



Ajuntament de
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS



MODIFICACIÓ DEL POUM

“ORDENACIÓ DETALLADA DEL **PAU-07** “TENDA NOVA”, **PAU-45**
“SERRA DE PLEGAMANS” (PMU-03) I **PAU-46** “CAN MAIOL NORD” (SUD-05)

ABRIL DE 2023

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ÍNDEX

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 0 | REDACCIÓ | 6 |
| I. | MEMÒRIA | 7 |
| 0 | INTRODUCCIÓ | 7 |
| 0.1. | ANTECEDENTS URBANÍSTICS | 7 |
| 0.1.1. | Planejament vigent | 7 |
| 0.2. | INICIATIVA | 7 |
| 0.3. | TRAMITACIÓ | 7 |
| 0.3.1. | Consulta prèvia | 7 |
| 0.3.2. | Especificitats de la tramitació | 7 |
| 0.4. | DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ | 8 |
| 0.4.1. | Dades bàsiques | 8 |
| 0.4.2. | Localització de l'àmbit de la modificació | 8 |
| 0.5. | MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM'15 | 9 |
| 0.5.1. | Legislació aplicable | 9 |
| 0.5.2. | Tipologia de modificació | 9 |
| 0.6. | CONTINGUT I DETERMINACIONS | 9 |
| 0.6.1. | Contingut | 9 |
| 0.6.2. | Abast de la modificació | 10 |
| 0.6.3. | Programa de participació ciutadana | 10 |
| 0.6.4. | Informe de sostenibilitat ambiental | 10 |
| 0.6.5. | Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general. | 11 |
| 1 | ANÀLISI | 12 |
| 1.1. | CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI | 12 |
| 1.1.1. | Topografia | 12 |
| 1.1.2. | Patrimoni | 15 |
| | Ca l'Arimon. | 16 |
| | Can Periquet. | 17 |
| | Barri de Can Maiol. | 18 |
| 1.1.3. | Paisatge | 19 |
| 1.2. | USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS. | 22 |
| 1.2.1. | Usos i edificacions | 22 |
| 1.2.2. | Estructura de la propietat del sòl | 23 |
| 1.3. | CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI: INDICACIÓ DELS RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS | 23 |
| 1.3.1. | Riscos geològics | 23 |
| | Risc sísmic | 24 |
| 1.4. | PLANEJAMENT GENERAL VIGENT | 25 |
| 1.4.1. | Característiques del PAU-07 "Tenda Nova" segons el POUM'15 | 26 |
| 1.4.2. | Característiques del PMU-03 "Serra de Plegamans" segons el POUM'15 | 30 |
| 1.4.3. | Característiques del SUD-05. "Can Maiol Nord" segons el POUM'15 | 34 |
| 1.5. | MEMÒRIA SOCIAL | 42 |
| 1.5.1. | Paràmetres principals de la Memòria social del POUM. | 42 |
| 1.5.2. | Revisió de les previsions de la Memòria social del POUM. | 43 |
| 1.5.3. | Mercat immobiliari | 49 |
| 1.5.4. | Potencial residencial del POUM'15. | 49 |
| 2 | DIAGNOSI | 50 |
| 2.1. | PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT VIGENT | 50 |
| 2.1.1. | Espais lliures públics. | 50 |
| 2.1.2. | Equipaments comunitaris. | 51 |
| 2.1.3. | Sistema d'habitatges dotacionals públics. | 52 |
| 2.1.4. | Sistema viari - Mobilitat. | 53 |
| 2.1.5. | Emplaçament del sòl d'aprofitament privat. | 53 |
| 2.1.6. | Innecessarietat del potencial d'habitatges previst. | 54 |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



| | | |
|----------|--|-----------|
| 2.1.7. | Excés d'infraestructures d'urbanització. | 54 |
| 2.1.8. | Tipologies i usos. | 54 |
| 2.1.9. | Gestió. | 56 |
| 3 | CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE POUM | 57 |
| 3.1. | OBJECTIUS | 57 |
| 3.2. | CRITERIS GENERALS | 58 |
| 3.2.1. | Espais lliures públics. | 58 |
| 3.2.2. | Equipaments comunitaris. | 58 |
| 3.2.3. | Sistema viari - Mobilitat. | 59 |
| 3.2.4. | Sistema d'habitatges dotacionals públics. | 59 |
| 3.2.5. | Sòl d'aprofitament privat. | 59 |
| 3.3. | CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS | 59 |
| 3.3.1. | Definició dels objectius de desenvolupament sostenible | 59 |
| 3.3.2. | Mesures en l'ordenació de zones i sistemes | 61 |
| 3.4. | CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES ÀMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL | 62 |
| 3.4.1. | Criteris a considerar | 62 |
| | Confort per als vianants | 62 |
| | Transport públic i serveis | 63 |
| | Infraestructura verda de qualitat | 64 |
| | Espai públic funcional | 64 |
| | Interacció amb el perímetre urbà | 64 |
| | Proximitat i ús eficient dels equipaments | 65 |
| | Seguretat i claredat espacial | 65 |
| | Qualitat i confort | 66 |
| | Arrelament | 66 |
| | Identitat i empoderament | 66 |
| 3.4.2. | Mesures adoptades | 67 |
| 4 | DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE POUM | 72 |
| 4.1. | DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ | 72 |
| 4.1.1. | Alternatives estudiades | 72 |
| | Quadres comparatius d'alternatives | 76 |
| | Valoració d'alternatives | 77 |
| | Alternativa escollida | 78 |
| 4.1.2. | Estàndards | 79 |
| 4.1.3. | Estructura proposada del sistema viari | 79 |
| 4.1.4. | Sistema d'espais lliures públics | 80 |
| 4.1.5. | Ordenació de l'edificació | 80 |
| 4.2. | MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'15 | 80 |
| 4.2.1. | Modificació del l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codis d'identificació | 81 |
| 4.2.2. | Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones | 82 |
| 4.2.3. | Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones | 83 |
| 4.2.4. | Modificació del punt 2 de l'article Art. 333.- Condicions generals de les zones | 83 |
| 4.2.5. | Derogació de l'article 336.-Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4b2) (P.P.Can Maiol Nord) | 85 |
| 4.2.6. | Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones | 85 |
| 4.2.7. | Derogació de l'article 361.- Cases en filera (clau 5a16) (SUD-05. Can Maiol Nord) | 86 |
| 4.2.8. | Modificació de l'article 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya) | 86 |
| 4.2.9. | Modificació de l'article 419. Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà | 87 |
| 4.2.10. | Modificació de l'article 421. Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà | 89 |
| 4.2.11. | Modificació de l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC) | 90 |
| 4.2.12. | Incorporació d'un nou article 466bis regulant el PAU-45 "Serra de Plegamans" | 90 |
| 4.2.13. | Incorporació d'un nou article 466tri regulant el PAU-46 "Can Maiol Nord" | 93 |
| 4.2.14. | Modificació de l'article 482 Definició | 95 |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



| | |
|---|------------|
| 4.2.15. Modificació de l'article 488 Determinació i tipus de SUD | 96 |
| 4.2.16. Modificació de l'article 496 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector | 96 |
| 4.2.17. Derogació de l'article 469. PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC) | 97 |
| 4.2.18. Derogació de l'article 501.- SUD-05. Can Maiol Nord | 97 |
| 4.2.19. Incorporació d'una disposició derogatòria | 97 |
| 4.2.20. Modificació de la Disposició Transitòria Primera | 97 |
| 4.3. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DETALLADA | 98 |
| 4.4. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ | 98 |
| 4.5. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS | 99 |
| 4.5.1. Necessitat de la iniciativa | 99 |
| 4.5.2. Oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats | 99 |
| 4.6. CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES | 100 |
| 4.6.1. Enderrocaments i moviment de terres | 100 |
| 4.6.2. Explanació | 100 |
| 4.6.3. Seccions de ferm | 100 |
| 4.6.4. Alineació, vialitat i definició geomètrica | 101 |
| 4.6.5. Aigües pluvials i residuals. | 101 |
| 4.6.6. Xarxa d'enllumenat públic | 101 |
| 4.6.7. Xarxa d'aigua potable | 101 |
| 4.6.8. Xarxa de telecomunicacions | 102 |
| 4.6.9. Xarxa elèctrica | 102 |
| 4.6.10. Xarxa de gas | 102 |
| 4.6.11. Enjardinament, reg i mobiliari urbà | 102 |
| 4.6.12. Serveis existents | 103 |
| 4.7. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ | 103 |
| 4.7.1. Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat. | 103 |
| 4.7.2. Compliment de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats. | 105 |
| 4.8. COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS | 109 |
| 4.9. AGENDA | 110 |
| 4.10. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA. | 110 |
| 4.11. AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA. | 111 |
| 5 DOCUMENT COMPRESIU | 111 |
| 5.1. OBJECTE DEL ANNEX | 111 |
| 5.2. SITUACIÓ I ÀMBIT | 112 |
| 5.3. ÀMBIT i ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES | 112 |
| 5.4. ABAST DE LA MODIFICACIÓ | 113 |
| 5.4.1. Objectius | 113 |
| 5.4.2. Abast | 114 |
| II. NORMES URBANÍSTIQUES | 115 |
| III. ANNEXOS | 132 |
| ANNEX 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-46 "CAN MAIOL NORD" | 133 |
| Metodologia | 133 |
| Temps de comercialització | 134 |
| Mercat immobiliari residencial | 135 |
| Costos de construcció | 135 |
| Valors del sòl urbanitzat | 135 |
| Despeses d'urbanització | 136 |
| Comparació dels valors residuals bruts | 136 |
| ANNEX 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PMU-03 "SERRA DE PLEGAMANS" | 140 |
| ANNEX 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-07 "TENDA NOVA" | 141 |
| IV. PLÀNOLS | 142 |

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

| | |
|-------------------------|---|
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original |



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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



0 REDACCIÓ

Equip redactor de la Modificació puntual del POUM de Palau-solità i Plegamans "ORDENACIÓ DETALLADA DEL PAU-07 "TENDA NOVA", PAU-45 "SERRA DE PLEGAMANS" (PMU-03) I PAU-46 "CAN MAIOL NORD" (SUD-05).

AUTORS

Joaquim Ginesta arquitecte

Narcís Reverendo arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Francesc Haro arquitecte

Hayat Bouchikh arquitecta

Mariona Pujol arquitecta tècnica

Àngela Boix delineant

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Carrer Nou 7-principal 17001 Girona 972221716 www.rg-arquitectes.com



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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



I. MEMÒRIA

0 INTRODUCCIÓ

0.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

0.1.1. Planejament vigent

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-solità i Plegamans va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 23 d'abril de 2015 i es va publicar al DOGC el 30 d'octubre de 2015. Per a l'àmbit del SUD-05. CAN MAIOL NORD, el POUM va incorporar l'ordenació detallada del Pla parcial anterior.

Posteriorment, el POUM ha sigut objecte de les següents modificacions:

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| 1 | Modificació puntual en relació a la rectificació d'errors detectats a la fitxa del PAU 36 camí de Can Llonch | AD 12/12/2019 DOGC 27/01/2020 |
| 2 | Modificació puntual referent a la rectificació d'errors detectats a la fitxa del PAU 35 Pedra Llarga Est | AD 13/12/2019 DOGC 24/01/2020 |
| 3 | Modificació puntual de les zones incloses a l'illa delimitada pels carrers Mercaders, Santa Margarida de Boada Vell, avinguda Camí Reial, Ronda Boada Vell i carrer Metal·lúrgica | AD 04/03/2020 DOGC 03/07/2020 |
| 4 | Modificació puntual d'assignació ús allotjament dotacional finca titularitat municipal | AD 07/03/2022 DOGC 21/04/2022 |
| 5 | Modificació puntual per a la nova plaça de la Cooperativa | AD 28/07/2022 DOGC 01/09/2022 |

Cap d'aquests expedients ha afectat a l'àmbit que ara es proposa modificar. En conseqüència el POUM'15 és el planejament actualment vigent.

Finalment, cal considerar que el municipi està inclòs a l'àmbit del Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament per el Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010

0.2. INICIATIVA

La modificació de Pla d'ordenació urbanística municipal es tramita a iniciativa de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.


0.3. TRAMITACIÓ

0.3.1. Consulta prèvia

Amb caràcter previ l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans va realitzar difusió de la voluntat de modificar el POUM en l'àmbit del SUD 05 Can Maiol Nord, PMU 03 Serra de Plegamans, i àmbit delimitat entre els carrer Matagall, SUD 05 Can Maiol Nord i camí del Traïtor. L'anunci va estar en exposició pública des del dia 22 d'octubre de 2022 fins al dia 23 de gener de 2023.

0.3.2. Especificitats de la tramitació

En proposar una modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, la modificació resta subjecta al procediment que estableix l'article 98 del Decret

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

0.4. DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

0.4.1. Dades bàsiques

Sintèticament, les característiques bàsiques del municipi són les següents:

- Codi territorial 081568
- Comarca Vallès Occidental
- Població (2022) 14.911
- Superfície (km²) 14,93
- Densitat (hab./km²) 998,7
- Altitud (m) 130

0.4.2. Localització de l'àmbit de la modificació

L'àmbit en el que es proposa la modificació compren els terrenys inclosos al PAU-17 "Tenda Nova", els del PMU-03 "Serra de Plegamans", els del sector SUD-05 "Can Maiol Nord" i, finalment una petita franja de sòl urbà que el POUM'15 inclou al sistema de comunicacions a l'est del carrer Camí de la Serra.

En conjunt aquesta àrea compren un sector de sòl urbanitzable delimitat sense transformar -el SUD-05- envoltat de terrenys classificats de sòl urbà, en part consolidat i en part no consolidat corresponent al PAU-07 "Tenda nova" i al PMU-03 "Serra de Plegamans"

L'entorn està majoritàriament urbanitzat, excepte pel costat de llevant en que els terrenys són rurals.



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM'15 DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



0.5. MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM'15

0.5.1. Legislació aplicable

El marc jurídic urbanístic principal de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLLUC), amb les modificacions posteriors.
- El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i les seves modificacions.
- El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les seves modificacions.
- El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- Llei 21/2013, d'11 de desembre, d'avaluació ambiental i Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i programes.

0.5.2. Tipologia de modificació

La modificació puntual que es proposa té les següents característiques:

- No s'incrementa el sostre edificable.
- No s'incrementa el nombre d'habitatges.
- Es manté el caràcter majoritàriament residencial però amb una major mixticitat d'usos entre els que actualment estan admesos.
- Es reordenen les zones i els sistemes establint la classificació de sòl urbà no consolidat per a tots els terrenys i la seva l'ordenació detallada.

La modificació afecta al sistema d'espais lliures per millorar la seva funcionalitat, sense reduir la superfície ni la localització en el territori, ja que es conservaran dins del mateix àmbit de modificació (que té una superfície molt limitada en relació al conjunt del teixit urbà). Per tant es mantindran en la mateixa posició en relació a la resta del municipi sense alterar el criteri de distribució en el territori tal com s'estableix a l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En conseqüència el document inclou la justificació del compliment dels articles 97 i 98 del DL.1/2010.


La modificació puntual estableix l'ordenació detallada per a tots els terrenys, defineix les alineacions i rasants i estableix criteris per a les obres d'urbanització bàsiques que es desenvoluparan posteriorment en els corresponents projectes d'urbanització.

Finalment, amb la proposta es realitza un ajust en la delimitació d'àmbits de gestió amb l'objectiu de que siguin autònoms i viables tècnica i econòmicament.

0.6. CONTINGUT I DETERMINACIONS

0.6.1. Contingut

El contingut de la modificació puntual de POUM'15 s'ajusta a les característiques de la proposta:

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

- Memòria i annexos
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació

0.6.2. Abast de la modificació

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

- Modificació de les Normes urbanístiques
- Modificació de plànols d'ordenació
- Incorporació de les fitxes del PAU-45 "Serra de Plegamans" i PAU-46 "Can Maiol Nord".

0.6.3. Programa de participació ciutadana

La participació ciutadana es facilita a través dels següents canals:

- La Consulta prèvia ciutadana.
- L'Exposició verbal dels treballs als propietaris en data 2 de febrer de 2023 i posteriors.
- La Informació pública posterior a l'aprovació inicial.

El resultat de la participació ha sigut el següent:

- Pel que fa a la Consulta prèvia ciutadana no s'han rebut suggeriments.

0.6.4. Informe de sostenibilitat ambiental

La Disposició final onzena de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, determina que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental han d'adaptar-la al que disposa la Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, moment en el qual, en qualsevol cas, hi són aplicables els articles d'aquesta Llei, llevat dels no bàsics, a totes les comunitats autònomes. A Catalunya, es disposa de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, però aquesta llei encara no ha estat adaptada a la legislació estatal d'avaluació ambiental.

La Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013.

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, s'estableix el planejament urbanístic sotmès a avaluació ambiental estratègica.

En no comportar una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del planejament que produeixin diferències apreciables en els efectes previstos sobre el medi ambient, ni estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, aquesta modificació puntual no queda inclosa dins dels supòsits d'avaluació ambiental estratègica fixats per la Llei. Addicionalment cal tenir en compte les següents circumstàncies:

- El POUM de Palau-solità i Plegamans en la versió aprovada inicialment per segona vegada va ser objecte d'avaluació ambiental (Núm. expedient

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



URB 191-06) que va finalitzar amb la resolució del Subdirector general d'Avaluació Ambiental, subscrita en data 25 de febrer de 2015, per la qual es va donar conformitat a la memòria ambiental d'aquest instrument de planejament.

- La present Modificació no representa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl no urbanitzable definit al POUM'15, ja avaluat, ni efectes en espais naturals d'interès natural del municipi ni elements ambientals singulars o protegits.
- La nova ordenació proposa una major superfície destinada a espais lliures públics que la que resulta del POUM'15 vigent.
- La proposta d'emplaçament de les edificacions de la Modificació assegura una major distància a la carretera C-59, reduint les immissions sonores i de pol·lució als habitatges.
- En relació als paràmetres vigents del POUM'15, la modificació comporta una minoració del sostre edificable, del nombre d'habitatges i de la superfície de vialitat a implantar, amb la corresponent reducció d'emissions, de residus i el menor consum de recursos energètics i d'abastament d'aigua.

| MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | |
|--|-------------------|----------------|
| Consum de recursos aprofitament privat | | |
| Paràmetre | POUM'15 vigent A0 | Alternativa A2 |
| Consum d'aigua | 42.278 m3/any | 26.319 m3/any |
| Generació d'aigües residuals | 35.936 m3/any | 22.371 m3/any |
| Demanda d'energia | 3.004,19 kW | 1.527,84 kW |


En base a les anteriors consideracions es preveu que la Modificació generarà menors efectes que els del POUM'15 i que consegüentment no s'haurà de sotmetre a avaluació ambiental. Tanmateix, en la tramitació de l'expedient es recaptarà informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona.

0.6.5. Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala que:

[...]

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directoris urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

L'actuació no té les característiques de cap dels supòsits explicitats a l'apartat 5:

- Es respecten els criteris de l'estructura general i orgànica, ja que els elements d'aquesta estructura es mantenen dins de l'àmbit simplement adaptant-los a la millor integració topogràfica sense alterar la seva funció en relació a la resta del territori municipal.
- No hi ha canvis en la classificació de sòl no urbanitzable.

L'actuació tampoc resulta afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95, incidència del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, o disfuncions del POUM'15. Cal recordar que es tracta d'una proposta sense increment de cap tipus d'aprofitament urbanístic ni de major sostre ni d'incorporació de nous usos. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 i concordants del RLU.

Igualment no concorren cap de les circumstàncies que poden invalidar una modificació de pla general previstes a l'article 97 del TRLUC:

a) No comporta un increment de sostre ni de densitats, ni redueix terrenys públics, ni de patrimoni de sòl.

b) L'ordenació proposada és coherent amb el planejament vigent perquè s'insereix en l'estructura general i orgànica prevista al pla general vigent i al seu règim de sòl, i per altra part aquesta modificació de pla general es regeix pels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) No altera ni suposa cap excepció al previst a la planificació territorial o estratègica i està d'acord amb les Normes d'ordenació territorial del PTMB.

d) En la proposta hi ha una clara projecció dels interessos públics: s'incrementen en conjunt les reserves per als espais lliures públics i no s'afecta cap sistema d'equipament esportiu. Pel que fa al sistema viari es redueix la seva superfície i es millora la solució prevista al POUM'15 tant pel que fa a l'accessibilitat i funcionalitat dels nous vials.

1 ANÀLISI

1.1. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

1.1.1. Topografia

L'orografia del municipi està caracteritzada per una part planera a les vores de la riera de Caldes i una part més accidentada a l'est amb la cresta de la Serra de Plegamans en direcció nord-sud que s'aixeca uns 30 metres per sobre de la plana.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

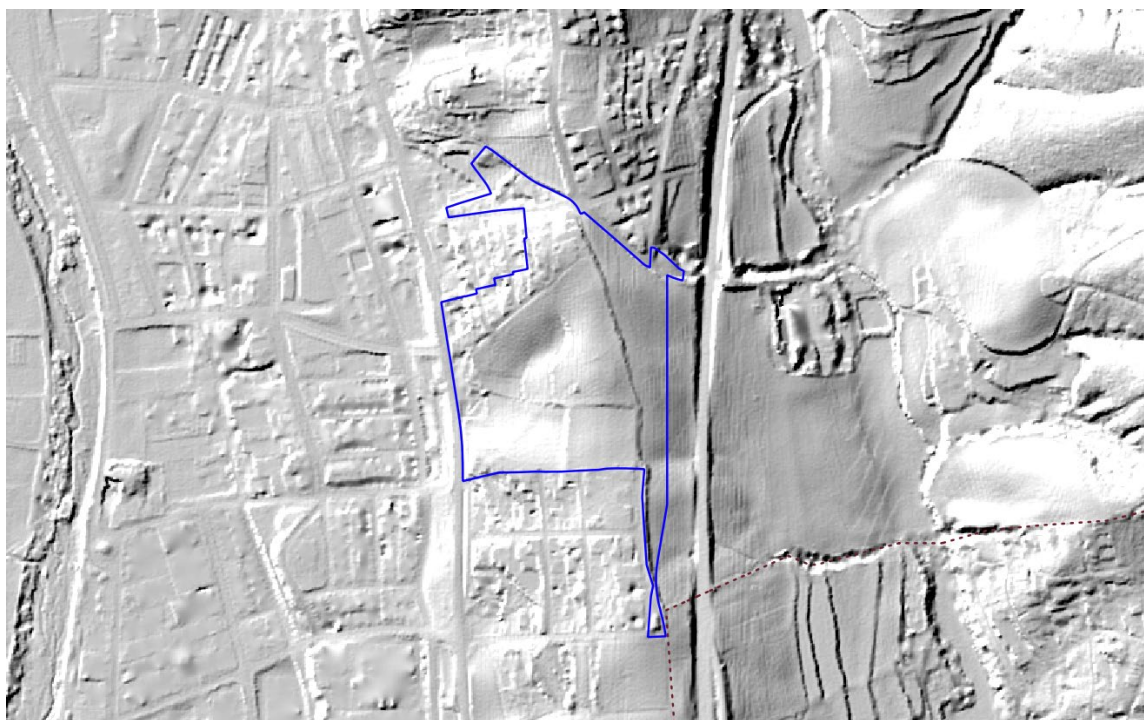
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN.

L'àmbit en el que es proposa la Modificació de POUM se situa a la part més irregular, abastant les dues vessants de la cresta i amb una configuració més accidentada a la vessant oest. Al seu centre hi ha una part més deprimida que arriba a l'avinguda Catalunya, més o menys a la part central. En canvi la part més al sud queda força aixecada en relació a l'antiga carretera, que es va situar al límit de la plana rebaixant artificialment les ondulacions transversals que sobresortien.



RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN.

Les imatges següents mostren l'orografia de l'interior de l'àmbit.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





PART CENTRAL DE L'ÀMBIT. VISTA EN DIRECCIÓ NORD



CARRER DEL MATAGALLS AMB MÉS D'UN 11% DE PENDENT



ZONA DE CONTACTE AMB L'AVINGUDA CATALUNYA

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





TERRENYS MÉS ELEVATS QUE L'AVINGUDA CATALUNYA



PART CENTRAL DE L'ÀMBIT. VISTA EN DIRECCIÓ OEST



PART CENTRAL DE L'ÀMBIT. VISTA EN DIRECCIÓ SUD

1.1.2. Patrimoni

Palau-solità i Plegamans se situa a una zona on hi ha jaciments arqueològics. N'hi ha tres que afecten l'àmbit de modificació:

- Ca l'Arimon UTM31N - ETRS89 432225.24, 4603225.55 m
- Can Periquet UTM31N - ETRS89 431877.24, 4602997.55 m

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





PATRIMONI CULTURAL PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS. FONT: GEOPORTAL GENCAT.

Ca l'Arimon.

Cronologies: Ferro-Ibèric / Romà (-650/476)

Tipus de jaciment: A l'aire lliure.

Descripció:

En construir-se una casa en la urbanització de Ca l'Arimon, a prop de la cruïlla de camins de Ca l'Arimon i Can Cerdà, va aparèixer gran quantitat de material ibèric i romà: ceràmica comuna ibèrica, ceràmica campaniana, àmfora iberoromana, ferros, i una antefixa del segle I-II. Tot el material va ser dipositat al Museu gràcies al propietari de la casa i la mateixa empresa constructora, però no es va realitzar cap tipus de seguiment de les obres. Segons Ll. Ventura només així seria possible recuperar el material arqueològic.

La zona del jaciment estaria situada entre el punt quilomètric 5+800 i el 6+200 de la variant de la carretera C-59, a ambdós laterals d'aquesta. Inclouria els camps que hi ha al voltant de la variant i part de la urbanització de Ca l'Arimon, de la qual pren el nom.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Can Periquet.

Cronologies: Romà Alt Imperi (14/192)

Tipus de jaciment: Lloc d'habitació sense estructures

Descripció:

Segons Josep Estrada i Leandre Villaronga, en els terrenys de Can Periquet s'han trobat restes romanes d'època imperial que possiblement corresponen a una vil·la. La referència d'Estrada i Villaronga a aquest jaciment es deu a una notícia de Vicenç Renom Costa "notes arqueològiques inèdites del Vallès Central".

Per la gran proximitat entre aquesta zona i l'àrea on han aparegut les restes de Ca l'Arimon, es creu que poden correspondre al mateix jaciment.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Barri de Can Maiol.

Cronologies: Neolític (-5500/-2200)

Tipus de jaciment: Varis desconegut

Descripció

Cap a l'any 1965 en Pere Puigdomènech Riera es trobava sembrant a mà un terreny (que no era de la seva propietat) situat sobre la masia de Can Maiol, tocant el camí de la Serra, quan visualitzà a la superfície del camp un objecte que li cridà l'atenció. No sabia exactament de què es tractava, però el va agafar. Segons Puigdomènech, continuà inspeccionant les àrees properes al lloc de la troballa però no aparegué res més. Després, el senyor Lluís Ventura (bon afeccionat local, encarregat del Museu Parroquial durant gran part de la seva vida) li va explicar que es tractava d'una destral neolítica de pedra polimentada. La peça fou donada al museu pel senyor Joaquim Puigdomènech, pare d'en Pere.

La zona del jaciment estaria situada entre el punt quilomètric 5+100 i 5+600 de la variant de la carretera C-59, a ambdós laterals d'aquesta. Inclouria els camps que hi ha al costat de la traça i la C-155 de Granollers a Sabadell, però també la masia de Can Maiol, de la qual pren el nom el jaciment.

Al llarg dels últims anys, en aquesta zona s'ha anat localitzant material neolític en superfície (destrals lítiques, ceràmica, etc.).

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





A l'interior de l'àmbit no hi ha cap bé arquitectònic integrant del patrimoni cultural ni inclòs al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic.

1.1.3. Paisatge

El catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona defineix la unitat de paisatge Plana del Vallès on se situa el municipi de Palau-solità i Plegamans.

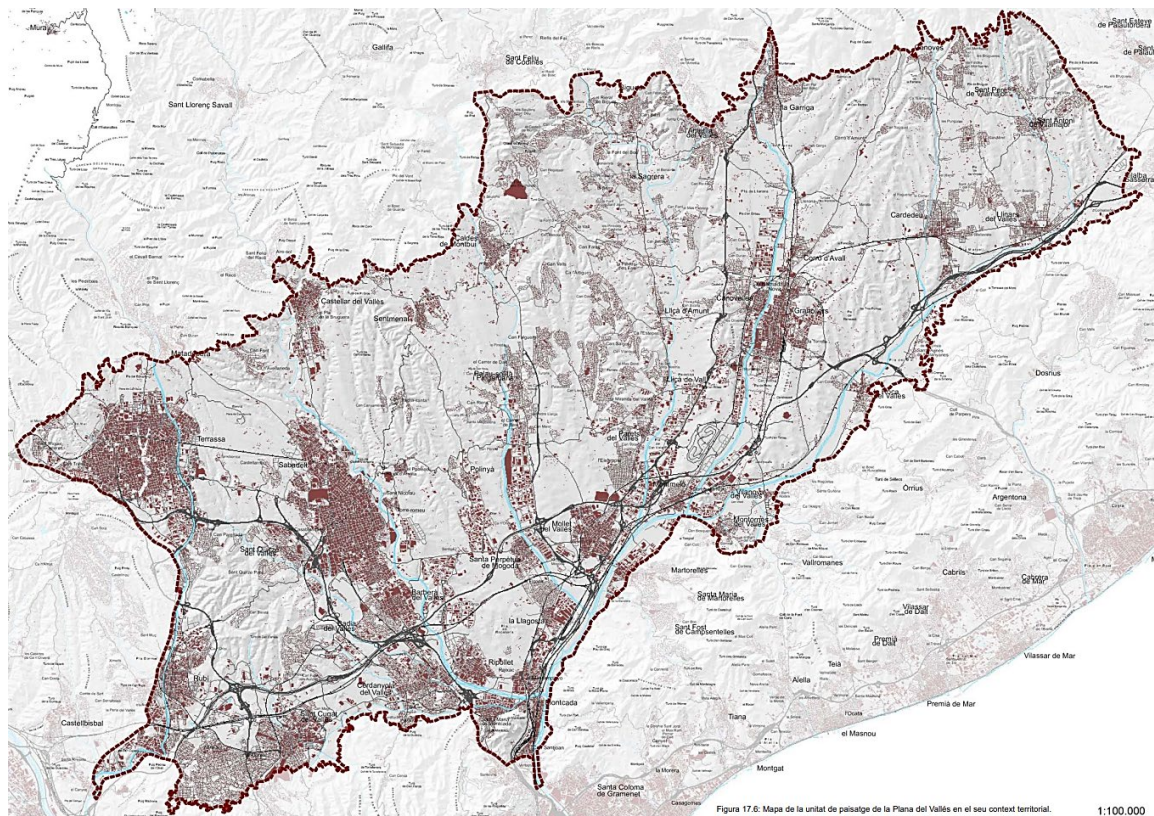


Figura 17.6: Mapa de la unitat de paisatge de la Plana del Vallès en el seu context territorial. 1:100.000

Els trets distintius de la Plana del Vallès són els següents:

- Relleu globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela. Per aquestes valls de la plana passen els principals cursos tributaris. En el cas de Palau-solità i Plegamans, la riera de Caldes.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- La coberta forestal, fonamentalment pinedes i alzinars, es troba arraconada a determinats careners o en àmbits territorials concrets.
- Els usos de sòl principals són els camps de conreu – fonamentalment de secà – i els espais urbanitzats (zones residencials, infraestructures, etc.), ambdós amb un recobriment superficial equiparable. Aquest equilibri es produeix mitjançant un patró característic: els camps i boscos han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen al fons de la vall. D'aquesta distribució en resulta una disposició del paisatge en faixes paral·leles urbanitzades i no urbanitzades.
- Els creixements residencials i industrials de les darreres dècades, estan associats a un sistema d'infraestructures que pivota sobretot en la B-30-AP-7, vial que segueix el traçat de la Via Augusta romana, això com en els eixos perpendiculars establerts a les principals valls tributàries del Besòs.

Els principals valors del paisatge de la Plana del Vallès són els següents:


- **El relleu ondulat, la successió de franges de careners i valls.**
- **El mosaic agroforestal vallesà.**
- *Les conegudes com a "Vies Verdes del Vallès" (VVV), és a dir, les àrees majoritàriament de carena que presenten una aparença forestal o rural.*
- *El riu Besòs i els seus afluents (riera de Caldes), amb llurs boscos de ribera.*
- *Les masies de la plana vallesana.*
- *Els contorns aparents de les serralades litoral al sud i prelitoral al nord.*
- **Els sistema de castells, torres i fortificacions.**
- *Les primeres granges lleteres del Vallès. La granja Soldevila en el cas de Palau-solità i Plegamans.*
- *La Xemeneia i els campanars de les dues esglésies de Santa Perpètua i Santiga.*

Cal tenir en compte que Palau-solità i Plegamans forma part de la densa xarxa de poblacions de dimensions mitjanes que graviten cap a Barcelona i alhora cap a Terrassa, Sabadell i Granollers. Destaca en el marc l'eix de la riera de Caldes, en què els diversos municipis han anat creixent fins a gairebé unir-se físicament.

D'altra banda, les activitats agràries vallesanes s'han anat orientant de forma sistemàtica cap als mercats urbans. La granja Soldevila situada a Palau-solità i Plegamans és una de les indústries vallesanes dedicades a la llet des dels segles XIX i XX les quals simbolitzen la relació preferent amb Barcelona. Es va reformar a finals de segle XIX deixant de ser el mas Granollachs pagès per esdevenir una explotació moderna orientada a la producció intensiva de llet.

