



RESOLUCIÓ

Vist l'informe emès per part dels serveis tècnics municipals que tot seguit es transcriu:

“INFORME TÈCNIC

dels Serveis Tècnics municipals de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, en relació al **PROJECTE D'URBANITZACIÓ del polígon d'actuació PAU-18. Illes Balears**, d'iniciativa particular, promogut per la promotora **EMONA 90,SL**, emeten el següent:

1.- Informació de caràcter general

- Data presentació projecte i registre d'entrada:

El 18 d'octubre de 2017, per resolució d'alcaldia, s'aprovà inicialment el Projecte d'Urbanització, amb la condició de corregir-se el document com a condició per la seva aprovació definitiva.

Un cop es va aprovar inicialment el Projecte d'Urbanització es va exposar al públic i no es va presentar cap al·legació al contingut del Projecte.

No obstant, l'Ajuntament rep un informe emès per part de Localret en el que assenyala que, a l'aprovació definitiva, el projecte hauria d'incorporar una infraestructura soterrada de telecomunicacions en reserva de titularitat pública d'acord amb el que s'estableix a la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de Telecomunicacions.

Per altra banda, l'ACA fa tramesa a l'Ajuntament d'un informe emès respecte del contingut del projecte, i en determina el valor del cànon a tenir en compte per la connexió amb un total de 180.619,00 €.

Finalment, el 11 de febrer de 2021 es presentà la nova versió i definitiva del Projecte d'Urbanització, amb registre d'entrada ENTRA-2021-2397, modificant les deficiències detectades en l'acord d'aprovació inicial, per tal de realitzar-se la seva aprovació definitiva.

- Promotor:

EMONA 90, SL, amb NIF.B87529319, i amb domicili fiscal el [REDACTED] 28033 Madrid

- Tècnics redactors del projecte:

Sergi Monterde i Ramon, arquitecte tècnic col. 17003090, amb domicili fiscal i a efectes de notificacions el [REDACTED] 17600 Figueres (Girona).

2.- Objectiu d'aquest informe

L'objecte d'aquest informe és analitzar si la versió del Projecte d'Urbanització presentat el 20 de desembre de 2018, amb registre d'entrada ENTRA-2018-000439, ha tingut en compte totes les prescripcions i condicions determinades en l'aprovació

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 2 de 2	ALCALDE
Oriol Lozano Rocabruna	24/02/2021
Signatura 1 de 2	SECRETARI
M. Assumpció Rodríguez Marín	24/02/2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació f430bb42d3b94eac95d348b130785caf001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2021/326 - Data Resolució: 24/02/2021





inicial del document i s'adequa als últims requeriments efectuats pels serveis municipals, per tal de poder realitzar la seva aprovació definitiva.

3.- Legislació i normativa aplicable (marc legal)

Aquest Projecte d'Urbanització del polígon d'actuació PAU-18. Illes Balears, es redacta d'acord amb el:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i la Modificació per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de reallojament.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Reial Decret 1492/2011, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM) aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015.
- El resta de legislació estatal, comunitària i sectorial vigent.
El marc legal de referència inclou la legislació sectorial relativa a aspectes mediambientals, carreteres, ferrocarrils, mobilitat, espais naturals, habitatge, activitats econòmiques, indústria, equipaments comercials, agricultura i ramaderia, residus i abocaments, patrimoni històric-artístic, i tots aquells altres amb incidència en el territori municipal, així com les disposicions derivades del planejament territorial i urbanístic plurimunicipal.

4.- Situació i descripció del polígon a urbanitzar

Aquest polígon d'actuació es troba situat a l'oest del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. S'accedeix pel carrer Illes Balears a través del camí de la Serra de Ponent o de l'eix viari principal de l'actual urbanització de la Serra de Can Riera format pel camí de Can Riera, carrer Nou i carrer Polinyà.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és segons el document del POUM de 42.510,00 m²sòl, tot i que en funció d'una nova base topogràfica i de les parcel·les aportades en l'àmbit d'actuació es determina una superfície de l'àmbit de 43.414,88 m²sòl, diferència de 904,88 m²sòl que representa un increment aproximadament de 2,1 % de l'àmbit, increment assumible segons la normativa aplicable i justificat en el projecte de reparcel·lació.

