificació a una distància inferior a la fixada amb caràcter general per aquest tipus de via que és de 25,00 m. Aquesta alineació es justifica en funció de: preexistències, alineacions consolidades, planejaments aprovats anteriorment, noves ordenacions o alineacions que es plantegen en el document del POUM per consolidar l'Av. de Catalunya, i finalment, la transformació de l'antiga carretera com a via i cruïlla urbana.

El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprés en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació de les mateixes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de carregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

Els sistemes de drenatge dels àmbits adjacents a les carreteres, encara no transformades en cruïlles urbanes, hauran de ser independents dels d'aquestes, i s'hauran de definir de manera que no generin problemàtica sobre les mateixes.

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia i qualsevol altre servei, s'ajustaran amb caràcter general, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

El planejament derivat i els projectes d'urbanització que afectin a la B-143 hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

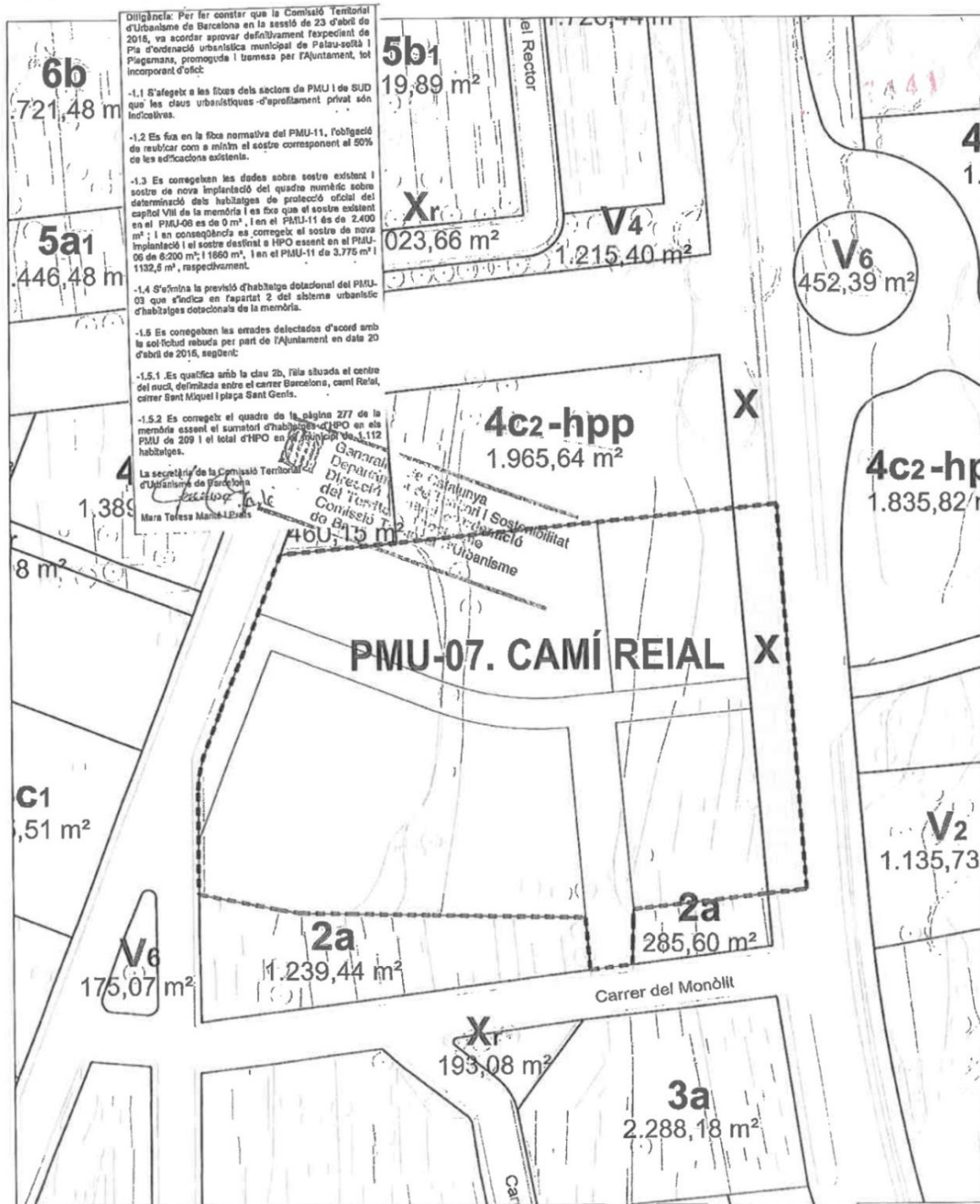
El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'acomplir la Llei 6/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica del medi nocturn.

PMU-07. Camí Reial

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PMU: 8.291 m²

1/2 PMU-07

SISTEMES VINCULANTS



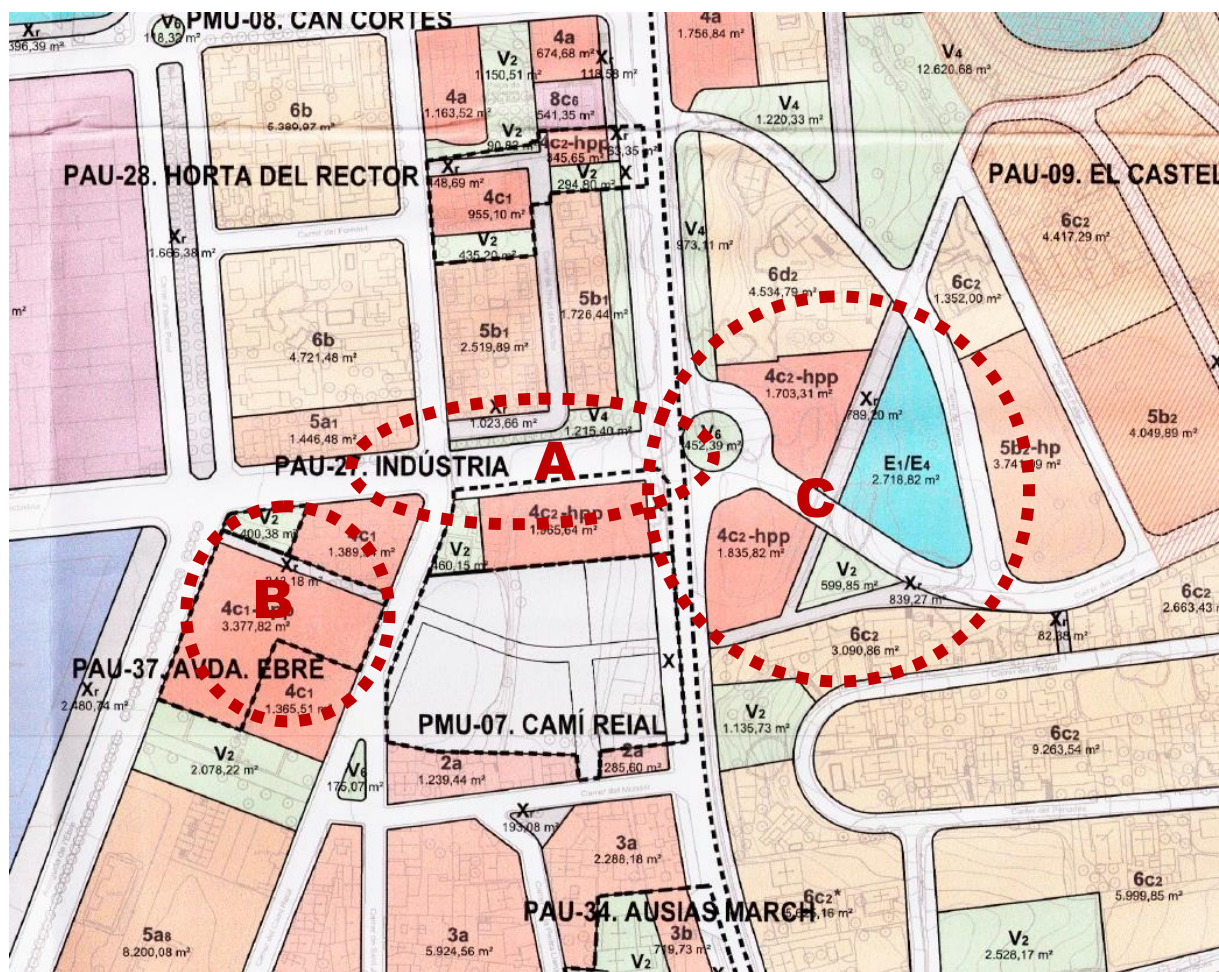
* Sistemes vinculants a reajustar en el PMU

SISTEMES

□ X Xarxa viària

El POUM preveu una sèrie d'actuacions en el sòl urbà a l'entorn pròxim al pla de millora 07, que en el moment de la redacció del present pla, encara no s'han executat:

- (A) Urbanitzar el sistema viari de la prolongació del carrer Indústria fins a l'avinguda Catalunya, al nord del sector.
- (B) Desenvolupar habitatge de protecció i urbanitzar el vial inclòs en l'illa delimitada pels carrers de la Indústria, Camí Reial i avinguda de l'Ebre, ubicat a ponent del sector.
- (C) Desenvolupar sòls d'equipament i d'habitatge de protecció a l'est del sector, a l'altre costat de l'avinguda Catalunya.



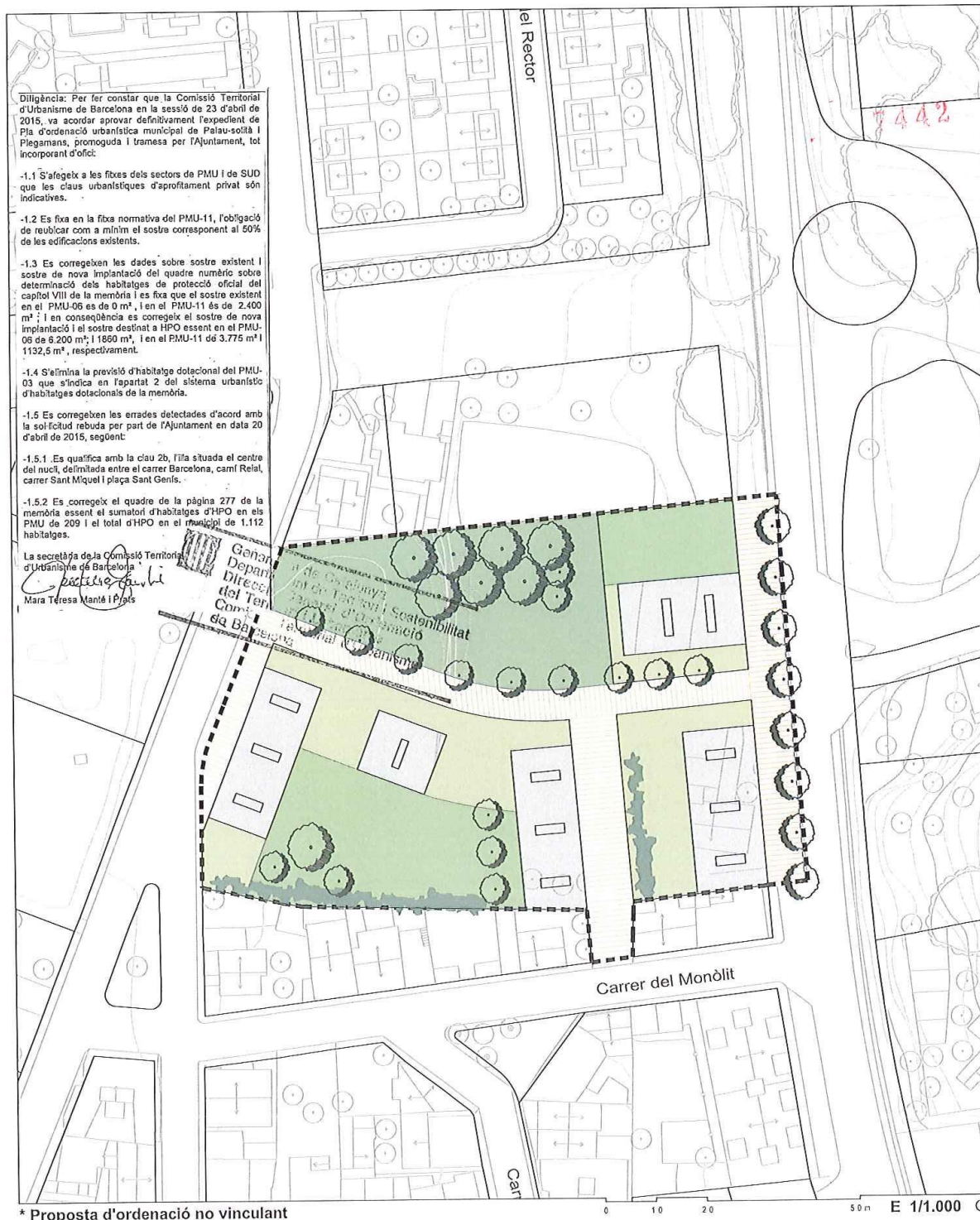
Atenent a les determinacions establertes per la fitxa del PMU 07 -Camí Reial, es va formular una proposta d'ordenació no vinculant, segons els objectius del POUM anteriorment exposats, prioritant l'obtenció de sòl residencial, per a l'ordenació de blocs plurifamiliars segons alineació als principals vials a l'entorn de l'illa.

PMU-07. Camí Reial

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PMU: 8.291 m²

2/2 PMU-07

PROPOSTA D'ORDENACIÓ NO VINCULANT



* Proposta d'ordenació no vinculant

El POUM estableix en la fitxa que el sòl residencial del PMU es qualificarà amb la clau 4s, que d'acord amb l'article 332 del POUM són les zones de Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU - i en sòl urbanitzable - SUD).

La regulació de la clau 4s s'estableix als articles 333 i 341 del POUM:

Art. 333.- Condicions generals de les zones

1. *Condicions generals*

L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix segons el cas, segons el sostre existent en l'actualitat; en base a un coeficient d'edificabilitat net de la parcel·la i un percentatge d'ocupació sobre la superfície de parcel·la; en funció d'un sostre determinat en base a una ordenació establerta; i finalment, en funció d'un índex brut d'edificabilitat de tot l'àmbit d'actuació.

En aquestes zones es determinen una sèrie de paràmetres importants com son: la parcel·la, l'ordenació, el sostre, l'ocupació, l'alçada màxima reguladora, el nombre de plantes, les reculades als diferents límits, separacions entre blocs i els usos.

Per altra banda, també es determinen una sèrie de paràmetres, potser no tant importants, però que defineixen i milloren les ordenacions, i fan que totes elles siguin molt més harmòniques i homogènies: consideració de la façana unitària, tancaments de la parcel·la, espais enjardinats, unitat de projecte, determinació dels soterranis, regulació dels cossos i els elements sortints, la regulació de les construccions auxiliars, el tractament dels espais lliures no edificats, ...

Els projectes constructius han d'incloure obligatòriament el tractament dels espais lliures de parcel·la. El tractament d'aquests espais lliures de parcel·la ha de garantir el manteniment de la permeabilitat natural del terreny.

L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl, amb materials naturals, amb una superfície no inferior al 50%.

La disposició de paviments o altres tractaments que suposin la impermeabilització de la seva superfície no superaran el 20% de l'espai lliure de parcel·la. En cas que es justifiqui funcionalment, s'admet la pavimentació d'un 35%, com a màxim, de l'espai no ocupat per l'edificació, utilitzant preferentment materials permeables.

Tota nova construcció haurà de comptar amb places d'aparcament en l'interior de la parcel·la, a raó almenys de 1 plaça per cada habitatge o cada 100 m² construïts..

Quan l'edifici inclogui usos no residencials que comportin aflluència de públic, caldrà preveure les majors proporcions d'aparcament que s'estableixin en l'apartat d'aquestes normes corresponent.

En els edificis consolidats o existents, els aparcaments en superfície situats en l'interior de la parcel·la no podran ocupar més de la meitat de l'espai lliure de parcel·la. Amb caràcter general, en els nous edificis plurifamiliars, no es permetrà ocupar l'espai lliure de parcel·la per col·locar aparcaments, i per tant, aquests s'hauran de realitzar soterrats. En el cas que això no fos possible s'haurà de justificar.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en una ocupació màxima del 50%, comptant l'ocupació de la resta de l'edificació, amb un màxim de 3 planta.

Les edificacions situades en terrenys en pendent s'ajustaran, en tots els casos, a les condicions d'adaptació als pendents definides amb caràcter general.

2. Condicions de parcel·la

S'estableixen unes condicions mínimes per a poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, a la façana mínima i a les condicions de forma (cercle inscrit en la mateixa) d'aquesta.

Es consideren parcel·les edificables aquelles en que, l'edificació es disposa en blocs plurifamiliars i d'ús mixt i que, ja s'han projectat i construït unitàriament, o que en un futur s'hauran de realitzar d'aquesta manera en funció dels gàlils establerts en els plànols de normativa urbanística d'aquest document.

L'aplicació de les condicions en qualsevol parcel·la d'aquesta zona serà sempre en el conjunt edificatori establert en la normativa, i no s'admeten actuacions que afectin a una part, sense referència explícita al conjunt del que formen part.

Per tant, la parcel·la es defineix en funció de la unitat edificatòria assenyalada en les zones en el plànol de normativa urbanística, on s'establirà la parcel·la en regim de propietat horitzontal amb espais comuns o no. Per tant els edificis determinats en la normativa seran una unitat no divisible, només que en propietat horitzontal.

(...)

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m² sol i una façana i un cercle inscrit mínim de 20,00 m.

Per tant, no es podran realitzar noves divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona.

(...)

4. Condicions en la unitat compositiva

Es tractaran com una unitat compositiva al volum definit pels gàlils establerts en el plànol de normativa urbanística, considerant-se un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i les posteriors reformes dels habitatges.

En els casos de blocs agrupats en una mateixa parcel·la, però en volums independents, també serà obligatòria aquesta unitat compositiva, per tal de realitzar un mateix tractament exterior de les edificacions de tot el conjunt.

No obstant, la construcció d'aquests es podrà realitzar per separat, en dues o més fases, ja que, encara que han de respondre a una idea de conjunt, es pot garantir amb la realització d'un projecte únic.

Aquesta unitat compositiva haurà de quedar registrada en les escriptures de la propietat, per tal

que en quedi constància en posteriors transmissions de la propietat.

Tanmateix seria aconsellable que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

5. Condicions generals d'edificació

Amb caràcter general l'ocupació de la parcel·la no serà superior al 50%, sempre que en els plànols de normativa no s'estableixi una ordenació en funció d'uns gàlils concrets.

El nombre de plantes queda definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

<i>nº plantes</i>	<i>ARM en metres</i>
<i>Edif auxiliars</i>	<i>3,50</i>
<i>PB</i>	<i>4,50</i>
<i>PB+I</i>	<i>7,40</i>
<i>PB+II</i>	<i>10,60</i>
<i>PB+III</i>	<i>13,80</i>

6. Condicions generals d'ús

L'ús principal és l'habitatge plurifamiliar.

S'admeten els següents usos compatibles:

- *Habitatge plurifamiliar (p)*
- *Habitatge unifamiliar aïllada (ua)*
- *Habitatge unifamiliar aparellada (up)*
- *Habitatge unifamiliar en filera (uf)*
- *Habitatge unifamiliar agrupat (ug)*
- *Habitatge dotacional (hd)*
- *Habitatge d'ús turístic (ht)*
- *Residència col·lectiva i especial (re)*
- *Oficines (of)*
- *Serveis privats al públic (s)*
- *Petits establiments comercials de barri (peb)*
- *Petits establiments comercials (pee)*
- *Mitjans establiments comercials (mee)*
- *Grans establiments comercials (gec)*
- *Establiments comercials singulars (ecs)*
- *Hoteler (h)*
- *Establiment d'apartaments turístics (et)*
- *Restauració (r)*
- *Sanitari-assistencial (sa)*

- *Hospitalari/sanitari (allotjament) (hs)*
- *Assistencial (as)*
- *Educatiu-docent (ed)*
- *Esportiu (ep)*
- *Cultural (cu)*
- *Associatiu (aso)*
- *Religiós (rl)*
- *Administratiu i serveis (ad)*
- *Seguretat i protecció civil (sp)*
- *Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (aigua, electricitat, gas, telefonia i telecomunicacions) (S)*
- *Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles en planta soterrani*
- *Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles*

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

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Les plantes baixes dels edificis amb accés a l'avinguda de Catalunya, i tots aquells que així ho disposi el planejament derivat tindran com a ús propi en planta baixa el comercial/terciari/serveis, i en aquests casos no s'admet l'ús residencial en aquesta planta.

L'ús dels espais no edificats en la parcel·la és el de jardí, privat o comunitari, el tractament dels quals serà preferentment arbrat o enjardinat, mantenint les proporcions d'espai lliure regulades amb caràcter general.

Art. 341.- Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (clau 4s , nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions en volumetria flexible, de blocs plurifamiliars d'ús mixt, que queden incloses en els Plans de Millora Urbana (PMU) i en els Sòls Urbanitzables delimitats (SUD).

El POUM defineix per aquesta zona uns paràmetres generals, que posteriorment els plans parcials o els plans de millora urbana corresponents desenvoluparan.

L'ordenació volumètrica flexible parteix només dels paràmetres bàsics de sostre edificable màxim de parcel·la definit en m²st, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat, permetent d'aquesta manera diverses alternatives volumètriques com a resultat final.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars, envoltats d'espai lliure i destinats fonamentalment a jardí de la comunitat.

El POUM planteja l'ordenació de tots els nous desenvolupaments (PMU/SUD), encara que són en general, tret dels dos sectors que ja tenen el Pla parcial aprovat, no vinculants. Per tant, en aquesta clau el sostre no queda situat, sinó que el planejament derivat el concretarà segons els paràmetres urbanístics establerts en aquest.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima es concretarà en el Pla de Millora Urbana i en el Pla Parcial corresponent; acomplint les condicions establertes en les condicions generals per la zona 4.

La parcel·la mínima serà aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors o gàlils; i per tant, les parcel·les quedaran definides en funció de l'ordenació establerta.

Aquest volum edificable es podrà dividir en habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, en funció del nombre màxim d'habitatges definit en el PMU o en el SUD corresponent, i si no fos així, com a màxim en funció de 90,00 m²st/hab.

3. Ocupació / Sostre / Edificabilitat

L'ocupació, el sostre net màxim i l'edificabilitat neta quedaran determinats en el Pla de Millora Urbana o en el Pla Parcial corresponent.

El sostre total queda determinat en la fitxa del PMU i SUD corresponent.

4. Volum edificable

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes serà de 4 (PB+III) i es definirà en el Pla de Millora Urbana o en el Pla parcial corresponent, seguint amb les directrius establertes en les condicions generals per les zones 4.

6. Perfil regulador

Les cobertes tindran un pendent mínim del 35%.

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

7. Consideració de façana

Tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el

mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la, als llinars laterals i entre elles) quedaran definides en el planejament derivat corresponent.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades pels gàlibs, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura,color, materials...

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

10. Usos

Les condicions generals dels usos queden establertes en les condicions generals per les zones 4; no obstant, la regulació particular i específica dels usos es realitzarà en el planejament derivat.

El sostre mínim d'usos comercials, serveis, oficines... quedarà determinat en les fitxes corresponents de les diferents ordenacions (PMU i SUD).

En les zones adjacents a l'Av. Catalunya s'estableix com a obligatorietat de disposar en planta baixa d'usos alternatius al residencial (establiments comercials, oficines, serveis privats...), que potenciïn l'activitat econòmica i les relacions humanes.

11 . Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,50 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

13. Soterranis/aparcaments

Els soterranis es disposaran dintre de la projecció vertical de l'edificació principal, més aquella part necessària segons projecte, sempre que en aquest cas no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la i un màxim de 3 plantes.

El nombre de places d'aparcament queda establerta en les condicions generals per les zones 4.

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

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat, acomplint amb allò establert en les condicions generals per les zones 4.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments que delimiten zones o jardins comunitaris i espais públics podran realitzar un tancament amb una alçada màxima de 1,00 m amb materials opacs i fins a 1,80 amb materials o elements transparents.

Els tancaments que delimiten finques particulars podran realitzar-se opacs fins a una alçada de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

En el cas que els espais privats donin a carrer i presentin un ús de caràcter públic, tot donant continuïtat al sistema viari, no es podran realitzar tancaments de cap tipus.

7. PREEXISTÈNCIES: CONSTRUCCIONS I INFRAESTRUCTURES

7.1. Construccions

Dins de l'àmbit del Pla de millora hi ha una construcció destinada a habitatge i uns coberts complementaris a l'activitat residencial, amb una superfície construïda de:

- 177 m2 de sostre d'habitatge
- 213 m2 de sostre de magatzems

Les edificacions, de planta baixa i cobertes de teula d'una i dues vessants, es troben per sota de la cota de l'avinguda Catalunya per on s'hi accedeix.

Aquestes edificacions són propietat d'AF SL, i queden integrades en dues finques cadastrals:

	Sup. Parcel·la i referència cadastral	m2 st total	m2 st habitatge	m2 st magatzem
Edificació A	538,85 m2 1737210DG3013N0001IU	236 m2st	81 m2st	155 m2st
Edificació B	364,60 m2 1737209DG3013N0001EU	154 m2st	96 m2st	58 m2st



7.2. Infraestructures

Actualment al sector o al seu entorn hi ha les següents xarxes de serveis:

Aigua potable: hi ha canonada d'aigua al carrer Monòlit i al carrer del Camí Reial.

Clavegueram: hi ha un col·lector al carrer Camí Reial i un a l'avinguda Catalunya.

Gas: hi ha canalització al carrer Monòlit i al carrer del Camí Reial.

Electricitat: hi ha xarxa de mitja i baixa tensió soterrada al carrer Monòlit i al carrer del Camí Reial. Hi ha una ET a l'est del carrer Monòlit. Hi ha una xarxa de baixa tensió aèria que dona servei a l'edificació que es troba dins l'àmbit.

Enllumenat públic: El carrer del Camí Reial disposa de punts de llum a les dues voreres, mentre que a l'avinguda Catalunya els punts de llum es troben a la vorera oest, amb dues columnes dins de l'àmbit.

Telecomunicacions: hi ha canalització de telecomunicacions al carrer del Camí Reial i a la meitat oest del carrer Monòlit.

Els plànols d'informació dibuixen la xarxa d'infraestructures existent.

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

1.1. Descripció de la proposta

La redacció del present Pla de Millora Urbana s'ha desenvolupat amb la finalitat de definir una nova proposta d'ordenació, com a alternativa a la plantejada pel POUM, l'any 2015, que era indicativa.

El POUM plantejava el desenvolupament d'aquest sector amb l'objecte de:

- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Av. Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitats en aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Av. de Catalunya.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- La millora de la imatge urbana en l'eix principal de l'Av. Catalunya.
- Donar continuïtat i urbanitzar l'eix cívic i per a vianants lligat a l'Av. de Catalunya.
- Reforçar la comunicació peatonal al Castell des del centre i completar una xarxa cívica que doni servei a la ciutadania.

L'ordenació que es proposa dóna compliment als objectius plantejats pel POUM.

S'amplien els usos comercials, que el POUM fixava com a mínims, amb la implantació d'una zona qualificada com a zona de serveis i activitats - comercial PMU7 (clau 8c7). La zona comercial s'emplaça amb front a l'avinguda Catalunya, potenciant aquest eix i activant-ne la funció d'eix cívic, i al nou espai lliure.