Entre els valors relacionats amb l'edat mitjana, destaquen en especial els castells, molts dels quals han donat lloc a masos o a poblacions senceres al seu recer. Destaca el castell de Santiga pel seu origen medieval, declarat bé cultural d'interès nacional.

Una de les propostes de criteris o accions dirigides prioritàriament a la gestió és procurar mantenir la vinculació del món agrari amb edificis emblemàtics relacionats amb la història agrària (com ara la granja Soldevila) però també el Vapor a través dels itineraris del Museu del treball i la Indústria viva que vinculen

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

el rural, l'urbà nuclear i els polígons industrials, per tal que no perdin la seva significació i no esdevinguin edificis desvinculats de la seva lògica històrica.

El catàleg de paisatge conté les següents propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació (es remarquen les que tenen relació amb la Modificació de POUM que es proposa):

17.18. *Procurar que el creixement urbanístic, residencial, industrial i d'infraestructures no afecti àmbits d'especial vàlua paisatgística. Estudiar la conveniència de compactació i augment de les densitats dels teixits residencials construïts i dels polígons industrials existents. Limitar el creixement de baixa densitat i la instal·lació excessiva de superfícies comercials.*

17.19. *Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. **Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i, si escau, relligar-les als nuclis urbans propers per afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes.***

17.20. *Promoure actuacions de millora paisatgística en els accessos als nuclis de població.*

17.21. *Facilitar el lleure públic de proximitat, ordenat i estructurat, sense malmetre els paisatges dels rodals. En aquest sentit, cal impulsar la **creació de camins per a vianants i per a bicicletes que uneixin els centres urbans i travessin els espais oberts.***

17.22. **Fomentar la vegetació autòctona (alzines, roures, pins, etc.) en projectes de parcs periurbans** i tenir en compte en el disseny el paisatge forestal propi del Vallès


17.23. *Impulsar el manteniment dels conjunts d'horts urbans en sòls públics, sempre i quan estiguin correctament gestionats i regulats, per exemple seguint el model de l'Ajuntament de Sabadell o Terrassa, entre d'altres. En cap cas aquests horts s'han de fer ocupant espais agraris en actiu a càrrec de pagesos o el domini públic de les lleres dels rius*

17.24. *Revegetar i naturalitzar les lleres dels rius de la conca del Besòs, en especial els trams baixos.*

17.25. *Impulsar la restauració d'entorns degradats, com ara antigues extraccions d'àrids abandonades o abocadors clandestins.*

17.26. *Impulsar mesures per reduir l'impacte sobre el paisatge de les infraestructures que creuen l'àmbit (TAV, AP-7 i C-58 entre d'altres).*

17.27. **Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu** o en vehicle, **on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent.** Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents i d'altres a consolidar, hauria de rebre les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori. Són els miradors de la Barata de Sant Quirze del Vallès, el turó de Sant Pau, les Tres Creus de Montmeló i el turó de Montcada, i els itineraris paisatgístics a peu i

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

motoritzats definits a l'apartat de principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge d'aquesta unitat.

17.28. Senyalitzar de manera homogènia els senders que segueixin les diferents Vies Verdes del Vallès (VVV) com a estratègia per mantenir-ne la continuïtat paisatgística i afavorir el lleure i l'ús ciutadà.

1.2. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.

1.2.1. Usos i edificacions

L'àmbit de la modificació de POUM està situat a la frontera entre el teixit urbà residencial i el sòl rural. Els terrenys que no estan urbanitzats es destinen majoritàriament a conreu de secà.

A la imatge següent s'indica l'àmbit de modificació de POUM en el Mapa de Cobertes del sòl de Catalunya



MAPA DE COBERTES DEL SÒL DE CATALUNYA

Pel que fa a les edificacions hi ha totes les del PAU-07 "Tenda Nova", que el POUM i la Modificació preveuen que es mantinguin i també la casa situada a l'avinguda Catalunya, que és incompatible tant amb l'ordenació del Pla parcial anterior com amb la Modificació de POUM proposada.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





EDIFICACIONS INCOMPATIBLES

1.2.2. Estructura de la propietat del sòl

L'estructura de la propietat és diversa en funció dels àmbits de gestió:

- El PAU-7 "Tenda Nova" té una estructura de la propietat molt fraccionada en haver estat transformada amb la urbanització i parcel·lació pròpia d'un teixit residencial d'habitatge aïllat en parcel·la de superfície mitjana-baixa. L'excepció són els terrenys situats més al sud que malgrat correspondre geogràficament al conjunt de terrenys en condició bàsica de rurals del SUD-05 "Can Maiol Nord", el planejament els va integrar al PAU-07.
- El PMU-03 "Serra de Plegamans" és de propietari únic.
- El SUD-05 Can Maiol Nord és de propietari únic i de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

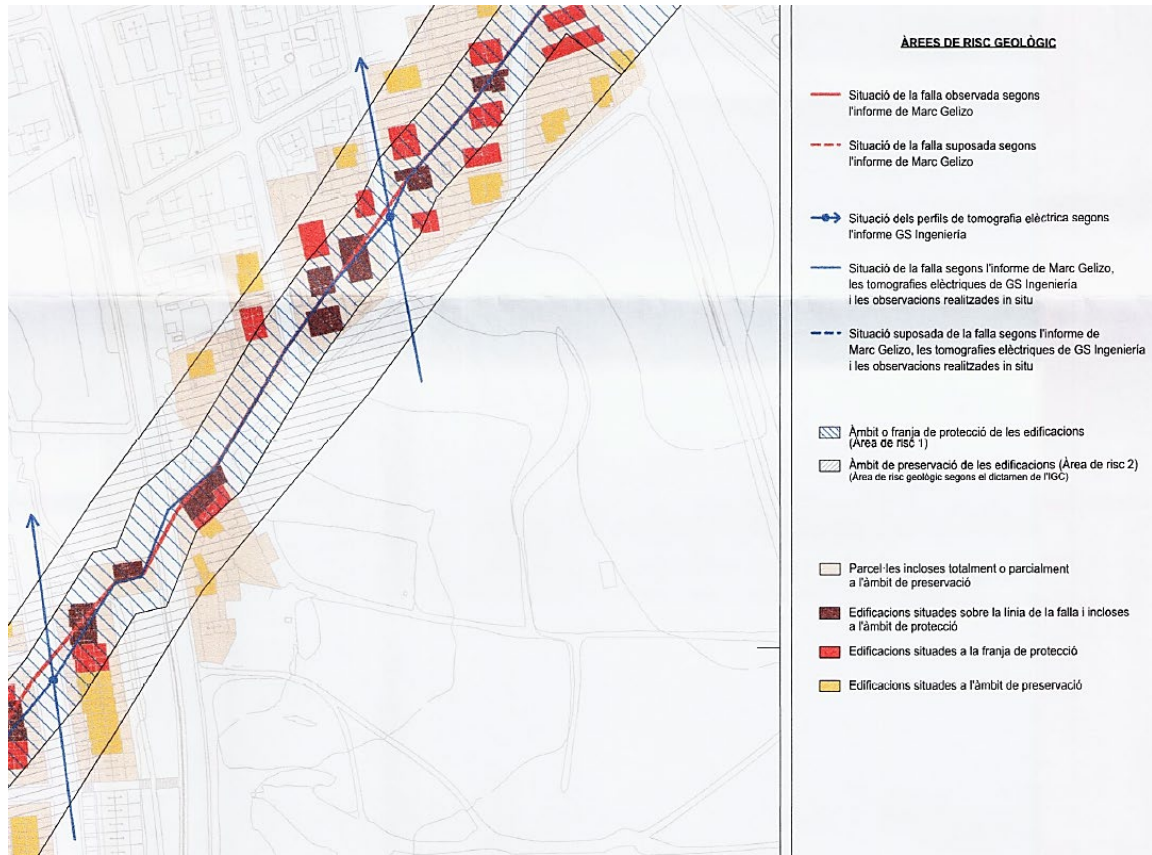
1.3. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI: INDICACIÓ DELS RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS

1.3.1. Riscos geològics

Els terrenys objecte d'estudi estan afectats per una falla geològica.

L'afectació amb més extensió es produeix a l'àmbit del PAU-07 "Tenda Nova". Al sector SUD-05 "Can Maiol Nord" l'afectació és molt tangencial en el seu vèrtex nord-oest.





SITUACIÓ DE LA FALLA

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica de cada municipi segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismo tectònics. En aquest mapa es té en compte l'efecte del sòl sobre el qual es troba el nucli urbà de cada municipi segons una classificació geotècnica elaborada per l'ICGC.

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

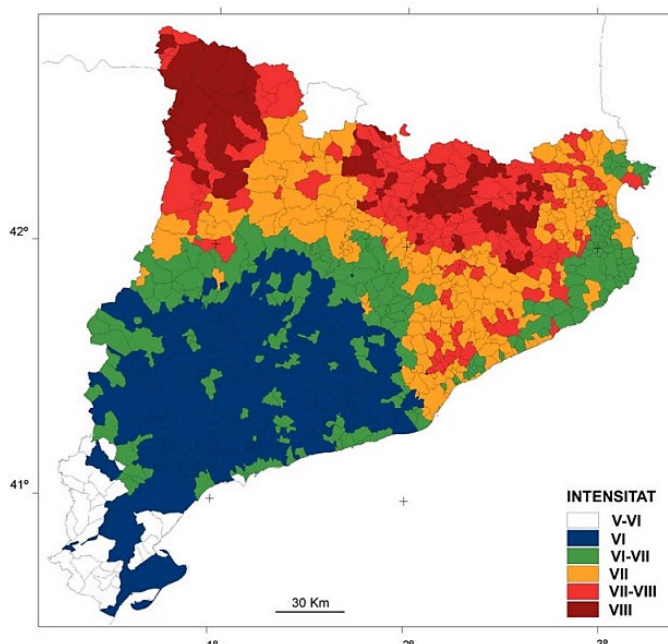


Figura 5.10 Mapa de zones sísmiques considerant l'efecte de sòl.

Segons aquest mapa, el terme de Palau-solità i Plegamans està exposat a un risc sísmic d'intensitat VII-VIII segons l'escala de MSK. El grau d'afectació sobre les edificacions està determinat pel tipus de construcció:

- Tipus A: murs de maçoneria en sec o amb fang, de toves o de tàpia.
- Tipus B: murs de fàbrica de maó, de blocs de morter, de maçoneria amb morter, de carreus, entramats de fusta.
- Tipus C: estructura metàl·lica o de formigó armat.

Grau VII. Danys a les construccions

Moltes construccions del tipus A sofreixen danys greus (classe 3) i algunes inclús destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys moderats (classe 2). Moltes construccions del tipus C experimenten danys lleugers (classe 1).

Grau VIII. Destrucció d'edificis

Moltes construccions del tipus A sofreixen destrucció (classe 4) i algunes col·lapse (classe 5). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys greus (classe 3) i algunes destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus C sofreixen danys moderats (classe 2) i algunes greus (classe 3). En ocasions, es produeix la ruptura d'algunes juntes de canalitzacions, les estàtues i monuments es mouen i giren. S'esfondren murs de pedra.

1.4. PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-solità i Plegamans va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 23 d'abril de 2015 i es va publicar al DOGC el 30 d'octubre de 2015.

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Els objectius principals d'aquest polígon són:

- Reajustar els límits del polígon i de les parcel·les.
- Redefinir el Projecte de reparcel·lació.
- Realitzar la urbanització de tot l'àmbit d'actuació.
- Obtenir un sistema dotacional d'habitatge per a joves (sup. aprox. 3.891,46 m²sòl).

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla parcial d'Ordenació Tenda Nova es va aprovar definitivament el 20/11/1985, on s'establí una divisió poligonal. El Projecte de reparcel·lació del Polígon I, per sistema de cooperació, es va aprovar definitivament el 4/2/2003.

Tots els propietaris inclosos en el Pla parcial Polígon I han complimentat totes les obligacions pel que fa les cessions de sistemes generals, així com la cessió del 10% d'aprofitament mig, i per tant, només es troben pendents les obres d'urbanització.

Per tant, aquesta delimitació del nou PAU es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat adequadament però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant això, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, excloent de l'àmbit originari el que conforma el PAU-38 Puigmal, la qual cosa suposarà un reajustament dels beneficis i càrregues urbanístiques i dels propietaris que les suporten. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.


Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1a. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum I, apartat I.

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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 sòls urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

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

No obstant això, aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial i un Projecte de reparcel·lació aprovats, amb parcel·les molt consolidades, i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la seva urbanització, cosa que la configuració i la secció de la vialitat ja està establerta segons les preexistències, per tal d'evitar afectacions innecessàries, la qual cosa fa difícil en alguns casos el compliment estricte de la normativa sectorial. I per tant, la seguretat i el compliment de la normativa sectorial s'establirà segons les mesures correctores concretes a determinar en el Projecte d'urbanització.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram 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, segons 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.

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

El traçat de la falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, amb tot el que això comporta.

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina un àmbit o franja de protecció de les edificacions (àmbit de RISC 1) i un àmbit de preservació de les edificacions (àmbit de RISC 2).

Tant la línia de falla, com aquests àmbits o franges de preservació i protecció afecten al PAU-07. Tenda Nova; i per tant, en el desenvolupament d'aquest polígon s'haurà de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

En cas que, els treballs especialitzats que el Pla obliga a realitzar en relació a l'existència de la falla donin lloc a que determinats terrenys de l'àmbit s'hagin de considerar inedificables, l'operació reparcel·latòria es podrà acompanyar d'un específic pla especial per adaptar el planejament garantint que tots els sòls a adjudicar als propietaris resultin efectivament edificables. Aquesta figura de planejament, que ja està preveient el POUM, podrà ser aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans en compliment del previst a l'art. 81 TRLU, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme.


d. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-07. Tenda Nova queda afectat en l'actualitat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, els 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 no es transformi en una via urbana.

La vialitat i les connexions a l'Av. de 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 a l'Av. de Catalunya es farà d'acord 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 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 segons: preexistències, alineacions consolidades, planejaments aprovats

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

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 comprès en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació d'aquestes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

En general no s'admetran rotondes partides i interseccions en creu, tret que es justifiquin per la configuració de la trama urbana o perquè la solució tècnica sigui més viable; sempre que la via no perdi el caràcter de interurbana, cosa que llavors es podran adoptar altres solucions més urbanes.

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

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, al planejament derivat i als 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 que la via no perdi el caràcter d'interurbana.

Els projectes d'urbanització dels àmbits confrontants amb l'Av. Catalunya hauran d'acomplir la Llei 6/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica del medi nocturn.

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 que la via no perdi el caràcter d'interurbana.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística


El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

[...]

1.4.2. Característiques del PMU-03 "Serra de Plegamans" segons el POUM'15

L'ordenació del PMU-03 "Serra de Plegamans" és la de la imatge següent:

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

SUD-05. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 24.778,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PMU són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gallecs, i d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà.
- Obtindre la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).
- Obtindre un equipament esportiu conjuntament amb una zona verda.

3. Determinacions generals

Aquest PMU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).


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 càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl 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.

Atenent a la disposició de zones residencials pròximes a la carretera C-59, i per tal de minar l'impacte visual que pugui generar aquesta implantació residencial des de la variant, serà obligatori de realitzar una franja de 10,00 m (àmbit de tractament i protecció de la vegetació), que pot ser espai públic o privat, amb un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres que permeti aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció, i esmorteïxi també els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1b.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum II, apartat II.

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

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.

Per altra banda, en el perímetre del PMU 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.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram separativa i, per tant, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar.

El Pla de Millora Urbana i el Projecte d'urbanització determinaran la xarxa necessària en aquest PMU, 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.

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PMU-03. Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

La nova proposta d'ordenació que es plantejarà en el Pla de Millora Urbana haurà de guardar la distància i s'haurà d'adequar 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

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres.

En la fitxa gràfica de normativa i en els plànols de normativa queda determinat amb caràcter general la línia d'edificació a 50,00 m, de l'aresta exterior de la calçada de la C-59, considerant que l'aresta exterior és el canto o marge exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles; en conseqüència les noves edificacions hauran de guardar aquesta distància respecte a la carretera C-59.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica El termini d'execució serà el Tercer sexenni, però condicionat a l'execució del Camí de la Serra del SUD-05. Can Maiol Nord.

[...]

1.4.3. Característiques del SUD-05. "Can Maiol Nord" segons el POUM'15

El POUM'15 incorpora l'ordenació del Pla parcial del SUD-05



A continuació es fa un recull de la part de les Normes urbanístiques del POUM'15 de Palau-solità i Plegamans que afecten al SUD-05 "Can Maiol Nord":

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palaupegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

[...]

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 482.- Definició

[...]

Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.

En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos dels sectors **Can Maiol Nord** i Can Valls.

[...]

Art. 488.- Determinació i tipus de SUD

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:

Sectors residencials

SUD.01. Sector Forn del Vidre

SUD.02. Sector Pla del Molí

SUD.03. Sector Camí de Sentmenat

SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes

SUD.05. Sector Can Maiol Nord

SUD.06. Sector Av. Camí Real

SUD.07. Sector Can Boter

SUD.08. Sector El Pedró

Sectors industrial i serveis

SUD.09. Sector Can Valls

SUD.10. Sector Industrial Llevant


Art. 496.- Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

[...]

Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.

En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.

En el cas de Can Maiol Nord, el POUM incorpora íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM, pel que fa als sistemes

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

urbanístic; i pel que fa a les zones, la normativa establerta serà la del Pla Parcial. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. **En el cas del SUD-05.Can Maiol Nord i del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document.**

Art. 501.- SUD-05. Can Maiol Nord

1. Situació i àmbit

El Sector de Can Maiol Nord es localitza al sud-est del nucli de Palau-solità i Plegamans, en un àmbit situat entre l'Av. de Catalunya i el camí carener de la Serra.

Aquest sector ocuparà un buit de Sol Urbanitzable necessari per tal de donar continuïtat a la trama urbana, relligar l'antiga urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre de Palau.


El sector queda delimitat pels següents elements: a nord, pel límit del sector de "Tenda Nova Est"; a llevant, pel camí de la Serra (vial carener en projecte); al sud, pel límit del sector de "Can Maiol", ja consolidat; i per ponent, amb l'Av. de Catalunya (carretera B-143).

La superfície total d'aquest sector segons la base utilitzada per la redacció del POUM serà de 61.710,00 m², encara que segons el Pla parcial redactat per la propietat la superfície és de 61.845,00 m², diferència de superfície entre bases molt poc considerable.

Aquest sector es delimita a efectes de finalitzar el procés d'urbanització de tots aquells sistemes necessaris, tant interns com externs, per fer viable el desenvolupament residencial; i aconseguir totes les càrregues internes i externes del sector, tal com es defineix en el propi Pla parcial d'aquest sector, en el conveni urbanístic d'aquest subscrit en data 11 de juny de 2008, i finalment en el projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament el 6 de juny de 2014.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.
- Configurar un tram del Camí de la Serra, per tal de donar-li continuïtat.
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant.
- Articular un parc públic amb la nova plaça lligada a l'Av. Catalunya.
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament on ubicar una possible guarderia, segons el que s'estableix en el conveni urbanístic, així com la construcció d'aquest equipament o un de similar.

3. Determinacions generals

Aquest polígon es delimita a efectes de finalitzar el procés d'urbanització; urbanitzant tots aquells sistemes necessaris, tant interns com externs, per fer viable el desenvolupament residencial; i obtenir totes les càrregues internes i externes del sector, tal com es defineix en el propi Pla parcial i en el Projecte de reparcel·lació d'aquest sector, aprovats definitivament, i en el conveni urbanístic subscrit en data 11 de juny de 2008.


Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) queden determinades en el Pla parcial urbanístic aprovat de Can Maiol Nord; i fixades i concretades en el Projecte de reparcel·lació, també aprovat definitivament. En el cas de possibles diferències de superfície de les zones i dels sistemes concretades en aquestes fitxes, ocasionades per la utilització de bases topogràfiques diferents, prima el Pla parcial i el Projecte de reparcel·lació que és el que ha utilitzat la base topogràfica més acurada, i el document que en definitiva ha desenvolupat el sector.

La determinació de les cessions a l'administració actuant del sòl d'aprofitament, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, ha estat determinada en el Projecte de reparcel·lació.

La determinació del 30 % d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del sector, queda determinat en el Pla parcial de Can Maiol Nord i en el seu Projecte de reparcel·lació corresponent; i per tant, les dades que s'acompanyen a continuació son una transcripció d'aquest document.

En definitiva, totes les obligacions a realitzar en aquest sector han estat concretades en el Pla parcial corresponent, així com també en el Projecte de reparcel·lació.

Un dels objectius d'aquest sector és adquirir per cessió l'immoble on ubicar un equipament docent per a una guarderia, i realitzar la seva construcció, segons s'estableix en el conveni urbanístic, o la construcció d'un altre equipament amb unes característiques i un valor similar.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

El document del POUM realitza la transcripció del Pla Parcial Can Maiol Nord, tant dels sistemes generals de cessió, com de les zones d'aprofitament privat.

Pel que fa als sistemes (vials, zones verdes i equipaments), el document del POUM determina una nova nomenclatura i una nova normativa adaptada en aquest; no obstant, pel que fa a les zones, també es realitza una nova nomenclatura adaptada a aquest document, però la normativa queda subjecta al Pla parcial.

L'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats al Pla parcial, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

En la fitxa gràfica d'aquest SUD es determinen els sistemes i les zones que son transcripció del Pla parcial.

Pel que fa a l'ordenació, aquesta és no vinculant, només orientativa, transcrita del Pla parcial en funció de la seva zonificació.

Es proposa en aquest àmbit una ordenació mixta, formada fonamentalment per dues tipologies d'habitatges: blocs plurifamiliars segons ordenació volumètrica i d'ús mixt i de cases en filera.

És prioritari en aquest sector poder realitzar la consolidació de la trama urbana, i l'obtenció d'un tram del Camí de la Serra per donar continuïtat a aquesta via.

5. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis


Aquest sector té el Pla parcial aprovat definitivament; per tant, el Projecte d'urbanització d'aquest sector 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 Projecte d'Urbanització 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.

Tot i així, les determinacions pel que fa a la protecció d'incendis i la xarxa d'hidrants estan definides en el Pla parcial, i en el Projecte d'urbanització s'acabaran de concretar.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Aquest sector té el Pla parcial aprovat definitivament; i per tant, moltes de les determinacions pel que fa a la xarxa de clavegueram ja vindran definides en aquest document; tot i que, tret d'allò establert en el Pla parcial, amb caràcter general el Projecte d'urbanització haurà de seguir amb les següents determinacions.

Es recomana que la xarxa de clavegueram sigui separativa i, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar.

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest SUD, en funció de la connexió i de les preexistències.

S'hauran de prendre mesures en el Projecte d'urbanització de limitació en l'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.

Tanmateix, aquest sector haurà de garantir el bon funcionament de la xarxa de clavegueram, tant en l'interior del sector, com en l'exterior; i per tant, haurà de realitzar les connexions externes necessàries per la seva implantació, garantint la connexió a la xarxa, que anirà a càrrec de la propietat del nou àmbit.

El Pla parcial i principalment el Projecte d'urbanització concretaran la xarxa de clavegueram mitjançant els estudis corresponents, aportant els càlculs de la xarxa necessaris i determinant els punts de connexió.

La connexió a l'EDAR es realitza mitjançant un conveni. L'Ajuntament comunicarà a l'ACA la realització del projecte d'urbanització, assumint la promoció dels costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament.


En el cas que no sigui viable la connexió al sistema públic de sanejament actual, i per tant s'hagi de realitzar una altra depuradora, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament a realitzar.

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM, concreta la línia de falla gràficament en els plànols de normativa urbanística.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al SUD-05. Can Maiol; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

No obstant, aquest és un sector amb el Pla parcial aprovat definitivament, i per tant les determinacions i prescripcions pel que fa a la falla, estaran contemplades en aquest document, on s'ha realitzat un estudi exhaustiu d'aquesta fractura de terreny.

d. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El SUD-05. Can Maiol Nord queda afectat per la xarxa local B-143 (antiga carretera).

El Projecte d'urbanització s'adequarà a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 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; sense perjudici que en els trams en sòl urbà la via es transformi en una cruïlla urbana.

La vialitat i les connexions a la carretera (Av. de Catalunya) s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, el Projecte d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a l'Av. de Catalunya es farà d'acord 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 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.


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 càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

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.

Els usos, en les zones adjacents a les carreteres, 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.

En general no s'admetran rotondes partides i interseccions en creu, a no ser que es justifiquin per la configuració de la trama urbana o perquè la solució tècnica sigui més viable; sempre i quan la via no perdi el caràcter de interurbana, cosa que llavors es podran adoptar altres solucions més urbanes.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Els sistemes de drenatge dels àmbits adjacents a les carreteres 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 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.

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.

6. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El Pla parcial del sector de Can Maiol Nord i el Projecte de reparcel·lació han estat aprovats definitivament. El Projecte d'urbanització només ha estat aprovat inicialment en data 29 d'abril de 2011.

Per tant, el polígon només es delimita a efectes de finalitzar el Projecte d'urbanització, la urbanització i el procés de gestió, obtenint totes les cessions urbanitzades i totes les càrregues internes i externes del sector, tal com es defineix en el propi Pla parcial i en el conveni urbanístic del sector subscrit en data 11 de juny de 2008.

El termini d'execució serà el Primer sexenni.


[...]

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM

1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, **els Plans Parcial de Can Valls i Can Maiol Nord**, i el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, **es declaren expressament vigents, amb les adaptacions assenyalades**, respectivament, **en els articles 387.1 i 501.3 de les presents Normes urbanístiques**.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

1.5. MEMÒRIA SOCIAL

De conformitat amb l'article 59 del DL 1/2010 la memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

La Memòria social del POUM reflectia la situació de 2011, quan s'estava en fase de redacció del planejament. Des d'aquell moment s'ha produït una evolució dels factors socioeconòmics a tots els nivells que requereix l'actualització de l'estudi

1.5.1. Paràmetres principals de la Memòria social del POUM.

De la Memòria social del POUM s'extreuen les següents dades sobre la necessitat de nous habitatges:

[...] La projecció de l'entorn dels 26 mil habitants per un horitzó temporal mínim dels propers divuit anys que es planteja amb el nou POUMPSP suposa, per tant, un increment d'uns 8 a 9 mil habitants residents sobre les previsions ja existents amb el planejament urbanístic vigent. En termes de necessitats d'habitatges principals aquest increment de 8 a 9 mil habitants pot suposar unes 3.200 -3.600 unitats, aplicant una mitjana de 2,5 persones per habitatge. Prenent, amb criteris de prudència la xifra de 3.600 unitats com a necessitats de nous habitatges principals en relació al planejament vigent i sumant un 20% - 15% per habitatges de segona residència i un 5 % per vacants- s'obtenen unes necessitats totals de nous habitatges de 4.320 unitats.

[...]

El POUMPSO preveu un nombre d'habitatges total, a obtenir en els nous desenvolupaments en sòl urbà i urbanitzable, de 5.233 unitats. El repartiment és el següent:

| | |
|-------|------|
| PAU's | 2516 |
| PMU's | 695 |
| SUD's | 2022 |

Si tenim en compte les unitats no executades que provenen del planejament actual, xifrades en 892 habitatges, l'augment es situa en 4.341 nous habitatges, quantitat molt lleugerament per sobre de les necessitats noves estimades de 4.320 unitats, i que es considera totalment acceptable i recomanable.

[...]

En conclusió, tenint en compte tot l'exposat quan al reduït nombre d'habitatges socials que, de partida, presentava el municipi en el 2006 - 143 unitats -, la important i molt significativa contribució que en aquest aspecte suposarà l'execució del POUMPSP 1.112 noves unitats d' HPO i l'oferta existent d' habitatges lliures amb preus no gaire llunyans dels preus màxims de venda i de lloguer dels habitatges de protecció oficial aplicables en el municipi, sembla raonable considerar l' alternativa que una part important dels habitatges lliures en oferta en el municipi, si la tendència a la baixa del preus en el mercat lliure continua, com sembla previsible, podran ser

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



contemplats com habitatges socials, en la mesura que compleixin unes determinades condicions d'habitabilitat i d'ocupació, similars a les que actualment s'estableixen pels habitatges de protecció oficial de venda i de lloguer.

1.5.2. Revisió de les previsions de la Memòria social del POUM.

Després de l'aprovació del POUM'15 s'han realitzat diversos estudis sobre habitatge a Palau-solità i Plegamans:

- L'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL, de desembre de 2018
- El Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans de febrer de 2021.

L'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL fa una anàlisi crítica de les previsions del POUM'15 de la següent manera:

[...]

Des de 2009 el pes de la població de Palau-Solità i Plegamans ha representat l'1,61% de la comarca, fet que ha permès elaborar la projecció de la població fins a 2016 a partir dels estudis realitzats per l'IDESCAT a nivell comarcal l'any 2013. Cal subratllar que la població actual s'aproxima a la projectada en l'escenari alt per l'any 2021 i, de fet, supera els escenaris baix i mig per l'any 2026. **En l'escenari alt, es preveu que Palau-Solità i Plegamans l'any 2026 arribi als 15.337 habitants.**


En canvi, **la memòria social del POUM** estableix unes projeccions de població molt superiors. L'escenari 1 **preveu arribar als 20.215 habitants l'any 2026** i l'escenari 4 als **26.138 el 2030.**

[...]

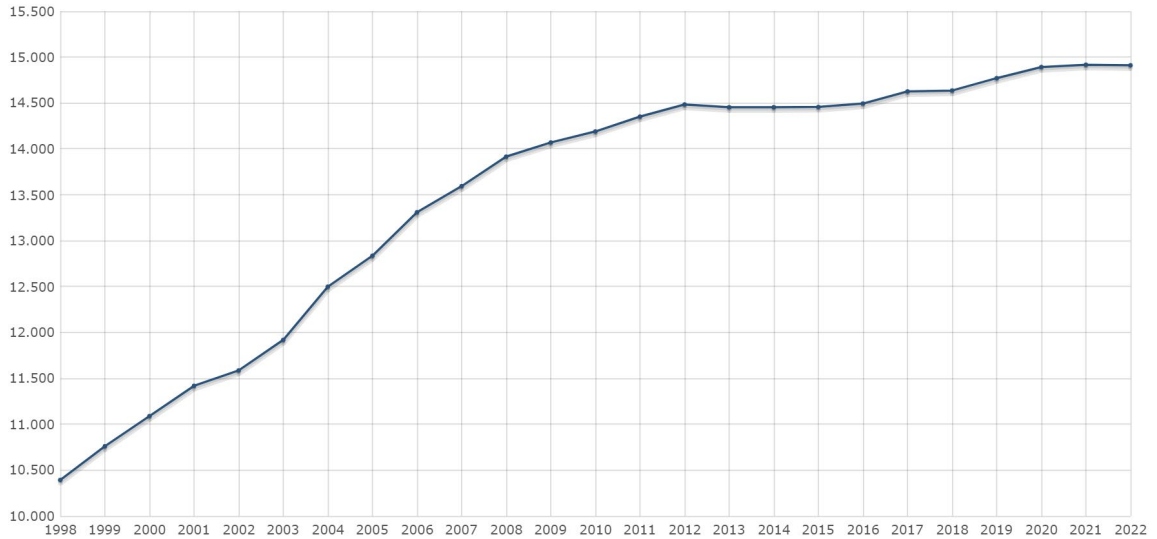
La projecció de la població es considera indiferent a causa de les divergències existents. La població actual és pràcticament la projectada per l'IDESCAT en l'escenari alt pel 2021 i supera els escenaris mig i baix pel 2026. La projecció realitzada pel PTSH va en la mateixa línia i preveu 16.521 habitants pel 2030. En canvi el POUM fa unes previsions molt superiors, arribant als 26.138 habitants el 2030.

Segons l'IDESCAT, a final de 2022 la població era de 14.911 habitants. Conseqüentment ja es pot confirmar el que s'apuntava a l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL en el sentit de que les projeccions de la Memòria social del POUM eren excessivament elevades, ja que en els quatre anys que resten per arribar a l'any 2026 tampoc es compliran les previsions de creixement de l'escenari alt de l'IDESCAT.

El gràfic següent mostra l'evolució de la població, amb un estancament pràcticament total en els darrers tres anys en els que la població ha tingut una variació mínima 14.892 (2020), 14.917 (2021) i 14.911 (2022) habitants. I si ampliem el rang veiem que en la darrera dècada la mitjana ha estat de 43 habitants any d'increment. Aplicant aquesta mitjana resultaria una població de 15.083 habitants el 2026, però amb tota probabilitat el creixement serà inferior de seguir la tendència a l'estancament.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Població a 1 de gener. Per sexe. Total. Palau-solità i Plegamans. 1998-2022



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

Pel que fa a la Producció immobiliària residencial, l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL fa les següents consideracions:

*La producció immobiliària dels habitatges lliures ha patit una gran davallada des de l'any 2006, any del màxim d'habitatges acabats, amb 223. Fins 2006 cada any s'acabaven més de 100 unitats, en canvi **els darrers 7 anys s'han acabat menys de 10 unitats cada any.***

Respecte als habitatges de protecció oficial (HPO), des de l'any 2002 tan sols se n'han produït 59, 29 dels quals es van acabar de construir l'any 2003 i 30 el 2006. Des de fa 12 anys no s'ha iniciat cap habitatge HPO.

[...]

La producció d'habitatge plurifamiliar va quedar molt estancada durant el període de crisi econòmica de l'any 2010-2016. Però des de l'aprovació del POUM (2015) que disposava més sòl per habitatge plurifamiliar, i vinculat al final de la crisi econòmica, s'han sol·licitat llicència d'obres per edificis quatre promocions d'habitatges plurifamiliars en els següents àmbits:

- c/ Secretari Gil, 6 habitatges renda lliure
- PAU 42 "El Castell" 36 habitatges (30%HPO- 10 habitatges)
- PAU 37 " Avda. Ebre" 36 habitatges(30%HPO- 10 habitatges)
- PAU 35 "Pedra llarga" 26 habitatges (30% HPO- 7 habitatges)

Per tant, ha canviat l'evolució de la producció d'habitatges i es comença a produir més ajustat a la demanda.