El PAU-18 es un polígon format per quatre àmbits discontinus (àmbit A, B, C i D), tot i que només l'àmbit C i D presenten espais de sistemes de zones verdes i vials a urbanitzar.

L'illa afectada fonamentalment per l'actuació d'aquest projecte és la D, on s'haurà d'urbanitzar un nou vial de trànsit restringit i prioritat invertida, que tanca l'illa i

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 2 de 2	ALCALDE
Oriol Lozano Rocabruna	24/02/2021
Signatura 1 de 2	SECRETARI
M. Assumpció Rodríguez Marín	24/02/2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f430bb42d3b94eac95d348b130785caf001	
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp	
Metadades	Classificador:Altres Núm. Resolució: 2021/326 - Data Resolució: 24/02/2021	



possibilita la nova ordenació; un vial peatonal d'accés a uns habitatges i que divideix l'illa en dos, millorant la seva accessibilitat peatonal; l'ampliació de la vorera del carrer Illes Balears i una zona verda que amplia la zona verda de Serra de Can Riera.

Pel que fa a l'illa C, s'haurà d'urbanitzar una zona verda d'ampliació del Parc de la Serra de Can Riera.

5.- Planejament vigent

El planejament urbanístic general vigent a Palau-solità i Plegamans és el Pla d'Ordenació urbanística municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC el 30 d'octubre de 2015.

Aquest planejament urbanístic general classifica els terrenys com a Sòl Urbà No Consolidat (SUNC), i els inclou dins un polígon d'actuació urbanística, el PAU-18. Illes Balears, amb el sistema de gestió de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, i el termini d'execució en el Primer sexenni.

La fitxa corresponent del PAU-18. Illes Balears i l'article 440 de les normes del POUM de Palau-solità i Plegamans determina i concreta tot allò que fa referència al polígon d'actuació:

“La delimitació d'aquest polígon 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 càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% del nou aprofitament reconegut pel POUM, a determinar en el Projecte de reparcel·lació.

Pel que fa al 30% de l'habitatge de protecció oficial, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), no és necessària aquesta obligació en aquest polígon, ja que no hi ha increment de sostre residencial (veure quadre "Determinació de l'HPO en els PAUs").

Els conjunts de cases en filera en ordenació volumètrica precisa es realitzaran preferentment en règim de propietat horitzontal, amb zona comunitària i aparcament únic en soterrani per a cada conjunt.

Aquest PAU 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 sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 2 de 2	24/02/2021	ALCALDE
Oriol Lozano Rocabruna		
Signatura 1 de 2	24/02/2021	SECRETARI
M. Assumpció Rodríguez Marín		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació f430bb42d3b94eac95d348b130785caf001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2021/326 - Data Resolució: 24/02/2021





d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

No obstant, aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial, un Projecte de reparcel·lació i un Projecte d'urbanització aprovats, amb les illes consolidades, i per tant, el PAU només és a efectes de modificar la tipologia d'habitatges i d'urbanitzar una nova part en funció de la nova ordenació. Per tant, a configuració i la secció de la vialitat ja està pràcticament establerta, i per tant, la seguretat i el compliment de la normativa sectorial s'establirà en bases a mesures correctores concretes a determinar en el Projecte d'urbanització.

Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrofa a les zones agrícola-forestals i de sòl no urbanitzable es disposarà d'una franja de 25,00 m d'amplada separant la zona edificada del sòl no urbanitzable, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi.

Pel que fa a la xarxa de clavegueram, amb caràcter general, es recomana realitzar-la separativa i, per tant, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar. El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU, en funció de la connexió i de 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 totes les infraestructures del sistema de sanejament.

Una bona part de la xarxa de clavegueram d'aquest PAU ja ha estat realitzada, i per tant, en el cas d'aprofitar una part o la totalitat d'aquesta xarxa s'haurà de justificar la seva solució específica i el seu estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions i determinacions de l'ACA."