Atenent les característiques de les edificacions existents de l'entorn, l'estructuració i funcionament del trànsit rodat i la topografia del terreny, s'ha optat per ubicar la zona comercial al sud-est de l'àmbit, amb un gàlib màxim i mínim de PB+1, amb l'objecte d'ocultar les mitgeres de major entitat que hi ha al sud de l'àmbit, i ocupant la zona més afectada per les ombres projectades pels edificis veïns a sud. A fi de contribuir a la integració paisatgística i visual del nou conjunt proposat, el desenvolupament del sòl comercial haurà de preveure el tractament de façana de la mitgera del bloc residencial de major entitat, amb front a l'avinguda Catalunya i el carrer Monòlit, de PB+6.

A la zona comercial s'hi accedeix des de la principal via de comunicació, l'avinguda Catalunya.

La zona qualificada de comercial, a banda de l'edifici destinat a comerç, resta integrada per un vial entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial, que dóna accés a l'àrea d'aparcament i la zona de càrrega i descàrrega de mercaderies. L'accés dels vehicles es produirà des de l'avinguda Catalunya, i la sortida es realitzarà pel carrer del Camí Reial. No obstant, l'accés de les mercaderies

de càrrega i descàrrega es realitzarà únicament des del carrer del Camí Reial, on es dóna accés a la planta soterrani de l'edifici comercial.

L'accés a la zona comercial a través del carrer del Monòlit es projecta per a vianants. Mentre que l'accés rodat quedarà restringit a l'accés per a casos d'emergència.

Per reforçar la façana a l'avinguda Catalunya s'ubica una zona qualificada de residencial ordenada segons alineació a vial (clau 4s), d'alçada màxima de PB+3, que tindrà el 70% de la planta baixa destinada a usos comercials i/o serveis.

La resta de zona residencial s'emplaça a l'oest de l'àmbit, donant front al carrer del Camí Reial.

L'ordenació preveu un corredor d'espai lliure entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial qualificat de jardí urbà (clau V2), reforçant la comunicació de vianants cap al castell i una bona relació dels dos vials, generant espais públics amb diverses funcionalitats.

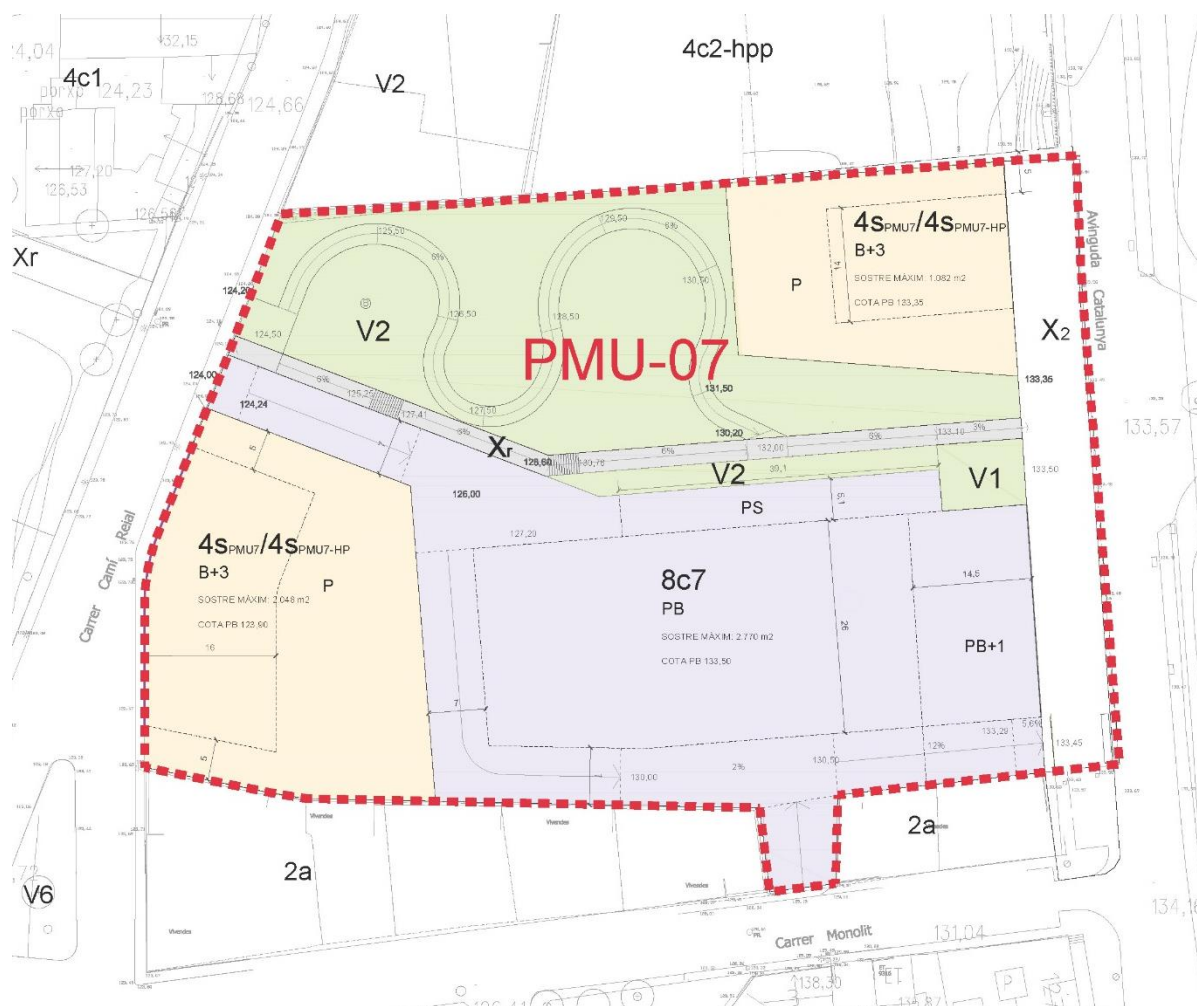
Es projecta la urbanització de dues places, a cada un dels extrems del nou espai lliure, com a punts de referència per a la ciutadania i d'accés al parc i d'obertura a l'espai interior del corredor. Per això, s'optà per una ordenació geomètrica que afavoreixi l'eixamplament del corredor en detriment de les parcel·les privades d'ús residencial.

La plaça que es proposa en el front de l'avinguda Catalunya, degut a la seva condició formal de proporcionar accés per als vianants a l'edifici comercial, prendrà el caràcter i es qualificarà de plaça urbana (clau V1).

La resta de sòls de zones verdes completen l'espai públic entre les dues places amb un camí de caràcter més naturalitzat i de menor pendent i el disseny de petits espais públics amb diferents funcionalitats, com són un espai per a jocs infantils i una plaça contemplativa.

El corredor verd es complementa amb un vial de trànsit rodat de prioritat invertida (clau Xr), de 2,5 metres d'amplada ubicat al sud de l'espai lliure, amb l'objecte de formalitzar una via de connexió ràpida i directa entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial i entre les dues places que configuren l'accés al corredor d'espais lliures. Aquest vial combina trams de pendent suau i constant del 6% amb trams d'escales.

El conjunt de l'espai públic es projecta amb l'objecte de garantir la integració paisatgística de l'ordenació en l'entorn urbà. S'optà per un disseny que afavoreixi la naturalització dels espais lliures i eviti l'aparició de grans murs de contenció de terres que distorsionin la imatge visual del conjunt. És per això, que la proposta d'urbanització prioritza la utilització de paviments permeables i l'execució de talussos enjardinats.



Tal i com s'observa en el plànol d'ordenació anterior, la proposta pel PMU-07 definida s'adapta a l'entorn urbà immediat. A l'hora de delimitar l'ordenació i la posició dels volums edificables s'ha prioritzat donar resposta a l'orientació del sector i l'existència d'importantes mitgeres en el límit sud-est de l'àmbit. En base a aquests criteris, s'ha optat per localitzar la zona comercial a continuació dels edificis de major alçada de l'entorn, amb front al carrer Monòlit, amb l'objecte de:

- Donar resposta a les mitgeres de major entitat
- Ocupar la zona més ombrívola de l'àmbit, a causa de l'ombra projectada pels edificis del carrer Monòlit.
- Prioritzar la ubicació dels volums residencials en les zones amb millors condicions ambientals, tot donant resposta als fronts a vials.

1.2. Implantació d'establiments comercials

L'ordenació que planteja el PMU inclou la implantació d'un supermercat amb superfície de venda sobre els 1400 m².

El Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, classifica els establiments comercials i estableix els condicionants per a la seva implantació.

Així l'article 6 classifica els establiments comercials per raó de la seva superfície en:

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

I per raó de la singularitat en:

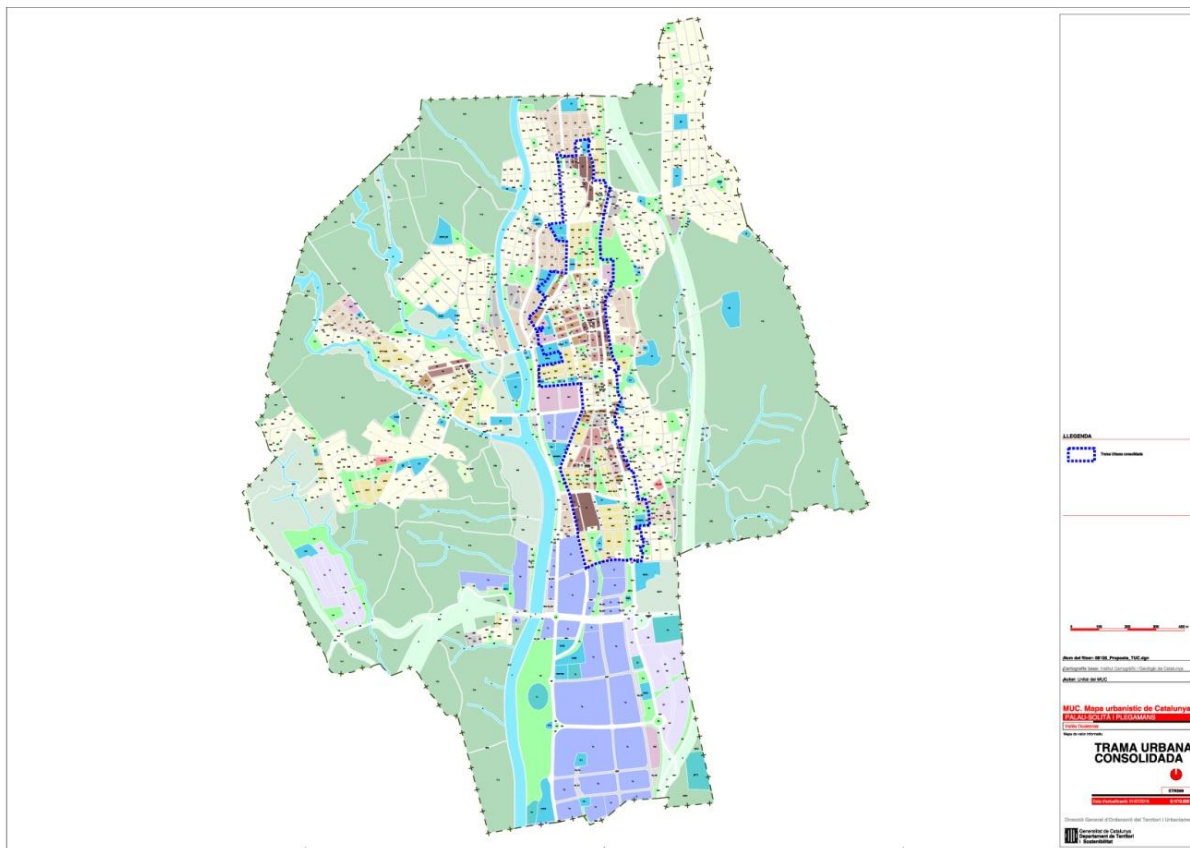
- Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

D'acord amb el Decret Llei 1/2009 un supermercat amb superfície de venda de 1400 m2 es classifica com a Gran establiment comercial no singular.

L'article 9 del citat decret estableix on es poden implantar els diferents establiments comercials. Pel que fa als GEC estableix que només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Estableix també que excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorren un seguit de circumstàncies.

El municipi de Palau-solità i Plegamans té una població de 14.771 habitants l'any 2019, segons dades de l'Idescat, pel que admet la implantació d'establiments comercials GEC.

La trama urbana consolidada de Palau-solità i Plegamans va ser aprovada per resolució de 28 de juliol de 2017 i el PMU-07 es troba dins la TUC delimitada.



La implantació d'un gran establiment comercial (GEC) no singular és admès en l'emplaçament que proposa el PMU-07.

2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.277,46 m2	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	2.940,41 m2	35,52%
X. Xarxa viària	903,13 m2	10,91%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	665,20 m2	7,92%
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	247,93 m2	3,00%
V. Espais lliures i zones verdes	2.037,28 m2	24,61%
V1. Plaça urbana	84,17 m2	1,02%
V2. Jardí urbà	1.953,11 m2	23,60%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	5.337,05 m2	64,48%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	2.174,18 m2	26,67%
4 _{SPMU7} . Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	2.174,18 m2	26,67%
8. Zona de serveis i activitats.	3.162,87 m2	38,21%
8c7. Comercial PMU7	3.162,87 m2	38,21%

2.1. Justificació compliment zones verdes, dels índexs d'edificabilitat brut i densitats

Donant compliment a l'apartat 5è de l'article 58 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 3 d'agost, la proposta d'ordenació dels plans de millora urbana no poden sobrepassar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i d'equipaments, previstos pels plans d'ordenació urbanística municipal:

5. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.

La present proposta d'ordenació dóna compliment a les determinacions fixades per l'àmbit del PMU-07 en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità de Plegamans, d'obligat compliment segons estableix el TRLU:

	Planejament vigent	Proposta
Plaça urbana (V1) (m²)	-	84,17
Jardí urbà (V2) (m²)	1.824,02	1.953,11
Edificabilitat bruta (m²st/m²sl)	0,71	0,71
Densitat (hab/ha)	67,54	39,87

3. DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE I DELS HABITATGES

SOSTRE TOTAL	5.900,00 m2
Sostre residencial total	3.174,80 m2
Habitatge lliure	2.222,36 m2
HPO qualificació genèrica	952,44 m2
Sostre comercial	2.725,20 m2
en clau 4sPMU7	215,60 m2
en clau 8c7	2.509,60 m2
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71 m2st/m2sl
HABITATGES / DENSITAT	
Nombre màxim habitatges	33 ut
HLL	23 ut
HPO qualificació genèrica	10 ut
Densitat	39,87 hab/Ha

4. APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb l'establert a la normativa del POUM el sòl de cessió d'aprofitament es correspon al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors.

El projecte de reparcel·lació fixarà l'emplaçament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament mig, si ve aquest pla de millora preveu que aquest s'emplaci en les zones de sòl residencial.

5. HABITATGE DE PROTECCIÓ

La normativa del POUM estableix que la reserva per habitatge de protecció és del 30% respecte del sostre residencial del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat) i que serà el PMU qui el determini.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, va afegir un nou apartat 8 a l'article 57 del TRLUC, que estableix que *la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament.*

La disposició transitòria 9a del Decret Llei 17/2019 estableix que *2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei qualifiqui sòl destinat a la construcció d'habitatges amb un règim específic de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret Llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin, que s'aprovin inicialment a partir del moment que sigui aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix aquest Decret Llei, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.*

3. Quan el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei no determina el règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública, s'entén que aquestes poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims que es corresponen amb la seva qualificació genèrica. Això no obsta perquè, mitjançant el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament, se'n puguin qualificar per destinar-los específicament al règim d'arrendament.

Així aquest Pla de millora determina que el 30% del sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció de qualificació genèrica. En concret es reserven per a habitatge de protecció 952,44 m2 de sostre, que el Pla de millora proposa que s'ubiquin en les dues zones residencials, pel que qualifica el sòl amb la doble qualificació 4_{SPMU7} / 4_{SPMU7} HP.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Dins l'àmbit hi ha tres propietats, dues privades i una pública. El sòl públic es correspon a l'Avinguda Catalunya i pertany a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

D'acord amb l'ordenació proposada, l'àmbit del sector i la divisió i dimensió de les finques es considera convenient la delimitació d'un sol polígon d'actuació urbanística (PAU) per a desenvolupar el Pla de Millora Urbana, i l'execució d'un únic projecte de reparcel·lació i urbanització unitari.

Es fixa com a sistema d'actuació d'aquest polígon el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. Aquest sistema és el que es va fixar pel desenvolupament del pla de millora urbana en la fitxa del Pla annexada en el POUM de Palau-solità i Plegamans.

D'acord amb el que estableix l'article 120 del TRLUC, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els següents conceptes:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització complementaris i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'Art.114, de la Llei d'Urbanisme.

7. PROJECTE D'URBANITZACIÓ. INFRASTRUCTURES

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66 del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha el pressupost de les obres i els serveis i els plànols, i si s'escau, de detall de la urbanització.

El PMU inclou una primera avaluació de les obres i serveis. Es preveuen els següents costos associats a serveis:

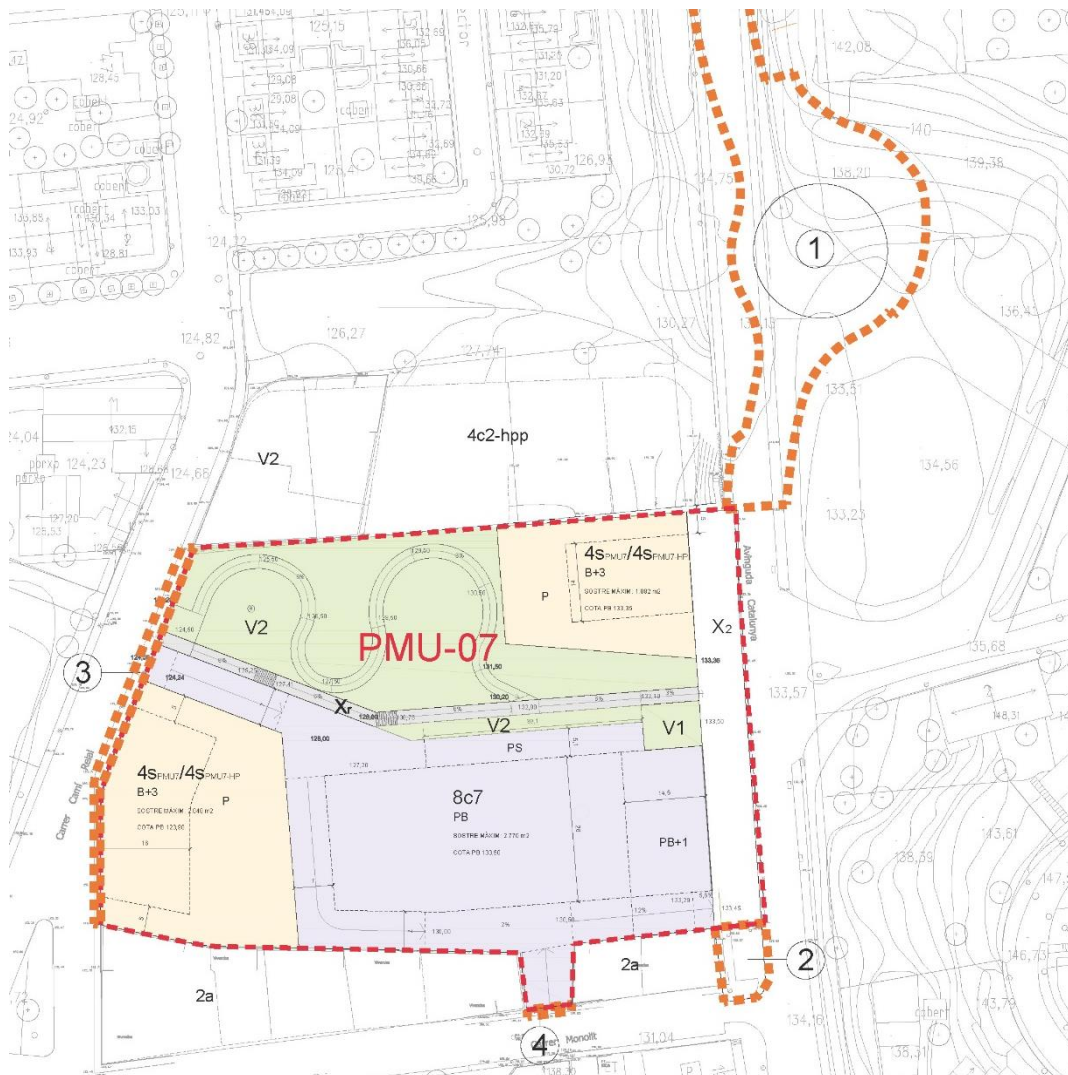
- Xarxa Aigua: 6.500€
- Xarxa Gas: 3.000€
- Xarxa Telecomunicacions: 2.500€
- Xarxa Electricitat: 15.000€

El projecte d'urbanització contemplarà la connexió a les xarxes de serveis i la modificació dels serveis afectats.

Per calcular el cost de la urbanització en aquesta fase del planejament derivat s'ha optat per aplicar mòduls o preus unitaris mitjans, que es detallen en l'apartat d'avaluació econòmica i financera.

El projecte d'urbanització haurà d'incloure la urbanització de quatre àmbits ubicats fora de l'àmbit delimitat pel pla de millora urbana:

1. Àmbit de la rotonda de l'avinguda Catalunya.
2. Àmbit de la vorera de l'avinguda Catalunya.
3. Àmbit de la vorera del carrer del Camí Reial.
4. Àmbit de la vorera del carrer del Monòlit.



Els àmbits 2, 3 i 4, de reduïda extensió, corresponen als trams de vorera existents que caldrà reparar del carrer Monòlit i Camí Reial, i a la nova vorera de l'avinguda Catalunya que resten afectats amb l'execució i urbanització del PMU-07.

No obstant, l'àmbit de la rotonda de l'avinguda Catalunya, forà de l'àmbit del pla de millora i dels seus límits, s'inclou en el projecte d'urbanització a fi d'assegurar el correcte funcionament del trànsit rodat vinculat a la nova superfície de sostre comercial.

Per tant, mentre que les càrregues derivades de la urbanització dels àmbits 2, 3 i 4 seran repartides de manera proporcional entre tots els propietaris inclosos en el pla; els costos de l'àmbit 1 repercutiran exclusivament sobre l'empresa promotora del sòl comercial (clau 8c7).

Dels costos derivats de la urbanització de l'àmbit de la rotonda, valorats en 158.513,92€ pel projecte d'urbanització, l'empresa promotora de l'activitat comercial costejarà la quantitat de 100.000€

Aquest valor respon a la diferència de xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida (clau Xr) del PMU-07 definida per la proposta d'ordenació respecte el planejament vigent. La present proposta redueix de manera dràstica el sòl de sistema viari previst en el POUM de Palau-Solità i Plegamans:

Clau Xr $1.160,74 \text{ m}^2 - 247,93 \text{ m}^2 = 912,81 \text{ m}^2$

Per això, es proposa que l'empresa promotora de l'activitat comercial assumeixi el cost de la urbanització de la rotonda amb 100.000€, que correspon al valor aproximat d'urbanització de la diferència del sistema viari restringit intern a l'àmbit del PMU-07:

$912,81 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 = 100.409,10 \text{ €}$



Vista cap al nord de l'avinguda de Catalunya



Vista cap al nord del carrer del Camí Reial

8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66.1.d) del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

8.1. Avaluació econòmica i financera

Cost de les obres d'urbanització

L'estimació dels costos urbanístics per la implantació dels vials i espais lliures s'ha fet aplicant mòduls o preus unitaris mitjans, ja que no es disposa actualment del projecte d'urbanització.

Els costos i preus unitaris o mòduls utilitzats no inclouen IVA i tampoc inclouen les despeses per la direcció facultativa ni pels permisos i altres despeses generals. Seguint criteris de prudència econòmica, amb caràcter orientatiu els mòduls aplicats són els següents:

- En els vials, contemplant dotacions de xarxes de subministrament elèctric, sanejament i altres s'ha aplicat el mòdul de 170 €/m² que és lleugerament superior al que estableix com a mitjana l'Agència Tributària de Catalunya en la seva publicació dels Valors Bàsics pel 2020, pels vials de més 10 metres d'amplada. Per les voreres a urbanitzar fora sector s'aplica el mòdul de 100 €/m².
- Pels espais lliures s'ha aplicat el mòdul de 80 €/m², tenint en compte que es tracta d'una actuació sobre uns espais lliures urbans de caràcter intensiu.

COSTOS URBANITZACIÓ	m²	€/m²	€
X2. Xarxa viària local bàsica primària	655,20	170	111.384,00
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	247,93	170	42.148,10
V1. Plaça urbana	84,17	80	6.733,60
V2. Jardí urbà	1.953,11	80	156.248,80
Aportació rotonda (exterior àmbit)			100.000,00
Vorera avinguda Catalunya (exterior àmbit)	112,65	100	11.265,00
Vorera carrer Camí reial (exterior àmbit)	121,38	100	12.138,00
Vorera carrer Monòlit (exterior àmbit)	9,80	100	980,00
			440.897,50

En total, fetes les corresponents operacions aritmètiques, tal com es pot veure a la Taula anterior, els costos estimats d'urbanització sumen 440.897,50 sense incloure IVA, les despeses per llicències, honoraris professionals i altres despeses generals.

Cost de les indemnitzacions

Dins l'àmbit hi ha un habitatge i uns coberts annexes. El PMU fa una estimació del valor d'indemnització, que el projecte de reparcel·lació concretarà.

Les dades que consten al cadastre són:

1737209DG3013N0001EU Superfície construïda 154 m2

REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE CONSTRUIDA m ²	ANY CONSTRUCCIÓ	SUPERFÍCIE CONSTRUIDA HABITATGE	SUPERFÍCIE CONSTRUIDA MAGATZEM
1737209DG3013N0001EU	154	1932	96	58
1737210DG3013N0001IU	236	1932	81	155
	390		177	213

Per la taxació de les construccions incompatibles amb les determinacions del planejament s'ha procedit segons determina el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

La valoració de les construccions es fa segons la fórmula següent:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

on,

V = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros.

VR = Valor de reposició brut, en euros.

VF = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil en euros.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

2. El valor de reposició brut és el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren els costos d'execució material de l'obra en la data a la qual s'ha d'entendre referida la valoració 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 altres despeses necessàries per construir una edificació, construcció o instal·lació de característiques similars utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals.

3. El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determina d'acord amb les seves característiques i no pot ser superior al 10 per cent del valor de reposició brut.

4. El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació, és el que recull la taula que figura a l'annex II, el fonament matemàtic del qual és l'expressió següent(...)

S'ha considerat que l'edificació de magatzem ja ha arribat al final de la seva vida útil, per tant, el valor del coeficient β és 1, mentre que per l'habitatge s'ha considerat que s'ha amortitzat el 88%, pel que el valor de β és 0.8531. Per altra banda, s'ha pres el valor al final de la vida útil com el 10% del valor de reposició brut.

El cost d'indemnització d'aquesta construcció és de 61.119,24 €.

Cost total d'urbanització i indemnitzacions

El cost total de la urbanització i les indemnitzacions, ascendeix a la quantitat de 502.016,74 €.

Repercussió dels costos d'urbanització més indemnitzacions per m2 sòl

La repercussió mitja per m2 de sòl brut és de:

$$502.016,74 \text{ €} / 8.277,46 \text{ m}^2 = 60,65 \text{ €/m}^2$$

La repercussió mitja per m2 de sòl net és de:

$$502.016,74 \text{ €} / 5.337,05 \text{ m}^2 = 94,06 \text{ €/m}^2$$

La repercussió mitja per m2 de sostre és de:

$$502.016,74 \text{ €} / 5.900 \text{ m}^2 = 85,09 \text{ €/m}^2$$

Viabilitat econòmica del sector

L'operació d'urbanització amb un rati inferior als 150 €/m2 de sòl és considerada econòmicament viable.