Més recentment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de març de 2021 va aprovar definitivament el Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans. El PLH és vigent durant els propers quatre anys fins al març de al 2027.

A més de l'estimació en nombre d'habitants, el PLH fa una projecció del nombre de llars:

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Així doncs, Palau-solità i Plegamans **podria tenir el 2026 entre 15.150 i 15.360 habitants i 5.200 i 5.530 llars.**

Tenint en compte que el 2019, moment en que es realitza l'estudi, hi havia 5.043 domicilis i 14.636 habitants, segons el PLH el nombre de llars tindria un increment anual d'entre 22 (15.150 habitants) i 70 noves llars (15.360 habitants) fins al 2026.

Verificant a 2022 aquestes previsions es constata que tampoc es compliran, ja que amb la tendència actual la població al 2026 amb tota probabilitat estarà per sota dels 15.150 habitants que és el límit inferior considerat al PLH. En conseqüència el potencial creixement en nombre de llars anuals s'estima que no serà superior a **20**.

El PLH també realitza un càlcul de les necessitats d'habitatges assequibles i socials determinant que estaria entre 299 i 315 segons es consideri les llars estimades en l'escenari mitjà o el padronal. Vist el creixement actualitzat aquest nombre serà inferior.

| NECESSITATS D'HABITATGES ASSEQUIBLES I SOCIALS SEGONS TIPUS PROBLEMÀTICA | | | |
|--|--------------|-----------------|---------------|
| Tipus problemàtica | Nombre | Pes tipus | Pes total |
| A. Accés | 40 | 100,0% | 13,4% |
| Joves | 19 | 47,5% | 6,4% |
| Adults | 19 | 47,5% | 6,4% |
| Grans | 2 | 5,0% | 0,7% |
| B. Manteniment | 192 | 100,0% | 64,2% |
| C. Exclusió residencial | 67 | 100,0% | 22,4% |
| Pèrdua de l'habitatge | 25 | 37,3% | 8,4% |
| Habitatge insegur | 40 | 59,7% | 13,4% |
| Habitatge inadequat | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Sense sostre | 2 | 3,0% | 0,7% |
| Total | 299 | | 100,0% |
| Pes llars estimades 2026 | Mitjà | Padronal | |
| Escenaris | 5,75% | 5,70% | |

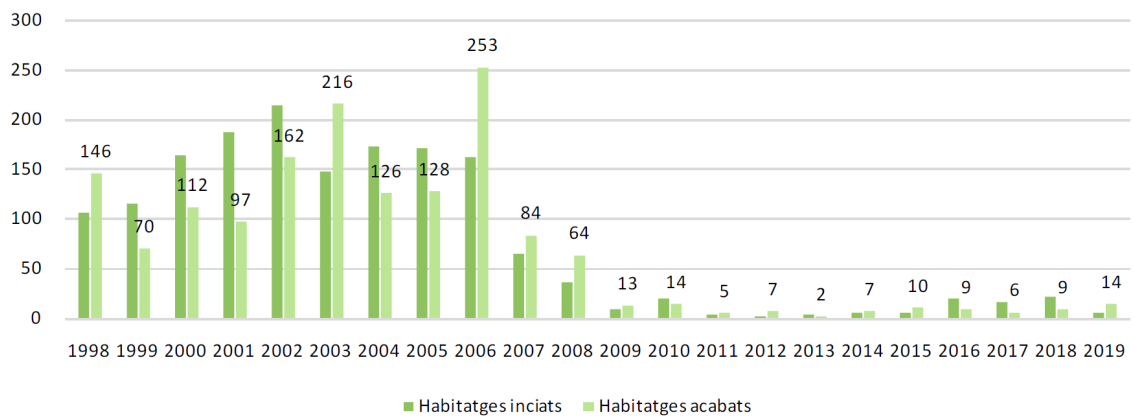
GRÀFIC EXTRET DEL PLH DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Si es comproven les compravendes d'habitatges nous d'una sèrie més amplia es constata un comportament irregular, amb una mitjana de 12 habitatges/any al municipi:

| ANY | NÚM COMPRAVENDES |
|----------------|------------------|
| 2022 | 30 |
| 2021 | 14 |
| 2020 | 7 |
| 2019 | 5 |
| 2018 | 5 |
| 2017 | 8 |
| 2016 | 12 |
| 2015 | 1 |
| 2014 | 10 |
| 2013 | 25 |
| MITJANA | 16 |

Una altra referència sobre el dinamisme del mercat immobiliari és el nombre d'habitatges iniciats i acabats al municipi. El gràfic següent extret del PLH mostra una recuperació de l'activitat que s'accentua els anys 2020, 2021 i 2022 amb 13, 42 i 87 habitatges acabats respectivament i 82, 93 i 109 iniciats. Aquestes dades sobrepassen el ritme de creació de llars previst al municipi i a les compravendes realitzades. Això s'explica en part per la major proporció d'habitatge unifamiliar d'autopromoció que no accedeix al mercat immobiliari. Segons el PLH l'habitatge unifamiliar té un pes molt important al municipi i suposa més de la meitat dels habitatges acabats entre els anys 1999 i tercer trimestre del 2019, dominant entre aquests l'unifamiliar adossat.

EVOLUCIÓ DE LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA, 1998 - 2019



GRÀFIC EXTRET DEL PLH DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

El PLH realitza la següent síntesi de la diagnosi:

L'estructura urbana i la tipologia d'habitatge dominant

L'estructura urbana de Palau-solità i Plegamans es caracteritza per tenir petits nuclis rodejats d'urbanitzacions disperses de baixa densitat que ocupen la major part del sòl urbà del municipi, fet que genera que la tipologia d'habitatge més estesa sigui una casa unifamiliar i aïllada de grans dimensions.

Aquest fet, que caracteritza el municipi, es valora molt positivament per la població, ja que la relació propera amb la natura, la tranquil·litat o la possibilitat de disposar d'habitatges grans i amb jardí es vincula a unes bones condicions de vida. De fet, hi ha un gran sentiment de pertinença i arrelament de la població.

Tot i això, la predominança de les urbanitzacions disperses també genera diferents problemàtiques:

- *L'aïllament i les **dificultats de mobilitat per a les persones que no disposen de vehicle privat o no el poden utilitzar** (joves, gent gran, mobilitat reduïda).*
- *La **manca d'habitatge assequible i sobretot l'escassa oferta de lloguer, que es vincula al fet que l'habitatge plurifamiliar sigui reduït.***
- *Les elevades despeses vinculades a l'habitatge, de manteniment i subministraments. Un fet que s'agreuja en llars*

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

Codi Segur de Validació: a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



d'una o dues persones que viuen en habitatges de grans dimensions.

Principals col·lectius afectats

Les problemàtiques descrites anteriorment afecten principalment als següents col·lectius:

- **Llars amb pocs recursos econòmics que tenen dificultats per pagar el cost de l'habitatge** i dels seus subministraments.
- **Persones joves que no poden emancipar-se al municipi per motius econòmics** i han de marxar a altres municipis amb una oferta més elevada d'habitatge plurifamiliar de lloguer. També joves que endarrereixen l'emancipació, a vegades amb l'esperança de poder complir l'expectativa de viure en una casa amb les mateixes condicions que les de la llar d'origen.
- **Persones grans i amb mobilitat reduïda que voldrien viure en un habitatge accessible i en una zona propera als serveis i equipaments, però no troben cap habitatge que resolgui les seves necessitats.**

La necessitat de donar resposta a aquestes problemàtiques es fa més evident si tenim en compte que la població es troba en una situació de maduració de l'estructura d'edats. El col·lectiu de persones grans cada vegada serà més gran i serà necessari disposar d'habitatges i allotjaments adequats a les seves necessitats, però també serà important mantenir i atreure població jove que permeti canviar la tendència d'envelliment. Pel que fa a la dimensió de les llars, aquestes tendeixen a reduir-se, fet que agreujarà les dificultats d'accés i manteniment, en un parc residencial a on els habitatges són de grans dimensions.


Els recursos residencials públics

Malgrat aquestes problemàtiques, en el conjunt del municipi hi ha un percentatge baix de llars amb necessitat de suport per accedir a un habitatge assequible. El 2019 tant sols el 5,9% de les llars tenien problemes en relació a l'habitatge.

Tot i això, la manca de recursos residencials (actualment no es disposa de cap habitatge destinat a polítiques socials) fa que es corri el risc de no poder donar resposta a les necessitats, encara que afectin a un percentatge baix de la població.

La manca de recursos residencials ha tingut i pot tenir diferents conseqüències:

- Pot fer augmentar la necessitat d'oferir ajuts vinculats a l'habitatge. L'any 2018 van representar el 57% de les prestacions municipals d'urgència social principalment per lloguers i subministraments.
- Ha implicat que s'allotgin persones en situació d'emergència en pensions d'altres municipis.
- Ha impedit que es pugui oferir un habitatge al municipi a les persones que han accedit a la Mesa d'emergències.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

- No permet oferir alternatives residencials a les unitats de convivència que ocupen habitatges de manera irregular al municipi.

En aquest sentit serà clau preveure la creació de nous recursos residencials que puguin donar resposta a les diferents necessitats. Actualment ja s'estan treballant les següents iniciatives:

- Creació d'allotjaments d'urgència en edificis d'equipament municipals en desús o infrautilitzats.
- Promoció per part de l'Incasòl d'un edifici d'allotjaments dotacionals en un sòl municipal qualificat d'equipament per uns 30 habitatges.
- Compra mitjançant el tanteig i retracte d'habitatges buits d'entitats financeres.
- Compra de promocions amb les obres aturades.

Per altra banda, es disposa de sòls municipals que poden permetre generar un parc d'habitatge públic assequible a mig termini:


- Sòls consolidats per a 167 allotjaments dotacionals i 14 habitatges lliures unifamiliars. S'ha estudiat la possibilitat de vendre els sòls per habitatge lliure o fer una permuta per sòls més adients per a la promoció d'habitatge protegit.
- Sòls en sectors que es preveu desenvolupar en el termini del PLH (11 habitatges lliures).
- Sòls en sectors que depenen de la iniciativa privada però que també es podrien desenvolupar en el termini del PLH (4 sòls per edificis plurifamiliars).

La iniciativa privada

Actualment, les dues promocions privades d'habitatge protegit promogudes al municipi ja han perdut la seva qualificació protegida. Tot i això, una de les promocions és propietat de l'Obra social de la Caixa i està destinada al lloguer a un preu assequible, s'haurà de veure si a mig termini, tot i haver perdut la qualificació, es mantenen els lloguers assequibles dels 30 habitatges.

A curt termini no es preveu la promoció de nou habitatge protegit privat, ja que les promotores consideren que no és viable econòmicament. També consideren que el desenvolupament d'alguns sectors previstos en el POUM no són viables, fet que dificultarà, alhora, que es puguin obtenir les reserves d'habitatge protegit a mig termini.

Tampoc es compta amb cap habitatge a la borsa de lloguer gestionada pel consell comarcal, ja que els incentius que actualment ofereix no compensen la rendibilitat que es pot obtenir amb un lloguer a preu de mercat. Aquesta situació podria variar si els preus de lloguer de mercat es redueixen, com a conseqüència d'una possible crisi econòmica derivada de l'emergència sanitària actual.

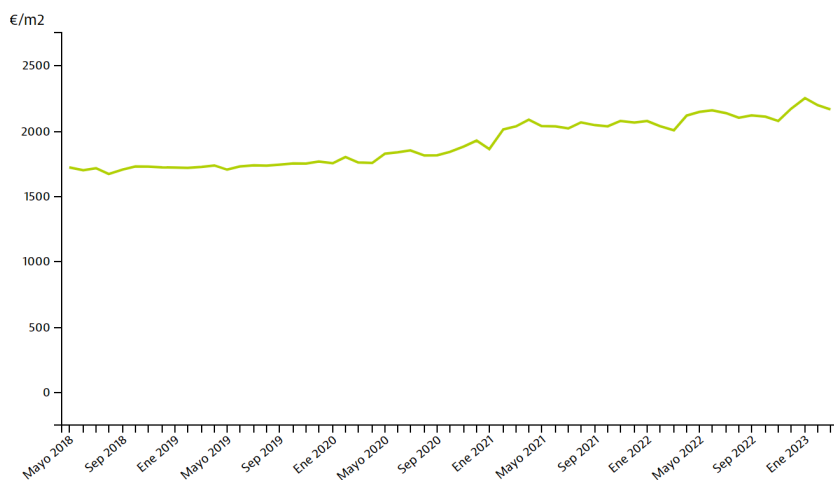
| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

1.5.3. Mercat immobiliari

L'estadística sobre construcció i mercat immobiliari que publica la Generalitat de Catalunya determina un preu mitjà de venda d'habitatge nou per a l'any 2022 de 2.084,83 €/m2.

| 2.1.41. Compravendes registrades dels habitatges nous als municipis de 5.000 habitants o més del Vallès Occidental | | | | | | | | | | |
|--|------------|-----------|-------|---|-----------|-------|-------------------------|---------------------------------|-----------|----------|
| Període: Any 2022 | | | | | | | | | | |
| | Habitatges | | | Superfície mitjana (m ² construït) | | | Preu mitjà (milers d'€) | Preu / m ² construït | | |
| | lliures | protegits | Total | lliures | protegits | Total | | mitjà | màxim | mínim |
| Vallès Occidental | 2.057 | 86 | 2.143 | 100,4 | 73,2 | 99,3 | 262,98 | 2.711,95 | 12.234,04 | 180,65 |
| Municipis de 5.000 habitants o més | | | | | | | | | | |
| Badia del Vallès | 3 | 7 | 10 | 87,0 | 79,5 | 81,8 | 105,00 | 1.206,90 | 1.436,78 | 1.034,48 |
| Barberà del Vallès | 34 | 2 | 36 | 105,0 | 80,5 | 103,7 | 215,37 | 2.151,48 | 3.811,32 | 850,76 |
| Castellar del Vallès | 50 | - | 50 | 127,9 | - | 127,9 | 229,57 | 2.090,58 | 4.217,14 | 608,70 |
| Castellbisbal | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cerdanyola del Vallès | 32 | 3 | 35 | 89,5 | 75,7 | 88,3 | 240,01 | 2.724,95 | 3.886,28 | 2.094,60 |
| Matadepera | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Montcada i Reixac | 106 | 3 | 109 | 98,9 | 85,5 | 98,5 | 222,85 | 2.364,94 | 3.253,01 | 280,54 |
| Palau-solità i Plegamans | 30 | - | 30 | 165,5 | - | 165,5 | 310,08 | 2.084,83 | 5.736,43 | 326,80 |
| Polinyà | 2 | 4 | 6 | 112,0 | - | 112,0 | - | - | - | - |
| Ripolllet | 34 | 1 | 35 | 80,9 | 99,0 | 81,4 | 170,09 | 2.017,98 | 5.500,00 | 400,00 |
| Rubí | 199 | 6 | 205 | 104,1 | 71,5 | 103,1 | 189,93 | 2.107,32 | 5.783,78 | 180,65 |
| Sabadell | 586 | 52 | 638 | 93,2 | 71,2 | 91,4 | 216,19 | 2.350,47 | 6.092,59 | 260,87 |
| Sant Cugat del Vallès | 384 | 5 | 389 | 115,5 | 69,0 | 114,9 | 481,76 | 4.480,98 | 12.234,04 | 1.207,87 |
| Sant Quirze del Vallès | 10 | - | 10 | 124,8 | - | 124,8 | 311,03 | 2.511,84 | 3.611,11 | 1.149,43 |
| Santa Perpètua de Mogoda | 51 | 2 | 53 | 104,1 | 79,0 | 103,1 | 205,09 | 2.021,84 | 3.463,77 | 723,68 |
| Sentmenat | 11 | - | 11 | 165,9 | - | 165,9 | 220,71 | 1.665,40 | 2.692,31 | 743,24 |
| Terrassa | 517 | 1 | 518 | 90,5 | 90,0 | 90,5 | 220,05 | 2.488,32 | 8.235,29 | 239,03 |
| Vacarisses | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Viladecavalls | 7 | - | 7 | 115,4 | - | 115,4 | 83,15 | 720,48 | 730,41 | 714,41 |
| Municipis < 5.000 hab | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - |

El portal Idealista publica un valor 2.162 €/m2 el mes de març de 2023, un 3,7% superior.



1.5.4. Potencial residencial del POUM'15.

El planejament vigent a Palau-solità i Plegamans preveu que es puguin construir, a partir del desenvolupament dels PAU, els PMU i els sectors de planejament actualment previstos, un màxim de **4.341** habitatges, dels quals 3.225 seran habitatges lliures i 1.116 seran habitatges amb protecció oficial, i 247 habitatges dotacionals per gent gran (D1) i joves (D2). El POUM determina 5 sòls dotacionals de titularitat municipal. El quadre següent extret del PLH sintetitza les previsions del POUM'15 per tipus d'habitatge i règim del sòl.

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

HABITATGES PREVISTOS AL PLANEJAMENT. PER TIPUS.

| Tipus | PAU* | PMU | SUD | Total |
|----------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Règim del sòl | SUC | SUNC | SU | |
| Superfície de sòl | 154,09Ha | 15,97Ha | 111,84Ha | 281,90Ha |
| Sostre residencial | 230.595,29 | 67.380,00 | 203.943,75 | 501919,04 |
| Habitatges lliures | 2.216 | 487 | 1.414 | 4.117 |
| Habitatges amb Protecció Oficial | 300 | 209 | 608 | 1.116 |
| Habitatge dotacional | 167 | | 80 | 247 |
| Total HPO - dotacional | 467 | 209 | 688 | 1.363 |
| Total habitatges | 2.516 | 695 | 2.022 | 5.233 |
| Habitatges existents | | 892 | | 892 |
| Habitatges potencial | | | | 4.341 |

Del total dels habitatges previstos al planejament, el 25,70% serà de protecció oficial. Si als habitatges amb protecció oficial afegim els habitatges destinats a patrimoni municipal, els habitatges que es podran destinar a polítiques socials ascendiran a 1.363 habitatges, el que correspondria a un 31,40% del total.

Als 4.341 habitatges comptabilitzats en els àmbits i sectors de transformació urbanística caldria afegir el potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat.

2 DIAGNOSI

2.1. PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT VIGENT

2.1.1. Espais lliures públics.

De l'ordenació actual resulta un sistema d'espais lliures fragmentat en 11 peces discontinües interposades entre els terrenys d'aprofitament privat. Malgrat tenir una superfície conjunta de 23.380,09 m² en l'àmbit d'estudi, la peça de major dimensió té una superfície de 5.059 m². Aquesta dispersió condiona que pugui ser un espai identificable amb un paper cohesionador dels barris i limita la seva utilització per determinades activitats de lleure i esport que requereixin majors dimensions





POUM'15. DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Per altra part, l'orografia de la majoria dels espais resultants és accidentada, amb pendents excessivament pronunciats per a la seva utilització, amb valors d'entre l'11 i el 12%.

Un tercer factor problemàtic és la geometria irregular dels espais lliures que resulta del planejament vigent. Amb aquesta configuració s'intercepten les vistes cap als espais oberts i es generen espais poc segurs contraris als criteris de gènere.

2.1.2. Equipaments comunitaris.

La situació actual dels equipaments comunitaris al SUD-05 "Can Maiol Nord" ocupa una àrea molt accidentada orogràficament amb uns 12 metres de desnivell entre el punt més baix i el més alt. Aquesta característica, juntament amb la major dimensió dels edificis destinats a aquests usos, comportaria la necessitat d'esplanar els terrenys resultant uns talussos de dimensió important.

Per altra part, la major part dels terrenys estan molt aixecats en relació a l'avinguda Catalunya fent impossible un accés a peu pla des del vial inferior. En conseqüència, el que aparentment era una bona localització per donar façana a un dels vials principals no acaba podent complir aquesta expectativa.

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |



DESNIVELL ENTRE ELS TERRENYS D'EQUIPAMENTS I L'AVINGUDA CATALUNYA



OROGRAFIA DELS TERRENYS DESTINATS A EQUIPAMENTS PEL PLA PARCIAL

2.1.3. Sistema d'habitatges dotacionals públics.

L'Emplaçament actual del Sistema d'habitatges dotacionals públics del PAU-07 "Tenda Nova" és la part més elevada de tot l'àmbit, en un entorn on el teixit urbà correspon als habitatges unifamiliars aïllats.

Aquesta localització genera dues problemàtiques. La primera l'impacte en el paisatge d'un edifici de característiques de bloc plurifamiliar situat en el punt més elevat (uns 30 metres per sobre de la plana on es concentren els habitatges

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



plurifamiliars de Palau-solità i Plegamans, i la segona el contacte entre dues tipologies edificatòries molt diferents sense cap espai de transició.



POUM'15. LOCALITZACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

2.1.4. Sistema viari - Mobilitat.

El vial principal previst al SUD-05 "Can Maiol Nord" té un pendent superior al màxim admès per de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats. La resta dels vials que tenen un pendent inferior adopten una rasant molt diferenciada en relació a l'orografia original comportant moviments de terres importants que en el cas del carrer del Bosc de Can Maiol suposen entre 4 i 5 metres de reomplert.

2.1.5. Emplaçament del sòl d'aprofitament privat.

En el cas del PMU-03, la localització del sòl d'aprofitament privat és inadequada pels següents factors:

- El final del sòl urbanitzat davallaria per la vessant oest de la Serra de Plegamans ocupant un espai amb característiques d'espais oberts i generant una afectació al paisatge de difícil integració.
- La proximitat a la carretera C-59 comportaria la consegüent contaminació acústica i pol·lució atmosfèrica sobre els habitatges.
- El front de façana dels nous habitatges requereix de la urbanització prèvia d'un vial del SUD-05.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





ÀREA D'EMPLAÇAMENT DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT DEL PMU-03 SERRA DE PLEGAMANS

2.1.6. Innecessarietat del potencial d'habitatges previst.

De l'anàlisi realitzat per l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL, de desembre de 2018 i del Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans de febrer de 2021 es dedueix que el POUM'15 té un potencial d'habitatges molt superior al que es requereix fins-i-tot en un horitzó molt allunyat.

El ritme de compravendes al municipi i el d'inici i finalització d'habitatges alerten que no es garanteix que l'oferta potencial es pugui realitzar en terminis raonables a l'efecte d'amortitzar les despeses d'urbanització i d'edificació.

En aquest context, la viabilitat dels sectors de desenvolupament no depèn de tenir un aprofitament suficient sinó de poder comercialitzar els productes immobiliaris resultants. Dit d'una altra manera no és cap solució un major aprofitament per a equilibrar les càrregues urbanístiques si aquest aprofitament no té sortida al mercat.

2.1.7. Excés d'infraestructures d'urbanització.

De l'anàlisi del planejament vigent es constata que hi ha un excés d'infraestructures de vialitat que genera unes despeses d'urbanització innecessàries. Aquests costos redueixen la viabilitat econòmica dels sectors i d'acord amb el que s'ha exposat al punt anterior solament són recuperables a un termini mig o llarg.

La major proporció de vials suposarà també uns majors costos de manteniment.

2.1.8. Tipologies i usos.

L'entorn urbà de l'àmbit de Modificació de POUM és majoritàriament a base d'un teixit residencial d'habitatge unifamiliar aïllat.

El Pla parcial del SUD-05 "Can Maiol Nord" preveu tipologies plurifamiliars de PB+2 fins a la part més alta de la carena i de PB+3 en el límit nord en tot el front a la prolongació del carrer del Sud (carrer A del Pla parcial)






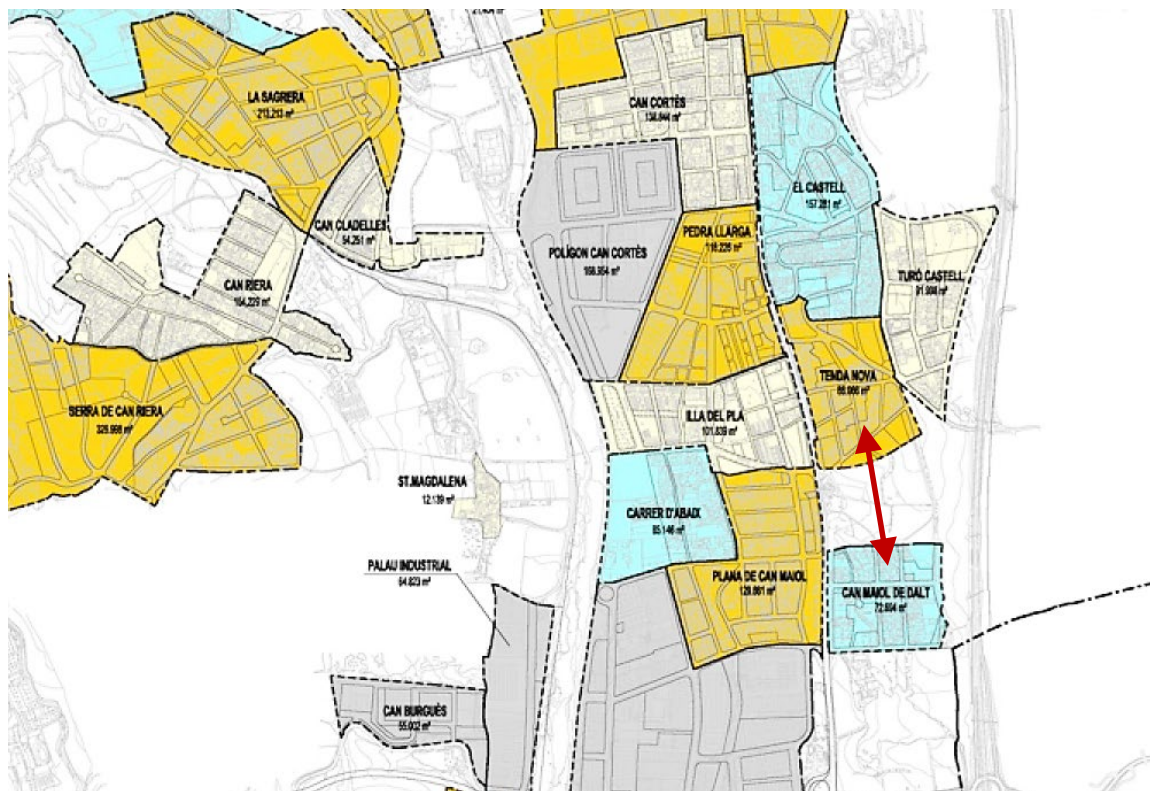
PLÀNOL D'ORDENACIÓ DEL PLA PARCIAL

Aquests volums i tipologies generaran un impacte paisatgístic de difícil integració.

Per altra part, la densitat del sector SUD-05 generaria una discontinuïtat en el caràcter urbà que dificultaria que els residents percebessin que es tracta del mateix barri al sud i al nord del SUD-05. Aquest model no contribuiria a assolir un dels objectius del POUM: La millora de les relacions entre barris, en aquest cas entre Can Maiol de Dalt i Tenda Nova.

Aquestes relacions no s'assoleixen únicament amb la continuïtat de la vialitat i requereixen una major homogeneïtat del teixit urbà i compartir espais de convivència.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXBSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |



DISCONTINUITAT ENTRE ELS BARRIS DE CAN MAIOL DE DALT I TENDA NOVA

2.1.9. Gestió.

Es constata que amb la delimitació actual hi ha una manca d'autonomia dels àmbits de gestió.

Això es fa evident en el PMU-03 "Serra de Plegamans", en el que l'únic vial que podria donar condició de façana al sòl d'aprofitament privat està en el sector veí SUD-05 "Can Maiol Nord".

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





FITXA DEL PMU-03 SERRA DE PLEGAMANS

Malgrat es tracti d'una ordenació no vinculant, la geometria estreta i allargassada de l'àmbit fa impossible que es pugui ordenar amb una solució que no depengui de la vialitat externa si els equipaments i/o espais lliures ocupen l'àrea més ampla del nord.

3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE POU M

3.1. OBJECTIUS

Els objectius de la Modificació puntual són els següents:

En relació als sistemes:

- Agrupar la superfície i millorar la funcionalitat dels espais lliures.
- Millorar les condicions d'accessibilitat dels vials.
- Millorar la integració de la vialitat a la topografia.
- Millorar la integració paisatgística en el límit del sòl urbà amb els espais oberts.
- Situar els equipaments comunitaris en terrenys orogràficament més aptes per a la seva implantació.
- Reubicar el sistema d'habitatges dotacionals públics a un emplaçament més adequat a la tipologia de bloc plurifamiliar.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En relació al sòl d'aprofitament privat:

- Diversificar els productes resultants amb una major mixticitat d'usos en el que els terciaris tinguin una contribució major al servei de l'àmbit i del seu entorn.

En relació a la gestió:

- Corregir la delimitació dels àmbits per a garantir la seva autonomia.

Contribució de la Modificació de POUM als objectius de desenvolupament sostenible ODS:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilents, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

3.2. CRITERIS GENERALS

Els criteris generals d'ordenació adoptats són els següents

3.2.1. Espais lliures públics.


Els criteris d'ordenació dels espais públics adoptats en la proposta de modificació de POUM són els següents:

- Agrupar els espais lliures públics en un espai principal que pugui tenir entitat de parc del barri.
- Incorporar itineraris verds segregats dels vials de circulació de vehicles.
- Situar els espais lliures en localitzacions amb bones condicions orogràfiques que afavoreixin la seva utilització.
- Utilitzar els espais lliures com a espais de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable millorant la integració paisatgística de les edificacions en relació als espais oberts

3.2.2. Equipaments comunitaris.

La proposta de modificació de POUM adopta per als equipaments comunitaris els criteris d'ordenació següents:

- Delimitar l'àrea d'equipaments en els terrenys de menor pendent.
- Associar els equipaments amb els espais lliures públics (parc).
- Dotar als equipaments d'una superfície que garanteixi una gama àmplia d'usos (escolars, esportius, etc).

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

3.2.3. Sistema viari - Mobilitat.

S'estableixen els següents criteris per al sistema viari i mobilitat:

- Limitar el pendent màxim els vials a que s'estableix a l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.
- Especialitzar els vials en funcions diferenciades.
- Dimensionar el vial vertebrador per a la possible incorporació d'un carril per a bicicletes.
- Reduir i simplificar la vialitat.

3.2.4. Sistema d'habitatges dotacionals públics.

Els criteris d'ordenació del sistema d'habitatges dotacionals públics adoptats en la proposta de modificació de POUM són els següents:

- Situar-lo en cotes inferiors, recolzat a l'avinguda Catalunya
- Definir l'ordenació en la tipologia plurifamiliar de PB+2.

3.2.5. Sòl d'aprofitament privat.

Per al sòl d'aprofitament privat s'estableixen els següents criteris d'ordenació i règim d'usos:

- Distribuir les diferents tipologies d'habitatge d'acord amb les dinàmiques del mercat immobiliari en les que l'habitatge plurifamiliar no arriba al 50%.
- Diversificar els productes immobiliaris per a donar resposta a la diversitat de la demanda i reduir els terminis de comercialització.
- Incrementar la proporció d'usos terciaris per a generar una nova oferta de serveis de proximitat als barris del sud.
- Ordenar l'edificació establint que els blocs plurifamiliars se situïn en cotes més baixes, les cases arrenclerades en cotes intermèdies i els habitatges unifamiliars aïllats en les més elevades.

3.3. CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS

3.3.1. Definició dels objectius de desenvolupament sostenible

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible es compon de 17 objectius globals i 169 fites. De forma sintètica els objectius es resumeixen al quadre següent:

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Malgrat hi ha una interrelació entre tots ells i un efecte multiplicador d'uns sobre els altres, no tots els objectius són de naturalesa urbanística. En aquest sentit, l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible de la següent manera:

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.

Els objectius ODS sobre els que es pot tenir una major incidència des de l'urbanisme a nivell local són:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 6. Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilents, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

3.3.2. Mesures en l'ordenació de zones i sistemes


La Modificació de POUM que es proposa no incideix en una nova classificació del sòl. Per tant, l'adopció de mesures es realitzarà a nivell d'ordenació detallada de zones i sistemes i de la posterior urbanització dels espais públics. En aquest sentit és convenient determinar les qualificacions en les àrees de transformació tenint en compte que el sòl és un recurs limitat i que l'evolució urbana dels municipis s'ha de poder allargar en el temps per a tenir eines de resposta a les circumstàncies socioeconòmiques futures. Conseqüentment l'ordenació detallada del sòl ha d'optimitzar la seva utilització, evitant urbanitzacions disperses i un excés d'infraestructures d'urbanització. Els límits d'aquesta densificació són els que estableixen la compatibilitat de les propostes amb l'entorn urbà en el qual s'insereixin, la bona qualitat dels espais públics resultants, la protecció del patrimoni cultural i la necessitat de terrenys per a equipaments comunitaris.

Per altra part, cal que l'ordenació urbanística s'estructuri a partir dels espais públics, especialment el sistema d'espais lliures i sistema viari, i siguin aquests els que creïn ciutat i cohesionin les edificacions i usos a implantar. Solament es pot garantir una qualitat adequada del teixit urbà a base d'uns espais públics amb qualitat i bones condicions ja en fase de planejament urbanístic. Aquesta qualitat dels espais públics revertirà necessàriament en un major grau de compliment dels ODS.

Altres mesures que afavoreixen els ODS són les que incideixen en el disseny específic dels espais públics. En aquest sentit cal determinar una jerarquia d'aquests espais que permeti una lectura a nivell de carrer, a nivell de barri i a nivell de ciutat que doni resposta a les diferents formes d'utilització per part de les persones, especialment les més vulnerables per raó d'edat i de gènere.