6.- Objecte del projecte

Els objectius concrets del polígon PAU-18 "Illes Balears", tal com es determina en la fitxa corresponent del POUM, són fonamentalment:

- La millora del parc de Serra de Can Riera. L'execució d'aquest nou PAU comportarà la cessió i urbanització de noves zones verdes, amb l'ampliació del Parc de la Serra de Can Riera, millorant també d'aquesta manera els límits de la zona verda i la relació d'aquesta amb les zones edificades.
- La realització d'una nova ordenació amb una nova tipologia edificatòria, per tal de fer més sostenible els nous creixements, amb la reducció substancial del sostre i l'augment de la densitat d'habitatges de cases unifamiliars aparellades i en filera.
- L'augment d'habitatges de caràcter públic, per part de l'Ajuntament.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 2 de 2	ALCALDE
Oriol Lozano Rocabruna	24/02/2021
Signatura 1 de 2	SECRETARI
M. Assumpció Rodríguez Marín	24/02/2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	f430bb42d3b94eac95d348b130785caf001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Altres Núm. Resolució: 2021/326 - Data Resolució: 24/02/2021





- L'obtenció de forma gratuïta de nous vial, totalment urbanitzats, per tal de configurar millor una de les illes.

7.- Documentació que conté el Projecte d'Urbanització

El Projecte d'Urbanització es compon de:

- MEMÒRIA
- ANNEX 1 (justificació il·luminació)
- COMPLIMENTACIÓ DE RESIDUS
- PLEC DE CONDICIONS
- AMIDAMENTS I PRESSUPOST
- PLÀNOLS
- ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT EN EL TREBALL
- ANNEX 2 (determinació de l'execució del Projecte d'Urbanització en tres fases)

8.- Determinacions i conclusions en relació al Projecte d'Urbanització del polígon PAU-18. Illes Balears

Els Serveis Tècnics municipals de l'Ajuntament exposen que han revisat el Projecte d'Urbanització del polígon d'actuació urbanística PAU-18. Illes Balears de Palau-solità i

Plegamans, d'iniciativa particular, promogut per la societat promotora I EMONA 90,SL, i redactat per l'arquitecte tècnic Sergi Monrde i Ramon.

Els Serveis Tècnics posen de manifest que el Projecte d'Urbanització s'adapta a la realitat física de manera satisfactòria en funció del nou topogràfic de l'àmbit d'actuació corresponent a les finques aportades i al Projecte de Reparcel·lació que paral·lelament s'està tramitant.

Que els documents que compren el Projecte d'urbanització (memòria descriptiva, memòria constructiva, xarxes de serveis existents, gestió de residus, plec de condicions, estudi bàsic de seguretat i salut, amidaments, pressupost i plànols,...) s'ajusten a l'article 72 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010 de 1 d'agost.

Que les obres que es detallen en aquest projecte són totes aquelles necessàries que ha de definir un Projecte d'Urbanització d'aquestes característiques (enderrocs, execució de vials, voreres, paviments i senyalització, zones verdes, plantacions i mobiliari urbà, xarxa de drenatge, xarxa d'aigua, xarxa de subministrament elèctric,

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 2 de 2	ALCALDE
Oriol Lozano Rocabruna	24/02/2021
Signatura 1 de 2	SECRETARI
M. Assumpció Rodríguez Marín	24/02/2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació f430bb42d3b94eac95d348b130785caf001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2021/326 - Data Resolució: 24/02/2021





xarxa d'enllumenat públic, xarxa de gas, xarxa de telecomunicacions i xarxa de reg, així com les mesures de seguretat i salut en l'obra,...).

S'ha comprovat que el contingut del Projecte s'ha ajustat fonamentalment a les determinacions contingudes en els diversos informes emesos al llarg de la tramitació de l'expedient, i això ha fet modificar el pressupost final de l'obra, el qual s'incorporà posteriorment al Projecte de Reparcel·lació, per tal de definir les càrregues urbanístiques i el compte de liquidació provisional.

El pressupost d'execució material determinat en el Projecte d'Urbanització és de 871.554,33 €; més les despeses generals d'un 13% i el benefici industrial d'un 6%, i l'aplicació en el total de l'IVA corresponent del 21%, ens determina un pressupost total de 1.254.951,08 €

Per altra banda, en un document annex a aquest projecte es determina la despesa de la Seguretat i Salut en l'Obra, amb un total de 17.307,65 € que més les despeses generals d'un 13% i el benefici industrial d'un 6%, i l'aplicació en el total de l'IVA corresponent del 21%, ens determina un pressupost total de 24.921,29 €.

El total és de 1.279.872,37 €, els quals juntament amb totes les despeses de gestió urbanística, s'hauran d'incorporar en el Projecte de Reparcel·lació, i repartir aquesta despesa en funció del percentatge d'adjudicació.