8.2. Informe sostenibilitat econòmica

La modificació urbanística que es planteja, degut a la seva naturalesa i a les seves dimensions, es preveu que pot tenir els impactes sobre les finances públiques de l'Ajuntament Palau-solità i Plegamans que a continuació es detallen:

Ingressos i despeses de capital

Per la banda de les despeses, la principal inversió municipal que es pot derivar de l'execució de l'actuació urbanística prevista és la que correspon al sòl urbanitzat que obtindrà per la cessió del 10 % del sostre d'aprofitament urbanístic del PMU, cas que l'Ajuntament en vulgues ser el seu promotor directe. Per la promoció i construcció d'aquest sostre, l'Ajuntament pot optar, bé per no incorre en cap despesa de capital, mitjançant la construcció i explotació del nou sostre per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície o concessió administrativa durant un període determinat i mantenint la propietat pública del sòl o bé, directament finançant la inversió via crèdit extern que haurà d'amortitzar amb el rendiment econòmic que en el futur podrà obtenir amb el lloguer o venda d'aquest aprofitament urbanístic.

Alternativament, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans també podria optar per la venda a un tercer del 10% d'aprofitament urbanístic que obtindrà com Administració actuant. En aquest cas, tampoc incorreria en cap despesa de capital sinó al contrari un ingrés extraordinari amb les finalitats que pel patrimoni municipal de sòl estableix la vigent Llei d'urbanisme de la Generalitat.

En conclusió, de la Proposta de modificació se'n poden derivar per l'hisenda municipal, ingressos de capital per la concessió a un tercer de l'explotació del sostre que l'Ajuntament obtindrà per la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic o per l'alineació del sòl urbanitzat corresponent a aquest sostre sense incorre en cap despesa de capital, o bé, incorre en despeses de capital per la construcció i promoció municipal d'aquest 10% d'aprofitament urbanístic, que podran ser finançades externament via crèdit avalat pels futurs ingressos que es derivaran de la seva venda o lloguer.

Ingressos i despeses corrents

La implementació de l'actuació urbanística proposada, al llarg de la seva vigència, comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels nous vials i dels espais lliures. De tot això, se'n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l'hisenda municipal.

Les principals partides que poden quedar afectades per la banda de les despeses són les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l'espai públic – vial i zona verda - als serveis de vigilància i serveis municipals bàsics, que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques com són, per exemple, el cas de la recollida d'escombraries i el manteniment del clavegueram. Tenint en compte les dimensions del vial (903 m²) i de l'espai lliure (2.037 m²) s'estima que aplicant barems promig de municipis de grandària similar, les despeses anuals a preus actuals pel seu manteniment, reposició i neteja en el cas del vial, incloent senyalització, enllumenat i neteja viària, difícilment assoliran els 3 €/m², o sigui, a l'entorn dels 2.709 €/any, mentre que pel cas de l'espai lliure el cost s'estima a l'entorn dels 0,4 €/m², o sigui uns 815 €/any. En total, uns 3.524 €/any de despeses corrents municipals derivades directament de la reposició, manteniment i neteja dels nou vial i l'espai lliure que proposa el PMU. Si en aquesta xifra de 3.524 €/any se l'hi càrrega un 25% per despeses indirectes de l'administració municipal es converteix en un augment de despesa corrent municipal a preus actuals de 4.405 €.

Per la banda dels ingressos municipals anuals, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius derivades de la Proposta de PMU són les que poden correspondre a l'impost sobre bens immobles – IBI -, als impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació dels nous habitatges i edificacions comercials i a les corresponents llicències urbanístiques.

Pel que respecte a l'augment, estimat en valors actuals, dels ingressos corrents municipals que es podran obtenir, una vegada estiguin executades i completades totes les accions urbanístiques i immobiliàries previstes, cal contemplar com a mínim una xifra superior als 19.090 euros anuals. Aquesta xifra d'augment dels ingressos corrents municipals de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans es derivarà de l'aplicació de l'IBI sobre els 33 nous habitatges que amb una quota mitja de 400 € per any i habitatge, assoleix uns 13.200 €/any i sobre els 2.725 m² de nou sostre comercial amb una quota mitja de 2 €/m² de sostre, sumarà més de 5.450 €/any.

L'impacte final anual per l'hisenda municipal de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans que podrà generar el desenvolupament complert del PMU que es proposa, comparant a preus actuals l'augment estimat de les despeses (4.405 €) i l'augment previsible dels ingressos corrents (superior als 19.090€), és clarament favorable als segons i, per tant, perfectament sostenible econòmicament. I, tot això sense tenir en compte altres increments anuals dels ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que podrà comportar l'aplicació de l'impost sobre la construcció per l'edificació del nou sostre per usos comercials i residencials.

Conclusió

Com s'ha posat en evidència, pel que respecta als ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, avui per avui i amb base al que s'ha exposat sobre els potencials rendiments dels nous aprofitaments urbanístics i dels nous ingressos per concepte d'IBI, respectivament, es consideren econòmica i financerament sostenibles i no es preveu que se'n puguin derivar conseqüències que en el futur puguin afectar negativament a la hisenda municipal.

9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Atenent a l'establert a l'apartat c, aquest PMU s'acompanya d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

10. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66.1.h) del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

Si bé el planejament urbanístic general vigent no fixa cap determinació específica per a l'àmbit del pla, sí que preveu una sèrie de criteris bàsics per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible:

- Un creixement del municipi de forma compacta i racional, a partir del nucli urbanitzat actual.
- Creixements no extensius, reduint el consum del sòl.
- Una ocupació estricta dels buit urbans, per cohesionar la trama urbana.
- La creació d'una xarxa contínua.

- La connexió dels diferents barris del municipi mitjançant les principals actuacions que aporten una nova estructura viària i elements d'estructura per completar l'existent.
- La descongestió del nucli urbà, amb la realització de noves alternatives.
- La creació d'una xarxa de vianants i de bicicletes per afavorir els desplaçaments, entre el centre urbà, les urbanitzacions més perifèriques, els diferents espais públics i els espais naturals i rurals.

Aquest PMU es desenvolupa seguint els criteris bàsics establerts pel POUM i per tant dóna compliment a les determinacions abans exposades. Es tracta del desenvolupament d'una àrea ubicada dins la trama urbana consolidada de Palau-solità i Plegamans que afavoreix al creixement compacte de la ciutat i a la cohesió d'àmbits de la ciutat amb els nous espais lliures i de vialitat de prioritat invertida. El PMU segrega els desplaçaments de vianants i els de vehicles, ubicant els espais de trànsit de vianants al costat de la zona verda, afavorint recorreguts segurs.

11. PLA D'ETAPES

El desenvolupament de l'àmbit s'iniciarà tan bon punt s'aprovi definitivament aquest pla de millora, amb la redacció i tramitació del projecte d'urbanització de l'àmbit i el projecte de reparcel·lació. Un cop aprovats els projectes d'urbanització i de reparcel·lació s'estableix el desenvolupament del sector en 3 etapes:

- Urbanització del sector
- Execució del sòl privat comercial
- Execució del sòl residencial

S'estableix que cadascuna de les etapes tindrà una durada d'aproximadament 2 anys, per tant el Pla de Millora Urbana estarà completament desenvolupat i executat en un període de 6 anys a partir del moment en què adquireixi vigència.

12. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb el que estableix el punt 2 de la Disposició Transitòria Sisena, aquest Pla de Millora Urbana no ha de contenir una memòria social ja que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de 2015, ja conté aquest document.

DT 6a.2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

13. COMPARATIU POUM - PROPOSTA PMU

SUPERFICIE DE L'ÀMBIT		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA	
Àmbit	m²	8.291,00	100,00%	8.277,46	100,00%
QUALIFICACIONS DE SÒL					
SISTEMES URBANÍSTICS		3.648,04	44,00%	2.940,41	35,52%
Xarxa viària (X)	m²	1.824,02	22,00%	903,13	10,91%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	m ²	663,28	8,00%	655,20	7,92%
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	m ²	1.160,74	14,00%	247,93	3,00%
Espais lliures i zones verdes (V)	m²	1.824,02	22,00%	2.037,28	24,61%
V1. Plaça urbana	m ²	0,00	0,00%	84,17	1,02%
V2. Jardí urbà	m ²	1.824,02	22,00%	1.953,11	23,60%
ZONES		4.642,96	56,00%	5.337,05	64,48%
Blocs plurifamiliars (4s)	m²	4.642,96	56,00%	2.174,18	26,27%
4s residencial	m ²			2.174,18	26,27%
Terciari (8)	m²			3.162,87	38,21%
8c7 comercial PMU7	m ²			3.162,87	38,21%
EDIFICABILITAT / SOSTRE					
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	m²	5.900,00		5.900,00	
Sostre residencial (4s)	m²	< 5015		3.174,80	
HLL	m ²	4.130,00		2.222,36	
HPO qualificació genèrica	m ²	1.770,00		952,44	
Sostre comercial (clau 4s)	m²	> 885		215,60	
Sostre comercial (clau 8c7)	m²			2.509,60	
EDIFICABILITAT BRUTA	m²st/m²sl	0,71		0,71	
DENSITAT / NOMBRE MÀXIM HABITATGES					
DENSITAT	hab/ha	67,54		39,87	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES (90m2/hab)	un	56,00		33	

Pla de millora urbana 07 - Camí Reial. Palau-Solità i Plegamans
- Aprovació Inicial -

NORMATIVA

CAPÍTOL 1. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Article 1. Definició

Aquestes normes urbanístiques, amb la resta de documents i determinacions, exigides per la legislació urbanística vigent, constitueixen el Pla de Millora corresponent al PMU 07 - Camí Reial del municipi de Palau-solità i Plegamans.

Article 2. Marc legal

Aquest Pla de Millora Urbana s'acull a allò previst en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Palau-solità i Plegamans, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015, i a les prescripcions referides als Plans de Millora Urbana del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2010 de 3 d'agost, així com el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006.

Article 3. Documentació

Aquest Pla de Millora Urbana està integrat pels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe sostenibilitat econòmica
- Pla d'etapes
- Justificació del compliment de determinacions del pla general sobre mobilitat sostenible.
- Memòria social
- Documentació mediambiental exigible, en aquest cas l'informe mediambiental.
- Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i proposta d'urbanització del sector.
- Annexos.

Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària al Diari Oficial de la Generalitat d'acord d'aprovació definitiva adoptat per l'organisme corresponent.

Article 5. Modificacions

1. Es podrà modificar aquest Pla de Millora Urbana en els supòsits que estableixi la legislació urbanística vigent.
2. No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%, respectant sempre les cessions de sol públic establertes.
3. La modificació haurà de tenir el mateix grau de precisió que el Pla de Millora Urbana, i així es tramitarà d'acord amb les mateixes disposicions que regeixen la formulació de la Modificació del Pla de Millora Urbana, d'acord amb allò que estableixen els articles 116 i 117 de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, i les seves modificacions.

Article 6. Interpretacions

1. Les determinacions del Pla de Millora urbana i concretament d'aquestes normes s'interpretaran conforme les disposicions de la Llei d'Urbanisme.
2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla de Millora Urbana en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.
4. Són plànols normatius el plànols d'ordenació número 1, 2, 3, 4 i 7.

Article 7. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars venen obligats a complir les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana i en especial d'aquestes normes.

CAPÍTOL 2. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 8. Delimitació poligonal i sistema d'actuació

El Pla de Millora Urbana delimita un polígon d'actuació urbanística, i fixa com a sistema d'actuació per a la seva execució el de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica previst i regulat per la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 9. Aprofitaments urbanístics

S'aplicarà la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.

Article 10. Transmissió dels sòls per a sistemes

La transmissió del sòl per a sistemes i dotacions es produirà en virtut de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació que caldrà tramitar i aprovar en desenvolupament del Pla de Millora Urbana.

Article 11. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització

Conforme les determinacions de la Llei d'urbanisme i el seu reglament, caldrà l'aprovació pertinent del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació, i l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

Es desenvoluparà un únic projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà d'assumir la urbanització de quatre terrenys ubicats fora de l'àmbit del pla de millora urbana, corresponent a:

1. Àmbit de la rotonda de l'avinguda Catalunya.
2. Àmbit de la vorera de l'avinguda Catalunya.
3. Àmbit de la vorera del carrer del Camí Reial.
4. Àmbit de la vorera del carrer del Monòlit.

El polígon d'actuació urbanística participarà en la urbanització i assumirà el cost corresponent a les obres d'urbanització dels àmbits 2,3 i 4.

No obstant, l'àmbit 1, de la rotonda de l'avinguda Catalunya, forà de l'àmbit del pla de millora i dels seus límits, s'inclou en el projecte d'urbanització a fi d'assegurar el correcte funcionament del trànsit rodat vinculat a la nova superfície de sostre comercial.

Per tant, els costos de l'àmbit 1 repercutiran exclusivament sobre l'empresa promotora del sòl comercial (clau 8c7).

Dels costos derivats de la urbanització de l'àmbit de la rotonda, l'empresa promotora de sòl comercial assumirà la quantitat de 100.000€.

Aquest valor respon a la diferència de xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida (clau Xr) del PMU-07 definida per la proposta d'ordenació respecte el planejament vigent. La present proposta redueix de manera dràstica el sòl de sistema viari previst en el POUM de Palau-Solità i Plegamans:

Clau Xr 1.160,74 m² – 247,93 m² = 912,81 m²

Per això, es proposa que l'empresa promotora de l'activitat comercial assumeixi el cost de la urbanització de la rotonda amb 100.000€, que correspon al valor aproximat d'urbanització de la diferència del sistema viari restringit intern a l'àmbit del PMU-07:

912,81 m² x 110,00 €/m² = 100.409,10 €

El projecte d'urbanització s'ajustarà al que disposa l'article 72 del TRLUC i al seu Reglament.

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**Article 12. Règim del sòl**

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana està constituït per sòl classificat d'urbà no consolidat.

Article 13. Qualificació urbanística del sòl

El sòl comprès en l'àmbit del Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes. S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i per zones els que constitueixen l'aprofitament del sector.

Les zones i sistemes compresos en aquest PMU són:

- Sistema de mobilitat i comunicacions (clau X)
 - Xarxa viària local bàsica primària (clau X2)
 - Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida (clau Xr)
- Sistema d'Espais lliures i zones verdes (clau V)
 - Plaça urbana (clau V1)
 - Jardins urbans (clau V2)
- Zona de blocs aïllats en volumetria específica (clau 4)
 - Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible PMU7 (clau 4s PMU7)
- Zona de serveis i activitats (clau 8)
 - Comercial PMU7 (clau 8c7)

El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de protecció de qualificació genèrica.

Article 14. Quadre de qualificacions

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.277,46 m2	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	2.940,41 m2	35,52%
X. Xarxa viària	903,13 m2	10,91%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	655,20 m2	7,92%
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	247,93 m2	3,00%
V. Espais lliures i zones verdes	2.037,28 m2	24,61%
V1. Plaça urbana	84,17 m2	1,02%
V2. Jardí urbà	1.953,11 m2	23,60%

TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	5.337,05 m2	64,48%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	2.174,18 m2	26,27%
4 ^{SPMU7} . Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	2.174,18 m2	26,27%
8. Zona de serveis i activitats.	3.162,87 m2	38,21%
8c7. Comercial PMU7	3.162,87 m2	38,21%

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 15. Regulació dels sistemes

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposen les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data de 26 de març de 2015.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 16. Regulació de les zones

Les zones definides en el present Pla de Millora Urbana es regularan segons l'establert en els articles que segueixen. Per tot el no regulat específicament s'estarà a allò que disposen les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data de 26 de març de 2015.

Article 17. Zona blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible (clau 4s PMU7)

Definició

Aquesta zona regula el sòl d'aprofitament privat residencial del PMU-07.

Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima serà de 800,00 m2 de sòl, amb una façana mínima de 20 metres. La parcel·la ha de permetre la inscripció d'un cercle de 20 metres.

El volum edificable es podrà dividir en habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, en funció del nombre màxim d'habitatges definit en el PMU.

Condicions de l'edificació

- Tipologia: edificació volumètrica bàsica
- Gàlib màxim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU.
- Sostre màxim: S'estableix un sostre màxim per cada unitat de zona, que s'indica en els plànols d'ordenació del PMU.

- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 13,80 metres corresponent a planta baixa i tres plantes pis.
- Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00 m.
- Unitat de projecte: cada unitat de zona s'haurà de desenvolupar amb un projecte unitari pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color i materials. La unitat de projecte serà considerat un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i en les posteriors reformes dels habitatges.
- Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.
- Soterranis i aparcaments: els soterranis es disposaran dintre de la projecció vertical de l'edificació principal, més aquella part necessària segons projecte, sempre que en aquest cas no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la i un màxim de 3 plantes.

Les rampes d'accés als aparcaments soterranis podran construir-se en l'espai lliure de la parcel·la.
- Reserva de places d'aparcament: s'haurà de justificar la reserva d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge o per cada 100m² construïts.
- Construccions auxiliars: l'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,50 m. Només s'admetran construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant cassetes per a serveis públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat o similars.
- Espais lliures interiors de parcel·la no edificats: es destinaran fonamentalment a jardí privat, acomplint allò establert en el condicions generals per a les zones 4 de la normativa del POUM.

Condicions d'usos

Ús principal: Habitatge plurifamiliar

Usos compatibles:

- Habitatge d'ús turístic
- Residència col·lectiva i especial
- Oficines
- Serveis privats al públic
- Petits establiments comercials

- Hoteler
- Establiment d'apartaments turístics
- Restauració
- Sanitari-assistencial
- Educatiu / Docent
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu i serveis
- Serveis tècnics i cambres d'instal·lacions
- Aparcaments privats lligats als usos compatibles, en planta soterrani
- Magatzems lligats als diferents usos compatibles

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independentment dels accessos generals dels veïns.

L'edifici amb accés des de l'avinguda Catalunya tindrà com a ús propi en planta baixa el comercial / terciari / serveis, en un mínim de 175 m².

Article 18. Zona comercial PMU7 (clau 8c7)

Definició

Aquesta zona regula el sòl d'aprofitament privat comercial del PMU-07.

Condicions de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és la que s'estableix per la totalitat de la zona de serveis i comercials, definida en els plànols d'ordenació.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

Condicions de l'edificació

- Tipologia: edificació volumètrica bàsica
- Gàlib màxim i mínim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU.
- Sostre màxim: S'estableix un sostre màxim que s'indica en els plànols d'ordenació del PMU.
- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 12,00 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

- Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00 m.
- Soterranis: es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació. El nombre màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.
- Reserva de places d'aparcament: s'haurà de justificar la reserva d'1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

Les places d'aparcament s'han de situar majoritàriament en planta soterrani.

- Unitat compositiva: encara que dins de la mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.
- Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.
- Espais lliures de parcel·la no edificats: tret de la màxima ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí, on un mínim del 50% de la superfície tindrà les característiques de terreny o paviment permeable. Es tractarà amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per a la circulació de vehicles i la ubicació de places d'aparcament.
- La coberta de la planta soterrani de l'edifici comercial ha de ser enjardinada, tot seguint la composició dels talussos dels sòls de sistemes de jardins urbans colindants.

Condicions de desenvolupament i gestió

- En el desenvolupament i execució del sòl comercial s'haurà de preveure tractament de façana per a la mitgera del bloc de PB+6, amb front a l'avinguda Catalunya i colindant amb l'àmbit del PMU-07 pel sud.
- L'accés rodat pel carrer Monòlit serà restringit, exclusivament per motius de servei i emergència

Condicions d'usos

Ús dominant: Comercial. Mitjans i Grans establiments comercials (MEC i GEC).

Usos compatibles:

- Comercial. Petits establiments comercials (PEC)
- Oficines
- Serveis privats al públic
- Hoteler
- Restauració

- Dotacions esportives
- Dotacions culturals
- Aparcaments i estacionaments
- Magatzems

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

CAPÍTOL 6. HABITATGE DE PROTECCIÓ

Article 19. Habitatge de protecció

El 30% del sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció de qualificació genèrica. En concret es reserven per a habitatge de protecció 952,44 m² de sostre.

INFORME AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓ

El present Pla de Millora Urbana s'emmarca en el marc del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015. En aquest context, el present informe Ambiental pretén descriure les prescripcions ambientals a establir, a l'escala de planejament pròpia dels PMU.

L'informe ambiental emana a les directrius definides per l'article 3 del Text de la Llei d'urbanisme, de 3 d'agost, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, i posteriors modificacions on s'estableixen els fonaments del desenvolupament urbanístic sostenible:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. L'ÀMBIT DE L'INFORME AMBIENTAL

El sector comprès en el Pla de Millora Urbana 07 - Camí Reial es situa en la zona sud del casc antic de Palau-solità i Plegamans en l'entorn de l'avinguda de Catalunya.

L'àmbit, de superfície total 8.277,46m² segons estableix la fitxa del POUM, queda integrat a l'interior d'illa, que limita a nord amb la prolongació del carrer de la Indústria; a sud amb el carrer del Monòlit; a l'est amb l'avinguda de Catalunya; i a l'oest amb el carrer del camí Reial.

3. REQUERIMENTS AMBIENTALS DE L'ÀMBIT DEL PLA

3.1. Medi físic

Geomorfologia

El terme municipal de Palau-solità i Plegamans s'estén per la depressió del Vallès-Penedès, entre la serralada Litoral i la Prelitoral.

El nucli urbà principal es concentra en la zona més plana, on conflueixen la riera de Caldes, la de Sentmenat i el torrent de Can Duran. Aquesta situació geogràfica condiona unes característiques

climàtiques de propagació de contaminants atmosfèrics i de sorolls, i conforma el paisatge agroforestal típic de la plana vallesana.

La geologia queda determinada per àrees planeres amb predomini de turons arrodonits amb pendent mitjà i suau, on s'hi troben sediments molt poc o no cimentats: graves, sorres, llims, argiles (quaternari).

La topografia de l'àmbit es caracteritza pels 9,5 metres de desnivell que hi ha en entre els extrems est i oest de l'àmbit del Pla de Millora Urbana. En els plànols s'acompanyen la relació de cotes del sector i el seu entorn.

Hidrologia

La riera de Caldes, que pertany a la conca del Besòs, és el principal curs fluvial que travessa el terme municipal, de nord a sud. La riera neix a Sant Feliu de Codines i desemboca al riu Besòs, a l'alçada de la Llagosta.

Aquesta riera té una important funció connectora entre els espais protegits de la serra litoral i pre-litoral que proporciona per un gran nombre d'espècies que es veu amenaçat per les pressions atròpiques que afecten el territori vallesà.

La forta implantació demogràfica amb una ocupació del sòl, i l'abocament de la depuradora (EDAR de Caldes) a la riera de caldes són les principals problemàtiques que posen en risc el territori.

3.2. Medi natural

Cobertes del sòl

El mapa de cobertes d'usos del sòl de Catalunya versió 4a edició (MCSC, CREAM any 2013), ens mostra la forta urbanització al voltant de la riera de Caldes, que en el seu tram sud destaca per l'ús industrial.

Les zones forestals, tot i ser força disperses, es concentren en una gran àrea en el sector est del municipi, i les zones agrícoles constitueixen la matriu formant àrees aïllades en algunes ocasions i ones de major superfície, especialment en la zona oest, que connecta el municipi amb els altres espais agraris del Vallès.

En l'àmbit del PMU la coberta del sòl és improductiu.

Espais protegits (PEIN) i Xarxa Natura 2000

L'àrea sud-est del terme municipal, que forma part de l'espai natural dels Gallecs, va ser inclosa dins el Pla d'Espais d'Interès Natural a partir del Decret 156/2009, de 20 d'octubre, de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre.

Aquests sòls ocupen una superfície de 11,95 Ha del municipi, el que representa, un 1,7 del total, i queden fora de l'àmbit d'actuació del present pla de millora urbana.

Hàbitats d'Interès Comunitari

Dins el terme municipal de Palau-solità i Plegamans hi ha 4 Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC), segons Directiva d'Hàbitat de la Unió Europea, però cap d'ells és prioritari ni es troba en l'entorn més pròxim a l'àmbit d'estudi:

CODI	Hàbitat d'interès comunitari	Localització
6420	Jonqueres i herbassars graminoides humits del Molinio-Holoschoenion	Dins la llera de la riera de Caldes
92A0	Albaredes, salzedes i altres boscos de ribera	Torrent de Can Duran, trams de la riera de Caldes i puntualment al torrent del caganell i de l'Home Mort.
9340	Alzinars i carrascars	Bosc de Can Valls, i en zones dels boscos de Can Cerdà.
9540	Pinedes mediterrànies	En el global del municipi

Biodiversitat

La vegetació forestal actual es caracteritza pel seu caràcter mixt, amb predomini de les pinedes de pi blanc amb alzines en els alguns sectors aïllats del municipi.

La riera de Caldes i la riera de Can Duran són les que presenten les comunitats de bosc de ribera millor conservades.

Pel que fa a les comunitats animals, predominen les aus. No obstant, la major part d'espècies d'ocells es troben amenaçades són les que freqüenten les zones agrícoles i de matollar.

3.3. Riscos ambientals

Riscos geològics

El risc geològic compres el risc d'esllavissades i el risc d'erosió dels sòls.

A partir de les dades extretes de la cartografia del SITxell, de la diputació de Barcelona, s'observa que en els terrenys incloses en el Pla de millora urbana hi ha una erosionabilitat potencial mitjà, i no hi ha cap risc geològic gravitatori potencial.

Riscos sísmics

Segons el Sismicat, basat en el Catàleg Sísmic de Catalunya elaborat per el Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC), Palau-solità i Plegamans es troba en una zona amb una intensitat sísmica igual o superiors a VII.

Dins el terme municipal hi ha reconeguda una fractura, on s'estima una perillositat mitjana alta, a partir de la qual s'estableix una franja de protecció on no es permet la construcció de nous edificis. Els sòls inclosos en el present pla de millora urbana no queden afectats per la franja de protecció.

Riscos incendis forestals

El municipi de Palau-solità i Plegamans està considerat com un municipi d'alt risc d'incendi forestal, i de vulnerabilitat mitja, segons la classificació establerta pel Decret 64/1995, de 7 de març, pel que caldrà adoptar les mesures de prevenció d'incendis forestals definides pel decret; les mesures de prevenció d'incendis forestals de la Llei 5/2003, de 22 d'abril; i el Decret 123/2005, de 14 de juny.

Riscos d'inundacions

Segons els mapes de les delimitacions de les zones inundables, realitzats en el marc del Pla de l'Espai Fluvial de la Conca del Besòs, en data de 2011, facilitats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), mostren que les rieres a tenir en compte dins el terme municipal són: la riera de Caldes, la riera de Sentmenat i la riera de Can Duran.

No obstant, l'àmbit de inclòs en el present pla de millora urbana no queda afectat per les delimitacions de les zones inundables en períodes de retorn de 10 anys, 50 anys, 100 anys i 500 anys.

3.4. Ambient atmosfèric

Qualitat de l'aire

El municipi de Palau-solità i Plegamans es situa a la zona de qualitat de l'aire 2.Vallès-Baix Llobregat. El municipi, amb una densitat de població (989,4 hab/km²) inferior a la mitjana comarcal (1.586,7 hab/km²).