Tots aquests aspectes es consideren en l'ordenació que es proposa i el planejament justifica el compliment de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible tal com ho determina l'article 59. Malgrat que l'abast limitat de l'àmbit condiona la capacitat de repercutir a gran escala en els ODS a continuació s'identifiquen les determinacions de la proposta que si que hi incideixen.

| OBJECTIUS ODS | CRITERIS ADOPTATS |
|--|---|
| OBJECTIU 3. <i>Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.</i> | Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 3: <ul style="list-style-type: none"> - Crear uns espais lliures públics de major entitat en els que es poden realitzar activitats esportives. - Facilitar la utilització de la bicicleta en la mobilitat quotidiana. |
| OBJECTIU 8. <i>Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.</i> | Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 8. <ul style="list-style-type: none"> - Incrementar la proporció de sostre edificable que es destina a activitats econòmiques. |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| OBJECTIUS ODS | CRITERIS ADOPTATS |
|--|---|
| OBJECTIU 11. <i>Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.</i> | Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 11: <ul style="list-style-type: none"> – Millora del confort dels espais públics a través de les dimensions, adequades, la percepció de seguretat, el verd i la bellesa. – Concebre els espais públics amb prioritat per a les persones i facilitat d'utilització per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.). |
| OBJECTIU 13. <i>Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.</i> | Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 13. <ul style="list-style-type: none"> – Les tipologies edificatòries resultants i usos previstos faciliten la instal·lació concentrada de panells solars per a la generació d'energia elèctrica i places reservades per a la càrrega de vehicles elèctrics en una localització urbana. |
| OBJECTIU 15. <i>Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.</i> | Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 15. <ul style="list-style-type: none"> – La proposta de Modificació de POUM situa els espais lliures públics en forma de franges de transició entre els usos urbans i els espais oberts, amb una major protecció perimetral de la que resulta del planejament vigent. |


3.4. CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES ÀMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

3.4.1. Criteris a considerar¹

Confort per als vianants

Una de les condicions bàsiques per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana fora de casa és disposar d'un espai urbà confortable per a les

¹ En la definició de criteris i mesures s'ha seguit la Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere als plans i projectes de la ciutat de Barcelona. Ecologia Urbana. Desembre de 2020.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI//ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

persones vianants. Aquest confort té relació amb les jerarquies de la mobilitat, les velocitats de circulació, les dimensions, la percepció de seguretat, etc. Altres aspectes amb incidència al confort són el verd i la bellesa, les activitats i les funcions que s'hi desenvolupen, etc., tots ells, criteris de qualitat que es desenvolupen a escala de la Modificació de POUM.

Els factors que s'han de considerar són

- La prioritat per a vianants.
- La seguretat.

Prioritat per a vianants.

En la vida quotidiana fora de casa és essencial un bon dimensionat dels espais destinats als i les vianants. Cal avaluar si la dimensió de les voreres i els espais d'estada és suficient per a la mobilitat a peu, tenint en compte les diverses situacions quotidianes que es produeixen. Per exemple:

- Quan es porta un cotxet, carretó d'anar a comprar, etc.
- Quan s'acompanya una persona dependent
- Quan es circula en cadira de rodes
- Amb dificultats de mobilitat
- En el desenvolupament d'activitats recreatives.

Per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana s'han de posar les persones al centre de la planificació de l'espai públic, prioritzant una adequada jerarquia i dimensionat de la xarxa d'espais per a vianants.

Seguretat.

En la mobilitat a peu els encreuaments de les vies constitueixen un dels espais més insegurs per als vianants. L'escassetat de passos de vianants, l'estrès provocat pel temps insuficient per travessar (en el cas dels semàfors), la manca d'un espai segur i lliure d'obstacles al voltant de l'encreuament, o trams amb pendents pronunciats, condicionen els itineraris de la xarxa de la vida quotidiana, i particularment per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).

Transport públic i serveis

Disposar d'un bon transport públic des de casa a la feina i als principals equipaments i serveis de referència és fonamental per al bon desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors que s'han de considerar són

- L'ús de la bicicleta
- El transport públic
- Els serveis a l'espai públic.

Ús de la bicicleta.

Cal garantir un espai suficient i segur, així com la infraestructura necessària per fomentar l'ús de la bicicleta amb seguretat i confiança. S'evitaran possibles conflictes amb la resta de modes de desplaçament, tant a peu com de vehicles de motor.

Transport públic.



Cal considerar una correcta ubicació de les parades de transport públic en relació amb els llocs de residència i els serveis i equipaments d'ús quotidià, així com la freqüència de pas i la cobertura de recorreguts o la connectivitat multimodal (a peu + bus, bicicleta + bus).

Serveis a l'espai públic.

Cal considerar com es cobreixen les necessitats bàsiques de les persones, com, per exemple, lavabos públics amb canviadors, fonts d'aigua potable, taules de pícnic a prop dels espais d'estada i/o trobada.

Infraestructura verda de qualitat

La infraestructura verda en el teixit urbà és un element bàsic per a la millora de la salut de les persones i de la ciutat. Un bon estat del verd a la ciutat és un indicador de qualitat urbana i ambiental. Genera bellesa en els espais que ens envolten i ofereix més confort ambiental i sensorial, mitigant l'efecte de la calor, incrementant la resiliència urbana, i, per tant, la salut de les persones que l'habiten. Els carrers amb suficient arbrat viari, però també espais amb presència del verd en els seus diferents estrats (herbaci, arbustiu, i arbori), faciliten un bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat. L'enjardinament dels espais públics ha d'afavorir la infiltració de l'aigua de pluja per alimentar els aqüífers, per millorar la inèrcia tèrmica i la capacitat de retenir humitat, etc. Factors determinants de les condicions climàtiques a l'estiu i, per tant, de salut i benestar de les persones.

Espai públic funcional

Cal programar i garantir la funcionalitat de l'espai públic per al bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Una bona disposició dels elements i mobiliari urbà condiciona els recorreguts dels vianants i sobretot de determinats col·lectius o franges d'edat. D'igual manera l'existència d'espais funcionals i d'activitats a l'aire lliure per a totes les edats és fonamental per a l'ús i gaudi d'aquests espais. Aquesta funcionalitat es concretarà en:

- Els espais d'estada i descans.
- Els espais d'oci, joc, esport i salut.

Espais d'estada i descans.

La disponibilitat d'espais d'estada i suficiència d'elements per seure o descansar és fonamental en el bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat i molt especialment com a suport en els desplaçaments de la gent gran o les persones amb mobilitat reduïda que han de fer pauses en els seus desplaçaments. Aquests espais fomenten la socialització i enforteixen les comunitats i faciliten les tasques de cura i acompanyament en l'espai públic.

Espais d'oci, joc, esport i salut.

Cal disposar de suficients espais i elements que permetin desenvolupar les funcions de joc, lleure i esport a l'espai públic, ubicats en coherència amb els desplaçaments quotidians dels infants, la gent gran, les famílies, etc. El joc i les activitats promouen la convivència i la vida comunitària entre les diverses realitats socials i generacionals i faciliten les tasques de cura de les persones cuidadores. En aquests espais cal incorporar elements de joc i tipus d'activitats tenint en compte les diferents necessitats i requeriments segons els grups d'edat.

Interacció amb el perímetre urbà

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

| | |
|-------------------------|---|
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original |



El confort o el benestar que ens produeix un espai urbà públic també està condicionat per les activitats que es produeixen a les parcel·les d'aprofitament privat: la qualitat i transparència de les façanes de l'entorn, i sobretot, les activitats que es produeixen en les plantes baixes, condicionen la percepció dels espais i, per tant, l'ús més quotidià de l'entorn urbà. Unes plantes baixes tancades, o amb usos que poden resultar incòmodes per als vianants, generen rebuig o fins i tot conflicte amb el desenvolupament de la vida quotidiana al carrer. Unes plantes baixes amb comerç o activitats comunitàries, que tenen interacció amb l'exterior i que es relacionen amb la vida quotidiana, generen, en canvi, dinàmiques positives dels espais i sensació de confort i acompanyament.

Proximitat i ús eficient dels equipaments

La cobertura de serveis bàsics és un aspecte fonamental en el bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- Disposar d'equipaments de proximitat
- Preveure equipaments multifuncionals i amb eficiència horària

Equipaments de proximitat-

Disposar dels serveis bàsics a prop de casa millora la qualitat de vida quotidiana, sobretot pel que fa a les necessitats dels infants, gent gran o de persones dependents o amb mobilitat reduïda.

Equipaments multifuncionals i eficiència horària.

Cal millorar l'eficiència dels equipaments existents per tal d'incrementar l'oferta de serveis de manera paritària (per a dones i homes). Caldrà que els equipaments atenguin l'ús diferencial per sexe. Cal aprofitar la capacitat dels edificis públics en diferents franges horàries per poder incrementar els seus usos al llarg del temps, o incorporant nous programes en equipaments infrautilitzats. Cal tenir en compte els diferents requeriments dels equipaments en funció de les activitats que s'hi desenvolupin en les diverses franges horàries o estacions de l'any.


Seguretat i claredat espacial

Cal assolir una percepció de seguretat i de claredat dels espais urbans per on ens movem per garantir el seu ús. Quan un determinat carrer o espai ens resulta insegur perquè hi ha racons foscos o amagats, o quan un espai ens genera sensació de desorientació perquè no hi ha continuïtat en les façanes que el delimiten, ja sigui perquè no llegim per on segueixen els carrers, o senzillament perquè ens resulta immens o sobredimensionat, evitem passar-hi o estar-hi gaire temps i, en conseqüència, esdevenen espais de rebuig per al desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- La llegibilitat i escala
- La visibilitat i seguretat

Llegibilitat i escala

La llegibilitat i l'escala adequada dels espais urbans són els factors que tenen la capacitat de generar sensació d'estar ben orientat, d'estar en un espai clar i que ens resulta comprensible, agradable i ajustat a la nostra escala, etc. Aquestes qualitats de l'entorn urbà fan que ens puguem construir una imatge mental de l'espai, ens orientem més fàcilment, i ens sentim més confortables

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Conseqüentment es facilita el desenvolupament de les tasques de la vida quotidiana.

Visibilitat i seguretat

La sensació de seguretat en l'espai urbà és fonamental per poder desenvolupar funcions de vida quotidiana. La sensació de "Veure i ser vista" aporta seguretat a les persones en l'espai públic, i també "la bona visibilitat i els eixos visuals faciliten el control informal. Els racons, les zones fosques, els passadissos, les entrades amagades són espais d'inseguretat per a alguns col·lectius, i especialment les dones. Per tant, per fer front a les violències, i, en particular, masclistes, a l'espai públic s'ha d'evitar la creació d'espais amb visibilitat limitada, amb poca llum, desconnectats de la trama urbana, etc.

Qualitat i confort

Aspectes com la llum, el soroll i les olors són factors que generen sensació de benestar o incomoditat en un determinat espai urbà i influeixen en la qualitat dels espais on es desenvolupa la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- El confort lumínic i acústic
- La neteja i manteniment

Confort lumínic i acústic.

El confort lumínic sobre les voreres i l'espai dels vianants té una important rellevància per evitar espais foscos i manca de visibilitat si és insuficient, però també les molèsties que es poden generar per l'excés. El confort acústic de l'espai urbà passa per evitar excessos de decibels que alteren la tranquil·litat dels residents, produïts per qualsevol causa externa com pot ser el trànsit rodat, un mal ús de l'espai públic o usos i activitats incompatibles amb la residència, entre d'altres.

Neteja i manteniment.

L'estat de netedat i conservació de l'espai, el mobiliari urbà i la vegetació és un indicador que condiona la imatge i percepció que tenim dels espais es els quals es desenvolupa la vida quotidiana i, per tant, també són un factor al qual cal atendre.


Arrelament

Possibilitar l'arrelament a un barri o un entorn urbà determinat és clau per al manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana. El factor bàsic per garantir l'arrelament i el manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana és possibilitar la continuïtat de residència en un mateix àmbit urbà, i, per tant, disposar d'oferta d'habitatge assequible dins el propi barri, així com disposar d'un habitatge saludable, adaptat a les necessitats segons la configuració familiar, l'envelliment o els condicionants de mobilitat, etc.

Identitat i empoderament

Cal enfortir les relacions veïnals, els teixits socials i el sentiment de pertinença al lloc on vivim. Totes aquestes qüestions contribueixen a la construcció d'una bona xarxa social i, per tant, faciliten el desenvolupament de vida quotidiana al nostre entorn urbà. Es consideren els següents aspectes:

- Els elements històrics i d'identitat.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

- Els espais de convivència.
- Els espais de participació.

Elements històrics i d'identitat.

El patrimoni, físic o intangible, enforteix el sentiment de pertinença a un lloc o a un determinat barri, formant part de la quotidianitat de les persones que hi resideixen, i són alhora valors que permeten enfortir els teixits socials.

Espais de convivència.

Cal fomentar la convivència entre diferents grups d'edat i cultures, així com enfortir la cohesió social en un entorn urbà. La capacitat d'un espai públic o un entorn urbà de donar servei a persones de diferents orígens, gèneres i edats és un indicador de diversitat, inclusió i d'intercanvi social. L'enfortiment de les comunitats i el bon veïnatge facilita les cures i l'ajuda mútua entre les persones que conviuen en un mateix entorn urbà.


Espais de participació.

Cal incorporar el punt de vista de tots els col·lectius que conviuen en un determinat àmbit per poder donar resposta a les seves necessitats. És també essencial garantir la presència de persones cuidadores i cuidades, que són les principals usuàries dels entorns de vida quotidiana, i la representativitat de la diversitat de cultures, gènere i professions.

3.4.2. Mesures adoptades

En el següent quadre se sintetitza les mesures adoptades en la Modificació de POUM en funció d'un ventall ampli de possibilitats.

| MESURES POSSIBLES | MESURES A ADOPTAR |
|---|--|
| <p>CONFORT PER A LA PERSONA VIANANT <i>Prioritat al/la vianant</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la xarxa de vianants amb jerarquia de primer nivell - Accés a la xarxa de vianants a una distància màxima de 200 m - Pas lliure en voreres sense obstacles, desitjable de 3,6 m - Velocitat reduïda del vehicle en entorns de vida quotidiana, màx. 30 km/h <p><i>Seguretat i confort</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants, en un radi de 10 m (espai de vida) - Temps de semaforització segons les persones amb diferents tipus de mobilitat - Disponibilitat d'itineraris accessibles amb pendents inferiors al 8% - Ús de paviments antilliscants en espais amb pendent | <p>Amb la millora funcional dels espais lliures i vials públics, la proposta de Modificació de POUM permetrà el compliment de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.</p> <p>La definició detallada dels itineraris de vianants dins dels espais lliures públics es realitzarà en el corresponent projecte d'urbanització.</p> <p>En la urbanització dels passos de vianants es pot deixar un entorn ampli sense obstacles que impedeixin la visibilitat.</p> <p>Amb les noves alineacions i rasants es dona accés a totes les parcel·les a través d'itineraris de vianants amb pendents inferiors al 6%.</p> <p>Complementàriament, a través de la nova urbanització es podrà arribar de forma accessible als barris de Tenda Nova i Can Maiol de Dalt.</p> <p>En tots els trams els paviments seran antilliscants</p> |


| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |


| MESURES POSSIBLES | MESURES A ADOPTAR |
|--|--|
| <p>TRANSPORT PÚBLIC I SERVEIS</p> <p><i>Fomentar l'ús de la bicicleta</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Accés a la xarxa ciclable o de carrils bici, una distància màxima de 300 m</i> - <i>Disposar d'una parada de Bicing de proximitat a una distància màxima de 250 m</i> - <i>Creuaments segurs per als i les ciclistes</i> - <i>Aparcaments segurs per a bicis en equipaments, espais públics i estacions de transport públic</i> <p><i>Accés al transport públic</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Cobertura de transport públic als equipaments i serveis de referència</i> - <i>Accés pròxim al bus de barri i a la resta de transport públic</i> - <i>Àrees d'intercanvi aparcament-bici-transport públic</i> - <i>Parades a demanda en horari nocturn i a persones amb mobilitat reduïda</i> - <i>Parades il·luminades, senyalitzades, amb informació de rutes i temps d'espera</i> <p><i>Serveis bàsics a l'espai públic</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Disposar de fonts d'aigua potable de fàcil accés en parcs i places</i> - <i>Reservar espais per a lavabos, canviadors, i préstecs de joc en els espais lúdics</i> - <i>Permetre l'accés a lavabos públics en els equipaments de l'entorn</i> | <p>La dimensió del vial principal (prolongació el carrer del Sud) permet la incorporació d'un carril bici segregat de dos sentits de circulació. Aquest carril bici arriba al nou emplaçament dels equipaments comunitaris.</p> <p>El projecte d'urbanització podrà preveure, si s'escau, fonts d'aigua potable.</p> |

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


| | |
|--------------------------------|---|
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI//ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original |



| MESURES POSSIBLES | MESURES A ADOPTAR |
|--|---|
| <p>INFRAESTRUCTURA VERDA DE QUALITAT <i>Presència, qualitat i funció del verd urbà</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Donar jerarquia i continuïtat a la xarxa del verd: territori, ciutat, barri, carrer, casa - Accés a un espai verd de proximitat (més de 600 m²) a no més de 300 m de casa - Accés a un espai verd de referència (més de 3,5 ha) a no més de 750 m de casa - Tractar el verd amb els tres estrats vegetals (arbori, arbustiu i herbaci) - Crear espais d'ombra produïda preferentment pels arbres - Incorporar cobertes i mitgeres verdes en els edificis - Fomentar la conservació i ampliació del verd en l'àmbit privat - Quantificar i justificar l'espai verd real obligatori en cada pla o projecte - Ús de sòls permeables per mitigar l'efecte illa de calor - Garantir un espai mínim de subsol de qualitat | <p>L'espai verd de major dimensió té 2,27 Ha. Amb aquestes dimensions es preveu que sigui atractiu per a donar servei als habitants situats a una distància de 500 metres.</p>  <p>Les dimensions del vial principal permetran la plantació d'arbrat donant un major confort a l'itinerari accessible i de bicicletes.</p> |
| <p>ESPAI PÚBLIC FUNCIONAL <i>Espais d'estada i descans</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposar d'espais d'estada i descans de proximitat a una distància inferior a 100 m de casa - Disposar de mobiliari de descans al llarg dels recorreguts de vianants, a unes distàncies màximes de 75 m <p><i>Espais d'oci, joc, esport i salut</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposar d'espais de joc i trobada per a totes les edats, a una distància màxima de 250 m de casa - Projectar espais de joc versàtils i amb elements inclusius - Preveure espais amb taules de joc i pícnic als parcs i jardins - Preveure espais per a l'esport a l'aire lliure en els parcs i jardins | <p>El projecte d'urbanització distribuirà espais d'estada i descans als itineraris de vianants a distàncies inferiors a 50 metres.</p> <p>Els espais lliures inclouran camins amb el paviment adequat per a practicar esport (sauló).</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| MESURES POSSIBLES | MESURES A ADOPTAR |
|---|---|
| <p>INTERACCIÓ AMB EL PERÍMETRE URBÀ <i>Relació amb les plantes baixes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Evitar trams continus de façana cega o amb activitats molestes per al vianant - Reservar espais de vida quotidiana a les plantes baixes, sobretot en equipaments - Fomentar la implantació d'activitats econòmiques o comunitàries en planta baixa | <p>Es preveu la generació d'activitats al servei de la població a la façana de l'avinguda Catalunya</p> |
| <p>PROXIMITAT I ÚS EFICIENT DELS EQUIPAMENTS <i>Equipaments de proximitat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir la cobertura de serveis bàsics de proximitat (educatius, socio-sanitaris, culturals i de lleure), a una distància màxima de casa de 300 m - Implantar els equipaments de manera estratègica per activar l'espai públic amb poca activitat <p><i>Equipaments multifuncionals i eficiència horària</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar l'ús mixt dels equipaments nous i existents - Programar activitats en diferents franges horàries | <p>Es reserva un espai per a equipaments comunitaris que generarà una nova oferta de serveis a la població.</p> |
| <p>SEGURETAT I CLAREDAT ESPACIAL <i>Llegibilitat i escala</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Donar a l'espai públic la jerarquia, escala i proporcionalitat adequada a vianants - Claredat de recorreguts i senyalització dels elements de la xarxa de vida quotidiana <p><i>Visibilitat i seguretat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Evitar els espais buits no urbanitzats o amb usos inadequats - Evitar racons i reculades de l'edificació que generen espais petits, foscos i poc visibles - Dotar els parcs, les parades de transport públic i els equipaments de punts d'emergència i SOS | <p>La combinació d'espais destinats a itineraris de vianants i bicicletes amb l'enjardinament permetrà donar una escala més controlada als espais públics i tenir una bona visibilitat en tot moment.</p> <p>Els espais lliures adopten una configuració més oberta que en el planejament vigent.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| MESURES POSSIBLES | MESURES A ADOPTAR |
|--|---|
| <p>QUALITAT I CONFORT</p> <p><i>Confort lumínic i acústic</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il·luminació homogènia i suficient evitant excessos i obstruccions de la llum - Evitar interferències molestes amb espais interiors, sobretot en zones residencials - Utilitzar barreres vegetals i paviments específics per esmoreir sorolls molestos - Establir el nivell màxim de soroll en àrees d'estada, descans i esbarjo que no sobrepassi els 55 dB <p><i>Neteja i manteniment</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Manteniment i bon estat de l'edificació i de l'entorn - Manteniment dels espais urbans, siguin públics o privats, en ús o en desús - Utilitzar espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric - Dimensió adequada dels escocells perquè l'arbrat no trenqui els paviments - - Dotar de papereres els espais de joc, d'estada, les parades de transport, etc. | <p>El projecte d'urbanització estudiarà el nivell d'il·luminació dels itineraris de vianants i bicicletes, reforçant la intensitat en els creuaments de carrer. S'utilitzaran espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric. Les superfícies enjardinades a l'entorn dels itineraris evitaran que les arrels dels arbres provoquin el trencament del paviment.</p> |
| <p>ARRELAMENT</p> <p><i>Habitatge</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Oferta física i econòmicament accessible per mantenir les xarxes de vida existents - Diversitat en les tipologies i flexibilitat en les distribucions - Disposar de sòl d'HPO en tots els barris, diversitat d'estatus socioeconòmics i d'edats - Garantir una bona ventilació i il·luminació natural, i disposar d'espais de contacte amb l'exterior - Disposar d'espais comunitaris i de cures a les plantes baixes | <p>Es realitza una oferta variada de fins a quatre modalitats d'habitatge diferents, entre elles l'HPO.</p> <p>Les tipologies utilitzades garantirán la ventilació i il·luminació natural i espais de contacte amb l'exterior.</p>  |




| MESURES POSSIBLES | MESURES A ADOPTAR |
|---|--|
| <p>IDENTITAT I EMPODERAMENT</p> <p><i>Elements històrics i d'identitat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Destacar el patrimoni local i crear llocs de trobada en els espais simbòlics - Donar visibilitat a tots els col·lectius, revisant el nomenclàtor de l'espai públic <p><i>Espais de convivència</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Instal·lar mobiliari variat a l'espai públic, que permeti diferents activitats i diversitat de persones usuàries al mateix temps - Fomentar programes d'intercanvi generacional i cultural - Programar usos comunitaris temporals en els buits urbans <p><i>Espais de participació</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Participació ciutadana amb diversitat d'especialitats, origen, edat i gènere - Presència de les persones cuidadores i dependents en els processos participatius | <p>No hi ha a l'àmbit cap element patrimonial a destacar que requereixi l'adopció d'alguna mesura específica.</p> <p>El mobiliari urbà s'adaptarà a diversitat de persones usuàries (edat, capacitats, etc.)</p> |

4 DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

4.1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

4.1.1. Alternatives estudiades

Els quadres següents sintetitzen les característiques de les alternatives estudiades

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |



CARACTERÍSTIQUES POUM'15 VIGENT
ALTERNATIVA A0

| | PAU-07 "Ienda Nova d" | | | PMU-03 "Serra de Plegamans" | | | SUD-05 "Can Maiol Nord" | | | SU | | | TOTAL ÀMBITS | | |
|------------------------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------|--------------|-------------------------|------|----------|--------------|----------------|------|---------------|----------------|------|
| | CLAU | SUPERFÍCIE | SOSTRE | HAB. | CLAU | SUPERFÍCIE | SOSTRE | HAB. | CLAU | SUPERFÍCIE | SOSTRE | HAB. | SUPERFÍCIE | SOSTRE | HAB. |
| Equipaments dotacionals | D2-SD | 3.891,46 m2 | | | | | | | | | | | 3.891,46 m2 | | |
| Equipaments | V2 | 2.408,62 m2 | | | E5 | 4.496,98 m2 | | | E1/E2/E4 | 6.178,34 m2 | | | 10.675,32 m2 | | |
| Espais lliures públics | X/Xi | 7.756,62 m2 | | | V2/V5 | 2.513,15 m2 | | | V1/V2/V4 | 16.013,87 m2 | | | 20.937,64 m2 | | |
| Xarxa viària | X/Xi | | | | X/Xi | 6.435,35 m2 | | | X/Xi | 16.915,15 m2 | | | 31.778,59 m2 | | |
| Serveis tècnics | | | | | | | | | T2 | 112,49 m2 | | | 112,49 m2 | | |
| TOTAL SISTEMES | 6c2/6C2* | 14.056,70 m2 | | | | 13.445,48 m2 | | | | 39.221,85 m2 | | | 67.395,50 m2 | | |
| Zona de cases aïllades | | 24.129,30 m2 | 14.477,58 m2st | 57 | | | | | | | | | 24.129,30 m2 | 14.477,58 m2st | 57 |
| Zona de cases agrupades | | | | | 5s | 11.332,85 m2 | 5.100,00 m2st | 34 | 5a16 | 5.343,68 m2 | 5.008,00 m2st | 35 | 16.676,53 m2 | 10.108,00 m2st | 69 |
| Zona de blocs plurifamiliars | | | | | | | | | 4b2 | 17.144,87 m2 | 24.677,60 m2st | 275 | 17.144,87 m2 | 24.677,60 m2st | 275 |
| Terciari | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL APROFITAMENT | | 24.129,30 m2 | 14.477,58 m2st | 57 | | 11.332,85 m2 | 5.100,00 m2st | 34 | | 22.488,55 m2 | 30.922,50 m2st | 310 | 57.950,70 m2 | 50.500,08 m2st | 401 |
| Habitatges lliures | | | 14.477,58 m2st | 57 | | | 3.600,00 m2st | 24 | | | 20.779,92 m2st | 216 | | 38.857,50 m2st | 297 |
| Habitatges HPP | | | | | | | 1.500,00 m2st | 10 | | | 8.905,68 m2st | 94 | | 10.405,68 m2st | 104 |
| Terciari | | | | | | | | | | | 1.236,90 m2st | | | 1.236,90 m2st | |
| TOTAL ÀMBIT | | 38.186,00 m2 | 14.477,58 m2st | 57 | | 24.778,33 m2 | 5.100,00 m2st | 34 | | 61.710,40 m2 | 30.922,50 m2st | 310 | 125.346,20 m2 | 50.500,08 m2st | 401 |

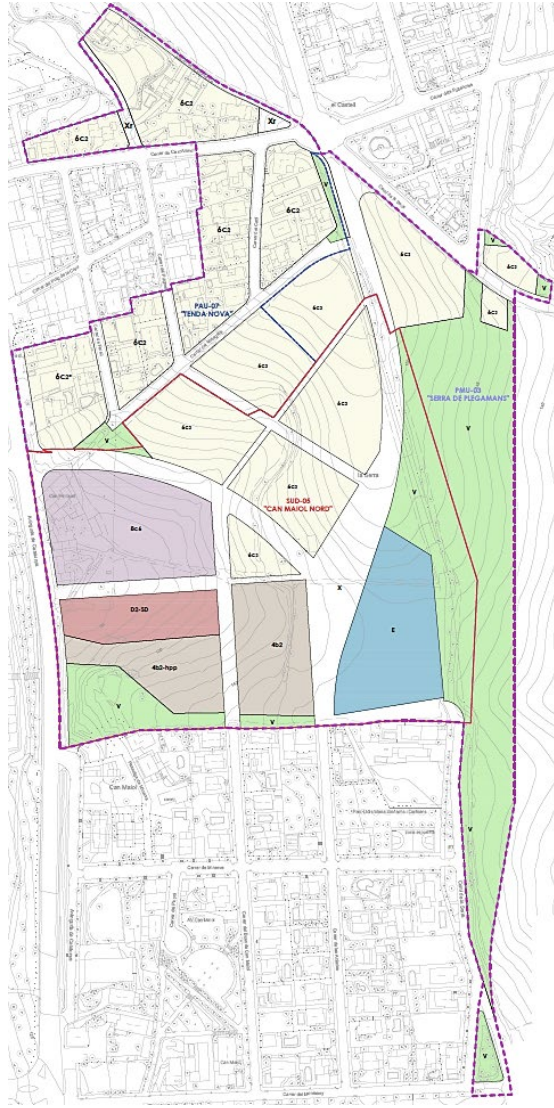
Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





CARACTERÍSTIQUES PROPOSTA MODIFICACIÓ POUIM
ALTERNATIVA A1

| | PAU-07 "Tenda Nova" | | | | PMU-03 "Serra de Plegamans" | | | | SUD-05 "Can Maiol Nord" | | | | TOTAL ÀMBITS | | | |
|------------------------------|---------------------|--------------|----------------|------|-----------------------------|--------------|---------------|------|-------------------------|--------------|-----------------|------|---------------|----------------|------|--|
| | CLAU | SUPERFICIE | SOSTRE | HAB. | CLAU | SUPERFICIE | SOSTRE | HAB. | CLAU | SUPERFICIE | SOSTRE | HAB. | SUPERFICIE | SOSTRE | HAB. | |
| Equipaments dotacionals | D2-SD | | | | D2-SD | | | | D2-SD | 3.275,92 m2 | | | 3.275,92 m2 | | | |
| Equipaments | | | | | | | | | E1/E2/E4 | 6.508,78 m2 | | | 6.508,78 m2 | | | |
| Espais lliures públics | V2 | 869,86 m2 | | | V2/V5 | 17.977,00 m2 | | | V1/V2/V4 | 10.018,36 m2 | | | 28.865,22 m2 | | | |
| Xarxa viària | X/Xr | 6.489,36 m2 | | | X/Xr | 2.927,50 m2 | | | X/Xr | 15.881,41 m2 | | | 25.298,27 m2 | | | |
| Serveis tècnics | | 7.359,22 m2 | | | | 20.904,50 m2 | | | | 35.684,47 m2 | | | 0,00 m2 | | | |
| TOTAL SISTEMES | 6c2/6c2* | 24.095,48 m2 | 14.457,29 m2st | 57 | 6c2** | 7.896,60 m2 | 3.158,64 m2st | 18 | 6c2** | 13.373,26 m2 | 5.349,30 m2st | 31 | 45.365,34 m2 | 22.965,23 m2st | 106 | |
| Zona de cases aïllades | | | | | | | | | | | | | 0,00 m2 | 0,00 m2st | 0 | |
| Zona de cases agrupades | | | | | | | | | 4c1 | 8.217,98 m2 | 6.807,39 m2st | 76 | 8.217,98 m2 | 6.807,39 m2st | 76 | |
| Zona de blocs plurifamiliars | | | | | | | | | 8c6 | 7.814,69 m2 | 7.500,00 m2st | | 7.814,69 m2 | 7.500,00 m2st | | |
| Terciari | | | | | | | | | | 29.405,93 m2 | 19.656,692 m2st | 107 | 61.398,01 m2 | 22.815,33 m2st | 182 | |
| TOTAL APROFITAMENT | | 24.095,48 m2 | | 57 | | 7.896,60 m2 | 3.158,64 m2st | 18 | | | | | | | | |
| Habitatges lliures | | | | 57 | | | 3.158,64 m2st | 18 | | | | | | | | |
| Habitatges HPP | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciari | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL ÀMBIT | | 31.454,70 m2 | | 57 | | 28.801,10 m2 | 3.158,64 m2st | 18 | | 65.090,40 m2 | 19.656,692 m2st | 107 | 125.346,20 m2 | 22.815,33 m2st | 182 | |

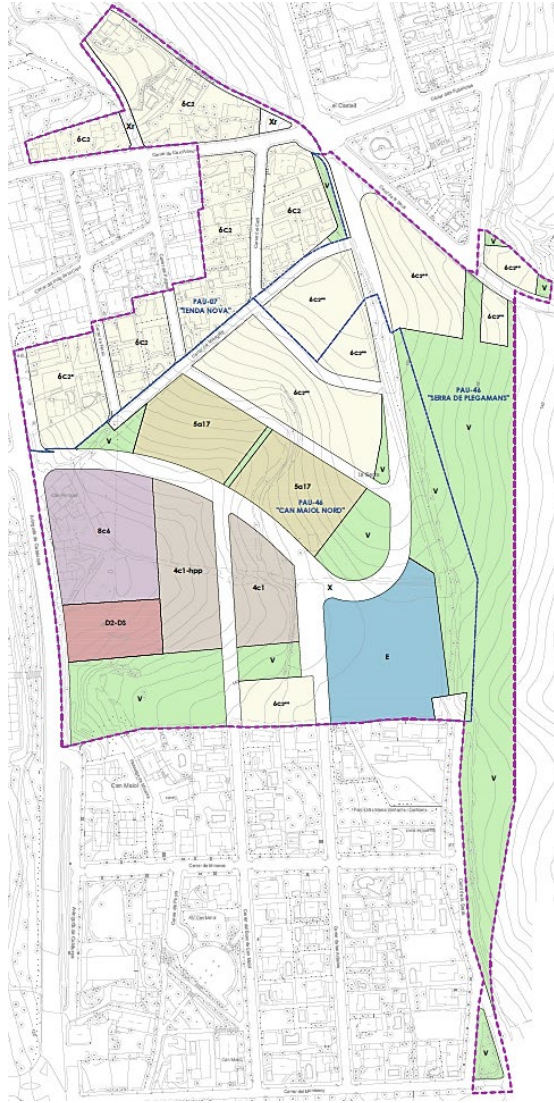
Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