Pel que fa a la realització de la urbanització en tres fases, segons la proposta que es realitza en l'annex 2 del projecte, aquestes s'ajusten com a mínim a la despesa corresponent al sumatori de les parcel·les que s'inclouen en cada una de les tres fases; es a dir, a cada una de les tres fases es realitzarà el valor de l'obra urbanitzadora que li correspon com a mínim a les parcel·les que es disposen en cada una de les tres fases.

Per altra banda, en el tràmit d'exposició al públic del projecte, pel que fa a la seva aprovació inicial, no s'han presentat al·legacions al contingut d'aquest.

Tenint en compte això, es considera que, **el Projecte d'Urbanització** presentat del polígon d'actuació PAU-18. Illes Balears **es pot informar favorablement per la seva Aprovació definitiva.**

Tot i així, aquesta Aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització del PAU-18. Illes Balears, quedarà condicionada a la realització, per part del promotor de l'actuació, del pagament de la taxa de l'ACA, segons informe amés per aquest organisme, per un valor de 180.619,00 €; i del pagament corresponent en concepte de l'execució de les obres d'ampliació/millora de l'abastament d'aigua potable, amb un total de 42.090,46 €.

Per altra banda, s'insta a la propietat que, prèviament a l'execució de les obres d'urbanització es realitzi i es lliuri a l'Ajuntament, un document complementari al Projecte d'Urbanització de replanteig de l'obra que faciliti l'execució d'aquesta i detalli la geometria del projecte, amb una acotació molt més rigorosa, tant en planta com en alçada (rasants), per tal de poder replantejar sense dificultats l'obra de la vialitat i de les zones verdes.

S'hauria de definir també en aquests nous plànols la implantació de les edificacions, justificant les rasants del carrer, tant d'interseccions com d'accessos als habitatges i als aparcaments, així com, els vials d'accés privat per tal de justificar el compliment de la normativa urbanística pel que fa a la implantació de les edificacions. S'haurien

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 2 de 2	24/02/2021	ALCALDE
Oriol Lozano Rocabruna		
Signatura 1 de 2	24/02/2021	SECRETARI
M. Assumpció Rodríguez Marín		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f430bb42d3b94eac95d348b130785caf001	
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp	
Metadades	Classificador:Altres Núm. Resolució: 2021/326 - Data Resolució: 24/02/2021	



d'acotar les diferents plataformes, tant en planta com en alçada (rasants), per tal de poder replantejar sense dificultats l'obra de la vialitat i de les zones verdes, així com la futura implantació de les edificacions.

S'hauria de definir uns plànols de replanteig d'obra de les xarxes i instal·lacions urbanes (clavegueram, aigua, reg, telecomunicacions -localret-, enllumenat,...).

Per aquest motiu, s'informa per posar en el seu coneixement i als efectes del que es consideri oportú."

Atès que també consta emès en l'expedient, l'informe emès per la concessionària del subministrament d'aigua potable, quines determinacions també caldrà que siguin tingudes en compte en l'execució de les obres d'urbanització.

Per tant, resolc:

PRIMER- Aprovar definitivament del Projecte d'Urbanització del polígon d'actuació PAU-18 Illes Balears, d'iniciativa particular, promogut per la societat promotora EMONA 90, S.L., amb les consideracions esmentades a l'informe tècnic transcrit, i al compliment de l'informe de la concessionària del subministrament d'aigua potable, **condicionant la seva executivitat i eficàcia** al compliment per part del promotor del pagament de la taxa a l'Agència Catalana de l'Aigua.

SEGON- Notificar aquesta resolució als interessats.

TERCER.- Condicionar la publicació de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, a l'efectiu pagament de la taxa esmentada.

Palau-solità i Plegamans, 23 de febrer de 2021

Ho mana
L'alcalde

La secretària

Oriol Lozano Rocabruna

M. Assumpció Rodríguez Marín

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 2 de 2	ALCALDE
Oriol Lozano Rocabruna	24/02/2021
Signatura 1 de 2	SECRETARI
M. Assumpció Rodríguez Marín	24/02/2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació f430bb42d3b94eac95d348b130785caf001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2021/326 - Data Resolució: 24/02/2021