No obstant, alguns dels valors establerts per a la protecció de la salut humana i de la vegetació, els nivells de diòxid de nitrogen, i els nivells de partícules en suspensió s'han vist superats. La caracterització de les partícules denota que els factors que generen aquets valors són el transport, i localment, determinades indústries i activitats extractives.

Qualitat acústica

Les principals fonts emissores de soroll en el municipi de Palau-solità i Plegamans són el trànsit i les indústries.

A l'àmbit del Pla de Millora Urbana hi passa una de les principals vies de circulació del municipi, l'avinguda de Catalunya. Aquesta via continua funcionant com el principal eix, usat pels ciutadans del municipi per a les comunicacions internes del municipi.

Mentre, que en els sòls situats entre el sector del pla i la riera de Caldes, ubicada a ponent, hi trobem el polígon industrial de Can Cortés caracteritzat per les tensions generades arran de la incompatibilitat d'usos, i el trànsit de camions.

A partir de l'estudi de les zones sensible i les causes de la contaminació acústica es va realitzar el mapa de capacitat acústica (MCA), d'acord amb l'establert per la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica dels municipis.

Segons aquest estudi, en l'àmbit del Pla de Millora Urbana i el seu entorn, hi trobem dues zones de sensibilitat acústica:

A4. Predomini del sòl d'ús residencial (sensibilitat acústica alta): Àmbit sud inclòs en el pla i entorn

B1. Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/p infraestructures de transport existent (sensibilitat acústica moderada): Àrea zona industrial de Can Cortés

Qualitat Iluminosa

Segons el mapa de zones de protecció del medi ambient envers la contaminació lluminosa a Catalunya de la Direcció General de Qualitat Ambiental de la Generalitat de Catalunya, aprovat per la Resolució TES/1536/2018 de 29 juny, el sòl urbà no consolidat inclòs en l'àmbit del Pla de millora urbana està classificat com a zona de protecció moderada (E3).

D'acord el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, es regula la inspecció ambiental, les característiques d'instal·lacions i d'aparells d'il·luminació exteriors, i del funcionament de la il·luminació exterior.

4. PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGISLATIU AMBIENTAL

Planejament urbanístic:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015.

Normativa urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i altres.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors.

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i modificacions posteriors.

En qualsevol cas els projectes derivats del present PMU hauran d'assimilar la normativa ambiental aplicable en matèria d'aigua, residus, contaminació lumínica, contaminació acústica i contaminació atmosfèrica, que tinguin incidència sobre l'àmbit i el seu desenvolupament.

Normativa relativa al desenvolupament del Pla de Millora Urbana

Es considera d'aplicació en l'àmbit del present PMU i en els projectes que se'n derivin, d'una banda la següent normativa general:

- Codi tècnic de l'edificació

- Decret de 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoficiència en els edificis per establir aquesta regulació

5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El PMU té per objecte determinar l'ordenació i les condicions de desenvolupament dels nous edificis residencials i de terciaris i serveis i els espais públics, en base a les determinacions especificades en la fitxa del pla continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans.

Els principals objectius previstos pel Pla de Millora Urbana 07 són, per una banda obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i dels vials, i per altra banda augmentar el sòl destinat a usos comercials, disminuint els usos residencials.

D'acord amb la fitxa del PMU-07, es mantenen les previsions establertes pel que fa a sistema viari vinculant, sistema d'espais lliures, i els índex de sostre màxim (5.900m²st) i edificabilitat bruta (0,71m²st/m²sl), de manera que el sòl inclòs en el Pla de Millora Urbana queda distribuït de la següent manera:

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.277,46 m2	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	2.940,41 m2	35,52%
X. Xarxa viària	903,13 m2	10,91%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	655,20 m2	7,92%
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	247,93 m2	3,00%
V. Espais lliures i zones verdes	2.037,28 m2	24,61%
V1. Plaça urbana	84,17 m2	1,02%
V2. Jardí urbà	1.953,11 m2	23,60%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	5.337,05 m2	64,48%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	2.174,18 m2	26,27%
4 ^{SPMU7} . Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	2.174,18 m2	26,27%
8. Zona de serveis i activitats.	3.162,87 m2	38,21%
8c7. Comercial PMU7	3.162,87 m2	38,21%
SOSTRE TOTAL	5.900,00 m2	
Sostre residencial total	3.174,80 m2	
Habitatge lliure	2.222,36 m2	
HPO qualificació genèrica	952,44 m2	
Sostre comercial	2.725,20 m2	
en clau 4sPMU7	215,60 m2	
en clau 8c7	2.509,60 m2	

EDIFICABILITAT BRUTA	0,71 m2st/m2sl
HABITATGES / DENSITAT	
Nombre màxim habitatges	33 ut
HLL	23 ut
HPO qualificació genèrica	10 ut
Densitat	39,87 hab/Ha

Les condicions de parcel·lació, edificació i usos de les dues zones presents en el PMU queden especificades en la normativa, els plànols d'ordenació i la fitxa del PMU-07, definides en el present document.

Aquests objectius s'han desenvolupat tenint en compte els criteris generals de mobilitat sostenible establerts pel POUM. És per això, que la proposta per a l'àmbit del PMU s'encamina a mantenir la sostenibilitat global del model de ciutat orientat a afavorir la ciutat compacte i cohesionada i afavorir la continuïtat de la trama urbana i dels espais lliures.

Seguint els criteris d'ordenació, el PMU ha adoptat les següents mesures:

- Ordenació d'un vial de trànsit restringit de prioritat invertida i d'una trama d'espais lliures seguint la direcció est-oest per fomentar la creació d'un nou corredor verd que doni continuïtat i cohesió a la trama urbana de Palau-solità i Plegamans.
- Afavorir tipologies edificatòries, integrades dins d'uns gàlibs màxims i mínims en planta i alçat, que limitin la ocupació del sòl privat per a l'ordenació d'espai lliure.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

- I 1 Situació i emplaçament
- I 2 Ortofotomapa
- I 3 Topogràfic i preexistències
- I 4 Planejament vigent
- I 5 Estructura de la propietat
- I 6.1 Infraestructures existents. Aigua potable
- I 6.2 Infraestructures existents. Clavegueram
- I 6.3 Infraestructures existents. Gas
- I 6.4 Infraestructures existents. Baixa, Mitja i Alta tensió
- I 6.5 Infraestructures existents. Enllumenat públic
- I 6.6 Infraestructures existents. Telecomunicacions

Plànols d'ordenació

- O 1 Proposta d'ordenació del PMU 07. Camí Reial. Plànol d'ordenació
- O 2 Proposta d'ordenació del PMU 07. Camí Reial. Plànol de zones i sistemes
- O 3 Gestió i àmbits fora sector a urbanitzar
- O 4 Proposta d'ordenació del PMU 07. Camí Reial. Gàlibs edificables
- O 5 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Planta soterrani
- O 6 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Planta baixa
- O 7.1 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Seccions
- O 7.2 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Seccions
- O 7.3 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Seccions
- O 8.1 Infraestructures projectades. Aigua potable
- O 8.2 Infraestructures projectades. Clavegueram
- O 8.3 Infraestructures projectades. Gas
- O 8.4 Infraestructures projectades. Baixa, Mitja i Alta tensió
- O 8.5 Infraestructures projectades. Enllumenat públic
- O 8.6 Infraestructures projectades. Telecomunicacions

Pla de millora urbana 07 - Camí Reial. Palau-Solità i Plegamans
- Aprovació Inicial -



--- Àmbit PMU-07 Camí Real

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO **EFAARQUITECTES**

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

AP. INICIAL



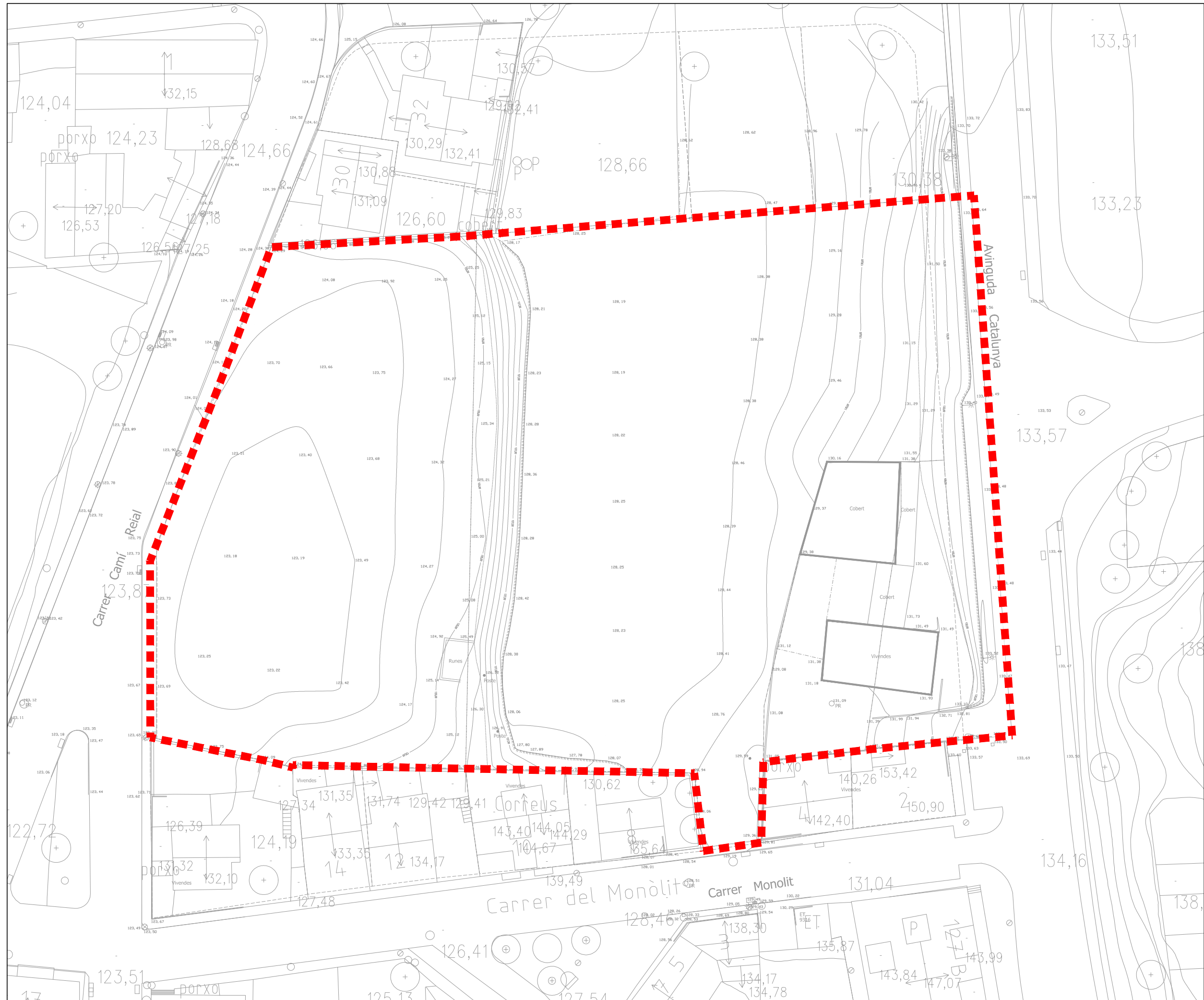
ESCALA A1. 1/1.500
A3. 1/3.000
DATA
FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
1



----- Àmbit PMU-07 Camí Real





--- Àmbit PMU-07 Camí Real

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

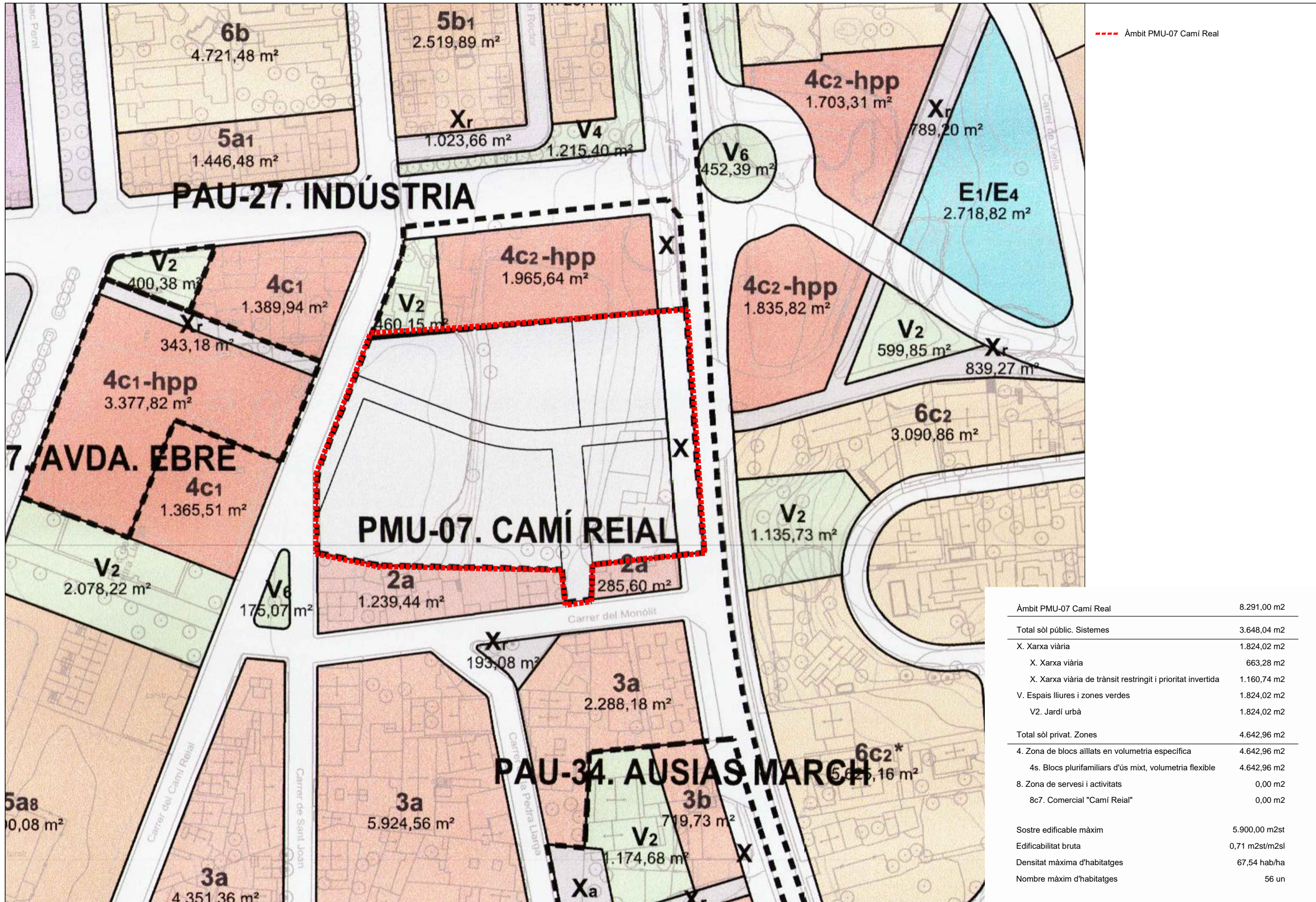
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 TOPOGRÀFIC I PREEXISTÈNCIES

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/250
 A3. 1/500
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
3



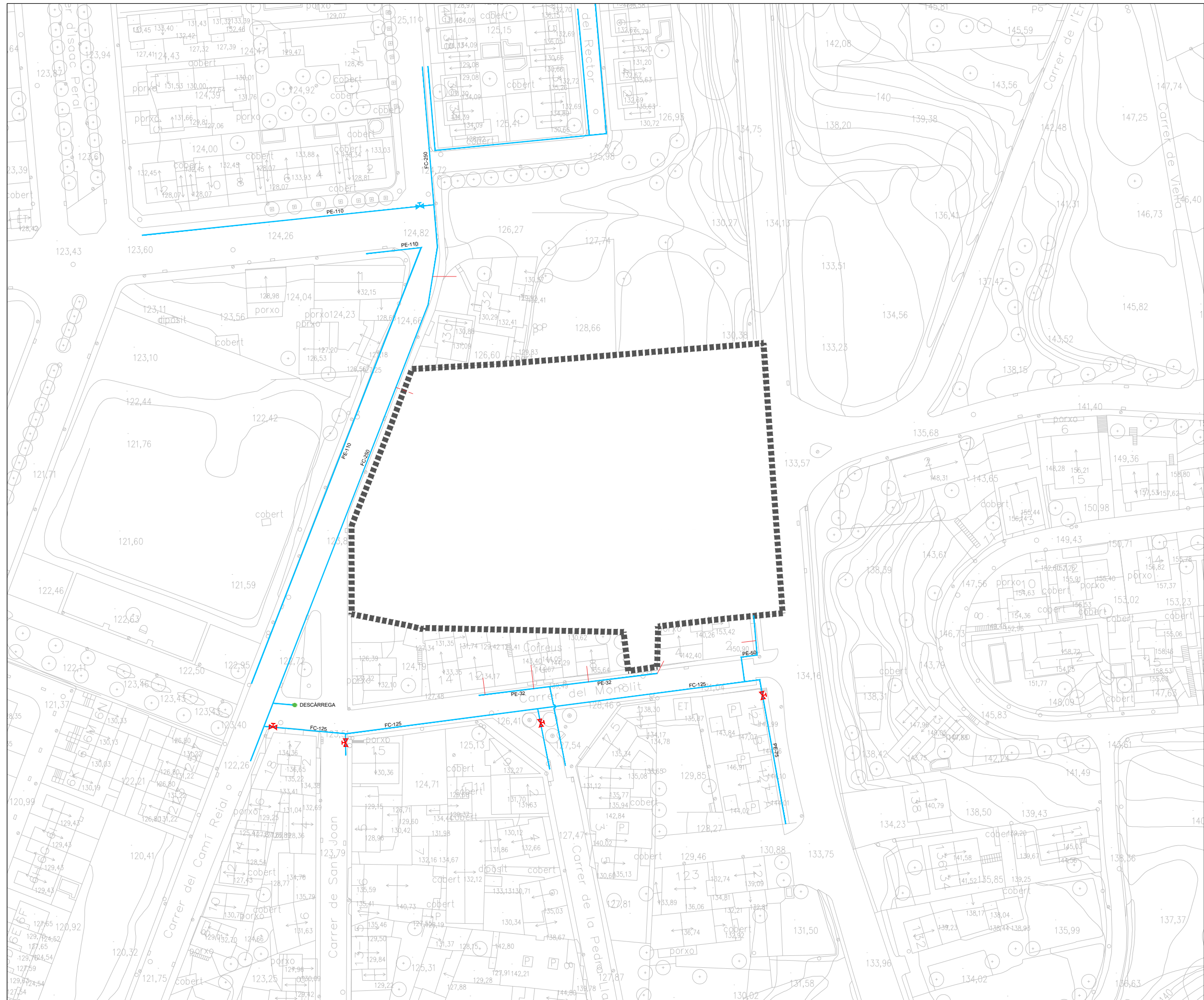
--- Àmbit PMU-07 Camí Real

Àmbit PMU-07 Camí Real	8.291,00 m2
Total sòl públic. Sistemes	3.648,04 m2
X. Xarxa viària	1.824,02 m2
X. Xarxa viària	663,28 m2
X. Xarxa viària de trànsit restringit i prioritat invertida	1.160,74 m2
V. Espais lliures i zones verdes	1.824,02 m2
V2. Jardí urbà	1.824,02 m2
Total sòl privat. Zones	4.642,96 m2
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	4.642,96 m2
4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, volumetria flexible	4.642,96 m2
8. Zona de serveis i activitats	0,00 m2
8c7. Comercial "Camí Real"	0,00 m2
Sostre edificable màxim	5.900,00 m2st
Edificabilitat bruta	0,71 m2st/m2sl
Densitat màxima d'habitatges	67,54 hab/ha
Nombre màxim d'habitatges	56 un

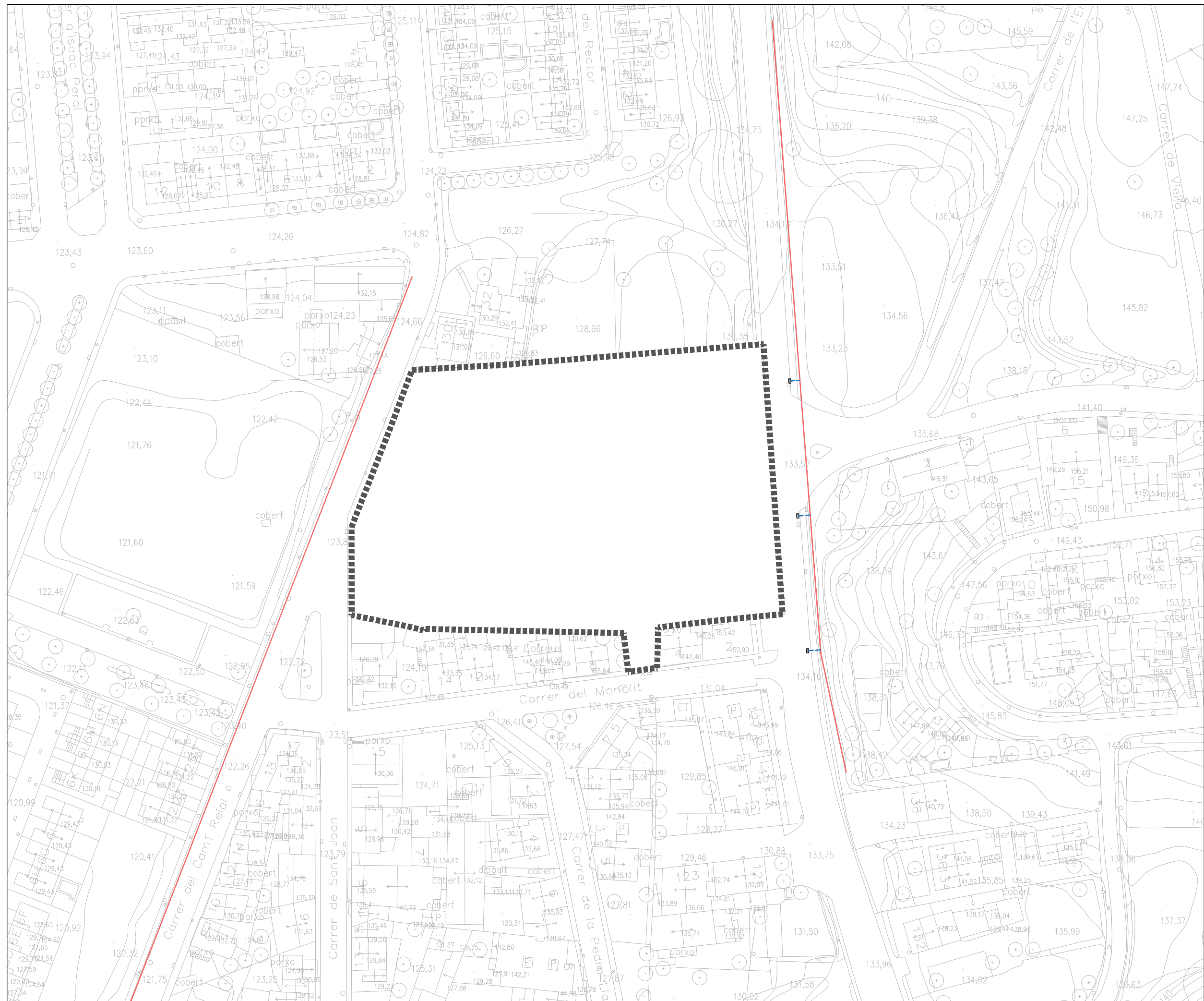


- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
- Limit propietats
- Limit finques cadastrals

Propietari	Finques registrals	Superficie	% del sòl
A AUMA, SA Josep Farnés Costajussà Jaume Farnés Costajussà Lluís Farnés Costajussà	1737211DG3013N0001JU	2.988,67 m ²	36%
B Immobiliaria Farnes Gabinet Juridic, SL Renova Palau, SL Construnova Palau, SL	1737206DG3013N0001XU	4.802,88 m ²	58%
C Francisco Bautista Moreno Celia Diaz Vilardell	1737210DG3013N0001IU		
D Edgar Treviño Martinez Erica Treviño Martinez	1737209DG3013N0001EU		
E Ajuntament Palau-solità i Plegamans		- 499,45 m ²	6%



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canonada Existent
- Escomesa Existent
- ✕ Vàlvula tall Existent
- Punt de descàrrega xarxa



- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Col·lector Existent
- Embornal Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO
EFAARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

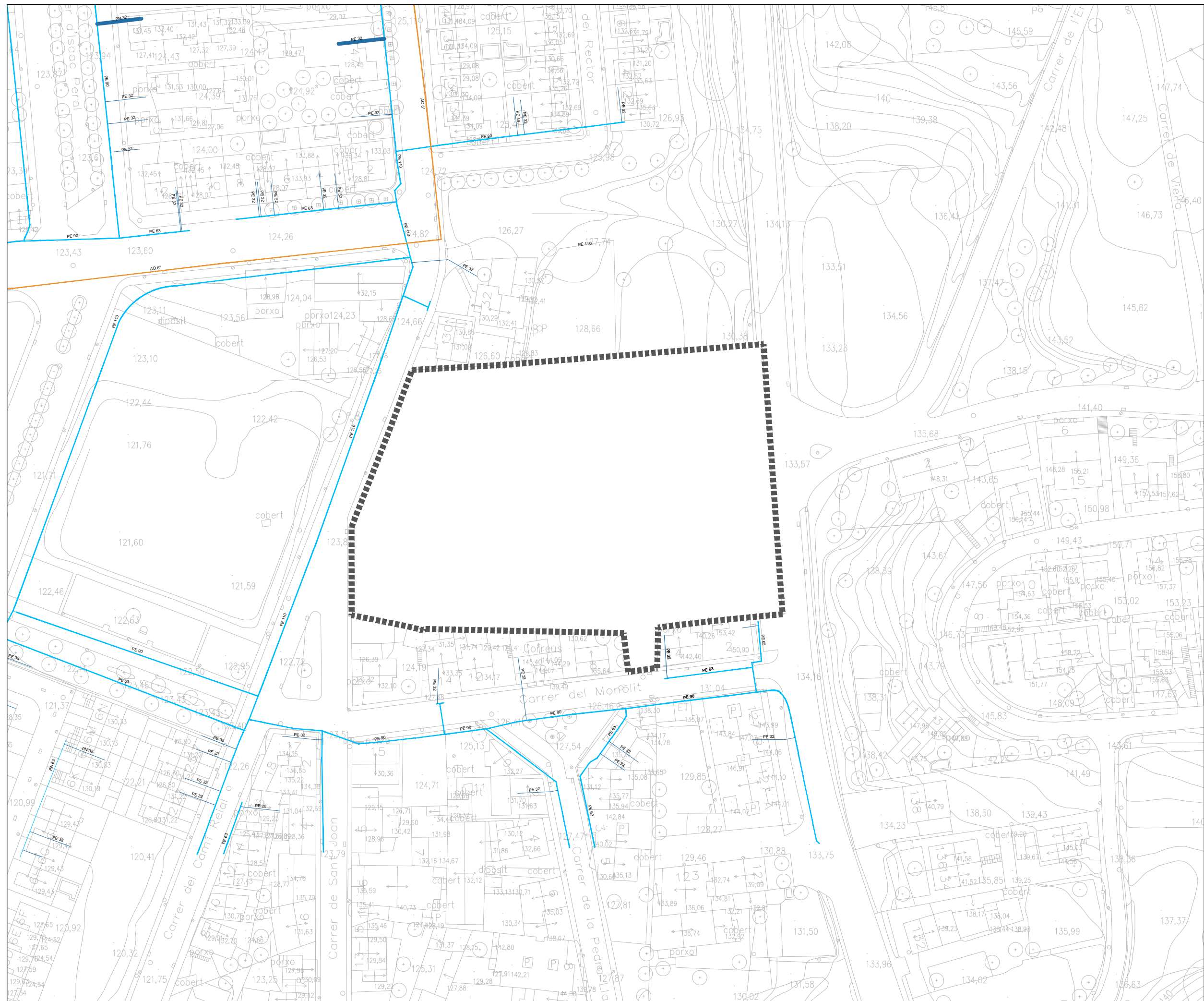
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
CLAVEGUERAM