CARACTERÍSTIQUES PROPOSTA MODIFICACIÓ POUM
ALTERNATIVA A2

| | PAU-07 "Tenda Nova" art.429 NNJU | | | PMU-03 "Serra de Plegamans" art.469 NNJU | | | SUD-05 "Can Maiol Nord" art.501 NNJU | | | TOTAL ÀMBITIS | | |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|---|----------|--------------------------|---|------|-------|---------------------------|-----------------------------|------|
| | CLAU | SUPERFÍCIE | SOSTRE | HAB. | CLAU | SUPERFÍCIE | SOSTRE | HAB. | CLAU | SUPERFÍCIE | SOSTRE | HAB. |
| Equipaments dotacionals | D2-SD | | | | D2-SD | 2.532,74 m ² | | | D2-SD | 2.532,74 m ² | | |
| Equipaments | | | | | E1/E2/E4 | 7.194,22 m ² | | | | 7.194,22 m ² | | |
| Espais lliures públics | V2 | 352,67 m ² | | | V1/V2/V4 | 15.368,59 m ² | | | | 33.151,59 m ² | | |
| Xarxa viària | X/Xr | 4.380,90 m ² | | | X/Xr | 14.489,63 m ² | | | | 22.331,34 m ² | | |
| Servis tècnics | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL SISTEMES | | 4.733,57 m ² | | | | 39.585,18 m ² | | | | 65.209,89 m ² | | |
| Zona de cases aïllades | 6c2/6c2* | 20.837,56 m ² | | 50 | 6c2** | 8.787,95 m ² | 3.515,18 m ² st | 21 | 6c2** | 38.131,45 m ² | 6.917,56 m ² st | 90 |
| Zona de cases agrupades | | | | | 5a17 | 7.950,21 m ² | 5.040,00 m ² st | 36 | 5a17 | 7.950,21 m ² | 5.040,00 m ² st | 36 |
| Zona de blocs plurifamiliars | | | | | 4c1 | 7.677,07 m ² | 7.980,00 m ² st | 84 | 4c1 | 7.677,07 m ² | 7.980,00 m ² st | 84 |
| Terciari | | | | | 8c6 | 6.377,58 m ² | 7.500,00 m ² st | 84 | 8c6 | 6.377,58 m ² | 7.500,00 m ² st | 84 |
| TOTAL APROFITAMENT | | 20.837,56 m ² | | 50 | | 30.792,81 m ² | 24.035,18 m ² st | 141 | | 60.136,31 m ² | 27.437,56 m ² st | 210 |
| Habitatges lliures | | | | 50 | | | 11.120,18 m ² st | 84 | | | 11.120,18 m ² st | 153 |
| Habitatges HPP | | | | | | | 5.415,00 m ² st | 57 | | | 5.415,00 m ² st | 57 |
| Terciari | | | | | | | 7.500,00 m ² st | | | | 7.500,00 m ² st | |
| TOTAL ÀMBIT | | 25.571,13 m ² | 0,00 m ² st | 50 | | 29.397,08 m ² | 3.402,38 m ² st | 19 | | 125.346,20 m ² | 27.437,56 m ² st | 210 |



Quadres comparatius d'alternatives

Els quadres següents mostren de forma sintètica les diferències entre les tres alternatives pel que fa als sistemes urbanístics, l'aprofitament i els consums de recursos (aigua, generació d'aigües residuals i energia).

| MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Sistemes | | | |
| Sistema | POUM'15 vigent A0 | Alternativa A1 | Alternativa A2 |
| Espais lliures | 20.937,64 m2 | 28.865,22 m2 | 33.151,59 m2 |
| Equipaments comunitaris | 10.675,32 m2 | 6.508,78 m2 | 7.194,22 m2 |
| Total Ell i Eq | 31.612,96 m2 | 35.374,00 m2 | 40.345,81 m2 |
| Habitatge dotacional | 3.891,46 m2 | 3.275,92 m2 | 2.532,74 m2 |
| Viari | 32.450,06 m2 | 25.298,27 m2 | 22.331,34 m2 |
| Total sistemes | 67.954,48 m2 | 63.948,19 m2 | 65.209,89 m2 |

| MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | | |
|--|-------------------|----------------|----------------|
| Aprofitament | | | |
| Paràmetre | POUM'15 vigent A0 | Alternativa A1 | Alternativa A2 |
| Habitatges lliures | 297 | 146 | 153 |
| Habitatges protecció | 104 | 36 | 57 |
| Total Habitatges | 401 | 182 | 210 |
| Sostre edificable serveis | 1.236,90 m2st | 7.500,00 m2st | 7.500,00 m2st |
| Sostre edificable lliure | 38.857,50 m2st | 12.215,33 m2st | 11.120,18 m2st |
| Sostre edificable HP | 10.405,68 m2st | 3.100,00 m2st | 5.415,00 m2st |
| Total sostre edificable | 50.500,08 m2st | 22.815,33 m2st | 27.437,56 m2st |

Per a l'estimació de la demanda d'aigua anual necessària en les tres alternatives es consideren els criteris de Ordre ACC/9/2022, d'11 de febrer, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que gestiona l'Agència Catalana de l'Aigua, que regula el càlcul de la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta (DOGC 16.2.22). En aquesta taxa s'estableixen les següents equivalències d'habitatges per a usos residencials i altres usos:

- Residencial 2,6 Habitants equivalents per habitatge.
- Industrial 60 Habitants equivalents per hectàrea neta.
- Terciari 50 Habitants equivalents per hectàrea neta

El consum mitja per habitant a Catalunya és de 145 l/persona i dia. Arrodonint aquest valor s'aplica un consum diari de 150 l/dia per habitant.

El cabal d'aigües residuals generades es considera un 15% inferior al de la demanda d'aigua potable, ja que en els terrenys d'aprofitament privat hi ha part de l'aigua consumida que no s'aboca al sistema de sanejament (reg, neteja de paviments exteriors, piscines, evaporacions, etc..).

Pel que fa a la necessitat d'energia s'aplica la potència unitària mínima amb electrificació elevada per als habitatges lliures (preveient l'obligació d'instal·lar punts de càrrega per a vehicles elèctrics als aparcaments de cada un dels quatre blocs), i electrificació bàsica per als edificis d'HPO. En les tipologies

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



plurifamiliars i cases agrupades el càlcul es realitza per edifici tenint en compte el coeficient de simultaneïtat previst a la ITC-BT-10 (REBT). El quadre següent mostra el resultats obtinguts:

| MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | | |
|--|-------------------|----------------|----------------|
| Consum de recursos aprofitament privat | | | |
| Paràmetre | POUM'15 vigent A0 | Alternativa A1 | Alternativa A2 |
| Consum d'aigua | 42.278 m3/any | 26.345 m3/any | 26.319 m3/any |
| Generació d'aigües residuals | 35.936 m3/any | 22.393 m3/any | 22.371 m3/any |
| Demanda d'energia | 3.004,19 kW | 1.568,77 kW | 1.527,84 kW |

Valoració d'alternatives

Alternativa A0.

La inconveniència de l'alternativa A0 és intrínseca a la Modificació de PGOTU que es proposa, ja que perpetuaria les problemàtiques detectades:


- El fraccionament i geometria irregular dels espais lliures públics.
- La localització dels equipaments comunitaris en una àrea amb dificultat d'accés i una orografia accidentada.
- L'emplaçament inadequat dels habitatges dotacionals, desestimat en l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per l'INCASOL (desembre 2018).
- Una vialitat que no compleix les condicions d'accessibilitat de l'ordre TMA/851/2021.
- L'emplaçament d'una part del sòl d'aprofitament privat excessivament proper a la carretera C-59, amb la corresponent afectació per pol·lució i contaminació acústica.
- L'afectació al paisatge de les noves edificacions properes a la carretera C-59.
- El desencaix entre les tipologies edificatòries utilitzades al SUD-05 i l'entorn urbà consolidat majoritàriament amb habitatges unifamiliars.
- Una delimitació poligonal en la que els àmbits no són autònoms.
- Una viabilitat econòmica qüestionada.

Finalment, pel que fa als usos de l'alternativa A0 resultaria un sobredimensionament del potencial d'habitatges al municipi localitzant-los en una àrea en la que les densitats globals són inferiors.

Alternativa A1.

L'alternativa A1 consistiria en desenvolupar un model basat en la combinació d'habitatge unifamiliar aïllat similar al que existeix a l'entorn combinant-lo amb blocs plurifamiliars a les parcel·les més properes a l'avinguda Catalunya, on es reserva una peça per a un establiment comercial al servei del barri i en general del municipi en una localització adequada a aquests usos.

Aquesta alternativa resoldria el sobredimensionament del potencial d'habitatges amb quatre productes immobiliaris diferents que redueixen el termini de comercialització:

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Habitatge lliure aïllat
- Habitatge plurifamiliar de protecció pública
- Usos terciaris en parcel·la especialitzada

Pel que fa als sistemes, quantitativament hi ha una superfície superior en el conjunt d'espais lliures públics i equipaments comunitaris en relació a l'Alternativa A0 (POUM'15 vigent), una lleugera reducció de la superfície per habitatge dotacional i sobretot del sistema viari, que se simplifica amb l'objectiu de reduir les despeses d'urbanització i de manteniment posterior. Qualitativament hi ha una millora en la funcionalitat de tots els sistemes: la vialitat garanteix l'accessibilitat, els espais lliures s'agrupen i se situen principalment en les àrees més elevades i major exposició visual i els equipaments comunitaris ocupen la zona més planera en una localització singular relacionada amb els espais lliures públics i accés des del vial principal.

En l'alternativa A1 la delimitació dels polígons resol l'autonomia del PMU-03.

Alternativa A2.

L'alternativa A2 comparteix els criteris de millora funcional dels sistemes urbanístics de l'alternativa A1, amb petites variacions pel que fa a la seva delimitació.

Aquesta alternativa resol millor totes les problemàtiques, ja que redueix el potencial d'habitatges excessiu, genera una oferta comercial de proximitat que redueix els desplaçaments a municipis veïns i recupera l'equilibri entre les obligacions urbanístiques i el valor residual del sòl a base d'una combinació de productes resultants més variada que facilita la reducció del temps de comercialització en respondre a demandes amb orígens diferents:

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Habitatge lliure agrupat
- Habitatge lliure aïllat
- Habitatge plurifamiliar de protecció pública
- Usos terciaris en parcel·la especialitzada


En relació a l'alternativa A1, l'alternativa A2 ofereix una reserva substancialment superior per a habitatge protegit.

Aquesta alternativa A2 redueix en major mesura la vialitat i conseqüentment les despeses d'urbanització, al mateix temps que és la que requereix un menor temps de comercialització de les parcel·les resultants.

En l'alternativa A2 la delimitació dels polígons garanteix la seva autonomia i l'execució dels vials en trams i amplades completes.

Alternativa escollida

En base a les consideracions anteriors l'opció escollida és l'alternativa A2 que resol més coherentment la distribució d'usos d'acord amb les necessitats del municipi, millora les condicions dels sistemes urbanístics, requereix menors recursos d'aigua i energètics i ofereix un resultat més favorable pel que fa a la viabilitat econòmica en relació al POUM'15 vigent.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI//ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

4.1.2. Estàndards

La Modificació que es proposa no incrementa el sostre edificable ni la densitat de l'ús residencial (es redueixen ambdós). Aquesta reducció de sostre i nombre d'habitatges es complementa amb un increment global dels sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris que produeix un increment important dels estàndards per habitant en relació a les previsions del POUM'15.

L'article 64, relatiu al manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals, determina que els plans d'ordenació urbanística municipal, els programes d'actuació urbanística municipal i les normes de planejament urbanístic poden establir, per raons d'interès públic, que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial urbanístic sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sense disminució final de la superfície de cadascuna. En aquest sentit, la Modificació proposa una major proporció de les zones verdes en ser suficient una peça d'equipaments comunitaris de 7.194,22 m², que és major a la que resultava del SUD-05 però inferior a la suma d'aquesta més la del PMU-03. Tanmateix, la del PMU-03 havia de ser discontinua i situada en terrenys de major pendent i excessivament propers a la carretera C-59.

Es cedirà el 10% aprofitament urbanístic.

Reserves per habitatge de protecció oficial

L'apartat 3.a. de la disposició transitòria Tercera del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme preveu que:

L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

La Modificació de POUM estableix que al PAU-45 "Serra de Plegamans" es redueixi el nombre d'habitatges de 34 a 19. La densitat que resulta és de 6,46 Hab/ha i la tipologia és la d'habitatge unifamiliar aïllat. Per altra part, el PAU-46 "Can Maiol Nord" té una proporció superior a la mínima, amb el 32,75%. En conseqüència es proposa que s'apliqui l'excepcionalitat al PAU-46, altrament no seria viable econòmicament.

4.1.3. Estructura proposada del sistema viari

L'estructura general de la proposta d'ordenació està planejada per garantir una correcta ordenació de les zones d'aprofitament privat i dels sistemes urbanístics, amb un òptima funcionalitat.

Els vials s'estructuren jeràrquicament de tal manera que el caràcter de la prolongació del carrer del Sud dins dels àmbits sigui el d'un vial amb funció principal de distribució de la circulació en dos sentits mentre que els vials perpendiculars seran secundaris i en ells es produiran els accessos a les parcel·les i l'aparcament, si s'escau en un únic sentit de circulació.

L'optimització de la vialitat es concreta en una reducció global de superfície de 10.118,72 m².

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



4.1.4. Sistema d'espais lliures públics

Els espais lliures públics es concentren en un parc de més de 2 Ha que ocupa la vessant est de la serra, preservant el paisatge i realitzant una funció d'espai de transició.

Adicionalment s'estableixen uns espais públics que uneixen l'avinguda Catalunya amb la part alta on se situen els equipaments comunitaris. Aquests espais ofereixen la possibilitat d'accedir als equipaments en uns itineraris segregats dels de la circulació de vehicles.

En conjunt, la Modificació suposa un increment de 12.213,95 m² d'espais lliures públics, que equival a un escreix del 58,34% sobre els que resulten del planejament vigent.

4.1.5. Ordenació de l'edificació

Seguint els criteris d'ordenació de l'edificació i règim d'usos es proposa una combinació de cinc productes immobiliaris diferents:

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Habitatge lliure agrupat
- Habitatge lliure aïllat
- Habitatge plurifamiliar de protecció pública
- Usos terciaris en parcel·la especialitzada

La major varietat de productes redueix el termini de comercialització i afavoreix la viabilitat econòmica.

Per a un millor encaix amb l'entorn els edificis plurifamiliars se situen més propers a l'avinguda Catalunya i es limita el nombre de plantes a PB+2.

4.2. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'15

La proposta de Modificació de l'ordenació del POUM'15 de Palau-solità i Plegamans requereix la modificació de les Normes urbanístiques en els següents punts:

1. Modificació de l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codi d'identificació
2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones
3. Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones
4. Modificació del punt 2 "condicions de parcel·la" de l'article 333.- Condicions generals de les zones
5. Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones
6. Modificació de l'article 411 Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya).
7. Modificació de l'article 419 Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà
8. Modificació de l'article 421 Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà
9. Modificació del punt 1 de l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC).

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

Codi Segur de Validació

a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

Url de validació

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

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



10. Incorporació del nou article 466bis. PAU-45 "Serra de Plegamans"
11. Incorporació del nou article 466tri. PAU-46 "Can Maiol Nord"
12. Modificació de l'article 482 Definició
13. Modificació de l'article 488 Determinació i tipus de SUD
14. Modificació de l'article 496 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector
15. Derogació de l'article 336 de les Normes urbanístiques del POUM.
16. Derogació de l'article 361 de les Normes urbanístiques del POUM.
17. Derogació de l'article 469 de les Normes urbanístiques del POUM.
18. Derogació de l'article 501 de les Normes urbanístiques del POUM.

Finalment, la Modificació de POUM estableix la derogació del Pla parcial del SUD-05 Can Maiol Nord.

A continuació es concreten les modificacions en cada un dels articles afectats de les Normes urbanístiques del POUM.

4.2.1. Modificació del l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codis d'identificació

S'elimina la referència a la clau 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord).

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|--|--|
| Art. 5.- Codis d'identificació [...] | Art. 5.- Codis d'identificació [...] |
| 2. ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE [...] | 2. ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE [...] |
| d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4) | d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4) |
| 4a. Blocs existents amb la volumetria establerta | 4a. Blocs existents amb la volumetria establerta |
| 4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica | 4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica |
| 4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord) | 4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord) |
| 4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla) | 4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla) |
| 4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch) | 4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch) |
| 4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU) | 4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU) |
| 4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU) | 4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU) |
| 4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD) | 4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD) |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



4.2.2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones

S'eliminen les referències a les claus 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord) i 5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord).

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|---|--|
| <p>Art. 312.- Zones</p> <p>[...]</p> <p>5. Aquestes zones i subzones en sòl urbà i també en urbanitzable són les següents:</p> <p>[...]</p> <p>d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p> <p>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</p> <p>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</p> <p>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</p> <p>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</p> <p>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</p> <p>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD).</p> <p>[...]</p> <p>e) Zona de cases agrupades (Clau 5)</p> <p>5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta</p> <p>5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)</p> <p>5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)</p> <p>5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)</p> <p>5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)</p> <p>5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)</p> <p>5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)</p> <p>5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)</p> <p>5a11. Cases en filera (Can Riera)</p> <p>5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol, Subsector A)</p> <p>5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)</p> | <p>Art. 312.- Zones</p> <p>[...]</p> <p>5. Aquestes zones i subzones en sòl urbà i també en urbanitzable són les següents:</p> <p>[...]</p> <p>d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p> <p>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</p> <p>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</p> <p>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</p> <p>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</p> <p>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</p> <p>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD).</p> <p>[...]</p> <p>e) Zona de cases agrupades (Clau 5)</p> <p>5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta</p> <p>5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)</p> <p>5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)</p> <p>5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)</p> <p>5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)</p> <p>5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)</p> <p>5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)</p> <p>5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)</p> <p>5a11. Cases en filera (Can Riera)</p> <p>5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol, Subsector A)</p> <p>5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)</p> |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
 5a15. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
 5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)
 5a17. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)

5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
 5a15. Cases en filera (P.P. La Sagrera)

~~5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)~~

5a17. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)


4.2.3. Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones

S'eliminen les referències a les claus 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord) i 5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord).

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|--|---|
| <p>Art. 332.- <i>Classificació de zones i subzones</i></p> <p><i>Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques, dels diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència.</i></p> <p><i>Aquestes son les següents:</i></p> <p><i>Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</i></p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p> <p>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</p> <p>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</p> <p>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</p> <p>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</p> <p>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</p> <p>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)</p> | <p>Art. 332.- <i>Classificació de zones i subzones</i></p> <p><i>Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques, dels diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència.</i></p> <p><i>Aquestes son les següents:</i></p> <p><i>Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</i></p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p> <p>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</p> <p>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</p> <p>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</p> <p>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</p> <p>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</p> <p>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)</p> |

4.2.4. Modificació del punt 2 de l'article Art. 333.- Condicions generals de les zones

S'elimina la referència a la clau 4b2.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Art. 333.- *Condicions generals de les zones*

[...]

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 aquesta) 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 règim 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.

Es consideren també edificables totes les parcel·les existents o amb ordenació existent (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida per la Corporació municipal de Palau-solità i Plegamans o a través d'altres actes administratius, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

Per la subzona 4a, de blocs existents, es prenen les parcel·les edificades com a referència (parcel·la existent).

En la subzona 4b1. de blocs definits en ordenació volumètrica en el centre, es determina una parcel·la mínima de 400,00 m2sòl.

En el cas de les subzones que provenen de planejament derivats les condicions de parcel·lació establertes seran les del Pla parcial corresponent o planejament derivat (4b2.,4b3.,4b4).

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a

Art. 333.- *Condicions generals de les zones*

[...]

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 aquesta) 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 règim 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.


Es consideren també edificables totes les parcel·les existents o amb ordenació existent (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida per la Corporació municipal de Palau-solità i Plegamans o a través d'altres actes administratius, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

Per la subzona 4a, de blocs existents, es prenen les parcel·les edificades com a referència (parcel·la existent).

En la subzona 4b1. de blocs definits en ordenació volumètrica en el centre, es determina una parcel·la mínima de 400,00 m2sòl.

En el cas de les subzones que provenen de planejament derivats les condicions de parcel·lació establertes seran les del Pla parcial corresponent o planejament derivat (~~4b2.~~,4b3.,4b4).

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl 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.

mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl 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.

4.2.5. Derogació de l'article 336.-Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4b2) (P.P.Can Maiol Nord)

Es deroga l'article 336 que regula la clau 4b2 Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (P.P.Can Maiol Nord).

4.2.6. Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones

Se suprimeix la referència a la clau 5a16.Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|---|---|
| <p>Art. 344.- Classificació de zones i subzones</p> <p>[...]</p> <p>3. Aquestes zones, en funció de les seves característiques i la seva procedència, es subdivideixen en les subzones següents:</p> <p>Zona de cases agrupades en filera existents (Clau 5a)</p> <p>5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta</p> <p>5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)</p> <p>5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)</p> <p>5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)</p> <p>5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)</p> <p>5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)</p> <p>5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)</p> <p>5a10.Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)</p> <p>5a11.Cases en filera (Can Riera)</p> <p>5a12.Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)</p> <p>5a13.Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)</p> <p>5a14.Cases en filera (P.P. La Sagrera)</p> <p>5a15.Cases en filera (P.P. La Sagrera)</p> <p>5a16.Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)</p> <p>5a17.Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)</p> | <p>Art. 344.- Classificació de zones i subzones</p> <p>[...]</p> <p>3. Aquestes zones, en funció de les seves característiques i la seva procedència, es subdivideixen en les subzones següents:</p> <p>Zona de cases agrupades en filera existents (Clau 5a)</p> <p>5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta</p> <p>5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)</p> <p>5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)</p> <p>5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)</p> <p>5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</p> <p>5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)</p> <p>5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)</p> <p>5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)</p> <p>5a10.Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)</p> <p>5a11.Cases en filera (Can Riera)</p> <p>5a12.Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)</p> <p>5a13.Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)</p> <p>5a14.Cases en filera (P.P. La Sagrera)</p> <p>5a15.Cases en filera (P.P. La Sagrera)</p> <p>5a16.Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)</p> |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



4.2.7. Derogació de l'article 361.- Cases en filera (clau 5a16) (SUD-05. Can Maiol Nord)

Es deroga l'article 361 que regula la clau 5a16 cases unifamiliars agrupades en filera (arreglerades) definides en el Pla parcial residencial de Can Maiol Nord.

4.2.8. Modificació de l'article 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)

Es modifica la redacció per incloure la regulació de la zona comercial del PAU-46 Can Maiol Nord amb front a l'avinguda Catalunya.

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|---|---|
| <p>Art. 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)</p> <p>1. Definició</p> <p>Aquestes zones comercials se situen enfront a l'Av. Catalunya.</p> <p>El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general vigent.</p> <p>2. Tipus d'ordenació</p> <p>El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.</p> <p>3. Condicions de la parcel·la</p> <p>La parcel·la mínima és l'existent.</p> <p>S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.</p> <p>4. Ocupació</p> <p>L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.</p> <p>5. Edificabilitat</p> <p>El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes de l'immoble.</p> <p>Els entresolats computaran com a sostre edificat.</p> <p>6. Unitat compositiva</p> <p>Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.</p> <p>7. Alçada màxima i nombre de plantes</p> <p>El nombre de plantes màxim ve definit en el plànol de normativa corresponent, i l'alçada reguladora anirà d'acord amb aquest:</p> | <p>Art. 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)</p> <p>1. Definició</p> <p>Aquestes zones comercials se situen enfront a l'Av. Catalunya.</p> <p>El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general vigent anterior i hi incorpora nous terrenys.</p> <p>2. Tipus d'ordenació</p> <p>El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.</p> <p>3. Condicions de la parcel·la</p> <p>La parcel·la mínima és l'existent o la definida en el plànol d'ordenació.</p> <p>S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.</p> <p>4. Ocupació</p> <p>L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística. En cas de parcel·les sense edificació s'estableix l'ocupació al plànol d'ordenació.</p> <p>5. Edificabilitat</p> <p>El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes de l'immoble. En cas de parcel·les sense edificació s'estableix el sostre màxim al plànol d'ordenació.</p> <p>Els entresolats computaran com a sostre edificat.</p> <p>6. Unitat compositiva</p> |

| | |
|--|---|
| <p>- PB 4,00 m</p> <p>- PB+I 7,50 m</p> <p>- PB+II 10,60 m</p> <p>8. Separacions mínimes</p> <p>Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.</p> <p>9. Soterranis</p> <p>Es permet la construcció de 2 plantes soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.</p> <p>10. Usos</p> <p>L'ús dominant de la zona de serveis és:</p> <p>Comercial (c):</p> <p>Petits establiments comercials de barri (peb)</p> <p>Petits establiments comercials (pec)</p> <p>A més els usos compatibles són els següents:</p> <p>Oficines (of)</p> <p>Serveis privats al públic (s)</p> <p>Restauració (r)</p> <p>Recreatiu musical (rm)</p> <p>Aparcaments i estacionaments</p> <p>Magatzems</p> <p>Amb caràcter general es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.</p> <p>Els usos admesos s'han d'adaptar necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.</p> | <p>Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.</p> <p>7. Alçada màxima i nombre de plantes</p> <p>El nombre de plantes màxim ve definit en el plànol de normativa corresponent, i l'alçada reguladora anirà d'acord amb aquest:</p> <p>- PB 4,00 m</p> <p>- PB+I 7,50 m</p> <p>- PB+II 10,60 m</p> <p>8. Separacions mínimes</p> <p>Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.</p> <p>9. Soterranis</p> <p>Es permet la construcció de 2 plantes soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.</p> <p>10. Usos</p> <p>L'ús dominant de la zona de serveis és:</p> <p>Comercial (c):</p> <p>Petits establiments comercials de barri (peb)</p> <p>Petits establiments comercials (pec)</p> <p>Al PAU-46 Can Maiol petits, mitjans i grans establiments comercials (pec, mec i gec) amb usos complementaris d'Aparcaments, Estacionaments i Gasolineres i altres serveis.</p> <p>A més els usos compatibles són els següents:</p> <p>Oficines (of)</p> <p>Serveis privats al públic (s)</p> <p>Restauració (r)</p> <p>Recreatiu musical (rm)</p> <p>Aparcaments i estacionaments</p> <p>Magatzems</p> <p>Amb caràcter general es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.</p> <p>Els usos admesos s'han d'adaptar necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.</p> |
|--|---|

4.2.9. Modificació de l'article 419. Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

S'afegeix als Polígons d'actuació Urbanística els PAU-45 Serra de Plegamans i PAU-46 Can Maiol Nord:

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|--|--|
| <p>Art. 419.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà [...]</p> <p>Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)</p> | <p>Art. 419.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà [...]</p> <p>Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI//ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

El POUM defineix 44 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).

Aquests són els següents:

PAU-01 La Pineda
PAU-02 Sant Roc
PAU-03 Montjuïc
PAU-04 La Cooperativa
PAU-05 Serra de Can Riera
PAU-06 Els Pins
PAU-07 Tenda Nova
PAU-08 Can Parera
PAU-09 El Castell
PAU-10 Els Turons
PAU-11 Montjuïc Nord
PAU-12 Can Falguera Nord
PAU-13 Can Puigoriol
PAU-14 Av. Folch i Torres
PAU-15 Can Maiol Sud
PAU-16 Can Figueres
PAU-17 Plegamans Sud
PAU-18 Illes Balears
PAU-19 Camí de Can Clapés
PAU-20 Puighebreuada
PAU-21 Sant Josep Oriol
PAU-22 Sant Joan
PAU-23 Can Burguès
PAU-24 Can Planes
PAU-25 Cal Pansa
PAU-26 Dante
PAU-27 Industria
PAU-28 Horta del Rector
PAU-29 La Marinada
PAU-30 Av. Catalunya
PAU-31 Carolines - Salzes
PAU-32 Carolines - Albes
PAU-33 Carolines - Pollancre
PAU-34 Ausias March
PAU-35 Pedra Llarga
PAU-36 Camí de Can Llonch
PAU-37 Av. Ebre
PAU-38 Puigmal
PAU-39 Llibertat
PAU-40 Colom
PAU-41 Industrial Can Parera
PAU-42 Catalunya - Castell
PAU-43 Can Agell
PAU-44 Serra Barona
[...]

El POUM defineix 44 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).

Aquests són els següents:

PAU-01 La Pineda
PAU-02 Sant Roc
PAU-03 Montjuïc
PAU-04 La Cooperativa
PAU-05 Serra de Can Riera
PAU-06 Els Pins
PAU-07 Tenda Nova
PAU-08 Can Parera
PAU-09 El Castell
PAU-10 Els Turons
PAU-11 Montjuïc Nord
PAU-12 Can Falguera Nord
PAU-13 Can Puigoriol
PAU-14 Av. Folch i Torres
PAU-15 Can Maiol Sud
PAU-16 Can Figueres
PAU-17 Plegamans Sud
PAU-18 Illes Balears
PAU-19 Camí de Can Clapés
PAU-20 Puighebreuada
PAU-21 Sant Josep Oriol
PAU-22 Sant Joan
PAU-23 Can Burguès
PAU-24 Can Planes
PAU-25 Cal Pansa
PAU-26 Dante
PAU-27 Industria
PAU-28 Horta del Rector
PAU-29 La Marinada
PAU-30 Av. Catalunya
PAU-31 Carolines - Salzes
PAU-32 Carolines - Albes
PAU-33 Carolines - Pollancre
PAU-34 Ausias March
PAU-35 Pedra Llarga
PAU-36 Camí de Can Llonch
PAU-37 Av. Ebre
PAU-38 Puigmal
PAU-39 Llibertat
PAU-40 Colom
PAU-41 Industrial Can Parera
PAU-42 Catalunya - Castell
PAU-43 Can Agell
PAU-44 Serra Barona
PAU-45 Serra de Plegamans
PAU-46 Can Maiol Nord
[...]

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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


Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



4.2.10. Modificació de l'article 421. Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà

S'afegeix als polígons d'actuació del Sòl Urbà No Consolidat (SUNC) els PAU-45 Serra de Plegamans i PAU-46 Can Maiol Nord i s'elimina PMU-03:

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|---|--|
| <p>Art. 421.- Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà [...]</p> <p>Sòl Urbà No Consolidat</p> <p>- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)</p> <p>Els PAU en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):</p> <p>PAU-04 La Cooperativa</p> <p>PAU-06 Els Pins</p> <p>PAU-08 Can Parera</p> <p>PAU-09 El Castell</p> <p>PAU-11 Montjuïc Nord</p> <p>PAU-13 Can Puigoriol</p> <p>PAU-14 Av. Folch i Torres</p> <p>PAU-15 Can Maiol Sud</p> <p>PAU-16 Can Figueres</p> <p>PAU-17 Plegamans Sud</p> <p>PAU-18 Illes Balears</p> <p>PAU-19 Camí de Can Clapés</p> <p>PAU-20 Puighebreuada</p> <p>PAU-21 Sant Josep Oriol</p> <p>PAU-22 Sant Joan</p> <p>PAU-23 Can Burguès</p> <p>PAU-24 Can Planes</p> <p>PAU-25 Cal Pansa</p> <p>PAU-26 Dante</p> <p>PAU-27 Industria</p> <p>PAU-28 Horta del Rector</p> <p>PAU-29 La Marinada</p> <p>PAU-30 Av. Catalunya</p> <p>PAU-34 Ausias March</p> <p>PAU-33 Carolines - Pollancre</p> <p>PAU-36 Camí de Can Llonch</p> <p>PAU-37 Av. Ebre</p> <p>PAU-38 Puigmal</p> <p>PAU-39 Llibertat</p> <p>PAU-40 Colom</p> <p>PAU-41 Industrial Can Parera</p> <p>PAU-42 Catalunya - Castell</p> <p>PAU-43 Can Agell</p> <p>- Plans de Millora Urbana (PMU)</p> <p>Tots els PMU són Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):</p> <p>PMU-01 Can Pavana</p> <p>PMU-02 La Pujada</p> <p>PMU-03 Serra de Plegamans</p> | <p>Art. 421.- Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà [...]</p> <p>Sòl Urbà No Consolidat</p> <p>- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)</p> <p>Els PAU en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):</p> <p>PAU-04 La Cooperativa</p> <p>PAU-06 Els Pins</p> <p>PAU-08 Can Parera</p> <p>PAU-09 El Castell</p> <p>PAU-11 Montjuïc Nord</p> <p>PAU-13 Can Puigoriol</p> <p>PAU-14 Av. Folch i Torres</p> <p>PAU-15 Can Maiol Sud</p> <p>PAU-16 Can Figueres</p> <p>PAU-17 Plegamans Sud</p> <p>PAU-18 Illes Balears</p> <p>PAU-19 Camí de Can Clapés</p> <p>PAU-20 Puighebreuada</p> <p>PAU-21 Sant Josep Oriol</p> <p>PAU-22 Sant Joan</p> <p>PAU-23 Can Burguès</p> <p>PAU-24 Can Planes</p> <p>PAU-25 Cal Pansa</p> <p>PAU-26 Dante</p> <p>PAU-27 Industria</p> <p>PAU-28 Horta del Rector</p> <p>PAU-29 La Marinada</p> <p>PAU-30 Av. Catalunya</p> <p>PAU-34 Ausias March</p> <p>PAU-33 Carolines - Pollancre</p> <p>PAU-36 Camí de Can Llonch</p> <p>PAU-37 Av. Ebre</p> <p>PAU-38 Puigmal</p> <p>PAU-39 Llibertat</p> <p>PAU-40 Colom</p> <p>PAU-41 Industrial Can Parera</p> <p>PAU-42 Catalunya - Castell</p> <p>PAU-43 Can Agell</p> <p>PAU-45 Serra de Plegamans</p> <p>PAU-46 Can Maiol Nord</p> <p>- Plans de Millora Urbana (PMU)</p> <p>Tots els PMU són Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):</p> <p>PMU-01 Can Pavana</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| | |
|--------------------------------|--|
| PMU-04 Carrer del Sol [...] | PMU-02 La Pujada PMU-03 Serra de Plegamans PMU-04 Carrer del Sol [...] |
|--------------------------------|--|

4.2.11. Modificació de l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)

Es modifica el punt 1 de l'article 429 que defineix i regula el PAU- 07. Tenda Nova corregint la superfície de l'àmbit:

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|---|---|
| <p>Art. 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)</p> <p>1. Situació i àmbit</p> <p>El polígon d'actuació se situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, enfront de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de la Serra.</p> <p>Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya i el PAU-38. Puigmal; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud- Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.</p> <p>La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 38.186,00 m²sòl.</p> | <p>Art. 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)</p> <p>1. Situació i àmbit</p> <p>El polígon d'actuació se situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, enfront de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de la Serra.</p> <p>Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya i el PAU-38. Puigmal; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud- Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.</p> <p>La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 38.186,00 25.571,13 m²sòl.</p> |

4.2.12. Incorporació d'un nou article 466bis regulant el PAU-45 "Serra de Plegamans"


S'incorpora l'article 466bis que recull les determinacions que es mantenen de l'article 469 derogat i regula el PAU -45 "Serra de Plegamans" en coherència amb la nova ordenació proposada.

Article 466bis. PAU-45 "Serra de Plegamans"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Av. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Està delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines- Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el PAU-07. Tenda Nova, el PAU-46. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

La superfície total d'aquest PAU-45 és de 29.397,08 m² sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-45 són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat per a vianants i ciclistes entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gallecs, i d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà amb característiques de parc públic.
- Obtenir la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1b.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum II, apartat II.

4. Altres determinacions


a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-45 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM 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.

Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrof a les zones agrícola-forestals i de sòl no urbanitzable es disposarà d'una franja de 25,00 m

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

d'amplada separant la zona edificada del sòl no urbanitzable, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram 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-45, 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.

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.

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-45 Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

En la fitxa gràfica de normativa i en els plànols d'ordenació queda determinat amb caràcter general la línia d'edificació a 50,00 m, de l'aresta exterior de la calçada de la C-59, considerant que l'aresta exterior és el canto o marge exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles; en conseqüència les noves edificacions hauran de guardar aquesta distància respecta a la carretera C-59.


5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

4.2.13. Incorporació d'un nou article 466tri regulant el PAU-46 "Can Maiol Nord"

S'incorpora l'article 466tri que recull les determinacions que es mantenen de l'article 501 derogat i regula el PAU -46 "Can Maiol Nord" en coherència amb la nova ordenació proposada.

Article 466 tri PAU-46 "Can Maiol Nord"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, entre l'avinguda Catalunya i el Camí de la Serra. S'accedeix en tot el seu perímetre a través dels vials del sòl urbà, excepte pel costat est on els terrenys externs encara tenen condició de sòl rural.

Està delimitat: al Nord, amb el PAU-07 Tenda Nova; a l'Est, amb el Pau.45 Camí de la Serra; al Sud, amb el sòl urbà consolidat; i a l'Oest, amb l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest PAU-46 és de 70.377,99 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-46 són fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.*
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant i els de ponent.*
- Completar el parc públic del PAU-45 Camí de la Serra.*
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament..*


3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació. S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 32,75% del sostre total d'habitatge del sector.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1b.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum II, apartat II.

4. Altres determinacions

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Aquest PAU-46 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM 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.

Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrof 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.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram 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-46, 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.

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.

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM, concreta la línia de falla gràficament en els plànols de normativa urbanística.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al PAU-46 Can Maiol Nord; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.


L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

4.2.14. Modificació de l'article 482 Definició

Es modifica l'apartat de Definició, eliminant el sector Can Maiol Nord:

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|--|--|
| <p>Art. 482.- Definició</p> <p>[...]</p> <p>Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.</p> <p>En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos dels sectors Can Maiol Nord i Can Valls.</p> | <p>Art. 482.- Definició</p> <p>[...]</p> <p>Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.</p> <p>En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos dels sectors Can Maiol Nord i Can Valls.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

4.2.15. Modificació de l'article 488 Determinació i tipus de SUD

Es modifica l'apartat de Determinació i tipus de SUD, eliminant el SUD.05 Sector Can Maiol Nord:

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|---|--|
| <p>Art. 488.- <i>Determinació i tipus de SUD</i> <i>Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:</i> <i>Sectors residencials</i> <i>SUD.01. Sector Forn del Vidre</i> <i>SUD.02. Sector Pla del Molí</i> <i>SUD.03. Sector Camí de Sentmenat</i> <i>SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes</i> <i>SUD.05. Sector Can Maiol Nord</i> <i>SUD.06. Sector Av. Camí Real</i> <i>SUD.07. Sector Can Boter</i> <i>SUD.08. Sector El Pedró</i> <i>Sectors industrial i serveis</i> <i>SUD.09. Sector Can Valls</i> <i>SUD.10. Sector Industrial Llevant</i></p> | <p>Art. 488.- <i>Determinació i tipus de SUD</i> <i>Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:</i> <i>Sectors residencials</i> <i>SUD.01. Sector Forn del Vidre</i> <i>SUD.02. Sector Pla del Molí</i> <i>SUD.03. Sector Camí de Sentmenat</i> <i>SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes</i> <i>SUD.05. Sector Can Maiol Nord</i> <i>SUD.06. Sector Av. Camí Real</i> <i>SUD.07. Sector Can Boter</i> <i>SUD.08. Sector El Pedró</i> <i>Sectors industrial i serveis</i> <i>SUD.09. Sector Can Valls</i> <i>SUD.10. Sector Industrial Llevant</i></p> |

4.2.16. Modificació de l'article 496 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

Es modifica l'apartat Àmbit, objectiu i determinacions per cada sector, eliminant les referències de Can Maiol Nord:

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|--|--|
| <p>Art. 496.- <i>Àmbit, objectius i determinacions per cada sector</i> <i>[...]</i> <i>Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.</i> <i>En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.</i> <i>En el cas de Can Maiol Nord, el POUM incorpora íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM, pel que fa als sistemes urbanístic; i pel que fa a les zones, la normativa establerta serà la del Pla Parcial. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials,</i></p> | <p>Art. 496.- <i>Àmbit, objectius i determinacions per cada sector</i> <i>[...]</i> <i>Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.</i> <i>En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.</i> <i>En el cas de Can Maiol Nord, el POUM incorpora íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM, pel que fa als sistemes urbanístic; i pel que fa a les zones, la normativa establerta serà la del Pla Parcial. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels</i></p> |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. **En el cas del SUD-05.Can Maiol Nord i del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document.**

~~aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM~~

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. En el cas ~~del SUD-05.Can Maiol Nord~~ i del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document

4.2.17. Derogació de l'article 469. PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC)

Es deroga l'article 361 que regulava el PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC) en ser substituït pel nou article 466bis.

4.2.18. Derogació de l'article 501.- SUD-05. Can Maiol Nord

Es deroga l'article 501 que regulava el SUD-05. Can Maiol Nord en ser substituït pel nou article 466tri.

4.2.19. Incorporació d'una disposició derogatòria

S'incorpora una disposició derogatòria del Pla parcial del SUD-05 "Can Maiol Nord" i dels articles 336, 361, 469 i 501 de les Normes urbanístiques del POUM.

4.2.20. Modificació de la Disposició Transitòria Primera

Es modifica la Disposició Transitòria Primera eliminant les referències al PP Can Maiol Nord:

| NNUU POUM'15 | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ |
|--|--|
| DISPOSICIONS TRANSITÒRIES | DISPOSICIONS TRANSITÒRIES |
| Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM | Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM |
| 1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor | 1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, **els Plans Parcial de Can Valls i Can Maiol Nord**, i el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, **es declaren expressament vigents, amb les adaptacions assenyalades**, respectivament, **en els articles 387.1 i 501.3 de les presents Normes urbanístiques.**

d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, ~~els Plans Parcial de Can Valls i Can Maiol Nord~~, i el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, ~~es declaren expressament vigents, amb les adaptacions assenyalades~~, respectivament, **en els articles en l'article 387.1 i 501.3 de les presents Normes urbanístiques.**


4.3. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DETALLADA

Es modifiquen els plànols d'ordenació en els següents punts:

- Establint l'ordenació detallada al PAU-45 "Serra de Plegamans"
- Establint l'ordenació detallada al PAU-46 "Can Maiol Nord"
- Ajustant els límits entre el PAU-07 "Tenda Nova", el PAU-45 "Serra de Plegamans" i el PAU-46 "Can Maiol Nord"

4.4. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

| MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Sistemes | | |
| Sistema | POUM'15 vigent A0 | Alternativa A2 |
| Espais lliures | 20.937,64 m2 | 33.151,59 m2 |
| Equipaments comunitaris | 10.675,32 m2 | 7.194,22 m2 |
| Total Ell i Eq | 31.612,96 m2 | 40.345,81 m2 |
| Habitatge dotacional | 3.891,46 m2 | 2.532,74 m2 |
| Viari | 32.450,06 m2 | 22.331,34 m2 |
| Total sistemes | 67.954,48 m2 | 65.209,89 m2 |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Aprofitament | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Paràmetre | POUM'15 vigent A0 | Alternativa A2 |
| Habitatges lliures | 297 | 153 |
| Habitatges protecció | 104 | 57 |
| Total Habitatges | 401 | 210 |
| Sostre edificable serveis | 1.236,90 m2st | 7.500,00 m2st |
| Sostre edificable lliure | 38.857,50 m2st | 11.120,18 m2st |
| Sostre edificable HP | 10.405,68 m2st | 5.415,00 m2st |
| Total sostre edificable | 50.500,08 m2st | 27.437,56 m2st |

4.5. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

4.5.1. Necessitat de la iniciativa

La necessitat de la iniciativa de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans per a promoure la Modificació es justifica per les següents circumstàncies:

- El transcurs del primer sexenni sense que s'hagi desenvolupat el SUD-05 "Can Maiol Nord".
- La situació actual de sòl rural del SUD-05 i PMU-03 pendent de transformació.
- La manca del compliment de les previsions de creixement demogràfic de la Memòria social del POUM'15.
- La transformació de l'antiga carretera en un vial local.

4.5.2. Oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats


L'article 97.2.bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

L'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

De l'anàlisi realitzat es conclou que la modificació del POUM'15 proposada és necessària i oportuna pels següents motius:

- Pel que fa als sistema urbanístic d'espais lliures públics es millora la seva funcionalitat i se'ls dota d'una dimensió suficient perquè tinguin la categoria de parc del barri, contribuint a una millor integració paisatgística en relació als espais oberts.
- L'increment d'espais lliures públics és de 12.213,95 m², equivalent a un 58,33% superior.
- Es resol la problemàtica de manca de compliment de les condicions d'accessibilitat dels vials.
- Es millora la viabilitat dels sectors reduint el risc de recuperació de la inversió.

4.6. CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

En la present modificació de POUM s'estableixen les alineacions i rasants de la vialitat i també alguns criteris per a les obres d'urbanització. Aquests criteris es concretaran a través de solucions constructives en el corresponents projectes d'urbanització o, en el seu cas, es justificaran adequadament els criteris alternatius que amb major justificació s'escaigui adoptar.

4.6.1. Enderrocaments i moviment de terres

Per al desenvolupament de les obres es procedirà primerament a l'esbrossada i neteja del terreny afectat per la vialitat i espais lliures públics. També s'enderrocaran totes les instal·lacions i construccions incompatibles amb l'ordenació proposada.

4.6.2. Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 25 cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de l'excavació o de préstec, prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

4.6.3. Seccions de ferm

1. Paviment de calçades

La determinació del paviment de calçades es realitzarà d'acord amb la Ordre FOM/3460/2003, de 28 de novembre per la qual s'aprova la Norma 6.1 IC Seccions de ferm, de la Instrucció de carreteres (BOE 12.12.03). El projecte d'urbanització definirà el tipus concret en funció de la qualitat de l'esplanada.

2. Paviment de voreres:

Paviment: S'utilitzarà un acabat de voreres amb peces de formigó sobre una base de formigó de 10 cm de gruix i subbase de 25 cm de tot-u.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



3. Paviment de carril bici en espais lliures públics:

Paviment de 10 cm d'aglomerat asfàltic i base de 20 cm de tot-u.

4. Guals:

Pel que fa els guals s'ha optat per dos tipus.

- Els guals de vianants amb una profunditat mínima de 1,50 metres per a garantir un pendent inferior al 10%.
- Els guals per a vehicles amb una profunditat de 1,20 metres que assegura una correcta funcionalitat

Tots els guals per a passos de vianants tindran les corresponents franges de panot estriat i de botons de 20x20x4 cm, per banda de senyalització per invidents.

La separació entre vorera i calçada, o bé entre vorera i aparcament, es preveu amb rigola de peça de ciment blanca de 20x20x8 cm.

4.6.4. Alineació, vialitat i definició geomètrica

L'alineació dels vials es determina gràficament en planta i secció, ajustada a la realitat física de l'entorn.

La definició de radis de voreres i àmbits de projecte, també queden ressenyats en el plànol de definició geomètrica.

A totes les calçades se'ls dona la corresponent convexitat dirigida a les rigoles, amb pendent transversal màxima del 2%. Les voreres també tenen un pendent cap a la calçada del 2%.

4.6.5. Aigües pluvials i residuals.

La xarxa d'aigües pluvials serà separativa. En darrer terme aquesta xarxa de desguàs desemboca a la riera de Caldes a través del sistema de sanejament en baixa.

La xarxa s'haurà de dissenyar amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 100 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat. Els pous de registre se situaran a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. Es col·locaran quan que hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

4.6.6. Xarxa d'enllumenat públic

A l'efecte d'evitar la immissió lumínica es limitarà l'enllumenat públic als vials i aparcaments interiors i no es realitzarà enllumenat a l'itinerari de circumval·lació mixt de vianants i bicicletes ni a la zona verda de la franja oest que ha de tenir un tractament naturalitzat.

4.6.7. Xarxa d'aigua potable

La xarxa es projectarà atenent als següents criteris:

- Respondre a la quantia de demanda a les parcel·les i equipaments. El reg a les zones verdes es concebrà solament per a la fase inicial d'arrelament.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Evitar que les operacions de reparació en algun punt de la xarxa afectin un nombre important de parcel·les.
- Preveure el dimensionat i pressió adequat per a les boques d'incendi.
- Seguir les directrius donades pels tècnics del servei d'aigües municipal.

Es preveurà la col·locació d'hidrants de tal manera que, juntament amb els que ja existeixen a l'entorn es garanteixi que tots els punts de les façanes dels nous edificis estaran a una distància inferior a 100 metres d'un hidrant.

4.6.8. Xarxa de telecomunicacions

Es preveurà l'extensió de les canalitzacions soterrades. Els projectes d'urbanització adaptaran les solucions al resultat de l'assessorament de la companyia.

4.6.9. Xarxa elèctrica

Es completarà la xarxa de mitja tensió per a garantir el subministrament elèctric a les parcel·les.

Les actuacions en baixa tensió seran les necessàries per als següents requeriments:

- Subministrament a la parcel·la
- Nova escomesa per a enllumenat públic existent

La potència definitiva de la instal·lació de baixa tensió es determinarà en els projectes d'urbanització en funció de l'estudi lumínic i de la utilització de lluminàries de baix consum.

4.6.10. Xarxa de gas

Es realitzarà d'acord amb l'assessorament de la companyia.

4.6.11. Enjardinament, reg i mobiliari urbà


Als espais lliures públics es disposarà una massa arbòria amb capacitat acústica i d'absorció de contaminació de CO₂.

Es plantaran diferents espècies d'arbres que puguin respondre adequadament a les característiques de l'emplaçament. La superfície dels espais enjardinats es tractaran en forma de prat rústic amb una barreja de Poa, Agrostis i Festuca. En els espais on es requereixin plantes arbustives es plantarà Espígol i Llentiscle.

Es disposarà de xarxa de reg amb previsió d'una durada solament de 2 anys, període previst per al correcte arrelament i desenvolupament de les plantacions, ja que les espècies a plantar han de ser de baix requeriment d'aigua.

Els espais lliures públics es distribuïran amb zones enjardinades, àrees per a esbarjo i itineraris de vianants (amb pendent màxim del 6%) que permetin passejar i practicar esport. Aquests espais s'equiparan amb font, parc de salut per a totes les edats i pipican.

Referent al mobiliari urbà es preveuran bancs cada 50 metres en àrees de descans a les voreres i als espais lliures públics.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

4.6.12. Serveis existents

S'haurà de considerar, en el moment de l'execució de les obres, l'existència de serveis. Se sol·licitarà a les diferents companyies de serveis, els plànols de situació, localitzant la seva ubicació "in situ".

4.7. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ

4.7.1. Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general, del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.


2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.

La disposició transitòria primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:


Primera. Manteniment de vigència de la normativa reglamentària

Mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, continuen vigents, en tot el que no s'hi oposin, el Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat,

El quadre següent justifica el compliment del Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| | |
|---|--|
| DECRET 135/1995, DEL 24 DE MARÇ. | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM |
| <p><i>Un itinerari de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p><i>Tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m i una alçada lliure d'obstacles de 2,10 m.</i></p> <p><i>En els canvis de direcció, l'amplada lliure de pas permet inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.</i></p> <p><i>No incloure cap escala ni graó aïllat.</i></p> <p><i>El pendent longitudinal no supera el 8%.</i></p> <p><i>El paviment és dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. Té un pendent transversal no superior al 2%.</i></p> <p><i>Els elements d'urbanització i de mobiliari que formen part d'aquest itinerari són adaptats.</i></p> | <p>Els carrers de nova urbanització tindran unes voreres de dimensió 2,4 m, sense escales, amb un pendent longitudinal variable que pren un valor màxim d'un 6%. El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%.</p> <p>Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats en les voreres també seran adaptats</p> |
| <p><i>Un paviment es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p><i>És dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. S'admet, en parcs i jardins, paviment de terres compactades amb un 90% PM (Pròctor modificat).</i></p> <p><i>Es col·loca un paviment amb textura diferenciada per tal de detectar els passos de vianants.</i></p> <p><i>Les reixes i els registres es col·loquen enrasats amb el paviment circumdant.</i></p> <p><i>Les obertures de les reixes col·locades en itineraris de vianants tenen una dimensió que permet la inscripció d'un cercle de 3 cm de diàmetre com a màxim. La disposició de l'enreixat es fa de manera que no hi puguin ensopegar persones que utilitzin bastó o cadira de rodes.</i></p> | <p>El paviment previst a les voreres és panot de formigó, (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat.</p> <p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p> <p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tindran obertures majors a 1,6 cm de diàmetre.</p> |
| <p><i>El gual de pas de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p><i>L'amplada lliure mínima és d'1,20 m.</i></p> <p><i>La vorera del gual s'enrasa amb la calçada. Els cantells s'arrodoneixen o aixamfranen a 45 graus.</i></p> <p><i>El pendent longitudinal del gual és com a màxim del 12%. El pendent transversal màxim és del 2%.</i></p> <p><i>Se senyalitza amb paviment de textura diferenciada.</i></p> <p><i>El gual d'entrada i sortida de vehicles ha de dissenyar-se de manera que:</i></p> <p><i>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent longitudinal superior al 12%.</i></p> <p><i>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent transversal superior al 2%.</i></p> | <p>Els guals previstos tenen una amplada mínima de 5m.</p> <p>La vorera del gual s'arrodoneix als cantells.</p> <p>El pendent longitudinal dels guals de vianants és <10% (0,14/1,50=9,33%) i <8% (0,14/2,00=7%).</p> <p>La textura dels guals de vianants és diferenciada de la vorera.</p> <p>Els guals de vehicles no envaeixen l'amplada de les voreres.</p> |


| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| | |
|--|---|
| DECRET 135/1995, DEL 24 DE MARÇ. | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM |
| <p>El pas de vianants que forma part d'un itinerari adaptat es considera adaptat quan compleix els següents requisits:</p> <p>Salvar el desnivell entre la vorera i la calçada amb un gual de vianants adaptat.</p> <p>Quan travessi un illot intermedi a les calçades rodades, aquest es retallarà i quedarà rebaixat al mateix nivell de les calçades en una amplada igual a la del pas de vianants. El paviment de l'illot és diferenciador respecte al de la calçada.</p> <p>Quan el pas, per la seva longitud, es realitzi en dos temps amb parada intermèdia, l'illot tindrà una llargada mínima d'1,50 m, una amplada igual a la del pas de vianants i el seu paviment quedarà enrasat amb el de la calçada quan la longitud de l'illot no superi els 4,00 m.</p> | <p>Els passos de vianants previstos salven els desnivells de les voreres mitjançant guals adaptats.</p> |


4.7.2. Compliment de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

El quadre següent justifica el compliment dels principals paràmetres de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats


| | |
|--|---|
| ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL. | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM |
| <p>Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible .</p> <p>[...]</p> <p>2. Tot itinerari de vianants accessible ha de complir els requisits següents:</p> <p>a) Discorrerà de manera confrontant a la línia de façana o referència edificada a nivell del sòl. No obstant això, quan les característiques i l'ús de l'espai recomanin una altra disposició de l'itinerari per als vianants accessible o quan aquest manqui d'aquesta línia de façana o referència edificada, es facilitarà l'orientació i l'encaminament mitjançant una franja-guia longitudinal, tal com s'especifica en els articles 45 i 46.</p> <p>b) En tot el seu desenvolupament posseirà una amplària lliure de pas no inferior a 1,80 m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones, independentment de les seves característiques o manera de desplaçament.</p> | <p>Els itineraris de vianants accessibles discorren confrontant amb la línia de façana de les parcel·les edificables o quan se separen disposen d'una vora que permet seguir-lo pels invidents.</p> <p>Es disposarà de guia longitudinal per a facilitar l'orientació i l'encaminament als itineraris de vianants.</p> <p>Les voreres seran de dimensió $\geq 2,4$ m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressalts, amb un pendent longitudinal màxim del 6%.El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%.</p> <p>En tot el seu desenvolupament disposarà d'un nivell d'il·luminació homogeni i sense enlluernament.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |


| ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL. | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM |
|--|--|
| <p>c) En tot el seu desenvolupament posseirà una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m.</p> <p>d) No presentarà graons aïllats.</p> <p>e) La seva pavimentació reunirà les característiques definides en l'article 11.</p> <p>f) El pendent transversal màxim serà del 2%.</p> <p>g) El pendent longitudinal màxim serà del 6%.</p> <p>h) En tot el seu desenvolupament s'ajustaran els nivells d'il·luminació del recorregut als especificats en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.</p> <p>i) Disposarà d'una correcta comunicació i senyalització complint les condicions establertes en el capítol XI.</p> | |
| <p><i>Places, parcs i jardins</i></p> <p>1. Les places, parcs i jardins, exceptuant-se les àrees enjardinades, hauran de complir els següents requisits:</p> <p>a) En tot el seu desenvolupament posseiran una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m.</p> <p>b) No existiran graons aïllats en cap dels seus punts.</p> <p>c) La pavimentació reunirà les característiques de disseny i instal·lació definides per als itineraris per als vianants accessibles en l'article 11.</p> <p>2. Es garantirà l'accés a les places, parcs i jardins des d'un itinerari per als vianants accessible i aquest accés es considerarà part d'aquest, per la qual cosa haurà de complir els seus mateixos requisits.</p> <p>3. Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles en places, parcs i jardins hauran d'estar connectades mitjançant, almenys, un itinerari per als vianants accessible i hauran de preveure's àrees de descans al llarg del mateix en intervals no superiors a 50 m.</p> <p>4. En els itineraris per als vianants accessibles dels parcs i jardins es disposarà d'informació per a l'orientació i localització dels accessos, les instal·lacions, les activitats i els serveis disponibles. La senyalització respondrà als criteris establerts en el capítol XI i inclourà, com a mínim, la informació relativa a ubicació i distàncies.</p> | <p>S'accedeix als espais lliures públics i els seu equipament interior a través d'itineraris accessibles pavimentats.</p> <p>Es disposarà de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells.</p> <p>Es disposarà de senyalització adequada.</p> |
| <p><i>Paviments</i></p> <p>1. El paviment de l'itinerari per als vianants accessible serà dur, estable i complirà amb l'exigència de lliscament per als sòls en zones exteriors establerta</p> | <p>El paviment previst a les voreres és panot de formigó (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| | |
|---|--|
| ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL. | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POU M |
| <p>en el Document Bàsic SUA, Seguretat d'utilització i accessibilitat del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. No presentarà peces ni elements solts, amb independència del sistema constructiu que, en tot cas, impedirà el moviment d'aquestes. La seva col·locació assegurarà la seva continuïtat i la inexistència de reguixos d'altura superior a 4 mm, i la seva textura serà diferent de la dels paviments tàctils indicadors especificats en l'article 45.</p> <p>2. En els itineraris per als vianants accessibles també s'admetrà la utilització de paviments tous amb una compactació superior al 90% determinada d'acord amb el mètode d'assaig proctor modificat de la norma UNE 103501:1994, que permetin el trànsit de vianants de manera estable i segura, sense ocasionar enfonsaments ni estancaments d'aigües, i mantenint la màxima adequació possible amb la resta de característiques exigides en l'apartat anterior.</p> | <p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p> |
| <p>Reixes, escocells i tapes d'instal·lació.</p> <p>1. Les reixes, tapes d'instal·lació i escocells situats en les zones d'ús per als vianants es col·locaran preferentment de manera que no envaeixin l'itinerari per als vianants accessible i hauran de complir les següents especificacions:</p> <p>a) Les reixetes i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant i les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle de 1,6 cm de diàmetre com a màxim, col·locant-se en el cas de les reixes de manera que el costat major dels seus buits quedi orientat en direcció transversal al sentit de la marxa. Les superfícies cara vista de les reixes i tapes d'instal·lació seran no lliscants, en sec i en mullat.</p> <p>b) Els escocells estaran protegits preferentment mitjançant reixes, material compacte drenant no deformable o altres elements de similars característiques enrasats amb el paviment circumdant, per a proporcionar la màxima seguretat. Quan s'utilitzin vorades o elements delimitadors de l'escocell elevats sobre el pla del paviment circumdant, hauran de ser fàcilment detectables, amb una altura mínima sobre aquest pla de 15 cm, i mai envairan l'ample mínim lliure de pas de l'itinerari per als vianants accessible.</p> <p>2. Fora de la zona d'ús per als vianants, si fos necessari col·locar reixetes en la cota inferior d'un gual per als vianants a menys de 50 cm de distància dels límits laterals externs del pas de vianants,</p> | <p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1,6 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre.</p> <p>Els escocells es reompliran amb material compactat al mateix nivell de les voreres.</p> <p>La distància mínima entre reixes i guals és de 0,50 m</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |


| | |
|---|---|
| ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL. | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POU M |
| aquestes compliran les especificacions anteriors. | |
| <p>Rampes.</p> <p>1. S'entén per rampes vinculades a un itinerari per als vianants accessible els plans inclinats amb pendent superior al 6% que s'utilitzen per a salvar els seus desnivells, excepte aquells que formen part d'un punt d'encreuament amb l'itinerari vehicular.</p> | Donat que no hi ha cap itinerari amb pendent major al 6%, no tenen consideració de rampa i no s'ha de complir cap condició addicional. |
| <p>Guals de vianants.</p> <p>1. El disseny i ubicació dels guals per als vianants es resoldrà mitjançant un, dos o tres plans inclinats, d'acord amb les condicions establertes en aquest article.</p> <p>2. L'amplària mínima lliure de pas del pla principal del gual, des del qual s'accedeix a la calçada, serà de 1,80 m.</p> <p>3. La trobada entre el pla principal del gual i la calçada haurà d'estar enrasat o amb un regruix inferior a 4 mm.</p> <p>4. Es garantirà la inexistència d'arestes vives en qualsevol dels elements que conformen el gual per als vianants.</p> <p>5. El paviment del gual complirà les característiques de l'article 11 i incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46, a fi de facilitar la seguretat d'utilització.</p> <p>6. Els pendents longitudinals màxims dels plans inclinats seran del 10% per a trams de fins a 2,00 m i del 8% per a trams de fins a 3,00 m. El pendent transversal màxim serà en tots els casos del 2%.</p> <p>7. La calçada en la zona de trobada amb el gual tindrà una contrapendent màxima del 2%.</p> <p>8. En els guals per als vianants formats per un sol pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa, que generen un desnivell d'altura variable en els seus laterals, en el punt d'encreuament, hauran de protegir-se tals desnivells mitjançant la col·locació d'un element en cada lateral del pla inclinat.</p> <p>9. En els guals per als vianants on s'opti per anivellar calçada i vorera mitjançant el rebaixi d'aquesta íntegrament, tal anivellament es farà mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa en la vorera, complint les condicions establertes en l'apartat 6.</p> <p>10. Per a salvar el desnivell entre la vorera i la calçada també es podran anivellar totes dues superfícies mitjançant l'elevació de la calçada en el pas de vianants, i s'incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46 a fi de facilitar la seguretat d'utilització per part de les persones amb discapacitat visual. Aquesta solució no podrà adoptar-se</p> | <p>L'amplada dels guals és de 2 m.</p> <p>El paviment és de formigó llis, antilliscant.</p> <p>El pendent longitudinal màxim és <10% (0,14/1,50=9.33%).</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| | |
|---|---|
| ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL. | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POU M |
| <p>quan el traçat dels passos de vianants no sigui perpendicular a la vorera.</p> <p>11. Quan existeixi una zona d'aparcament confrontant a la vorera, o qualsevol altra circumstància que ho permeti, aquesta es podrà ampliar cap a la calçada sense sobrepassar el límit d'aquesta zona, minimitzant les distàncies d'encreuament i facilitant la visibilitat dels vianants cap als vehicles i viceversa. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no es condicioni la seguretat de la circulació.</p> | |
| <p>Passos de vianants.</p> <p>1. Són passos de vianants els espais situats sobre la calçada que comparteixen vianants i vehicles en els punts d'encreuament entre itineraris per als vianants i vehiclessis. El seu disseny i ubicació s'ajustarà al que s'estableix en els següents apartats.</p> <p>2. Se situaran en aquells punts que permetin minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament, facilitant en tot cas el trànsit per als vianants i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants cap als vehicles i viceversa.</p> <p>3. Tindran un ample de pas no inferior al dels dos guals per als vianants que els limiten i el seu traçat serà, sempre que sigui possible, perpendicular a la vorera, excepte quan el recorregut natural dels vianants aconselli adoptar una altra solució, prioritzant sempre la seguretat. En aquest últim cas s'incorporarà la senyalització tàctil d'acord amb el que s'estableix en l'apartat 5 de l'article 46, a fi de facilitar la seguretat d'utilització de les persones amb discapacitat visual.</p> <p>4. Estaran senyalitzats mitjançant marques viàries en el pla del sòl, que compleixin amb l'exigència de lliscament establerta en l'article 11. Adicionalment, sempre que les condicions de seguretat i ubicació del pas el requereixin, s'inclourà senyalització vertical per als vehicles.</p> | <p>L'amplada dels passos de vianants és de 5m.</p> <p>Se situen en els encreuaments entre carrers per a minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament.</p> <p>Es disposa de senyalització vertical i horitzontal.</p> |

4.8. COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS

El quadre següent justifica el compliment de les condicions d'aproximació i entorn del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

| | |
|--|--|
| REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS | PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POU M |
| 1 Condicions d'aproximació i entorn (1) 1.1 Aproximació als edificis 1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents: a) amplada mínima lliure 3,5 m; | L'amplada mínima de la calçada dels vials d'un únic sentit és de 3,50 m. |
| b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m; | No hi ha cap obstacle en alçada. |
| c) capacitat portant del vial 20 kN / m ² . | Capacitat portant del vial 20 kN / m ² . |
| 2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m. | Els trams de la vialitat interior del Polígon d'Actuació urbanística són rectes. |

4.9. AGENDA

El PAU-07 "Tenda Nova" es gestiona mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació. L'Ajuntament podrà desenvolupar l'àmbit de forma immediata.

Per als dos àmbits en els que s'estableix la iniciativa privada, PAU-45 "Serra de Plegamans" i PAU-46 "Can Maiol Nord" es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius de la present modificació puntual:


- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4.10. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

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

Generalment, per a l'estimació de la mobilitat que generen/atruen les noves activitats s'utilitza com a base els paràmetres de càlcul de la mobilitat generada que determina el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Aquestes ràtios són fixes i s'estableixen en funció de la superfície del usos.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Ràtios de mobilitat de referència.

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Habitatge | 7 viatges/dia. |
| Ús residencial | 10 viatges / 100 m2 de sostre |
| Ús comercial | 50 viatges/100 m2 sostre. |
| Equipaments | 20 viatges/100 m2 sostre. |
| Ús industrial | 5 viatges/100 m2 de sostre |

Qualsevol modificació dels valors especificats per l'annex I del Decret 344/2006 ha d'estar degudament justificat.

El POUM'15 vigent preveu 401 habitatges i una superfície comercial de 1.236,90 m2st.