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
6.2



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canalització Existent (Mitjà B)
- Canalització Existent (Alta B)
- Escomesa Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO
EFAARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

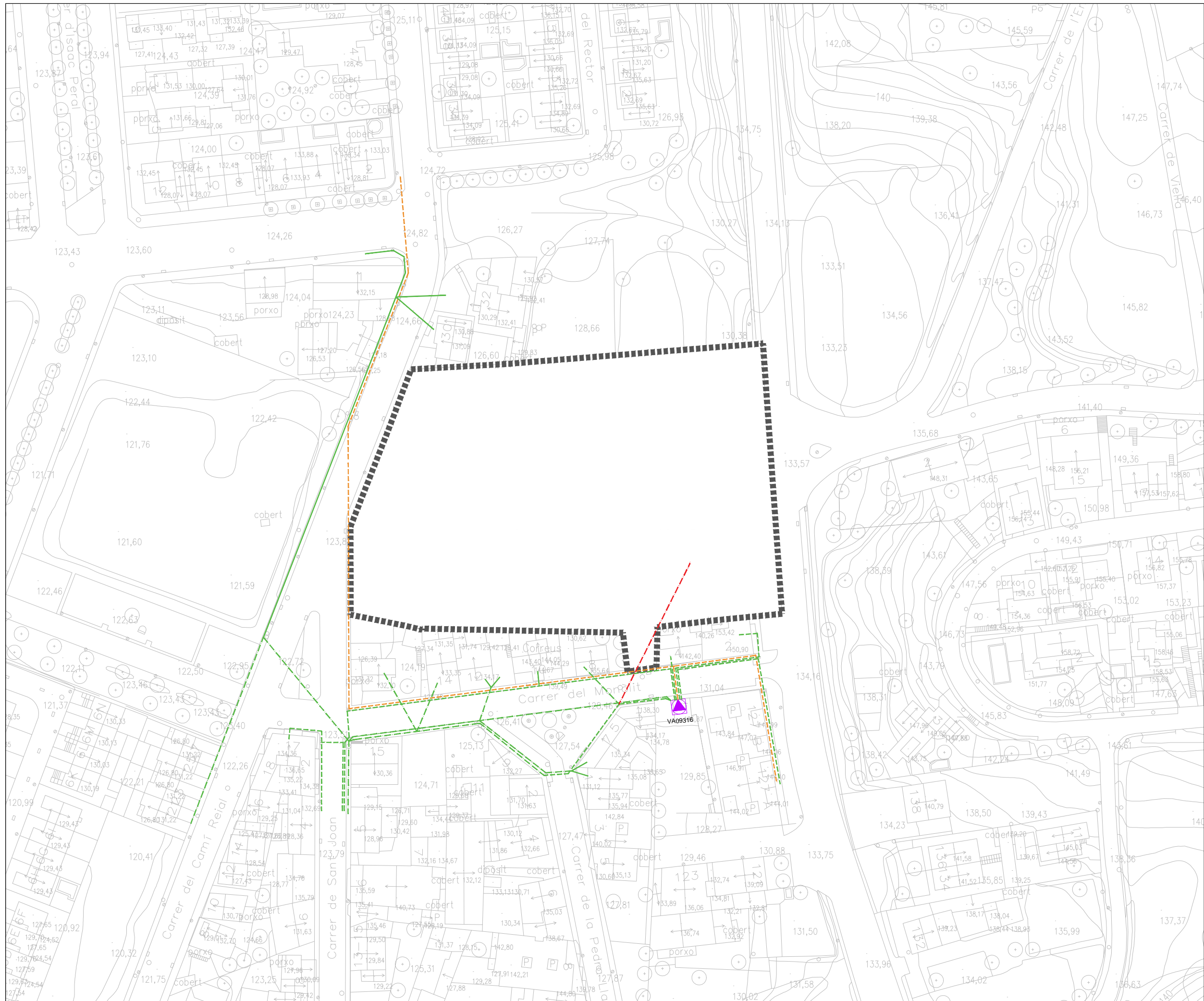
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
 GAS

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
6.3



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- - - Xarxa MT Soterrada Existent
- - - Xarxa BT Aèria a retirar
- - - Xarxa BT Aèria Nu Existent
- - - Xarxa BT Aèria Trenat Existent
- - - Xarxa BT Soterrada Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFAARQUITECTES**

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

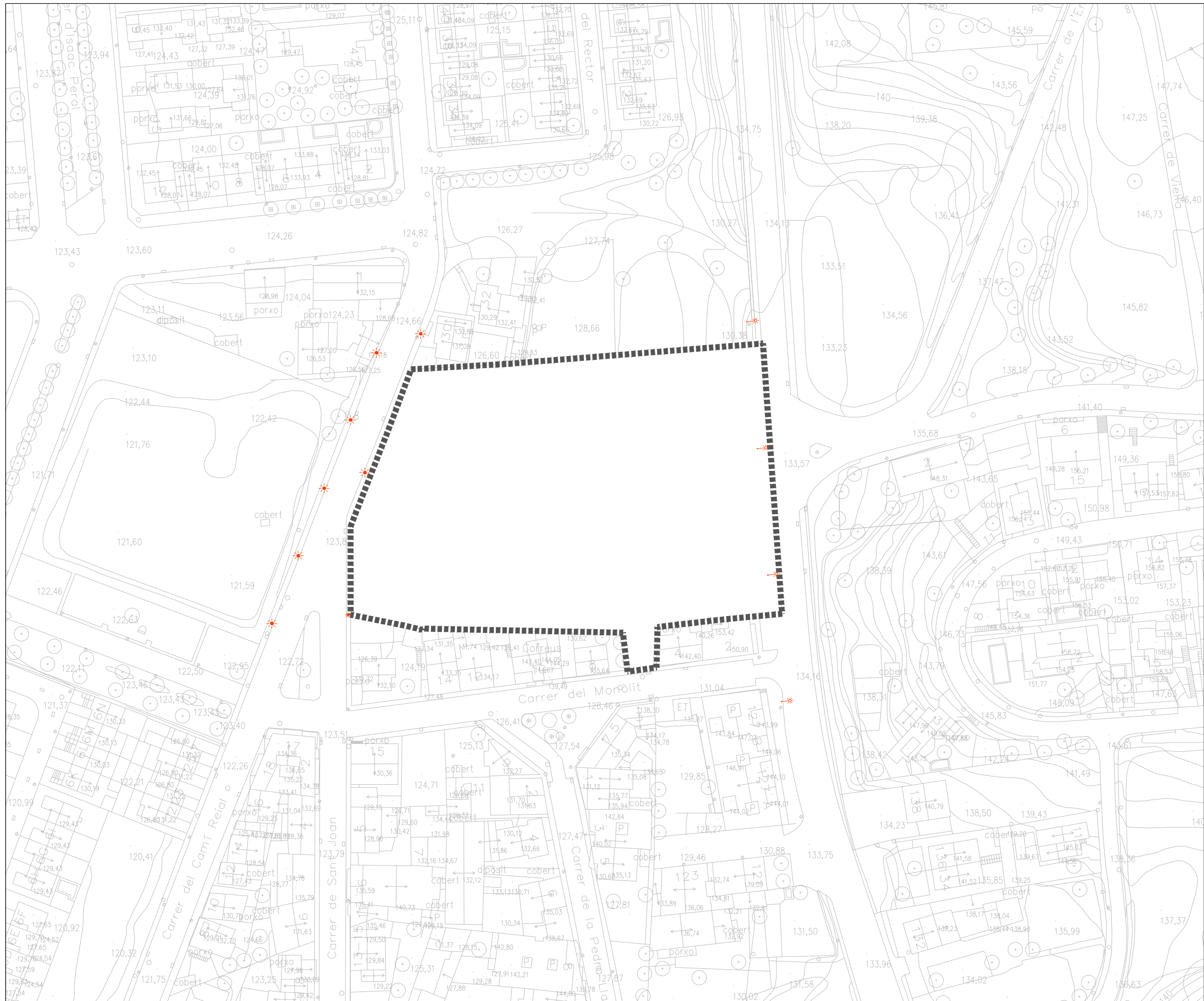
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
 BAIXA, MITJA I ALTA TENSIÓ

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
6.4



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- ★ Punt llum Existent
- ✱ Columna Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO
EFAARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

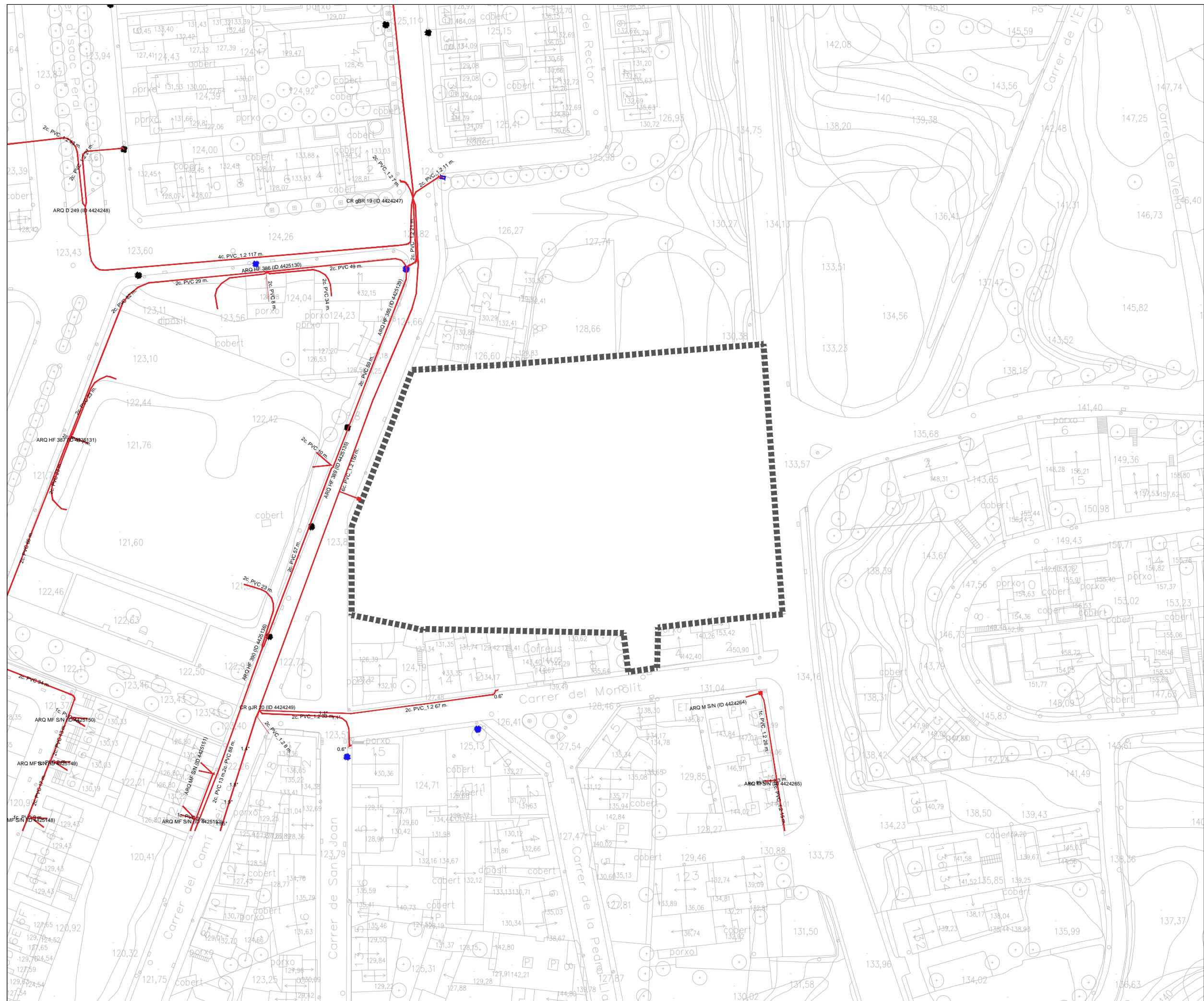
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
ENLLUMENAT PÚBLIC

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
6.5



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canalització Existent
- Escomesa Existent
- Arqueta tipus H / HM
- Pal fusta
- Pal formigó

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO
EFAARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

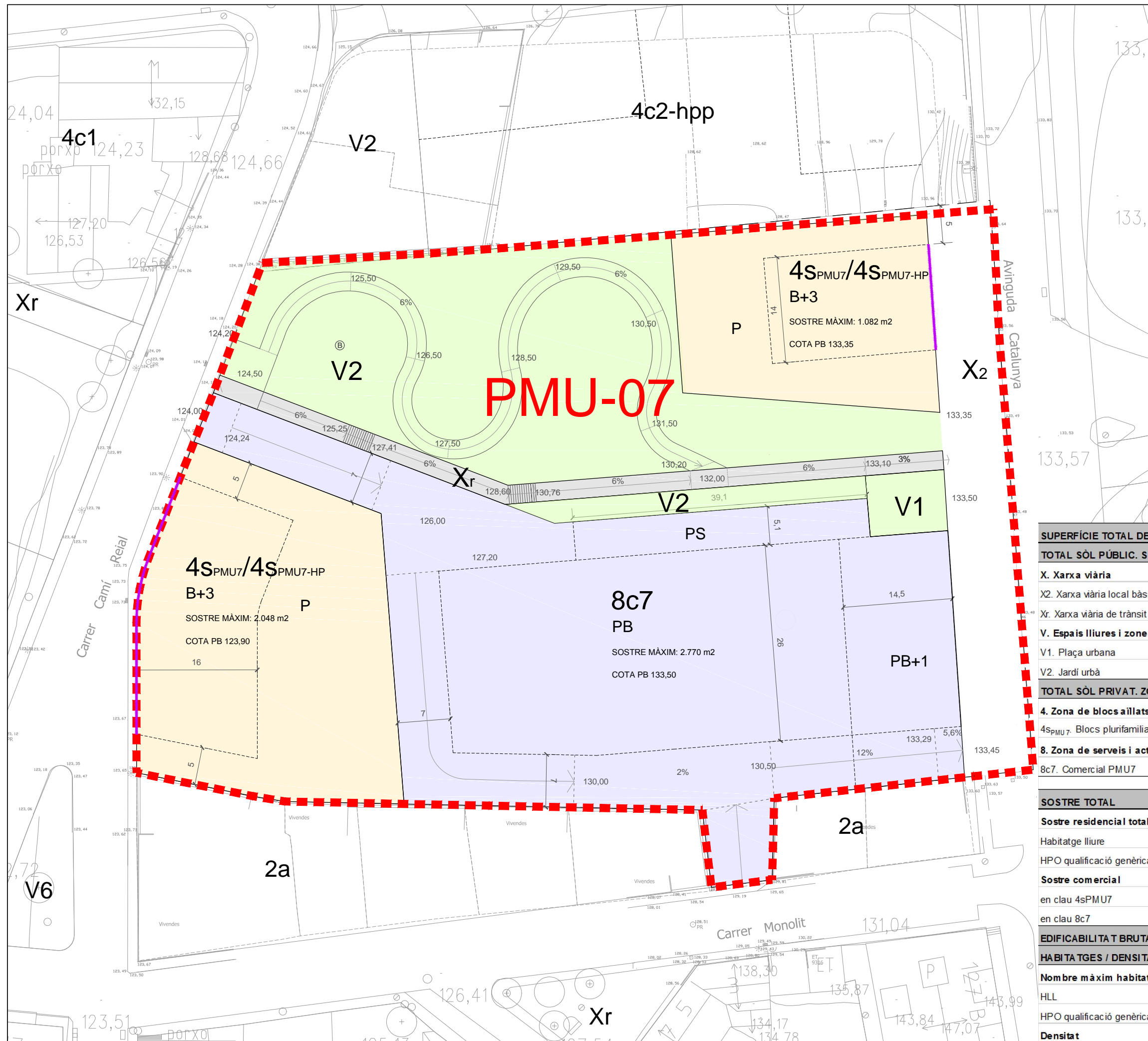
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMI REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
TELECOMUNICACIONS

AP. INICIAL

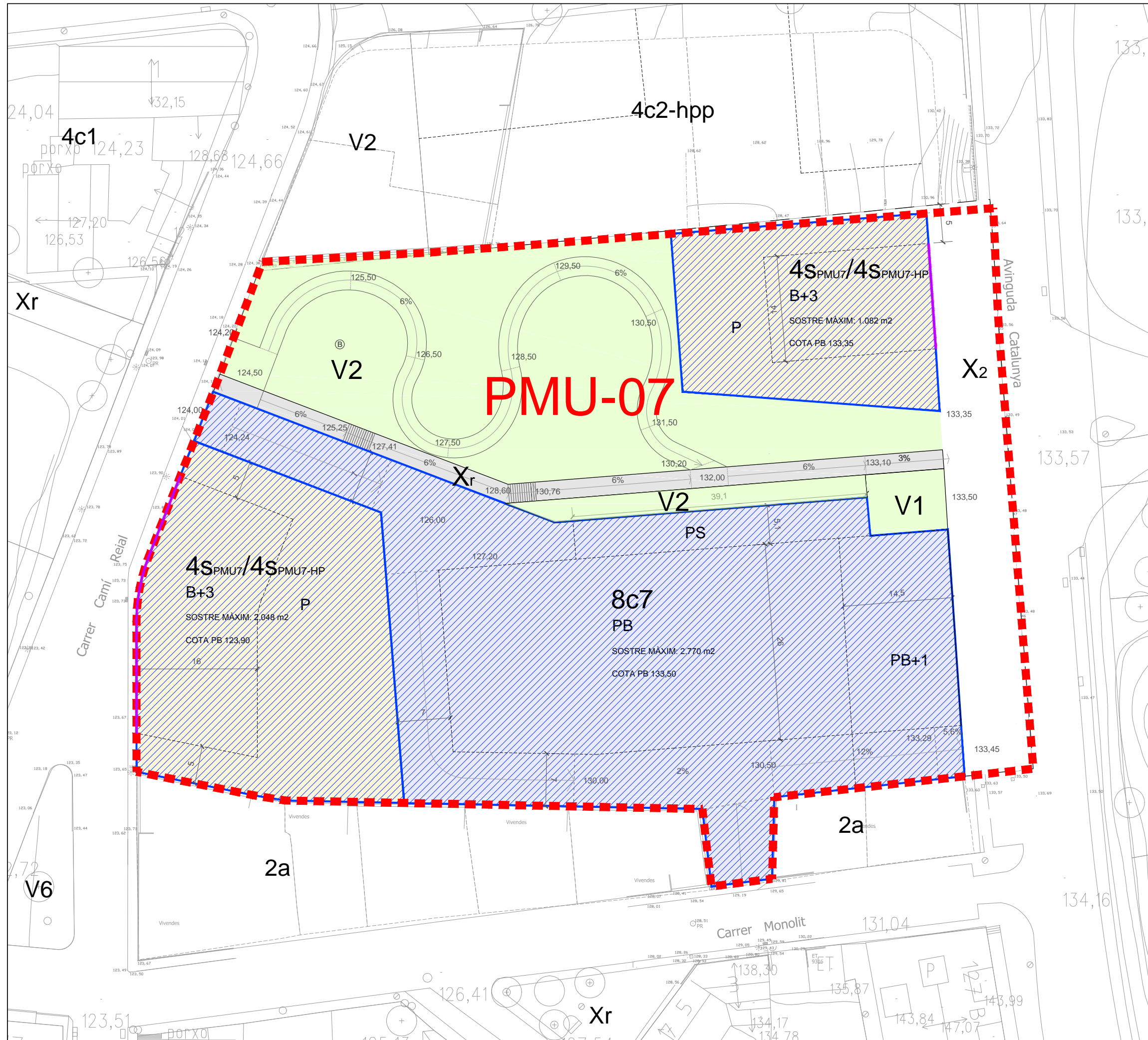
ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
6.6



- Àmbit PMU-07 Camí Real
 - Zonificació
 - - - - Galib edificable
 - Alineació obligatoria de façana
- SISTEMES**
- X. Xarxa viària
 - X2. Xarxa viària local bàsica primària
 - Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida
 - V. Espais lliures i zones verdes
 - V1. Plaça urbana
 - V2. Jardí urbà
- ZONES**
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
 - 4s_{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
 - 8. Zona de serveis i activitats
 - 8c7. Comercial PMU7
- El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de protecció de qualificació genèrica

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.277,46 m²	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	2.940,41 m²	35,52%
X. Xarxa viària	903,13 m²	10,91%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	655,20 m ²	7,92%
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	247,93 m ²	3,00%
V. Espais lliures i zones verdes	2.037,28 m²	24,61%
V1. Plaça urbana	84,17 m ²	1,02%
V2. Jardí urbà	1.953,11 m ²	23,60%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	5.337,05 m²	64,48%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	2.174,18 m²	26,27%
4s _{PMU7} . Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	2.174,18 m ²	26,27%
8. Zona de serveis i activitats.	3.162,87 m²	38,21%
8c7. Comercial PMU7	3.162,87 m ²	38,21%
SOSTRE TOTAL	5.900,00 m²	
Sostre residencial total	3.174,80 m²	
Habitatge lliure	2.222,36 m ²	
HPO qualificació genèrica	952,44 m ²	
Sostre comercial	2.725,20 m²	
en clau 4s _{PMU7}	215,60 m ²	
en clau 8c7	2.509,60 m ²	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71 m²st/m²sl	
HABITATGES / DENSITAT		
Nombre màxim habitatges	33 ut	
HLL	23 ut	
HPO qualificació genèrica	10 ut	
Densitat	39,87 hab/Ha	

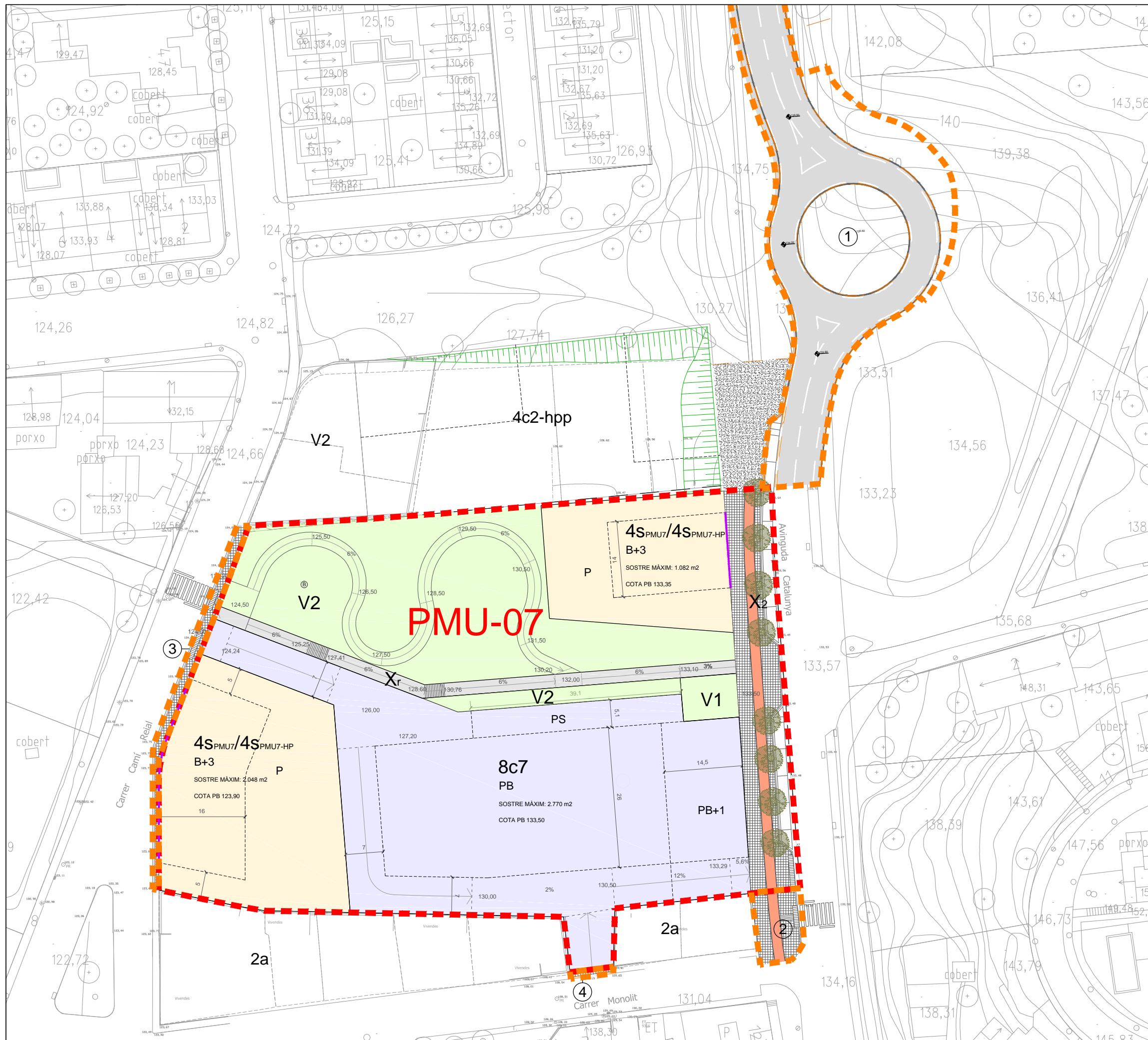


- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
- Zonificació
- - - Galib edificable
- Alineació obligatoria de façana
- Àmbit de zones