La Modificació proposa la implantació d'un major sostre destinat a serveis, que generarà un increment de la mobilitat en aquesta localització. Es preveu que la superfície de venda sigui la d'un gran establiment comercial amb 2.499 m2, que una superfície equivalent es destinarà a aparcament i que la resta de superfície es destinarà a oficines. Pel que fa als habitatges n'hi haurà 210.

La major mobilitat generada per l'increment de superfície comercial de la Modificació es compensa amb la reducció d'habitatges de tal manera que hi ha una lleugera reducció global dels viatges diaris.

| MOBILITAT GENERADA | | | | | |
|--------------------|-------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | | POUM'15 | | Modificació | |
| | | ut/superfície | viatges | ut/superfície | viatges |
| Habitatge | 7 viatges/dia. | 401 | 2.807 | 210 | 1.470 |
| Ús residencial | 10 viatges / 100 m2 de sostre | | | | |
| Ús comercial | 50 viatges/100 m2 sostre. | 1.236,90 m2st | 618 | 2.499,00 m2st | 1.250 |
| Equipaments | 20 viatges/100 m2 sostre. | | | 2.502,00 m2st | 500 |
| Ús industrial | 5 viatges/100 m2 de sostre | | | | |
| TOTAL | | | 3.425 | | 3.220 |

4.11. AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.

La proposta de modificació puntual no comportarà cap increment de despesa en el pressupost municipal (amb la reducció de vials es reduirà el manteniment). Tampoc generarà majors ingressos. Conseqüentment no hi ha efectes econòmics de la Modificació de POUM en les finances públiques.

5 DOCUMENT COMPRESIU

5.1. OBJECTE DEL ANNEX

De conformitat amb allò que disposa l'article 25.3 de la LS i l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics.

Concretament en article 25.3 de la LS s'estableix:

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

Per altra banda a article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'objecte del present annex és donar compliment a aquestes determinacions legals


5.2. SITUACIÓ I ÀMBIT

La present modificació es situa en l'àmbit conjunt format pel PAU-07 "Tenda Nova", PMU-03 "Serra de Plegamans" i SUD-05 "Can Maiol Nord", juntament amb una petita franja de sòl urbà. La superfície de l'àmbit és de 125.346,20 m².

5.3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial., amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades en l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. També es pot acordar la suspensió en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

D'acord amb la naturalesa de la present modificació, es considera procedent la suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització. L'àmbit de suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització es determina gràficament a la imatge següent:



ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES.

5.4. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

5.4.1. Objectius

Els objectius de la modificació puntual són els següents:

En relació als sistemes:

- Agrupar la superfície i millorar la funcionalitat dels espais lliures.
- Millorar les condicions d'accessibilitat dels vials.
- Millorar la integració de la vialitat a la topografia.
- Millorar la integració paisatgística en el límit del sòl urbà amb els espais oberts.
- Situar els equipaments comunitaris en terrenys orogràficament més aptes per a la seva implantació.
- Reubicar el sistema d'habitatges dotacionals públics a un emplaçament més adequat a la tipologia de bloc plurifamiliar.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En relació al sòl d'aprofitament privat:

- Diversificar els productes resultants amb una major mixticitat d'usos en el que els terciaris tinguin una contribució major al servei de l'àmbit i del seu entorn.

En relació a la gestió:

- Corregir la delimitar dels àmbits per a garantir la seva autonomia.


Contribució de la Modificació de POUM als objectius de desenvolupament sostenible ODS:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilents, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

5.4.2. Abast

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

- Modificació de les normes urbanístiques
- Modificació de plànols d'ordenació
- Incorporació de les fitxes del PAU-45 "Serra de Plegamans" i PAU-6 "Can Maiol Nord".

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Modificació de l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques
.- Codis d'identificació

d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)

4a. Blocs existents amb la volumetria establerta

4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica

4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)

4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)

4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa

(sòl urbà i nous polígons - PAU)

4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa

(nous polígons - PAU)

4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible

(nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)

Article 2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques
.- Zones

d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)

4a. Blocs existents amb la volumetria establerta

4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica

4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)

4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)

4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa


(sòl urbà i nous polígons - PAU)

4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa

(nous polígons - PAU)

4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible

(nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD).

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

- e) Zona de cases agrupades (Clau 5)
- 5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta
- 5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)
- 5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)
- 5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)
- 5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- 5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)
- 5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)
- 5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)
- 5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)
- 5a11. Cases en filera (Can Riera)
- 5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)
- 5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)
- 5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5a15. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
- 5a17. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa
(nous polígons en sòl urbà - PAU)

Article 3, Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones

Art. 332.- Classificació de zones i subzones

Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques, dels

diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència.

Aquestes son les següents:

Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)

4a. Blocs existents amb la volumetria establerta

4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- 4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)
- 4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)
- 4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa
(sòl urbà i nous polígons - PAU)
- 4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa
(nous polígons - PAU)
- 4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible
(a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)

Article 4, Modificació del punt 2 "condicions de parcel·la" de l'article 333.-
Condicions generals de les zones

Art. 333.- Condicions generals de les zones

[...]

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 aquesta) 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 règim 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.

Es consideren també edificables totes les parcel·les existents o amb ordenació existent (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida per la Corporació municipal de Palau-solità i Plegamans o a través d'altres actes administratius, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

Per la subzona 4a, de blocs existents, es prenen les parcel·les edificades com a referència (parcel·la existent).

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

En la subzona 4b1. de blocs definits en ordenació volumètrica en el centre, es determina una parcel·la mínima de 400,00 m²sòl.

En el cas de les subzones que provenen de planejament derivats les condicions de parcel·lació establertes seran les del Pla parcial corresponent o planejament derivat (4b3.,4b4).

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl 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.

Article 5, Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones

Art. 344.- Classificació de zones i subzones

[...]

3. Aquestes zones, en funció de les seves característiques i la seva procedència, es subdivideixen en les subzones següents:

Zona de cases agrupades en filera existents (Clau 5a)

5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta

5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)

5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)

5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)

5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)

5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)

5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)

5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)

5a11. Cases en filera (Can Riera)

5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)

5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)

5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



5a15.Cases en filera (P.P. La Sagrera)

5a17.Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)

Article 6, Modificació de l'article 411 Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya).

Art. 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)

1. Definició

Aquestes zones comercials se situen enfront a l'Av. Catalunya.

El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general anterior i hi incorpora nous terrenys.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és l'existent o la definida en el plànol 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.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística. En cas de parcel·les sense edificació s'estableix l'ocupació al plànol d'ordenació.

5. Edificabilitat

El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes de l'immoble. En cas de parcel·les sense edificació s'estableix el sostre màxim al plànol d'ordenació.

Els entresolats computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes màxim ve definit en el plànol de normativa corresponent, i l'alçada reguladora anirà d'acord amb aquest:

- PB 4,00 m

- PB+I 7,50 m

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- PB+II 10,60 m

8. Separacions mínimes

Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.

9. Soterranis

Es permet la construcció de 2 plantes soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

10. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

Comercial (c):

Petits establiments comercials de barri (peb)

Petits establiments comercials (pec)

Al PAU-46 Can Maiol petits, mitjans i grans establiments comercials (pec, mec i gec) amb usos complementaris d'Aparcaments, Estacionaments i Gasolineres i altres serveis.

A més els usos compatibles són els següents:

Oficines (of)

Serveis privats al públic (s)

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm)

Aparcaments i estacionaments

Magatzems

Amb caràcter general es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.

Els usos admesos s'han d'adaptar necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Article 7, Modificació de l'article 419 Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

[...]

Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

El POUM defineix 44 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Aquests són els següents:

PAU-01 La Pineda

PAU-02 Sant Roc

PAU-03 Montjuïc

PAU-04 La Cooperativa

PAU-05 Serra de Can Riera

PAU-06 Els Pins

PAU-07 Tenda Nova

PAU-08 Can Parera

PAU-09 El Castell

PAU-10 Els Turons

PAU-11 Montjuïc Nord

PAU-12 Can Falguera Nord

PAU-13 Can Puigoriol

PAU-14 Av. Folch i Torres

PAU-15 Can Maiol Sud

PAU-16 Can Figueres

PAU-17 Plegamans Sud

PAU-18 Illes Balears

PAU-19 Camí de Can Clapés

PAU-20 Puighebreuada

PAU-21 Sant Josep Oriol

PAU-22 Sant Joan

PAU-23 Can Burguès

PAU-24 Can Planes

PAU-25 Cal Pansa

PAU-26 Dante

PAU-27 Industria

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



PAU-28 Horta del Rector
 PAU-29 La Marinada
 PAU-30 Av. Catalunya
 PAU-31 Carolines - Salzes
 PAU-32 Carolines - Albes
 PAU-33 Carolines - Pollancre
 PAU-34 Ausias March
 PAU-35 Pedra Llarga
 PAU-36 Camí de Can Llonch
 PAU-37 Av. Ebre
 PAU-38 Puigmal
 PAU-39 Llibertat
 PAU-40 Colom
 PAU-41 Industrial Can Parera
 PAU-42 Catalunya - Castell
 PAU-43 Can Agell
 PAU-44 Serra Barona
 PAU-45 Serra de Plegamans
 PAU-46 Can Maiol Nord

Article 8, Modificació de l'article 421 Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà

[...]

Sòl Urbà No Consolidat


- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

Els PAU en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):

PAU-04 La Cooperativa

PAU-06 Els Pins

PAU-08 Can Parera

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

PAU-09 El Castell

PAU-11 Montjuïc Nord

PAU-13 Can Puigoriol

PAU-14 Av. Folch i Torres

PAU-15 Can Maiol Sud

PAU-16 Can Figueres

PAU-17 Plegamans Sud

PAU-18 Illes Balears

PAU-19 Camí de Can Clapés

PAU-20 Puighebreuada

PAU-21 Sant Josep Oriol

PAU-22 Sant Joan

PAU-23 Can Burguès

PAU-24 Can Planes

PAU-25 Cal Pansa

PAU-26 Dante

PAU-27 Industria

PAU-28 Horta del Rector

PAU-29 La Marinada

PAU-30 Av. Catalunya

PAU-34 Ausias March

PAU-33 Carolines - Pollancre

PAU-36 Camí de Can Llonch


PAU-37 Av. Ebre

PAU-38 Puigmal

PAU-39 Llibertat

PAU-40 Colom

PAU-41 Industrial Can Parera

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

PAU-42 Catalunya - Castell

PAU-43 Can Agell

PAU-45 Serra de Plegamans

PAU-46 Can Maiol Nord

- Plans de Millora Urbana (PMU)

Tots els PMU són Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):

PMU-01 Can Pavana

PMU-02 La Pujada

PMU-03 Serra de Plegamans

PMU-04 Carrer del Sol

Article 9, Modificació del punt 1 l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC).

Art. 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació se situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, enfront de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de la Serra.

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya i el PAU-38. Puigmal; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud- Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 25.571,13 m²sòl.

Article 10 Incorporació del nou article 466bis

Article 466bis. PAU-45 "Serra de Plegamans"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Av. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Està delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines- Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud,

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el PAU-07. Tenda Nova, el PAU-46. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest PAU-45 és de 29.397,08 m² m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-45 són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat per a vianants i ciclistes entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gallecs, i d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà amb característiques de parc públic.
- Obtener la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1b.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum II, apartat II.

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-45 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM 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.

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

| | |
|-------------------------|---|
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original |



Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrof 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.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram 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-45, 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.

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.

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-45 Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

En la fitxa gràfica de normativa i en els plànols d'ordenació queda determinat amb caràcter general la línia d'edificació a 50,00 m, de l'aresta exterior de la calçada de la C-59, considerant que l'aresta exterior és el canto o marge exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles; en conseqüència les noves edificacions hauran de guardar aquesta distància respecta a la carretera C-59.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Article 11 Incorporació del nou article 466tri

Article 466 tri PAU-46 "Can Maiol Nord"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, entre l'avinguda Catalunya i el Camí de la Serra. S'accedeix en tot el seu perímetre a través dels vials del sòl urbà, excepte pel costat est on els terrenys externs encara tenen condició de sòl rural.

Està delimitat: al Nord, amb el PAU-07 Tenda Nova; a l'Est, amb el Pau.45 Camí de la Serra; al Sud, amb el sòl urbà consolidat; i a l'Oest, amb l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest PAU-46 és de 70.377,99 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-46 són fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant i els de ponent.
- Completar el parc públic del PAU-45 Camí de la Serra.
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament..

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació. S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 32,75% del sostre total d'habitatge del sector.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1b.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum II, apartat II.

4. Altres determinacions

Aquest PAU-46 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.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Els hidrants estaran a una distància màxima de 100 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM 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.

Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrof 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.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram 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-46, 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.

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.

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM, concreta la línia de falla gràficament en els plànols de normativa urbanística.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al PAU-46 Can Maiol Nord; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

Disposició derogatòria.

Es deroguen les següents disposicions:

1. El Pla parcial del SUD-05 Can Maiol Nord.
2. L'article 336 de les Normes urbanístiques del POUM.
3. L'article 361 de les Normes urbanístiques del POUM.
4. L'article 469 de les Normes urbanístiques del POUM.
5. L'article 501 de les Normes urbanístiques del POUM.

Les referències de les Normes urbanístiques al PMU-03 i SUD-05 s'han d'entendre referides al PAU-45 i PAU-46 respectivament

Article 12 Modificació de l'article 482. Definició

[...]


Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.

En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos del sector Can Valls.

Article 13 Modificació de l'article 488. Determinació i tipus de SUD

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:

Sectors residencials

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

- SUD.01. Sector Forn del Vidre
- SUD.02. Sector Pla del Molí
- SUD.03. Sector Camí de Sentmenat
- SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes
- SUD.06. Sector Av. Camí Real
- SUD.07. Sector Can Boter
- SUD.08. Sector El Pedró
- Sectors industrial i serveis
- SUD.09. Sector Can Valls
- SUD.10. Sector Industrial Llevant

Article 14 Modificació de l'article 496. Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

[...]

Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.


En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. En el cas —del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document

Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.

En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos del sector Can Valls.


| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM

1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, respectivament, en l'article 387.1 de les presents Normes urbanístiques.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-45. SERRA DE PLEGAMANS

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, abril 2023

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



6. GESTIÓ URBANÍSTICA**SITUACIÓ I ÀMBIT**

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Av. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Està delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines- Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el PAU-07. Tenda Nova, el PAU-46. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest PAU-45 és de 29.397,08 m² sòl.

OBJECTIUS

Els objectius principals d'aquest PAU-45 són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat per a vianants i ciclistes entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gallecs, d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà amb característiques de parc públic.
- Obtenir la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).

DETERMINACIONS GENERALS

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1b.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum II, apartat II.

ALTRES DETERMINACIONS**a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis**

Aquest PAU-45 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 viabilitat determinada en el POUM 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.

Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrof 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.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram 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-45, 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.

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.

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-45 Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

En la fitxa gràfica de normativa i en els plànols d'ordenació queda determinat amb caràcter general la línia d'edificació a 50,00 m, de l'aresta exterior de la C-59, considerant que l'aresta exterior és el canto o marge exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles; en conseqüència les noves edificacions hauran de guardar aquesta distància respecte a la carretera C-59.

EXECUCIÓ I SISTEMA / MODALITAT D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

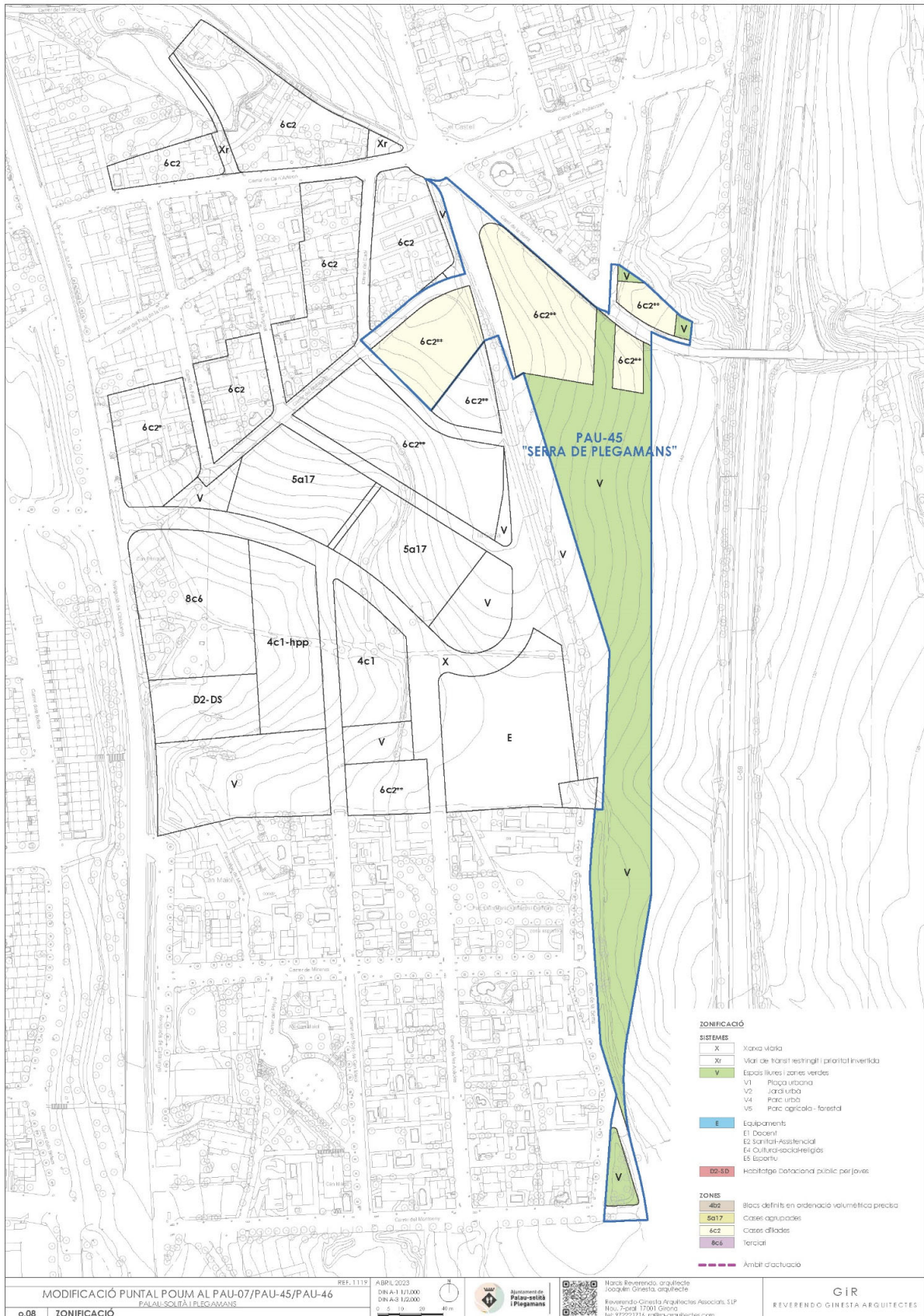
Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





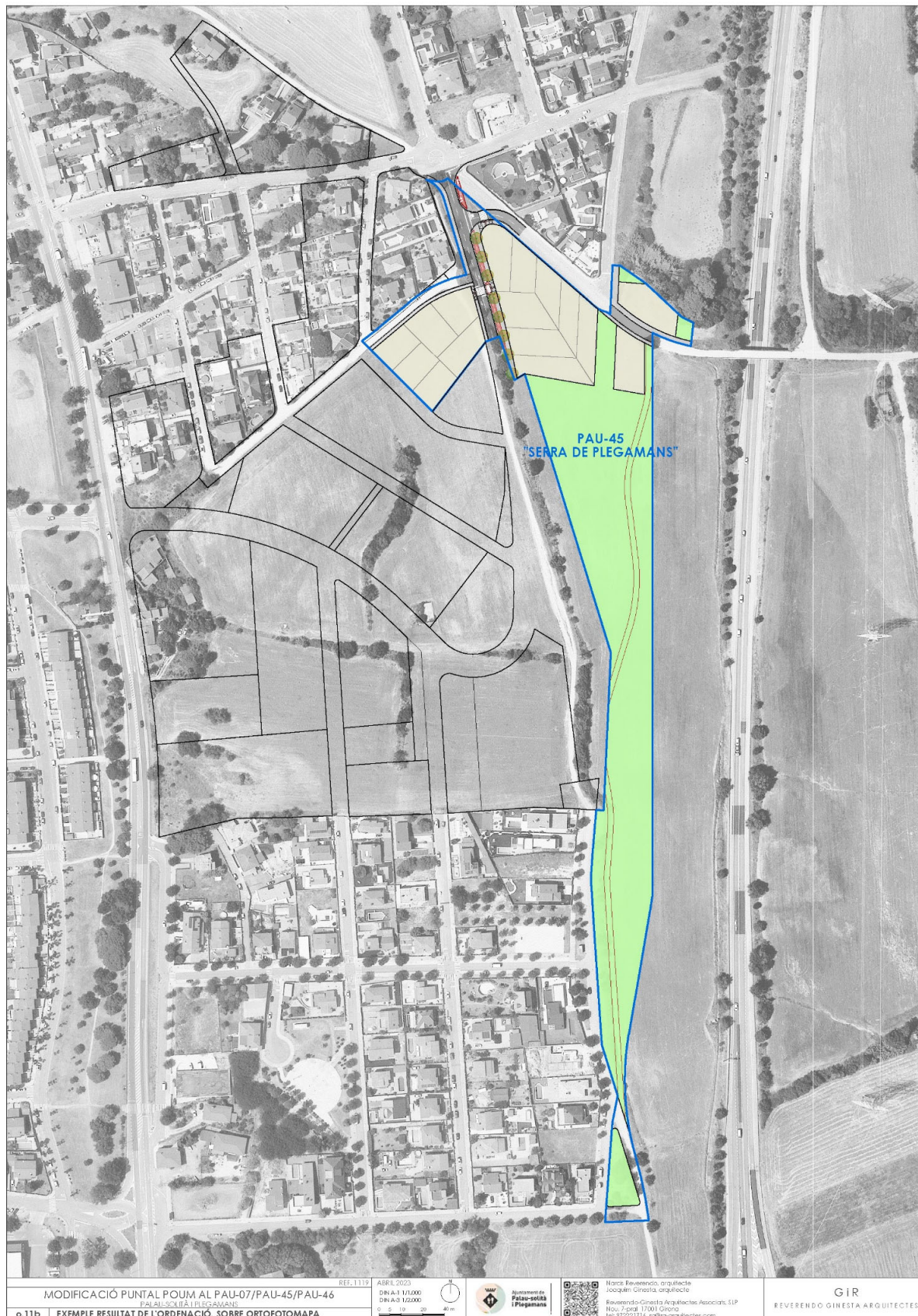
Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001**

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

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**





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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



II. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-46. CAN MAIOL NORD

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, abril 2023

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

| | |
|-------------------------|---|
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI//ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original |



1. SUPERFÍCIES

| | (m²sòl) | (Ha) |
|-------------------------------|------------------|-------------|
| SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT | 70.377,99 | 7,03 |

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

| SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS | (m²sòl) | (%) |
|---|------------------|---------------|
| X. Xarxa viària | | |
| X. Xarxa viària | | 20,59% |
| Total xarxa viària | 14.489,63 | 20,59% |
| V. Espais lliures i zones verdes | | |
| V. Espais lliures i zones verdes | 15.368,59 | 21,84% |
| Total espais lliures i zones verdes | 15.368,59 | 21,84% |
| E. Equipaments | | |
| E. Equipaments | 7.194,22 | 10,22% |
| Total equipaments | 7.194,22 | 10,22% |
| D. Habitatges dotacionals | | |
| D2 -SD. Habitatge dotacional públic per joves | 2.532,74 | 3,60% |
| Total habitatges dotacionals | 2.532,74 | 3,60% |
| | (m²sòl) | (%) |
| TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES | 39.585,18 | 56,25% |

SÒL DESTINAT A ZONES

| | (m²sòl) | (%) |
|---|------------------|---------------|
| 4. Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4) | | |
| 4c1-hpp/4c1 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa | 7.677,07 | 10,91% |
| 5. Zona de cases agrupades (Clau 5) | | |
| 5a17 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa | 7.950,21 | 11,30% |
| 6. Zona de cases aïllades (Clau 6) | | |
| 6C2 ^{**} Cases aïllades en parcel·la mínima de 400m2 (índex edificabilitat dif. a 6C2) | 8.787,95 | 12,48% |
| 8. Zona de serveis i activitats (Clau 8) | | |
| 8c6 Comercial | 6.377,58 | 9,06% |
| Total zones | 30.792,81 | 43,75% |
| | (m²sòl) | (%) |
| TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES | 30.792,81 | 43,75% |

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

| SOSTRE EDIFICABLE SEGONS LES ZONES | (m²st/m²sòl) |
|---|------------------|
| Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (4c1) | 7.980,00 |
| Cases agrupades (5a17) | 5.040,00 |
| Cases aïllades (6C2 ^{**}) | 3.515,18 |
| Comercial (8c6) | 7.500,00 |
| Total sostre màxim edificable | 24.035,18 |

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

El 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

HABITATGE PROTEGIT

S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 32,75% del sostre total d'habitatge.

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

| DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES | (hab/ha) | |
|--|---------------|----------------|
| | 20,06 | |
| NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER TIPUS | (unitats) | (%) |
| Blocs en ordenació volumètrica precisa (4c1) | 84,00 | 14,89% |
| Cases agrupades (5a17) | 36,00 | 25,53% |
| Cases aïllades (6C2 ^{**}) | 21,00 | 59,27% |
| Nombre màxim total habitatges | 141,00 | 100,00% |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



6. GESTIÓ URBANÍSTICA**SITUACIÓ I ÀMBIT**

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, entre l'avinguda Catalunya i el Camí de la Serra. S'accedeix en tot el seu perímetre a través dels vials del sòl urbà, excepte pel costat est on els terrenys externs encara tenen condició de sòl rural.

Està delimitat: al Nord, amb el PAU-07 Tenda Nova; a l'Est, amb el Pau.45 Camí de la Serra; al Sud, amb el sòl urbà consolidat; i a l'Oest, amb l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest PAU-46 és de 70.377,99 m²sòl.

OBJECTIUS

Els objectius principals d'aquest PAU-46 són fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant i els de ponent.
- Completar el parc públic del PAU-45 Camí de la Serra.
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament..

DETERMINACIONS GENERALS

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació. S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 32,75% del sostre total d'habitatge del sector.

Les diferents determinacions bàsiques, les cessions de sistemes, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació del polígon s'expressen en la fitxa numèrica i gràfica, que s'adjunta en les normes, en el document B.1b.Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum II, apartat II.

ALTRES DETERMINACIONS

Aquest PAU-46 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM 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.

Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrof 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'arbusts o vegetació que pugui propagar un incendi.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Amb caràcter general, es recomana realitzar la xarxa de clavegueram 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-46, 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'escorrenia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

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.

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM, concreta la línia de falla gràficament en els plànols de normativa urbanística.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al PAU-46 Can Maiol Nord; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

EXECUCIÓ I SISTEMA / MODALITAT D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

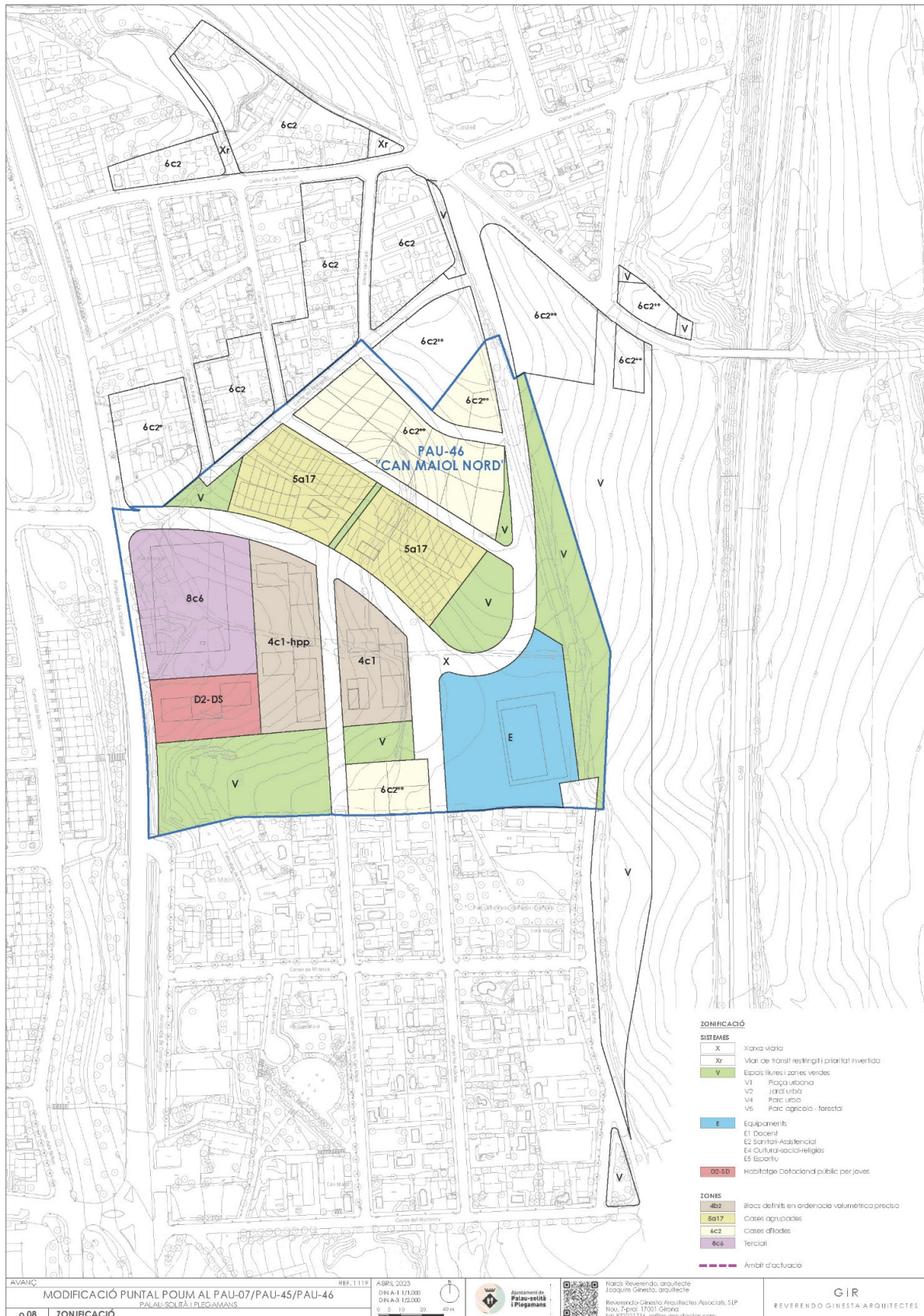
Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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


Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





| | |
|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 |
| Url de validació | https://www.registre.palaulegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorofirma.asp |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original |

III. ANNEXOS

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

ANNEX 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-46 "CAN MAIOL NORD"

A continuació s'avalua econòmicament la rendibilitat DEL PAU-46 Can Maiol Nord, i es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació

Metodologia

Per a l'avaluació econòmica s'utilitza la metodologia del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl relativa al valor residual.

Primerament s'obté el valor residual del sòl urbanitzat i a continuació s'obté el valor del sòl brut en funció de les despeses d'urbanització estimades

Valor net del sòl urbanitzat.

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs sigui il·legal o es trobi en situació de ruïna física, s'obindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que es disposa en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_i}}{SA - SD}$$

Sent:

VRS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

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

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

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

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl.

[...]


Donat que es tracta d'un àmbit amb una quantitat notable d'aprofitament en relació a la capacitat d'absorció del mercat immobiliari es desestima el mètode de l'apartat 3 de l'article 22 i s'aplica el mètode residual dinàmic, que permet obtenir un valor més ajustat a la realitat.

Temps de comercialització

La Modificació proposada redueix aproximadament a la meitat la quantitat d'habitatges a comercialitzar i diversificar els productes. En conseqüència es considera un termini de comercialització del doble de temps per al POUM'15 vigent que per a la Modificació.

Tenint en compte que hi poden haver diferents comportaments del mercat immobiliari s'estudiaran dues hipòtesis. La primera amb un temps de comercialització de 120 mesos per a les parcel·les i usos resultants del POUM'15 i de 60 mesos (la meitat) per a la Modificació. Per assolir aquesta fita s'haurien de comercialitzar parcel·les en les que es poguessin edificar uns 40 habitatges any

La segona més pessimista planteja un termini de comercialització de 185 mesos per a l'ordenació del POUM'15 i de 90 per a la Modificació, equivalent a comercialitzar parcel·les per a uns 25 habitatges any.

| | | |
|---|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | |  |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Uri de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |

Per a disposar de la urbanització acabada es considera necessari un termini d'un any. A partir d'aquell moment es podria comercialitzar la parcel·la de serveis i iniciar la venda progressiva de parcel·les dels altres productes immobiliaris.

Mercat immobiliari residencial

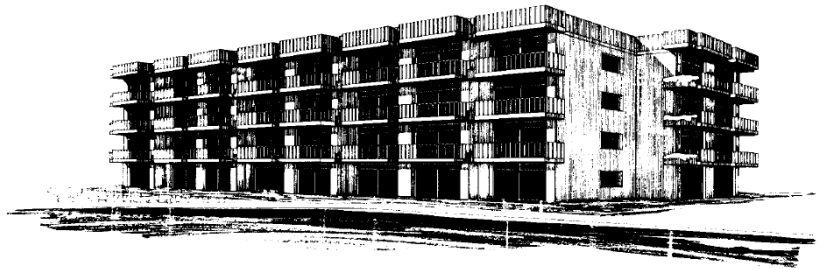
D'acord amb l'estadística de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya per a l'ús residencial el preu mitjà de compravenda per m² al 2022 va ser de 2084,83 €/m² i el porta idealista ha publicat un preu de 2.162 €/m² el mes de març de 2023. Tenint en compte el possible descompte en les transaccions a efectes de l'estudi es considera un preu intermedi de 2.100 €/m².