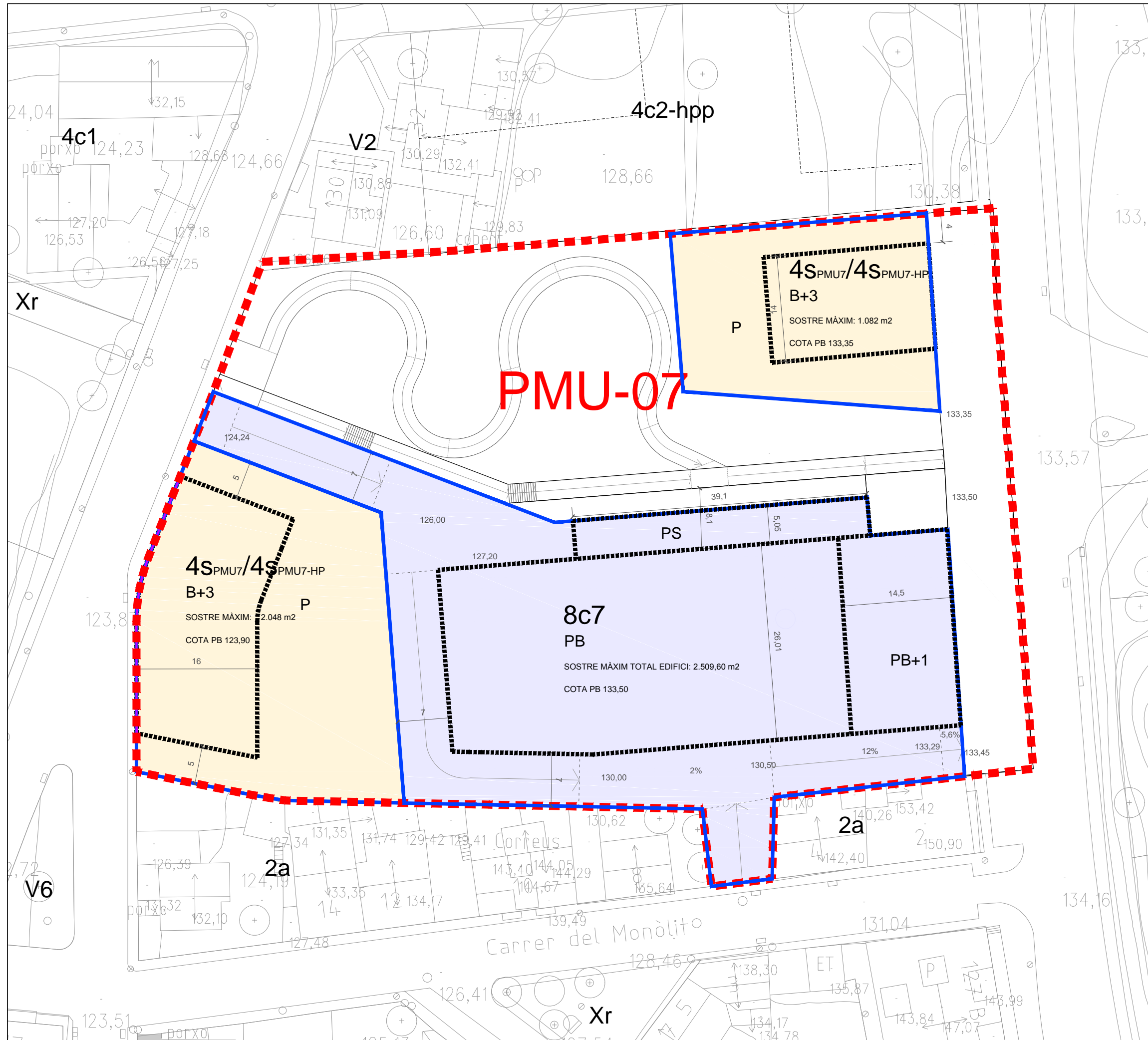
- SISTEMES
- X. Xarxa viària
- X2. Xarxa viària local bàsica primària
- Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida
- V. Espais lliures i zones verdes
- V1. Plaça urbana
- V2. Jardí urbà

- ZONES
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
- 4s^{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
- 8. Zona de serveis i activitats
- 8c7. Comercial PMU7

- El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de protecció de qualificació genèrica



- Àmbit PMU-07 Camí Reial _____ 8.277,46 m²
- Àmbit fora sector a urbanitzar pel PMU-07
- ① àmbit rotonda: 1.871,59 m²
- ② àmbit avinguda Catalunya: 112,65 m²
- ③ àmbit carrer del Camí Reial: 121,38 m²
- ④ àmbit carrer del Monòlit: 9,80 m²
- Polígon d'Actuació Urbanística _____ 8.277,46 m²



- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
 - Zonificació
 - Gàlib edificable
 - Àmbit de zones (sòl amb aprofitament)
- ZONES**
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
 - 4s^{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
 - 8. Zona de serveis i activitats
 - 8c7. Comercial PMU7
- El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de qualificació genèrica
- | | |
|--------------|-------------------------------|
| PS | 803,75 m ² |
| PB | 1.580,70 m ² |
| P1 | 125,15 m ² |
| Total | 2.509,60 m² |

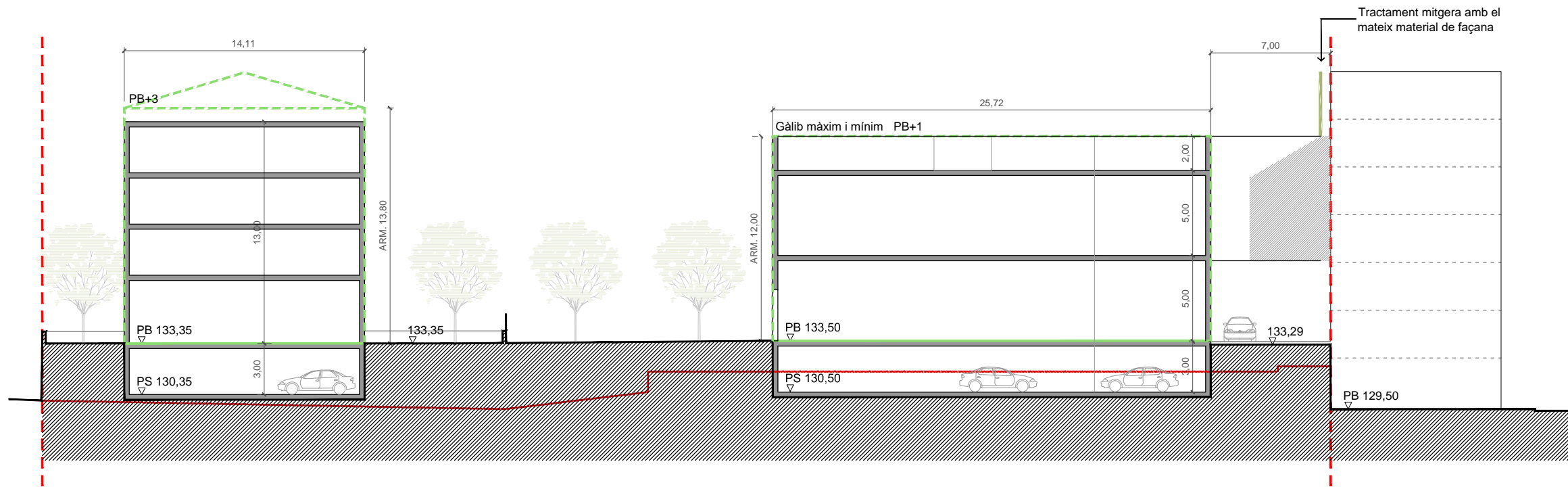




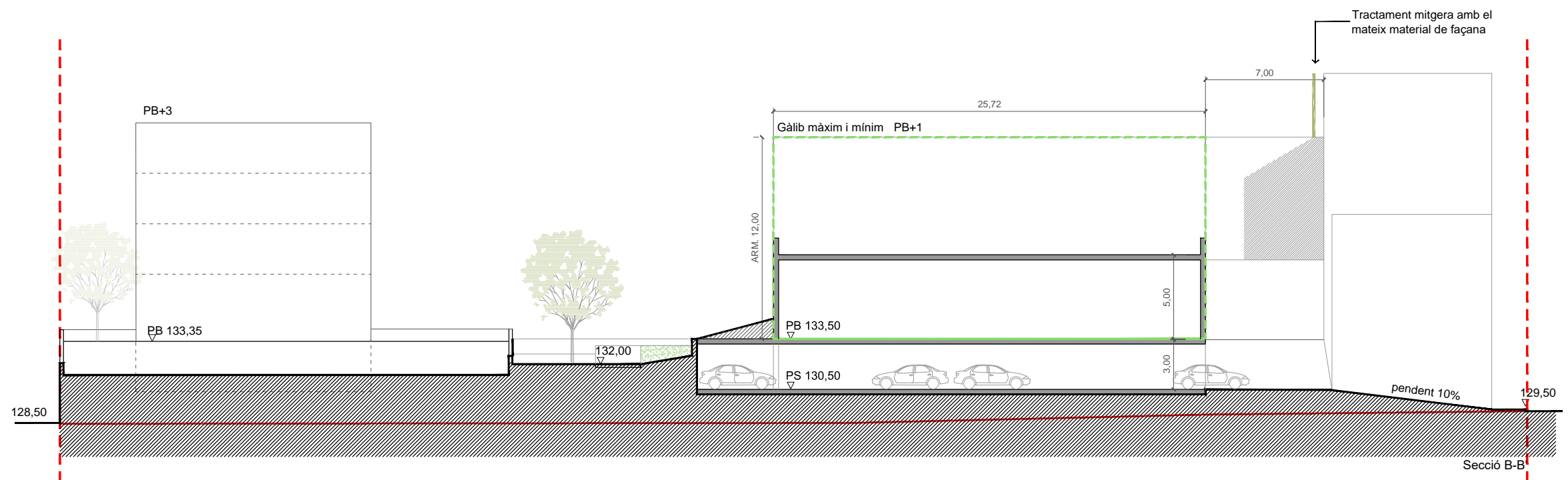
- - - Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Àrees enjardinades
- Plaçes i camins cívics
- Camins de paviments tous
- A Àrea de jocs infantils
- B Àrea / plaça contemplativa
- Carril per a bicicletes
- Voreres de paviments durs
- Àrea d'aparcament
- Paviments drenants
- ① Àrea de magatzems i cambres frigorífiques
- ② Àrea d'accés i serveis al supermercat
- ③ Sala de venda
- ④ Serveis i oficines
- Sòl privat



- - - Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Àrees enjardinades
- Plaçes i camins cívics
- Camins de paviments tous
- Àrea de jocs infantils
- Àrea / plaça contemplativa
- Carril per a bicicletes
- Voreres de paviments durs
- Àrea d'aparcament
- Paviments drenants
- ① Àrea de magatzems i cambres frigorífiques
- ② Àrea d'accés i serveis al supermercat
- ③ Sala de venda
- ④ Serveis i oficines
- Sòl privat

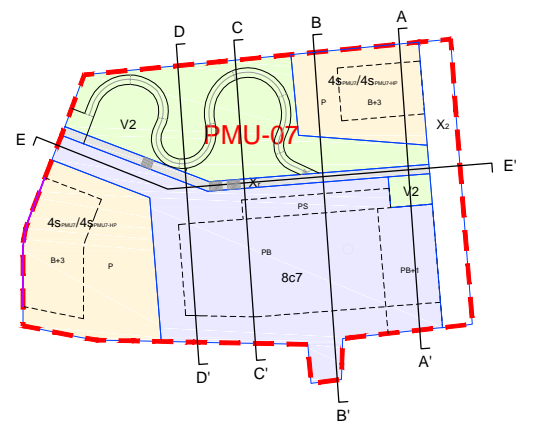


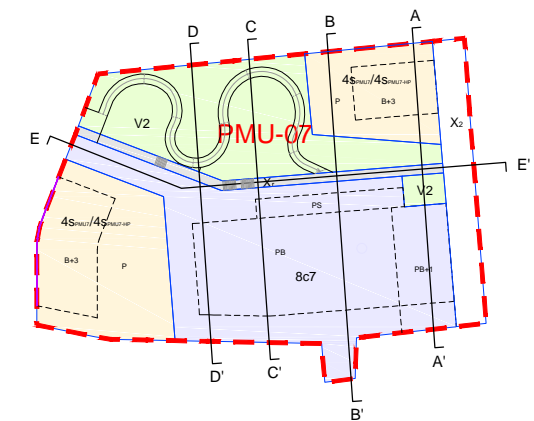
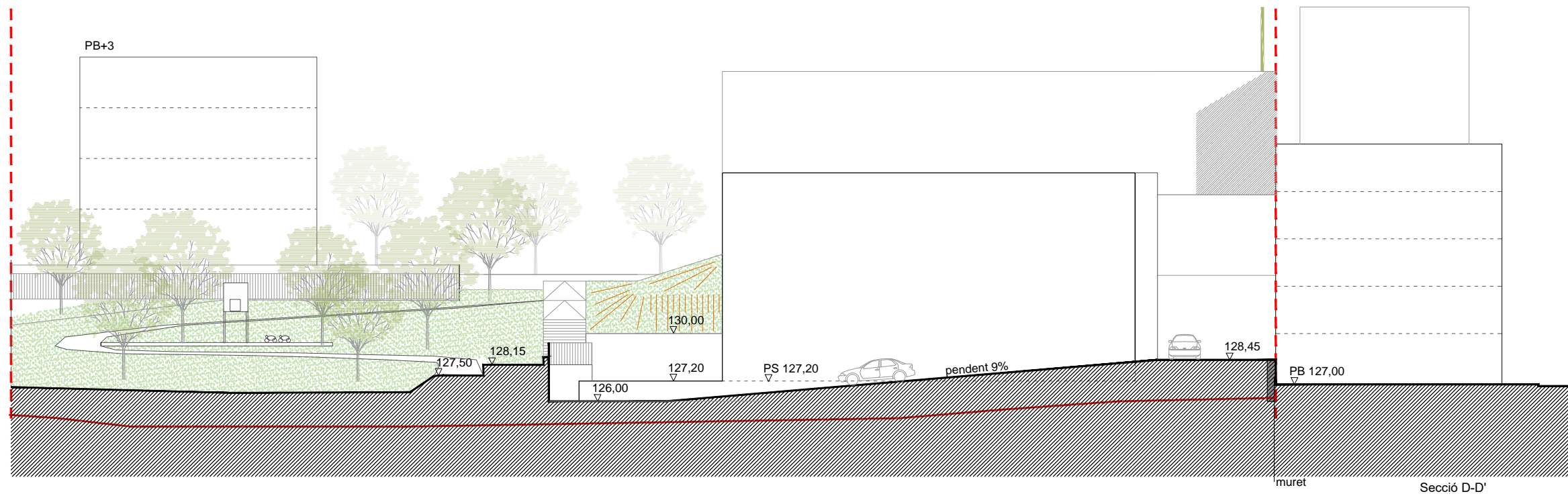
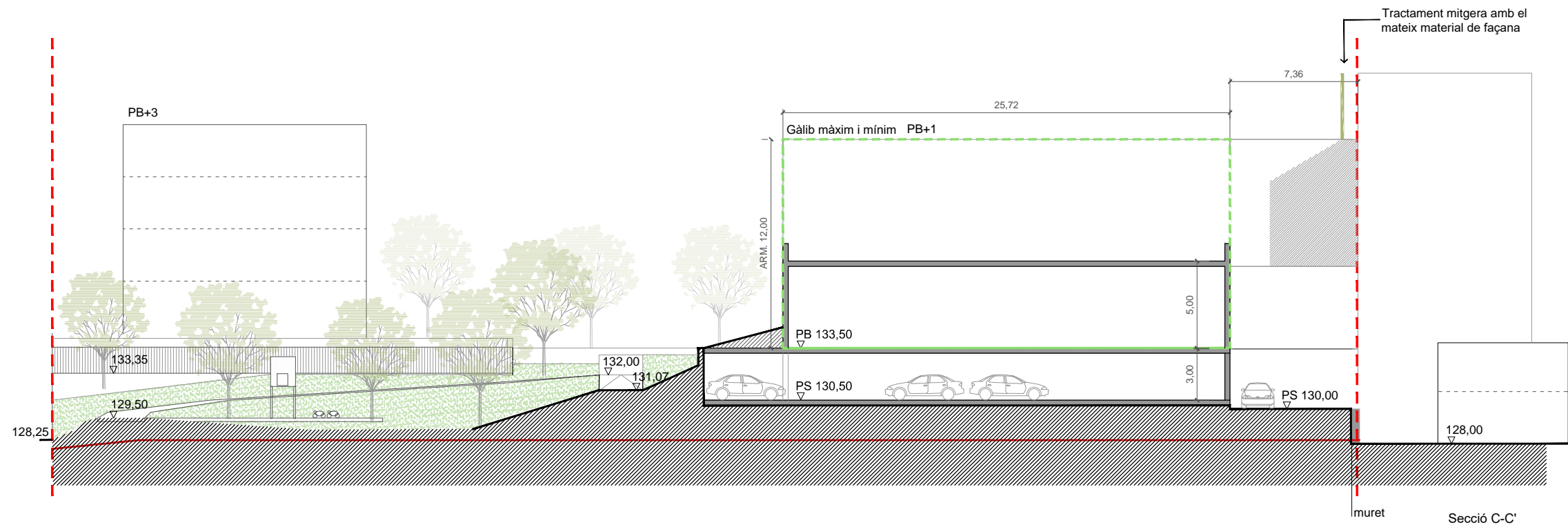
Secció A-A'



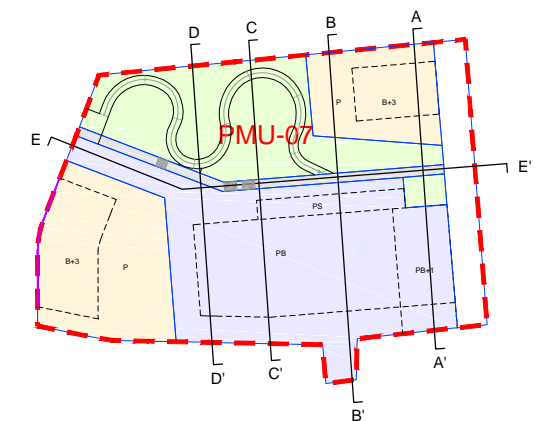
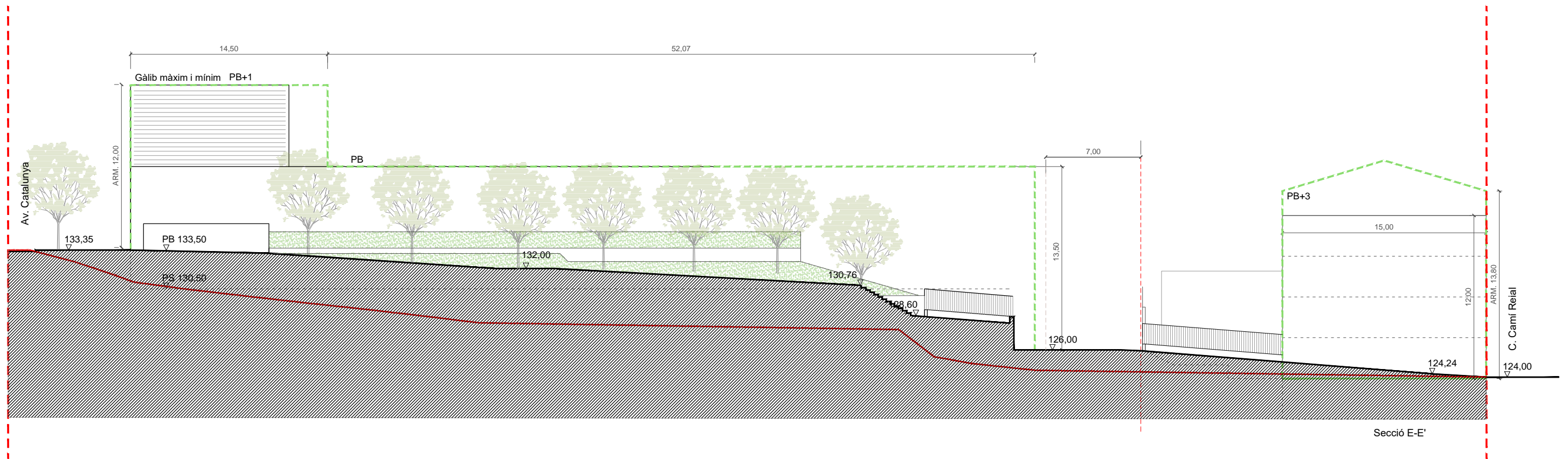
Secció B-B'

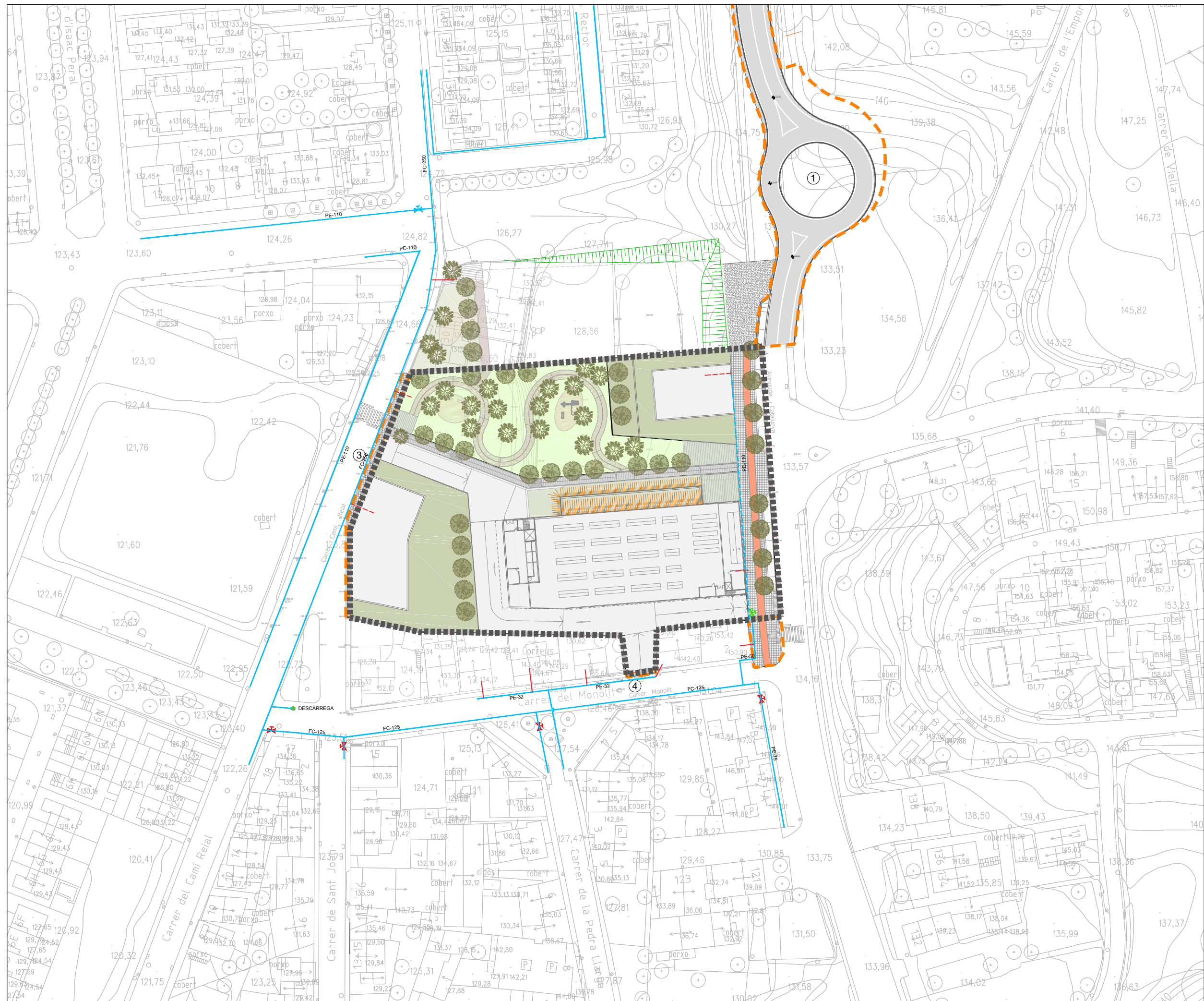
- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
- - - Terreny original
- Terreny modificat
- Gàlib edificable
- Proposta volum a edificar
- Plana baixa
- Mur de gabions de pedra (alçada < 3m)
- Tractament mitgera amb el mateix material de façana de l'edifici comercial





- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Terreny original
- Terreny modificat
- Gàlib edificable
- Proposta volum a edificar
- Plana baixa
- Mur de gabions de pedra (alçada < 3m)
- Tractament mitgera amb el mateix material de façana de l'edifici comercial





- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Canonada Existent
- Canonada PE Ø110 Projectada
- Escomesa Existent
- Escomesa Projectada
- X Vàlvula tall Existent
- X Vàlvula tall Projectada
- Punt de descàrrega xarxa

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO
EFAARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
AIGUA POTABLE

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
08.1



- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Col·lector Existent
- Col·lector Fecals Projectat
- Col·lector Pluvials Projectat
- Embornal Existent
- Embornal Projectat
- Pou Registre Projectat
- Pericó Projectat
- Reixa Interceptora Projectada

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFAARQUITECTES**

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

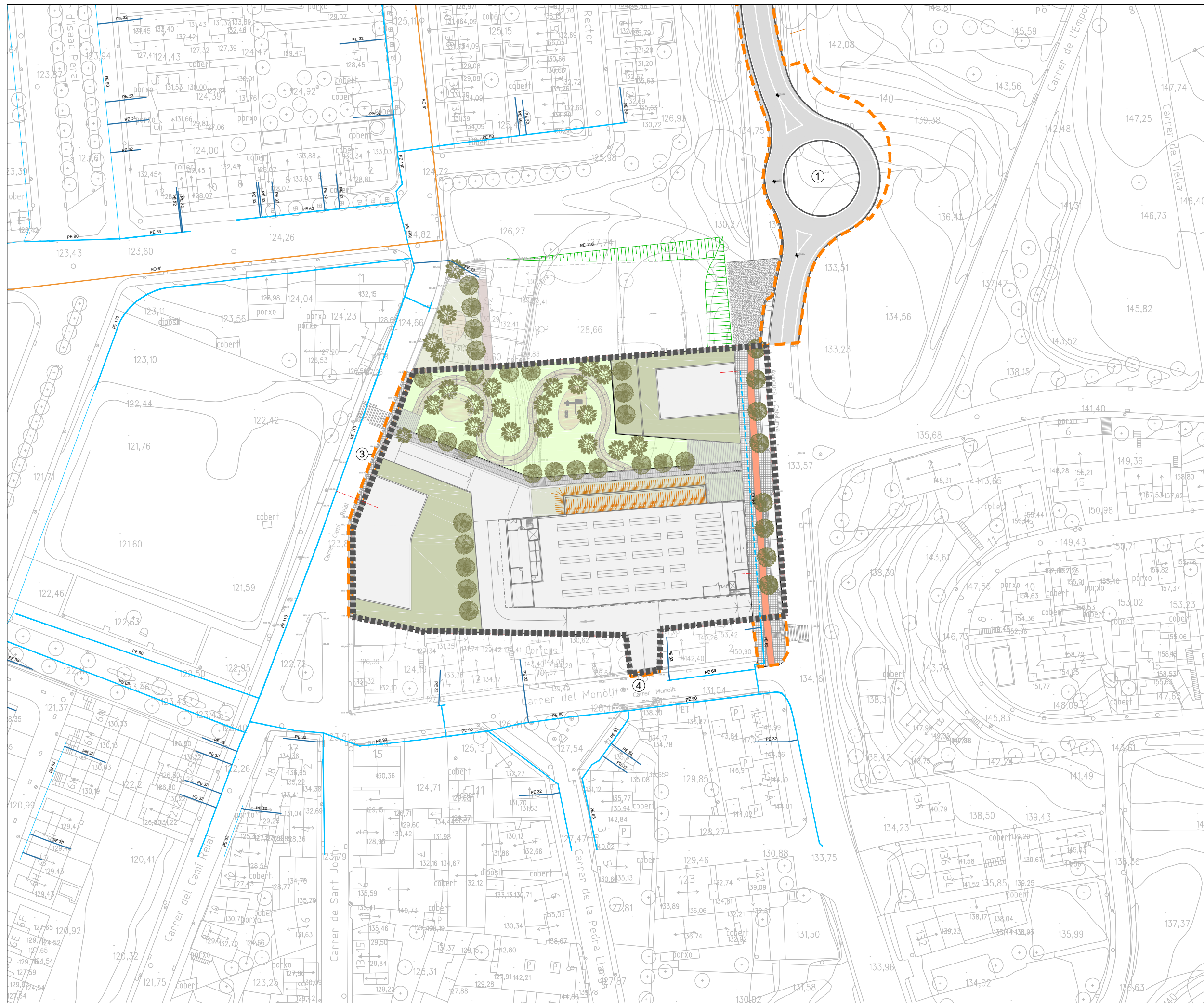
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 CLAVEGUERAM

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
08.2



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canalització Existent (Mitjà B)
- Canalització Projectada (Mitjà B)
- Canalització Existent (Alta B)
- Escomesa Existent
- Escomesa Projectada

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

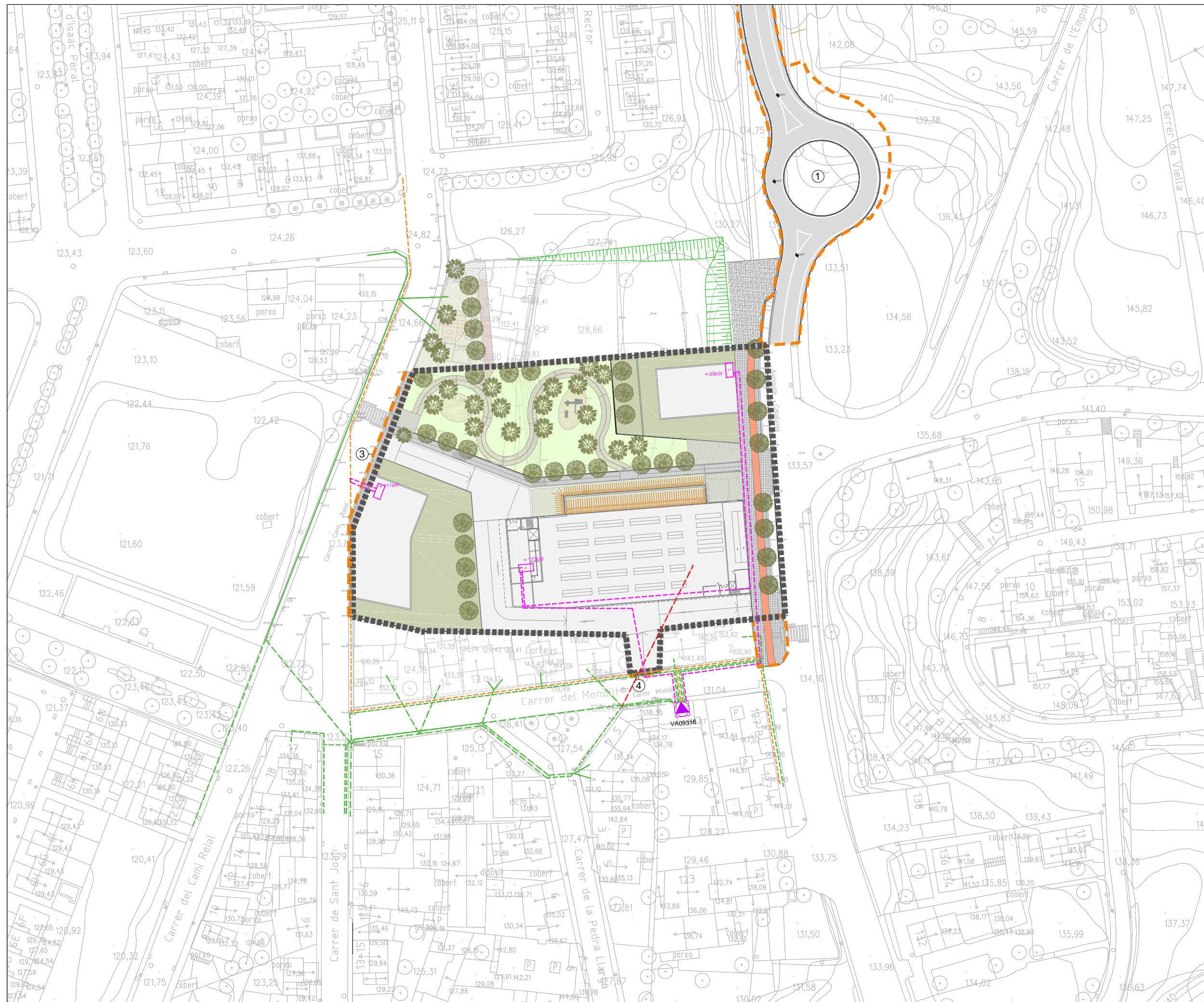
PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 GAS

AP. INICIAL



ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
08.3



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Xarxa MT Soterrada Existent
- Xarxa MT Soterrada Projectada
- Xarxa BT Aèria a retirar
- Xarxa BT Aèria Nu Existent
- - - Xarxa BT Aèria Trenat Existent
- Xarxa BT Soterrada Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO
EFAARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 BAIXA, MITJA I ALTA TENSIÓ

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
08.4



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Xarxa E.P Soterrada Projectada
- Quadre E.P Projectat
- ★ Punt Ilum Existent
- ★ Punt Ilum Projectat
- ★ Columna Existent
- ★ Columna Projectada

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFAARQUITECTES**

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

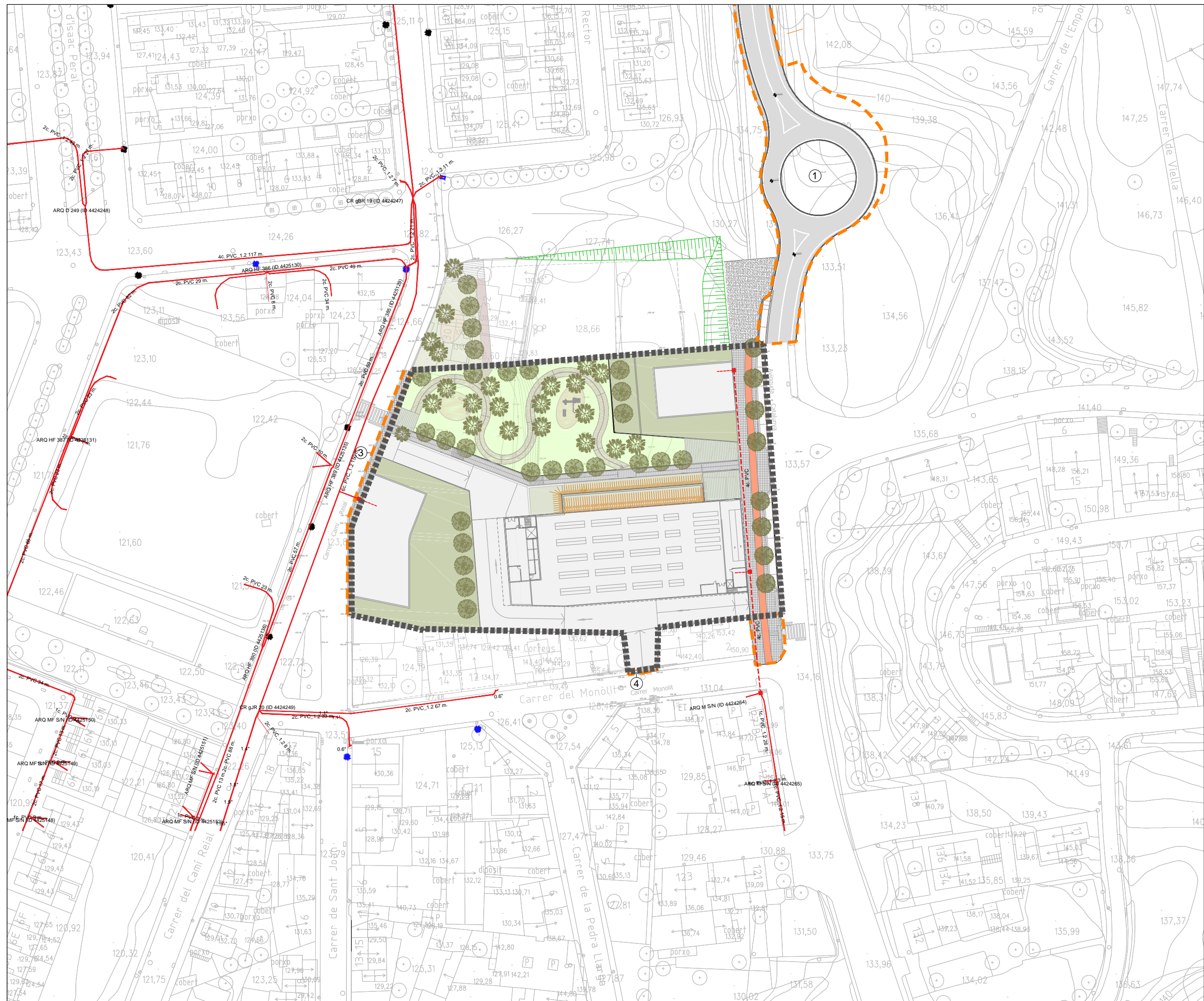
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMI REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 ENLLUMENAT PÚBLIC

AP. INICIAL

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
 08.5



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canализació Existent
- Canализació Projectada
- Escomesa Existent
- Escomesa Projectada
- Arqueta tipus H / HM
- Pal fusta
- Pal formigó

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFAARQUITECTES**

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 TELECOMUNICACIONS

AP. INICIAL



ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2021

NÚMERO DE PLÀNOL
08.6

ANNEXOS

ANNEX 1. ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

1. INTRODUCCIÓ

El present Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (endavant EAMG) forma part de l'expedient del Pla de Millora Urbana 07. Camí Reial, de Palau-Solità i Plegamans.

El pla de millora urbana té per objecte diversificar els usos i activitats permesos amb l'ampliació i la qualificació de sòl destinat a zona terciària, i reordenar el sector per afavorir la creació d'un corredor verd entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial, a fi d'assegurar la comunicació entre els dos vials, generar espais públics amb diverses funcionalitats.

Aquest estudi desenvolupa el sector de l'àmbit del PMU 07, amb una superfície total de 8.277,46 m², i ubicat en la zona sud del casc antic de Palau-Solità i Plegamans, entre l'avinguda Catalunya, el carrer del camí Reial, el carrer del Monòlit i el carrer de la Indústria.

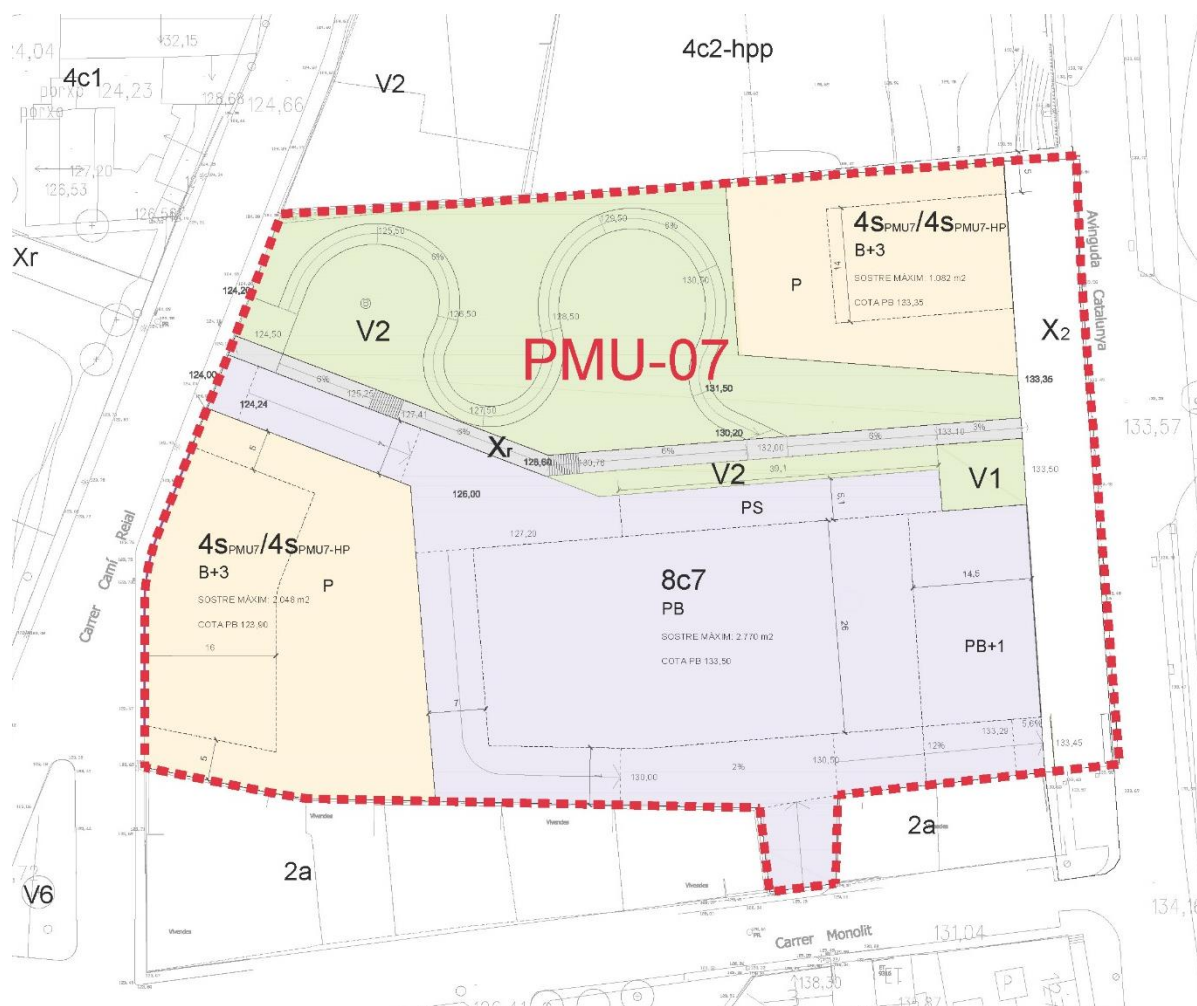
El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-Solità i Plegamans incorpora l'estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada requerit, per establir les bases de mobilitat dels futurs plans derivats.

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) *Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) *Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) *Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

Atenent a l'establert a l'apartat c, aquest PMU s'acompanya d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que amplia el sòl destinat a ús comercial respecte l'establert al POUM.

En el següent plànol es mostra la proposta d'ordenació desenvolupada en la Pla de Millora Urbana 07 - Camí Reial.



2. OBJECTIUS

El present estudi té per objecte l'anàlisi de la situació actual i de les afectacions sobre el conjunt de la xarxa viària i sobre la mobilitat, de la mobilitat generada per el canvi d'usos i activitats previst pel PMU 07, tot garantint els objectius concrets i actuacions previstes establerts pel POUM de Palau-solità i Plegamans en l'àmbit d'incidència del Pla de Millora Urbana:

- La transformació de l'Avinguda de Catalunya en una via urbana, com l'eix vertebrador del poble a través del qual es produeixen els accessos a la resta dels barris. La proposta d'urbanització té com a objectiu convertir la carretera en un eix cívic i funcional del poble.
- Completar l'eix vari format per l'Avinguda del Camí Reial, el carrer del Dr. Fleming i el carrer Arquitecte Falguera, per tal de donar continuïtat a un dels eixos viaris més importants del municipi, el qual serà imprescindible per tal de potenciar com a eix cívic l'Avinguda Catalunya. Aquest eix conformarà d'aquesta manera una via paral·lela a la riera amb gran capacitat de distribució i a previsió de vies especialitzades per a transport públic, aparcament, carril bici i vianants.

Com a objectius concrets el present estudi planteja:

- Mesurar la intensitat de trànsit a les vies que envolten l'àmbit d'estudi i les seves connexions immediates, d'acord a la situació actual i segons l'ordenació prevista en l'àmbit del PMU 07 pel planejament vigent.
- Calcular i comparar la generació de vehicles segons els ratis del decret 344/2006 de regulació dels EAMG, per l'ordenació prevista en el PMU 07 pel planejament vigent i la nova planificació prevista per a aquest àmbit.
- Proposar i descriure les actuacions previstes per millorar la mobilitat pel que fa els desplaçaments en vehicle privat, en transport públic i a peu.
- Fomentar els mitjans de transport més sostenibles de del punt de vista ambiental i social, garantint els espais adequats per als vianants i facilitar els desplaçaments amb mitjans de transport alternatius com la bicicleta.

3. ÀMBIT DE L'ESTUDI

3.1. Descripció de l'àmbit

El municipi de Palau-solità i Plegamans està situat a l'extrem oriental de la comarca del Vallès Occidental, amb una superfície de 14,9 km², i una mitjana de 130 m per sobre del nivell del mar.

Palau-solità i Plegamans limita: pel nord, amb Caldes de Montbui; per l'est, amb Lliça d'Amunt, Montcada i Mollet del Vallès (Gallecs); pel sud, amb St. Perpetua de la Mogoda; i finalment per l'oest, amb Polinyà i Sentmenat.

L'accés al municipi es realitza per la carretera C-59, carretera que uneix Mollet i Moià, i que passa a través del municipi per la nova variant, provinent de la C-33 i l'autopista A-7; així com per la C-155, carretera que uneix les poblacions de Sabadell i Granollers.

La xarxa principal del centre de Palau-solità i Plegamans està definida per dues vies, l'avinguda de Catalunya, que creua el municipi de nord a sud; i la Carrerada, que connecta diferents parts del poble amb el centre en direcció llevant i ponent.

L'accés a l'àmbit del PMU 07, queda definit per l'avinguda de Catalunya, a l'est; i el carrer del camí Reial, a l'oest.

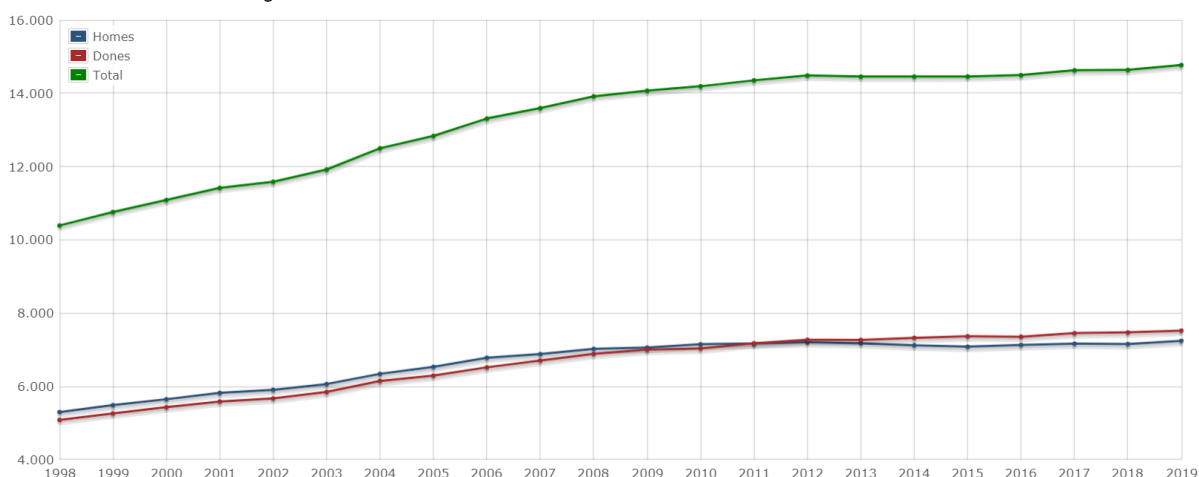
Ambdues vies estan formades per dos carrils de circulació, un per cada sentit, i voreres a ambdues bandes. El carrer del Camí Reial també presenta un carril d'aparcament en línia, mentre que l'avinguda Catalunya té algunes àrees d'aparcament. A l'avinguda Catalunya li falta per urbanitzar l'espai per a vianants de les voreres entre els carrers del Monòlit i de Can Cortès, així com la rotonda prevista pel planejament vigent, ubicada a l'encreuament amb el carrer Indústria.

Degut a la morfologia dispersa d'aquest municipi, la connexió entre els diferents nuclis es fa majoritàriament en vehicle privat, malgrat l'existència d'un servei de transport públic que comunica diferents nuclis amb el centre.

3.2. Evolució de la població

El municipi de Palau-solità i Plegamans va tenir un creixement continuat fins l'any 2012, passant de 10.393 habitants l'any 1998 a 14.484 l'any 2012. Des d'ençà la població s'ha mantingut de manera bastant sostinguda, fins a presentar en data de 2019 una població de 14.771 habitants.

Població. Per sexe. Palau-solità i Plegamans. 1998-2019



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Font: Dades de l'IDESCAT

3.3. Parc de vehicles

Pel que fa al Parc de Vehicles, en data de 2018, el municipi va comptar amb un total de 13.152 vehicles, dels quals un 65% són turismes; un 14,30% motocicletes; 15,06% camions i furgonetes; 1,14% tractors industrials i el 3,77% autobusos i altres:

	Turismes	Motocicletes	Camions i furgonetes	Tractors industrials	Autobusos i altres	Total
2011	8.108	1.617	2.212	132	510	12.579
2018	8.644	1.881	1.981	150	496	13.152

Font: elaboració pròpia partir de dades HERMES

En quant a l'índex de motorització de vehicles al municipi de Palau-solità i Plegamans, cal tenir en compte que és força superior al de la mitjana de la comarca del Vallès Occidental (647,77) i de la mitjana de Catalunya (663,77), amb un índex de 863,78 vehicles per cada 1.000 habitants.

4. METODOLOGIA

Per a la redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, s'ha realitzat un estudi de càrrega de la xarxa viària afectada per la incidència de l'àmbit del pla de millora urbana, segons els usos

previstos pel planejament vigent i nova proposta d'ordenació formulada.

4.1. Càlcul de la demanda generada

La demanda generada es calcula a partir de l'estimació del nombre de desplaçaments que generen les diferents activitats i usos del sòl en funció dels ratis mínims de viatges generats/dia, especificats en l'annex 1 del decret de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

ANNEX 1

Viatges generats

En els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'estimarà el nombre de desplaçaments que generin les diferents activitats i usos del sòl amb els següents ratis mínims de viatges generats/dia, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Viatges generats/dia

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl
Franja costanera	5 viatges/m de platja

4.2. Efecte sobre el trànsit actual de la mobilitat generada

Es calcularà l'efecte sobre el trànsit actual en funció de les dades recollides, les intensitats de trànsit, calculades a partir dels aforaments i els usos, i es plantejaran les propostes de millora de la mobilitat a la zona d'estudi.

5. ANÀLISI DE LA MOBILITAT A L'ESCENARI ACTUAL

5.1. Vehicle privat

La xarxa bàsica actual de vies interurbanes que donen accés al municipi de Palau-solità i Plegamans es troba estructurada per la carretera C-155 i la C-59, que a més de travessar el terme municipal, el connecten amb la resta de la comarca.

L'accés principal es realitza a través de la C-59, provinent de Mollet i amb connexió amb la C-33 (lateral) i/o l'autopista A-7; i abans d'arribar al municipi es bifurca, creant la variant que voreja el municipi en direcció Caldes de Montbui i Moià.

Per tant, l'esquema viari territorial bàsic resultant està format per aquestes dues vies i els carrers de distribució interna del municipi, entre els quals destaquen:

- L'avinguda de Catalunya, que creua el municipi de nord a sud.
- L'avinguda del Camí Reial, paral·lel a la riera de Caldes i a l'avinguda de Catalunya.

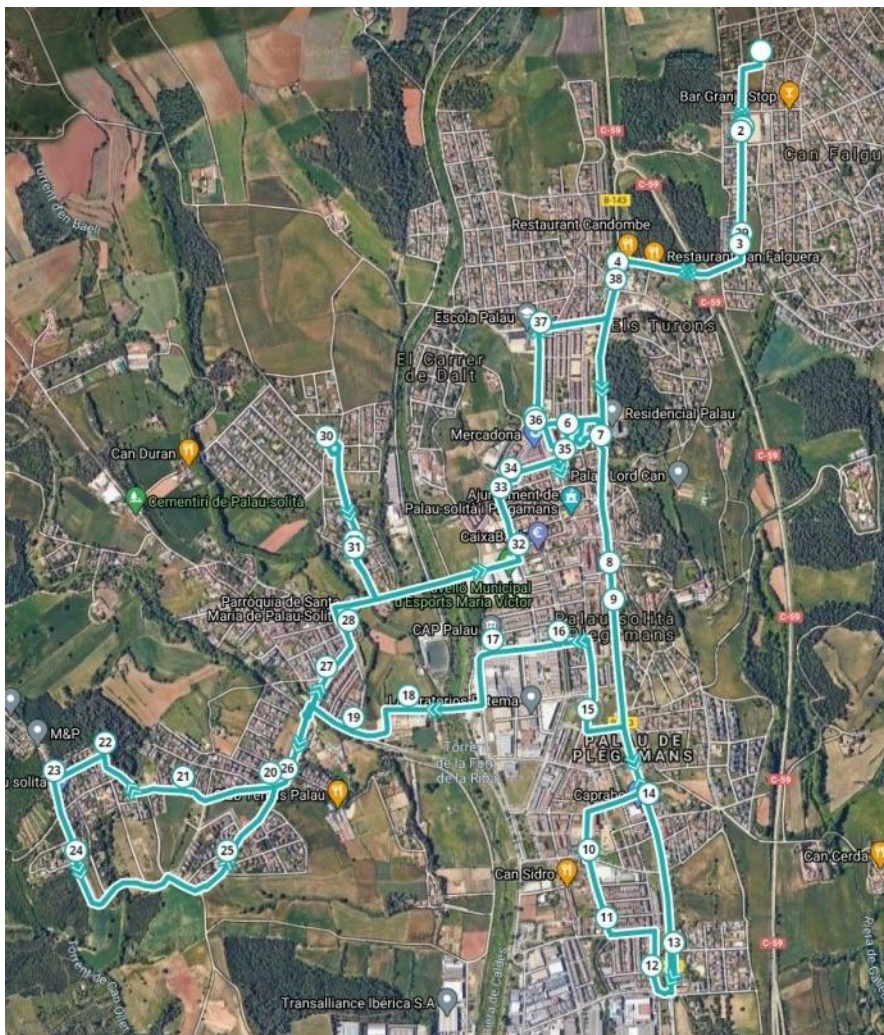
- La Carrerada, que uneix el poble d'est a oest.
- L'avinguda Diagonal, que connecta la Carrerada amb els barris del nord.
- La Rambla Mestre Pere Pou que garanteix la unió dels barris del sud.

L'àmbit del PMU 07 presenta una bona connectivitat amb les principals vies d'accés.

S'hi arriba directament des d'una de les vies urbanes principals: l'avinguda Catalunya, ubicada a l'est. Per la banda oest de l'àmbit, trobem el carrer del Camí Reial que, tot i ser un via urbana de menor capacitat, queda fàcilment connectada amb les vies urbanes principals de l'avinguda de l'Ebre i del Camí Reial.

5.2. Transport públic

L'oferta de transport públic en el municipi de Palau-solità i Plegamans es compon d'un servei d'autobús urbà i un interurbà.



El servei de bus urbà realitza un itinerari que connecta els barris de ponent (Can Riera, La Sagrera, Montjuic i Can Duran) amb el centre del poble, i els barris de llevant (Can Falguera, La Pineda, Pedra

Llarga i Can Cortés). El recorregut total de la línia té una duració aproximada d'uns 30 minuts, i una freqüència de pas d'aproximadament 30 minuts.

Pel que fa al servei interurbà, hi ha tres línies: la que va de Caldes de Montbui a Barcelona, fent les parades corresponents al llarg de la carretera principal del municipi; la que va cap a Sabadell, la qual s'endinsa en el municipi i aprofita algunes de les parades del bus urbà; i la línia que uneix Caldes de Montbui amb Mollet del Vallès.

5.3. Itineraris a peu i en bicicleta

En el municipi hi ha una forta utilització del vehicle privat, tot i que en molts casos es poden realitzar els desplaçaments a peu.

Pel que fa a la mobilitat en bicicleta, en el municipi actualment existeixen tres carrils bicis, que transcorren al llarg de les següents vies:

- Al costat de la riera de caldes, unint el nucli amb el parc de l'Hostal del Fum, a la zona industrial.
- Al passeig de la Carrerada, des de la zona de La Sagrera fins el Pavelló d'Esports.
- Carril que transcorre pel nucli urbà, connectant diferents equipaments.

També, hi ha definida la zona 30km/h, de circulació compartida i pacificada amb vehicles, ubicada principalment a la zona del centre.

La major part dels vials a l'entorn de l'àmbit del PMU 07 compten amb espais diferenciats pel trànsit de vehicles i vianants. Únicament, falta per urbanitzar la continuació de la vorera de l'avinguda Catalunya en el tram entre el carrer del Monòlit i el carrer de Can Cortès.

6. SÍNTESI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

A partir de la informació recopilada i analitzada es poden descriure alguns punts importants que caldrà tenir en compte a l'hora de formular les propostes de millora del funcionament viari:

- El viari principal, avinguda Catalunya, en el tram del sector del pla de millora urbana fins al carrer de Can Cortès, resten per urbanitzar les voreres que garanteixin la comunicació nord-sud dels vianants i bicicletes, i la rotonda prevista pel planejament vigent, ubicada al nord del pla de millora urbana.
- Donar resposta al sistema viari restringit est-oest, plantejat pel planejament general en l'àmbit del PMU 07, per tal de garantir la mobilitat sostenible dins el sector i amb l'entorn.
- Establir un sistema de xarxa viària capaç d'assolir la mobilitat generada pels nous usos terciaris, i compatible amb el funcionament dels usos existents i la mobilitat actual. .

7. CÀLCUL DE LA DEMANDA GENERADA

Per poder realitzar un escenari futur de l'àmbit d'estudi el més acurat possible i analitzar les diferències respecte el sistema de mobilitat actual i previst pel POUM, es fa el càlcul de la demanda generada de l'àmbit, en funció de la superfície (m²) destinada a cada activitat, ja que els nombre de viatges variarà segons les activitats que es realitzin.

Segons l'ordenació prevista en el POUM pel sector del PMU 07, es destina tot el sòl de zona, corresponent a 4.624,96 m², a blocs plurifamiliars aïllats (clau 4s). Mentre que la nova proposta plantejada reserva 2.509,60 m² per a zona de serveis i activitats (clau 8c7) i 3.390,40 m² a blocs plurifamiliars (clau 4s).

7.1. Càlcul de la demanda generada segons ordenació prevista pel penjament vigent

D'acord amb les taules establertes pel Decret de Mobilitat, pel càlcul de viatges generats al dia segons l'ús i activitats realitzades, si es desenvolupessin els usos previstos pel POUM els viatges generats en un dia correspondrien a un total de 926. La majoria dels quals provenen de l'ús residencial:

PLANEJAMENT VIGENT					
	Viatges generats/dia	núm habit	m2 sòl	m2 sostre	viatges/dia
clau 4s	ús habitatge (7 viatges/hab)	56	4.642,96	5.015,00	392
	ús comercial (50 viatges/100m ² st)	-	-	885,00	443
clau V	zones verdes (5 viatges/100m ² sòl)	-	1.824,02	-	91
					926

7.2. Càlcul de la demanda generada segons nova ordenació

D'acord amb les taules establertes pel Decret de Mobilitat, per el càlcul de viatges generats al dia segons l'ús i activitats realitzades, amb els canvi d'usos i activitats previstos pel PMU 07, els viatges generats en un dia seria de 1.196:

PROPOSTA					
	Viatges generats/dia	núm habit	m2 sòl	m2 sostre	viatges/dia
clau 4s	ús habitatge (7 viatges/hab)	33	2.174,18	3.174,80	231
	ús comercial (50 viatges/100m ² st)			215,00	108
clau 8c7	ús comercial (50 viatges/100m ² st)	-	3.162,87	1.400,00	700
	ús magatzem (5 viatges/100m ² st)			1.109,60	55
clau V	zones verdes (5 viatges/100m ² sòl)	-	2.037,28	-	102
					1.196

Pel càlcul de la mobilitat generada pel sòl d'establiment comercial, s'ha fet el supòsit que l'establiment tindrà 1400 m² de superfície de venda, que es considera sostre comercial, i la resta del sostre es destinarà a aparcament i magatzem, en el que es considera que genera una mobilitat semblant a l'ús industrial.

L'augment dels viatges generats amb aquesta modificació respon a l'augment de sostre destinat a ús comercial. Tanmateix, el nombre de viatges generats per causa de l'ús residencial disminueix considerablement, i el de zones verdes pràcticament es manté constant.

Per tant, ens trobem amb un augment del trànsit en determinades hores del dia, durant el període d'obertura dels comerços i serveis. Si es comptabilitza que l'activitat comercial obre durant una jornada 12 hores, significa que els 1.196 viatges generats, corresponen a una mitja de 99 viatges/hora. Aquest nombre de viatges es totalment assumible per l'ordenació prevista i pels vials de l'entorn del sector ja existents.

7.3. Previsió d'estacionament a l'àmbit d'estudi

Tant el POUM com el PMU obliguen a la construcció de places d'aparcament en funció de l'ús del sòl:

- Ús residencial: s'haurà de justificar la reserva d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge o per cada 100m2 construïts.
- Ús comercial: s'haurà de justificar la reserva d'1 plaça d'aparcament per cada 60 m2 de sostre.

8. CONCLUSIONS

A mode de resum de l'EAMG del Pla de Millora Urbana 07 - Camí Reial, cal esmentar que les actuacions previstes es situen a l'àmbit del pla i al traçat adjacent de l'avinguda Catalunya entre els carrers del Monòlit i el carrer de la Indústria.

Degut a l'augment del sòl comercial previst pel POUM es genera un lleuger augment de la mobilitat a l'entorn de l'àmbit, que és assumible pels vials existents.

Els projectes de les edificacions preveuran les reserves de places d'aparcament necessàries d'acord amb el seu ús.

I el sòl comercial preveu un espai de càrrega i descàrrega en el nou vial privat de l'àrea comercial, per poder desenvolupar aquesta activitat sense comprometre el bon funcionament de la mobilitat rodada.

A nivell de la mobilitat a peu i en bicicleta el PMU té en compte els objectius establerts per l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM, amb efectes sobre l'avinguda Catalunya, i els objectius establerts pel PMU:

- La transformació de l'Avinguda de Catalunya en una via urbana, com a eix vertebrador del poble a través del qual es produeixen els accessos a la resta dels barris. La proposta d'urbanització té com a objectiu convertir la carretera en un eix cívic i funcional del poble.
- Generar un nou corredor verd entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial a fi de donar continuïtat a la trama urbana consolidada i els espais lliures de l'entorn.

Així, se segrega la vialitat rodada i la vialitat de vianants i bicicletes en els vials interns de l'àmbit, millorant la seguretat dels desplaçaments. Pel que fa a l'avinguda Catalunya el projecte d'urbanització contempla l'execució d'un carril bici segregat del trànsit de vehicles de motor.

Pel que fa a la mobilitat derivada de l'activitat comercial, es projecta un vial intern privat de trànsit rodat entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial.

La solució proposada pel que fa a entrada i sortida de l'àmbit comercial és la següent:

- L'accés de vianants a la superfície comercial es realitza directament des de la plaça urbana, ubicada al nord del sòl comercial i amb front a l'avinguda Catalunya.
- L'accés amb vehicle privat es realitza des de l'avinguda Catalunya, a través de la rampa en sòl privat.
- La sortida del recinte comercial amb vehicle es realitza pel carrer del camí Reial a través del via intern privat.

Amb la proposta d'accés i sortida al centre comercial derivada en dos vials diferents, juntament amb la urbanització de la rotonda de l'avinguda Catalunya i la previsió de l'espai suficient per aparcar, permet que tot i l'augment de la demanda dels vehicles previstos en certes hores del dia, no hi hagi un impacte significatiu en el funcionament actual de la xarxa viària.

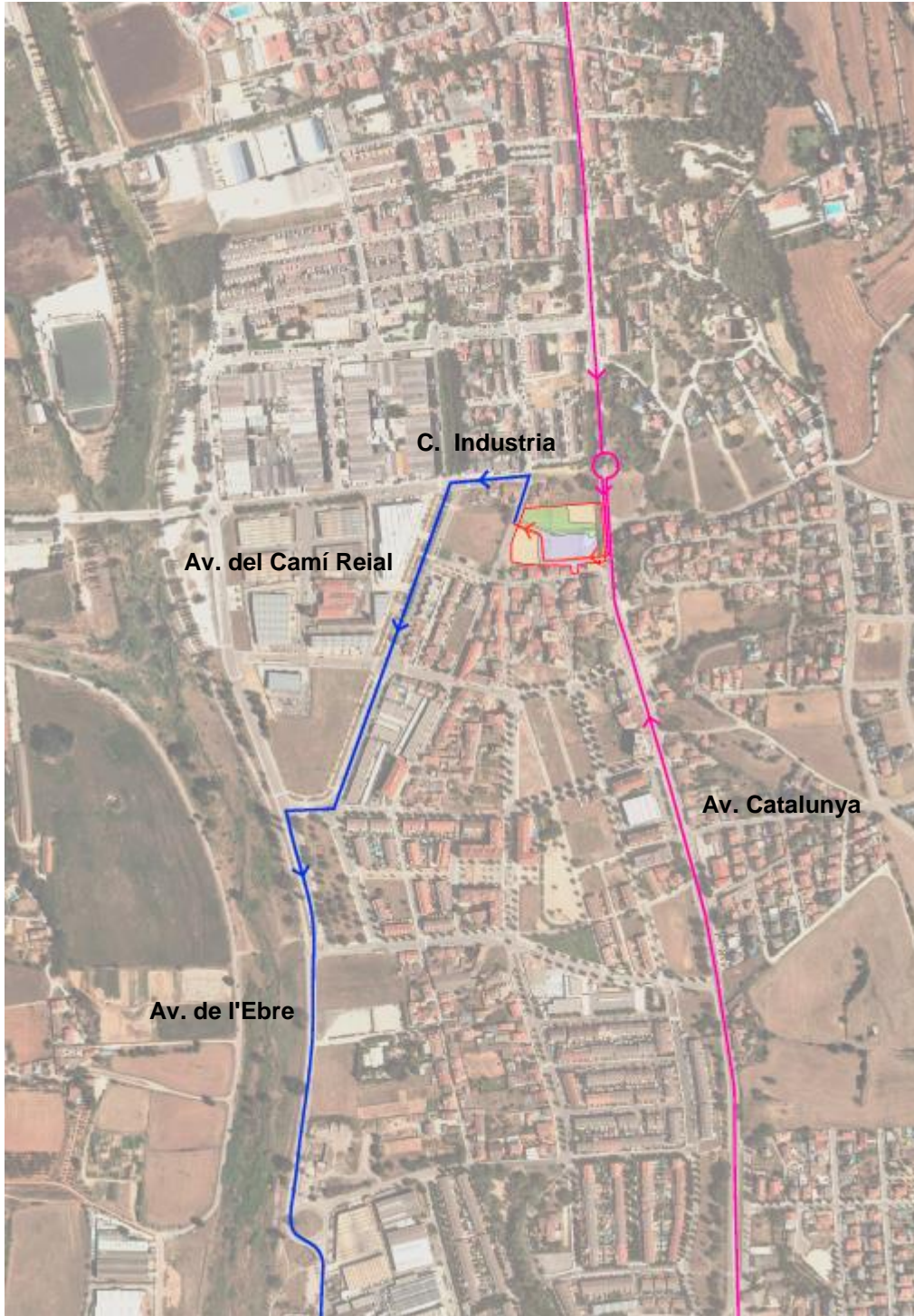
Amb aquesta ordenació l'accessibilitat amb les principals vies de comunicació queda garantida ja que l'accés principal al nou àmbit comercial s'efectua directament per la via principal urbana de l'avinguda Catalunya. Mentre que la sortida es realitza a través del carrer Camí Reial, que enllaça amb el carrer de la Indústria i l'avinguda de l'Ebre i del Camí Reial que transcorren paral·lel al la riera de Caldes i passen per l'interior de sòl industrial, i tenen l'amplada suficient per assumir el trànsit de vehicles sol·licitat i de camions.

Per altra banda, la proposta també dóna compliment a les necessitats de mobilitat generada pels sòls residencials, a partir de la creació d'accessos directes a les plantes soterrani d'aparcament dels edificis alineats a ambdós vials.

Pla de millora urbana 07 - Camí Reial, Palau-Solità i Plegamans
- Aprovació Inicial -



Proposta d'urbanització prevista per l'àmbit del PMU 07



Proposta de circulació d'accés i sortida a la zona d'activitats i serveis del PMU 07

ANNEX 2. URBANITZACIÓ ROTONDA AV.CATALUNYA

Tal i com s'ha exposat en el present document, per al bon funcionament dels usos comercials implantats es requereix la urbanització de la rotonda de l'avinguda Catalunya, ubicada al nord de l'àmbit del PMU-07.

D'acord amb el projecte d'urbanització, el pressupost previst per a l'execució de l'àmbit de la rotonda ascendeix als 185.513,92€, segons es desglossa en el següent quadre resum:

Pressupost d'execució material (PEM)

1. Enderrocs i demolicions	8.8662,14
2. Moviment de terres	46.141,51
3. Clavegueram	21.539,77
4. Pavimentació	34.341,18
5. Enllumenat	15.649,26
6. Mobiliari urbà	0,00
7. Senyalització	11.049,80
8. Jardineria i reg	0,00
9. Passos de serveis	4.536,36
10. Estructures i murs	0,00
11. Gestió de residus	16.633,55
12. Partides alçades	26.960,35
Total	185.513,92

Per a l'execució de la rotonda s'acorda que l'empresa promotora del sòl comercial, i interessada en la urbanització d'aquest àmbit, assumirà el valor de 100.000€ del cost de la urbanització de la rotonda.

Aquest valor respon a la diferència de xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida (clau Xr) del PMU-07 definida per la proposta d'ordenació respecte el planejament vigent. La present proposta redueix de manera dràstica el sòl de sistema viari previst en el POUM de Palau-Solità i Plegamans:

Clau Xr	m2	%
Planejament vigent	1.160,74	14,00%
Proposta d'ordenació	247,93	3,00%

$$1.160,74 \text{ m}^2 - 247,93 \text{ m}^2 = 912,81 \text{ m}^2$$

Per això, es proposa que l'empresa promotora de l'activitat comercial assumeixi el cost de la urbanització de la rotonda amb 100.000€, que correspon al valor aproximat d'urbanització de la diferència del sistema viari restringit intern a l'àmbit del PMU-07:

$$912,81 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 = 100.409,10 \text{ €}$$

ANNEX 3. FITXES FINQUES CADASTRALS



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1737206DG3013N0001XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

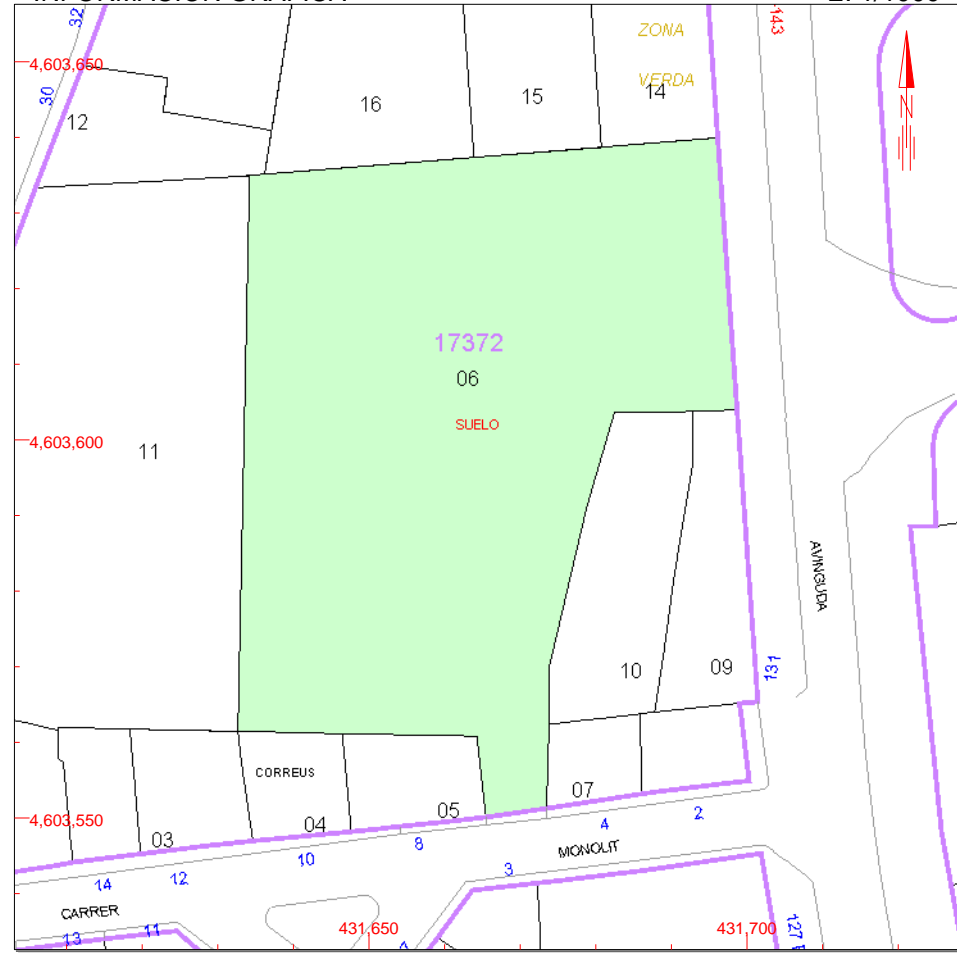
LOCALIZACIÓN	
CL MONOLIT 6 Suelo	
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL MONOLIT 6		
PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	4.101	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

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

Lunes , 8 de Julio de 2019

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 Registro: SABADELL 4
 Código finca registral: 08125000329141
 Fecha coordinacion: 28/02/2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1737209DG3013N0001EU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV CATALUNYA 130	
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1932
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	154

PARCELA CATASTRAL

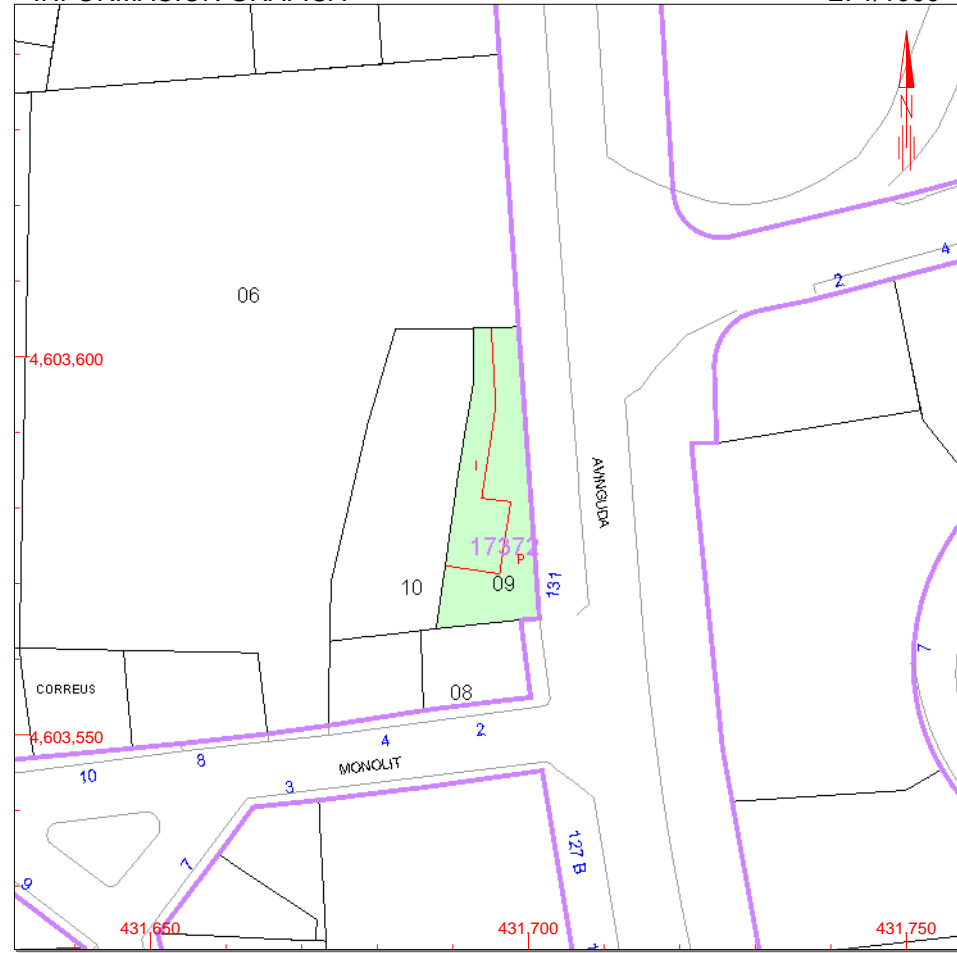
SITUACIÓN		
AV CATALUNYA 130		
PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
154	366	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				96
ALMACEN				58

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

- 431,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Julio de 2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1737210DG3013N0001IU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL MONOLIT 133	
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1932
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	236

PARCELA CATASTRAL

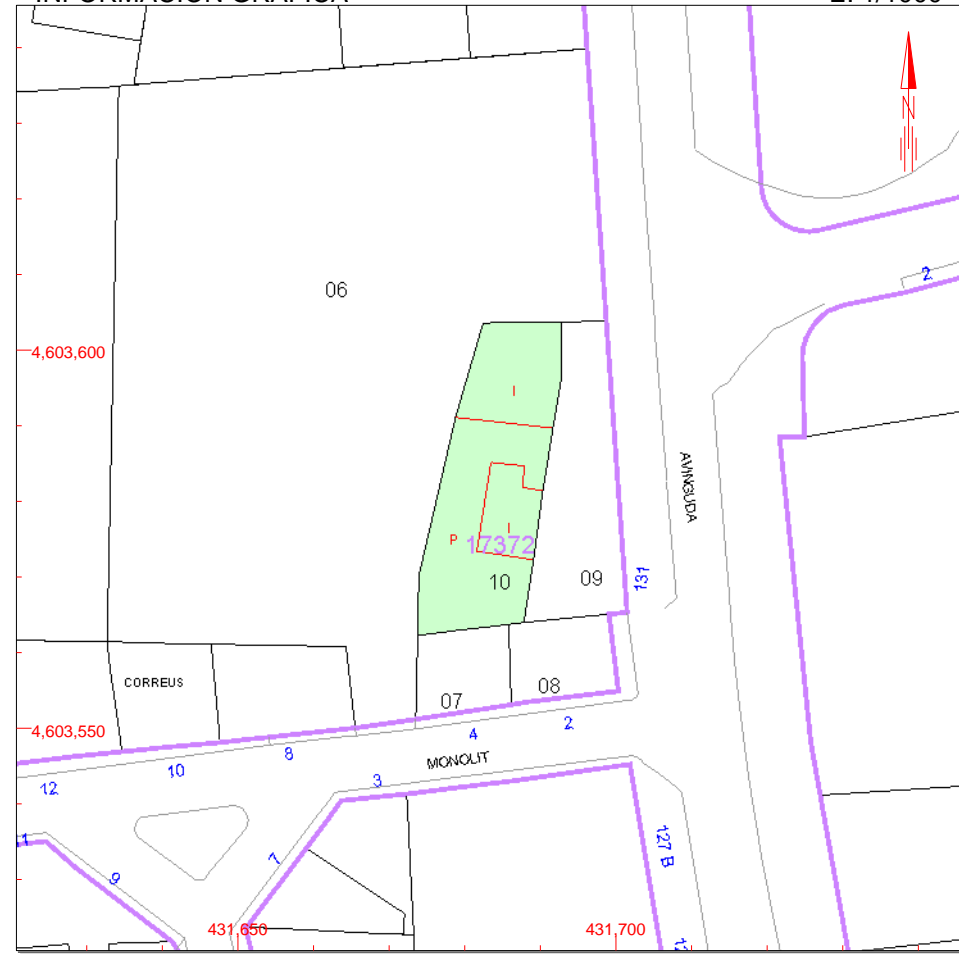
SITUACIÓN		
CL MONOLIT 133		
PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
236	541	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				81
ALMACEN				155

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

- 431,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Julio de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1737211DG3013N0001JU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CAMI REIAL Suelo

08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CAMI REIAL

PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

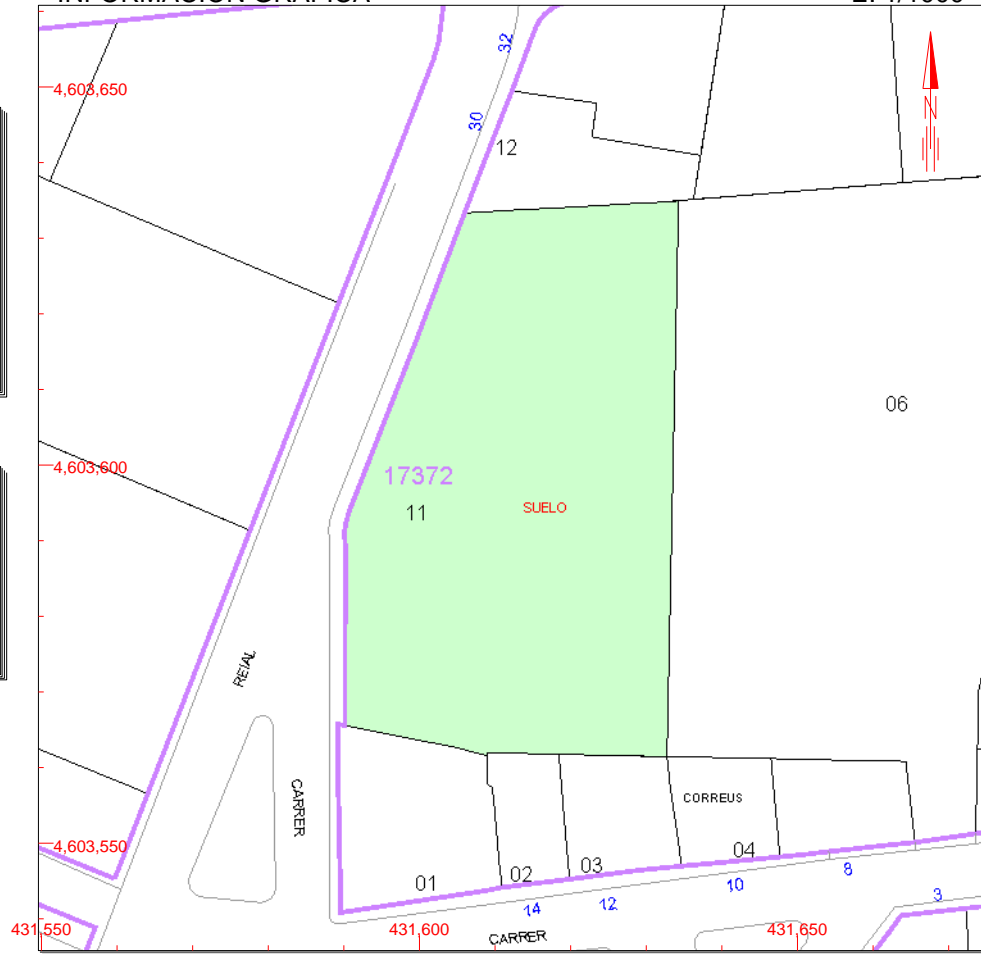
2.760

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

- 431,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Julio de 2019