Costos de construcció

El segon factor que intervé en el càlcul del valor residual del sòl és el cost de construcció.

Es consideren els valors publicats pel BEC núm. 332 de quart trimestre de 2022 per a la tipologia d'edifici residencial aïllat.

EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO DE 40 M² UTILES



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

| | | | |
|---------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------------|
| Movimiento de tierras | 5,35 | *Energía solar (A.C.S.) | 53,89 |
| Cimentación | 10,68 | Material sanitario y grifería | 32,34 |
| Estructura | 161,05 | Electricidad | 45,56 |
| Saneamiento (horizontal y vertical) . | 23,89 | Calefacción | 48,96 |
| Albañilería gruesa | 145,59 | Instalaciones especiales | 19,99 |
| » azoteas e impermeab. | 53,01 | Fumistería y muebles de cocina . . . | 43,07 |
| » acabados de fachada | 30,37 | Ascensores | 10,34 |
| » solados | 71,10 | Vidriería | 21,65 |
| » acabados interiores | 35,37 | Pintura | 59,69 |
| » ayudas a industriales | 31,51 | Total | 1.171,10 |
| Yesería y cielorrasos | 48,88 | Seguridad y salud, 2 % | 23,42 |
| Cerrajería | 33,59 | Honorarios técnicos y permisos de | |
| Carpintería exterior | 47,99 | obra, 11,25 % | 131,75 |
| » interior | 69,40 | Total €/m² | 1.326,27 |
| Persianas | 9,22 | | |
| Fontanería | 45,21 | | |
| Renovación aire | 13,40 | | |

*Agua caliente sanitaria

Valors del sòl urbanitzat

Actualment hi ha una situació de retracció en les promocions a causa de l'increment dels tipus d'interès de les hipoteques i del cost de construcció a causa del major preu de les matèries primes i transport. Per altra part, la inflació elevada tensionarà a l'alça els costos de ma d'obra. En aquestes circumstàncies s'escau aplicar un coeficient K=1,25, poc superior al que correspondria en una situació definitivament paralitzada. Amb aquest coeficient resulta un valor residual del sòl de (2.100/1,25)-1.326,27=353,73 €/m²st per a l'habitatge lliure, que s'arrodoneix a 350 €/m²st a efectes del càlcul de la viabilitat econòmica del

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



sector. I per a l'HPO el valor del sòl ha de ser testimonial amb un valor estimat de 100 €/m2st.

El preu de venda del sòl per habitatge unifamiliar aïllat no depèn de l'edificabilitat sinó de la superfície de la parcel·la. Consultades les ofertes al municipi i contrastada la informació amb les immobiliàries es considera que el valor unitari del sòl és de 190 €/m2.

Pel que fa als usos comercials hi ha una gran variació de valors en funció de la localització. L'àrea d'estudi no té un atractiu comercial en general, però si que pot tenir unes bones condicions per a establiments de tipus supermercat en els que no es requereix una localització exclusivament cèntrica. Aquesta localització permet tant donar servei de proximitat al barri com atraure clients del conjunt del municipi. En aquest sentit un gran establiment comercial en municipis del tamany de Palau-solità i Plegamans valoren el sòl a l'entorn de 2.500.000 €. En canvi per als locals de dimensió més petita situats en planta baixa d'edificis d'habitatges apliquem un valor unitari de 335 €/m2st, lleugerament inferior al d'habitatge lliure.

Els valors considerats per a cada un dels productes és el següent:

| | |
|-------------------------|---------------|
| H lliure | 350,00 €/m2st |
| HPO | 100,00 €/m2st |
| Parcel·les unifamiliars | 190,00 €/m2 |
| Serveis | 335,00 €/m2st |

Despeses d'urbanització

S'estima un cost unitari per a la urbanització de vials IVA exclòs és de 215 €/m2 i de 30 €/m2 per als espais lliures públics. Amb la nova ordenació es redueix la superfície de vial a urbanitzar però s'incrementa la dels espais lliures públics.

Comparació dels valors residuals bruts

El valor residual brut s'obté aplicant als fluxos de caixa un índex d'actualització compostat per la prima de risc, la taxa lliure de risc i el finançament.

[...]

La taxa lliure de risc, a l'efecte de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, a l'efecte de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el quadre de l'Annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K establert en l'apartat 2 anterior, inclosa la pròpia prima de risc com sumant de la totalitat de les despeses generals.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

8699 Resolución de 4 de abril de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Marzo de 2023

| Tipo de referencia ⁽¹⁾ | Porcentaje |
|---|------------|
| 1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾ . | 2,785 |

Madrid, 4 de abril de 2023.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

| PRIMES DE RISC | |
|---|----|
| Tipus d'immoble | % |
| Edifici d'ús residencial (primera residència) | 8 |
| Edifici d'ús residencial (segona residència) | 12 |
| Edifici d'oficines | 10 |
| Edificis comercials | 12 |
| Edificis industrials | 14 |
| Places d'aparcament | 9 |
| Hotels | 11 |
| Residències d'estudiants i de la tercera edat | 12 |
| Altres | 12 |

Amb un finançament del 4% el tipus d'actualització global que es considera és del 14,785%

Els quadres següents mostren el valor actual net en les dues hipòtesis tant per a l'alternativa A0 del POUM'15 vigent com per a l'alternativa A2 de la Modificació proposada.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ALTERNATIVA A0 HIPOTESI 1

| TLLR | 2,785% | | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------------|
| PR | 8% | | | | |
| finançament | 4% | | | | |
| Tipus d'actualització | 14,785% | | | | |
| Tipus mensual | 1,23% | | | | |
| Mesos | FLUXES DE CAIXA | | FLUXES DE CAIXA | | RESULTAT MES |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | |
| 1 | -377.413,06 € | -372.819,61 € | | | -372.819,61 € |
| 2 | -377.413,06 € | -368.282,07 € | | | -368.282,07 € |
| 3 | -377.413,06 € | -363.799,75 € | | | -363.799,75 € |
| 4 | -377.413,06 € | -359.371,99 € | | | -359.371,99 € |
| 5 | -377.413,06 € | -354.998,12 € | | | -354.998,12 € |
| 6 | -377.413,06 € | -350.677,48 € | | | -350.677,48 € |
| 7 | -377.413,06 € | -346.409,43 € | | | -346.409,43 € |
| 8 | -377.413,06 € | -342.193,32 € | | | -342.193,32 € |
| 9 | -377.413,06 € | -338.028,53 € | | | -338.028,53 € |
| 10 | -377.413,06 € | -333.914,42 € | | | -333.914,42 € |
| 11 | -377.413,06 € | -329.850,39 € | | | -329.850,39 € |
| 12 | -377.413,06 € | -325.835,82 € | | | -325.835,82 € |
| 15 | | | 900.900,00 € | 749.728,41 € | 749.728,41 € |
| 16 | | | 88.402,66 € | 72.673,24 € | 72.673,24 € |
| 18 | | | 88.402,66 € | 70.915,01 € | 70.915,01 € |
| 20 | | | 88.402,66 € | 69.199,32 € | 69.199,32 € |
| 21 | | | 175.080,00 € | 135.380,11 € | 135.380,11 € |
| 22 | | | 88.402,66 € | 67.525,14 € | 67.525,14 € |
| 24 | | | 88.402,66 € | 65.891,46 € | 65.891,46 € |
| 26 | | | 88.402,66 € | 64.297,31 € | 64.297,31 € |
| 28 | | | 88.402,66 € | 62.741,72 € | 62.741,72 € |
| 30 | | | | | |
| 31 | | | 1.267.696,50 € | 867.265,12 € | 867.265,12 € |
| 32 | | | | | |
| 34 | | | | | |
| 36 | | | | | |
| 38 | | | | | |
| 40 | | | | | |
| 41 | | | | | |
| 42 | | | | | |
| 44 | | | | | |
| 46 | | | 296.856,00 € | 169.008,99 € | 169.008,99 € |
| 48 | | | | | |
| 49 | | | 941.500,00 € | 516.689,66 € | 516.689,66 € |
| 50 | | | | | |
| 51 | | | 851.900,00 € | 456.206,76 € | 456.206,76 € |
| 52 | | | | | |
| 54 | | | | | |
| 56 | | | | | |
| 58 | | | | | |
| 60 | | | | | |
| 67 | | | 756.000,00 € | 332.815,92 € | 332.815,92 € |
| 85 | | | 1.422.337,00 € | 502.293,62 € | 502.293,62 € |
| 103 | | | 1.001.000,00 € | 283.571,18 € | 283.571,18 € |
| 120 | | | 546.000,00 € | 125.606,38 € | 125.606,38 € |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | VAN |
| | -4.528.956,72 € | -4.186.180,93 € | 8.778.088,10 € | 4.611.809,34 € | 425.628,40 € |

ALTERNATIVA A2 HIPOTESI 2

| TLLR | 2,785% | | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| PR | 8% | | | | |
| finançament | 4% | | | | |
| Tipus d'actualització | 14,785% | | | | |
| Tipus mensual | 1,23% | | | | |
| Mesos | FLUXES DE CAIXA | | FLUXES DE CAIXA | | RESULTAT MES |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | |
| 1 | -681.626,13 € | -673.330,14 € | | | -673.330,14 € |
| 2 | -327.830,08 € | -319.898,68 € | | | -319.898,68 € |
| 3 | -327.830,08 € | -316.005,23 € | | | -316.005,23 € |
| 4 | -327.830,08 € | -312.159,17 € | | | -312.159,17 € |
| 5 | -327.830,08 € | -308.359,92 € | | | -308.359,92 € |
| 6 | -327.830,08 € | -304.606,91 € | | | -304.606,91 € |
| 7 | -327.830,08 € | -300.899,58 € | | | -300.899,58 € |
| 8 | -327.830,08 € | -297.237,37 € | | | -297.237,37 € |
| 9 | -327.830,08 € | -293.619,73 € | | | -293.619,73 € |
| 10 | -327.830,08 € | -290.046,12 € | | | -290.046,12 € |
| 11 | -327.830,08 € | -286.516,00 € | | | -286.516,00 € |
| 12 | -327.830,08 € | -283.028,85 € | 2.500.000,00 € | 2.158.350,21 € | 1.875.321,36 € |
| 15 | | | 945.000,00 € | 786.428,40 € | 786.428,40 € |
| 16 | | | 72.596,11 € | 59.679,14 € | 59.679,14 € |
| 18 | | | 72.596,11 € | 58.235,28 € | 58.235,28 € |
| 20 | | | 72.596,11 € | 56.826,36 € | 56.826,36 € |
| 21 | | | | 0,00 € | |
| 22 | | | 72.596,11 € | 55.451,53 € | 55.451,53 € |
| 24 | | | 72.596,11 € | 54.109,95 € | 54.109,95 € |
| 26 | | | 72.596,11 € | 52.800,84 € | 52.800,84 € |
| 28 | | | 72.596,11 € | 51.523,39 € | 51.523,39 € |
| 30 | | | 72.596,11 € | 50.276,86 € | 50.276,86 € |
| 31 | | | 897.750,00 € | 614.174,81 € | 614.174,81 € |
| 32 | | | 72.596,11 € | 49.060,48 € | 49.060,48 € |
| 34 | | | 72.596,11 € | 47.873,52 € | 47.873,52 € |
| 36 | | | 72.596,11 € | 46.715,29 € | 46.715,29 € |
| 38 | | | 72.596,11 € | 45.585,08 € | 45.585,08 € |
| 40 | | | 72.596,11 € | 44.482,21 € | 44.482,21 € |
| 41 | | | 285.000,00 € | | |
| 42 | | | 72.596,11 € | 43.406,02 € | 43.406,02 € |
| 44 | | | 72.596,11 € | 42.355,88 € | 42.355,88 € |
| 46 | | | 72.596,11 € | 41.331,13 € | 41.331,13 € |
| 48 | | | 72.596,11 € | 40.331,18 € | 40.331,18 € |
| 49 | | | | | |
| 50 | | | 72.596,11 € | 39.355,43 € | 39.355,43 € |
| 51 | | | 945.000,00 € | 506.063,37 € | 506.063,37 € |
| 52 | | | 72.596,11 € | 38.403,27 € | 38.403,27 € |
| 54 | | | 72.596,11 € | 37.474,16 € | 37.474,16 € |
| 56 | | | 72.596,11 € | 36.567,52 € | 36.567,52 € |
| 58 | | | 72.596,11 € | 35.682,82 € | 35.682,82 € |
| 60 | | | 72.596,11 € | 34.819,53 € | 34.819,53 € |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | VAN |
| | -4.287.757,01 € | -3.985.707,69 € | 7.242.460,50 € | 5.127.363,67 € | 1.141.655,97 € |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ALTERNATIVA A0 HIPOTESI 2

| TLLR | | 2,785% | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------------|
| PR | | 8% | | | |
| finançament | | 4% | | | |
| Tipus d'actualització | | 15% | | | |
| Tipus mensual | | 1,23% | | | |
| Mesos | FLUXES DE CAIXA | | FLUXES DE CAIXA | | RESULTAT MES |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | |
| 1 | -377.413,06 € | -372.819,61 € | | | -372.819,61 € |
| 2 | -377.413,06 € | -368.282,07 € | | | -368.282,07 € |
| 3 | -377.413,06 € | -363.799,75 € | | | -363.799,75 € |
| 4 | -377.413,06 € | -359.371,99 € | | | -359.371,99 € |
| 5 | -377.413,06 € | -354.998,12 € | | | -354.998,12 € |
| 6 | -377.413,06 € | -350.677,48 € | | | -350.677,48 € |
| 7 | -377.413,06 € | -346.409,43 € | | | -346.409,43 € |
| 8 | -377.413,06 € | -342.193,32 € | | | -342.193,32 € |
| 9 | -377.413,06 € | -338.028,53 € | | | -338.028,53 € |
| 10 | -377.413,06 € | -333.914,42 € | | | -333.914,42 € |
| 11 | -377.413,06 € | -329.850,39 € | | | -329.850,39 € |
| 12 | -377.413,06 € | -325.835,82 € | | | -325.835,82 € |
| 21 | | | 900.900,00 € | 696.618,37 € | 696.618,37 € |
| 24 | | | 88.402,66 € | 65.891,46 € | 65.891,46 € |
| 27 | | | 88.402,66 € | 63.514,75 € | 63.514,75 € |
| 28 | | | 175.080,00 € | 124.258,94 € | 124.258,94 € |
| 30 | | | 88.402,66 € | 61.223,77 € | 61.223,77 € |
| 33 | | | 88.402,66 € | 59.015,43 € | 59.015,43 € |
| 36 | | | 88.402,66 € | 56.886,74 € | 56.886,74 € |
| 39 | | | 88.402,66 € | 54.834,83 € | 54.834,83 € |
| 40 | | | 1.267.696,50 € | 776.762,60 € | 776.762,60 € |
| 41 | | | | | |
| 42 | | | 88.402,66 € | 52.856,94 € | 52.856,94 € |
| 45 | | | | | |
| 46 | | | 296.856,00 € | 169.008,99 € | 169.008,99 € |
| 48 | | | | | |
| 51 | | | | | |
| 54 | | | | | |
| 57 | | | | | |
| 60 | | | | | |
| 63 | | | | | |
| 66 | | | | | |
| 68 | | | 851.900,00 € | 370.469,74 € | 370.469,74 € |
| 69 | | | 941500 | 404.451,34 € | 404.451,34 € |
| 72 | | | | | |
| 73 | | | | | |
| 75 | | | | | |
| 76 | | | | | |
| 77 | | | | | |
| 78 | | | | | |
| 79 | | | | | |
| 81 | | | | | |
| 84 | | | | | |
| 87 | | | | | |
| 90 | | | | | |
| 97 | | | 756.000,00 € | 309.239,56 € | 309.239,56 € |
| 126 | | | 1.422.337,00 € | 472.461,90 € | 472.461,90 € |
| 155 | | | 1.001.000,00 € | 150.008,89 € | 150.008,89 € |
| 184 | | | 546.000,00 € | 57.365,20 € | 57.365,20 € |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | VAN |
| | -4.528.956,72 € | -4.186.180,93 € | 8.778.088,10 € | 3.944.869,44 € | -241.311,49 € |

ALTERNATIVA A2 HIPOTESI 2

| TLLR | | 279% | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------------|
| PR | | 8% | | | |
| finançament | | 4% | | | |
| Tipus d'actualització | | 291% | | | |
| Tipus mensual | | 24,21% | | | |
| Mesos | FLUXES DE CAIXA | | FLUXES DE CAIXA | | RESULTAT MES |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | |
| 1 | -681.626,13 € | -673.330,14 € | | | -673.330,14 € |
| 2 | -327.830,08 € | -319.898,68 € | | | -319.898,68 € |
| 3 | -327.830,08 € | -316.005,23 € | | | -316.005,23 € |
| 4 | -327.830,08 € | -312.159,17 € | | | -312.159,17 € |
| 5 | -327.830,08 € | -308.359,92 € | | | -308.359,92 € |
| 6 | -327.830,08 € | -304.606,91 € | | | -304.606,91 € |
| 7 | -327.830,08 € | -300.899,58 € | | | -300.899,58 € |
| 8 | -327.830,08 € | -297.237,37 € | | | -297.237,37 € |
| 9 | -327.830,08 € | -293.619,73 € | | | -293.619,73 € |
| 10 | -327.830,08 € | -290.046,12 € | | | -290.046,12 € |
| 11 | -327.830,08 € | -286.516,00 € | | | -286.516,00 € |
| 12 | -327.830,08 € | -283.028,85 € | | | -283.028,85 € |
| 21 | | | 945.000,00 € | 730.718,57 € | 730.718,57 € |
| 24 | | | 72.596,11 € | 54.109,95 € | 54.109,95 € |
| 27 | | | 72.596,11 € | 52.158,20 € | 52.158,20 € |
| 28 | | | | | |
| 30 | | | 72.596,11 € | 50.276,86 € | 50.276,86 € |
| 33 | | | 72.596,11 € | 48.463,37 € | 48.463,37 € |
| 36 | | | 72.596,11 € | 46.715,29 € | 46.715,29 € |
| 39 | | | 72.596,11 € | 45.030,27 € | 45.030,27 € |
| 40 | | | 897.750,00 € | 550.083,26 € | 550.083,26 € |
| 41 | | | 285.000,00 € | | |
| 42 | | | 72.596,11 € | 43.406,02 € | 43.406,02 € |
| 45 | | | 72.596,11 € | 41.840,37 € | 41.840,37 € |
| 46 | | | | | |
| 48 | | | 72.596,11 € | 40.331,18 € | 40.331,18 € |
| 51 | | | 72.596,11 € | 38.876,44 € | 38.876,44 € |
| 54 | | | 72.596,11 € | 37.474,16 € | 37.474,16 € |
| 57 | | | 72.596,11 € | 36.122,47 € | 36.122,47 € |
| 60 | | | 72.596,11 € | 34.819,53 € | 34.819,53 € |
| 63 | | | 72.596,11 € | 33.563,58 € | 33.563,58 € |
| 66 | | | 72.596,11 € | 32.352,94 € | 32.352,94 € |
| 68 | | | 945.000,00 € | 410.956,58 € | 410.956,58 € |
| 69 | | | 72.596,11 € | 31.185,97 € | 31.185,97 € |
| 72 | | | 72.596,11 € | 30.061,09 € | 30.061,09 € |
| 73 | | | | | |
| 75 | | | 72.596,11 € | 28.976,79 € | 28.976,79 € |
| 76 | | | | | |
| 77 | | | | | |
| 78 | | | 72.596,11 € | 27.931,59 € | 27.931,59 € |
| 79 | | | | | |
| 81 | | | 72.596,11 € | 26.924,10 € | 26.924,10 € |
| 84 | | | 72.596,11 € | 25.952,95 € | 25.952,95 € |
| 87 | | | 72.596,11 € | 25.016,82 € | 25.016,82 € |
| 90 | | | 72.596,11 € | 34.819,53 € | 34.819,53 € |
| | Despeses | VA | Ingressos | VA | VAN |
| | -4.287.757,01 € | -3.985.707,69 € | 7.242.460,50 € | 4.716.518,08 € | 730.810,39 € |

Conclusions

La Modificació del POUM que es proposa garanteix la viabilitat de la promoció del PA-46 "Can Maiol Nord" en les dues hipòtesis de treball:

- Hipòtesi 1 60 mesos de comercialització
- Hipòtesi 2 90 mesos de comercialització

En canvi el POUM'15 vigent té un resultat inferior en la hipòtesi 1 i no garanteix la viabilitat en la 2, en la que dona un resultat negatiu.

Per tant, malgrat hi hagi un moderat valor residual estàtic superior, el fet d'haver d'urbanitzar a l'inici del procés i de necessitar un major període de comercialització en haver-hi més producte i menys variat acaba comportant una rendibilitat inferior.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ANNEX 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PMU-03 "SERRA DE PLEGAMANS"

Donada la petita quantitat de producte immobiliari a comercialitzar es considera adequat aplicar el mètode residual estàtic adoptant els valors residuals de l'estudi anterior i aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc a les despeses d'urbanització.

Seguint aquests criteris el quadre següent resumeix els càlculs de la viabilitat en les dues alternatives considerades, al del POUM'15 vigent (A0) i la de la Modificació proposada (A2).

| MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Aprofitament i viabilitat PMU-03 | | | | | | |
| Paràmetre | POUM'15 vigent A0 | | Alternativa A2 | | Diferències | |
| Habitatges lliures | 24 Hab | 3.600,00 m2st | 19 Hab | 3.402,38 m2st | -5 Hab | -197,62 m2st |
| caïllats | | | 19 | 3.402,38 m2st | | -197,62 m2st |
| filera / parellades | 24 | 3.600,00 m2st | | | | |
| plurifamiliar | | | | | | |
| Habitatges protecció | 10 Hab | 1.500,00 m2st | 0 Hab | 0,00 m2st | -10 | -1.500,00 m2st |
| Serveis | | | | | | |
| Total | 34 Hab | 5.100,00 m2st | 19 Hab | 3.402,38 m2st | -15 Hab | -1.697,62 m2st |
| Vials | | 5.947,05 m2 | | 3.460,81 m2 | | -2.486,24 m2 |
| Despeses (amb PR i TLLR) | | 1.570.012,13 € | | 1.393.682,46 € | | -176.329,67 € |
| H lliure | 375,00 €/m2st | 1.350.000,00 € | (190 €/m2 PARCEL·LA) | 1.616.128,60 € | | 266.128,60 € |
| HPO | 150,00 €/m2st | 225.000,00 € | | | | -225.000,00 € |
| Serveis | 150,00 €/m2st | | | | | |
| TOTAL NET | | 1.575.000,00 € | | 1.616.128,60 € | | 41.128,60 € |
| VALOR BRUT METODE ESTÀTIC | | 4.987,87 € | | 222.446,14 € | | 217.458,27 € |

De la situació actual resulta una viabilitat tant reduïda que no es donen les condicions per al seu desenvolupament immediat. Amb la Modificació proposada s'incrementa el resultat positiu.

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ANNEX 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-07 "TENDA NOVA"

La Modificació de POUM exclou del PAU-07 "Tenda Nova" el carrer del Matagalls i la connexió viària amb el camí del Cal Traïdor a través del Camí de la Serra.

També s'exclou de l'àmbit la zona verda.

Els terrenys exclosos passaran a formar part del PAU-45 i PAU-46.

En conseqüència el PAU-07 "Tenda Nova" tindrà una reducció de despeses d'urbanització que millorarà la seva viabilitat econòmica. En sentit contrari s'exclou una part de l'aprofitament urbanístic.

Exclusió de costos:

- Espais lliures públics $5.665,57 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 169.967,10 \text{ €}$.
- Sistema viari $3.375,72 \text{ m}^2 \times 215 \text{ €/m}^2 = 725.779,8 \text{ €}$
- Total reducció de despesa = $895.746,90 \text{ €}$

Exclusió d'aprofitament:

- $3.256,94 \times 190 = 618.818,60 \text{ €}$

Resultat positiu: $+276.928,30 \text{ €}$

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



IV. PLÀNOLS

| | Escala A1/A3 | PLÀNOLS D'INFORMACIÓ |
|-------|-----------------|---|
| i.01. | 5.000/10.000 | SITUACIÓ |
| i.02. | 1.000/2.000 | EMPLAÇAMENT |
| i.03 | 1.000/2.000 | PLANEJAMENT VIGENT |
| i.04a | 1.000/2.000 | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT |
| i.05 | 1.000/2.000 | ALTERNATIVA A0 |
| i.06 | 1.000/2.000 | ALTERNATIVA A1 |
| i.07 | 1.000/2.000 | ALTERNATIVA A2 |
| | Escala A1/A3 | PLÀNOLS D'ORDENACIÓ |
| o.08 | 1.000/2.000 | ZONIFICACIÓ |
| o.09 | 1.000/2.000 | ORDENACIÓ |
| o.10 | 1.000/2.000 | ALINEACIONS I RASANTS |
| o.11a | 1.000/2.000 | EXEMPLE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. SOBRE TOPOGRÀFIC |
| o.11b | 1.000/2.000 | EXEMPLE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. SOBRE ORTOFOTOMAPA |
| o.12 | 1.000/2.000 | SECCIONS PERFILS |
| o.13 | 1.000/2.000 | PERFILS LONGITUDINALS (1) |
| o.14 | 1.000/2.000 | PERFILS LONGITUDINALS (2) |
| o.15 | 75/150 | SECCIONS TIPUS |

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

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

REF. 1119

ABRIL 2023

DIN A-1 1/5.000

DIN A-3 1/10.000

0 50 100 150 200 m



Narcís Reverendo, arquitecte

Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP

Nou, 7-pral 17001 Girona

Tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

MODIFICACIÓ PUNTAL POU AL PAU-07/PAU-45/PAU-46

PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

i.01 SITUACIÓ

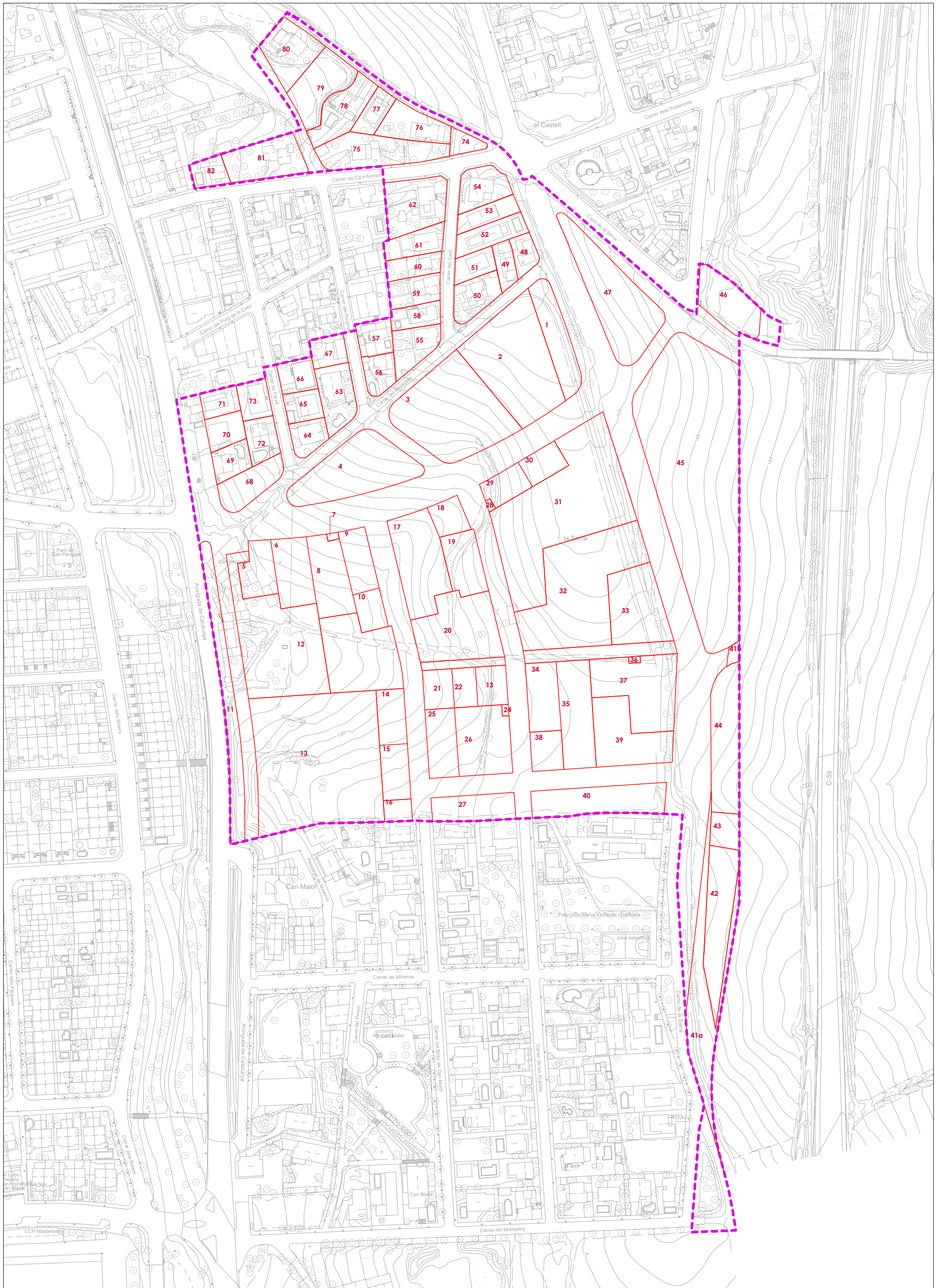
Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

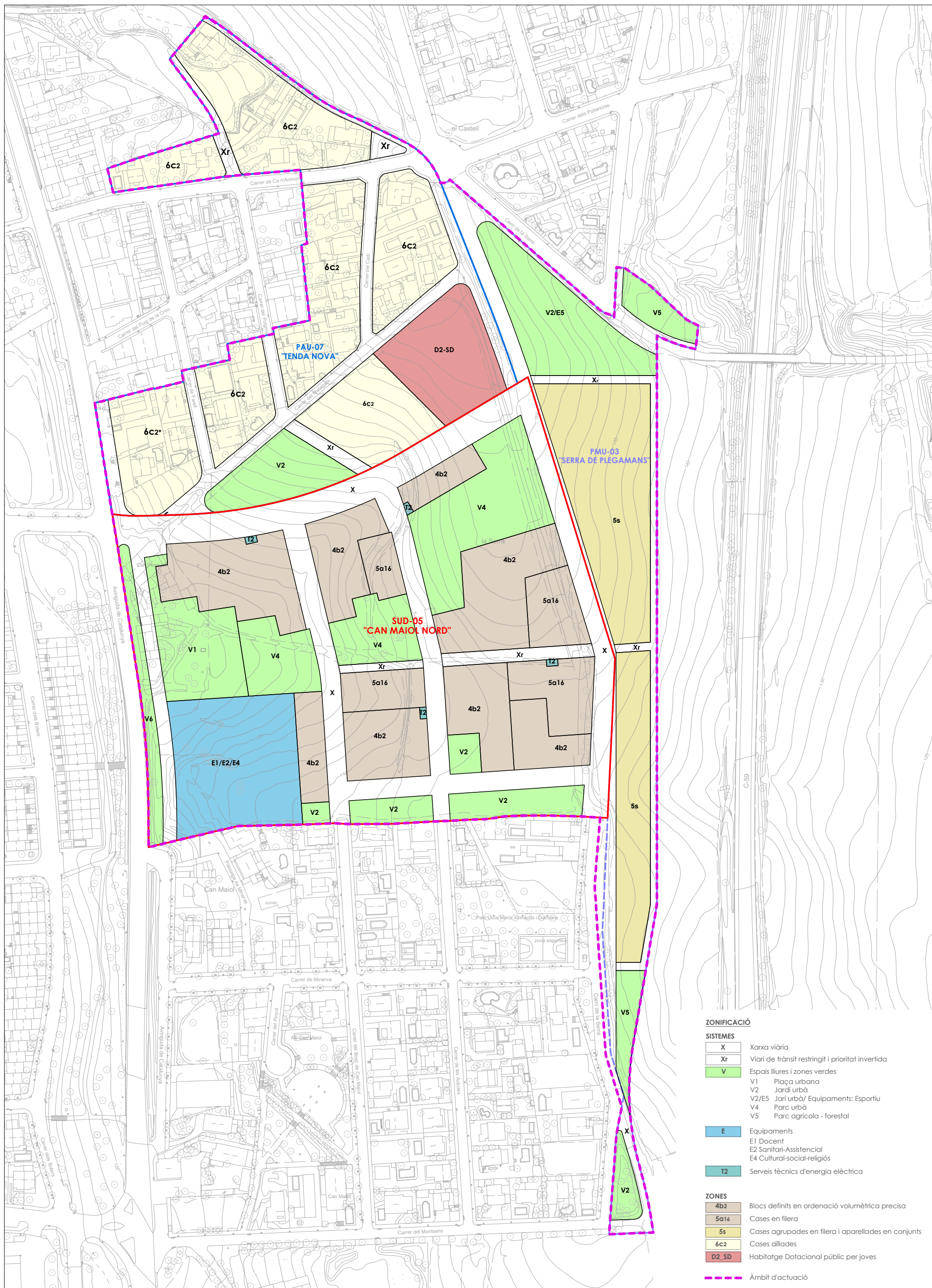
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





| | | | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|--|---|-----------------------------------|
| MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-45/PAU-46 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | REF. 1119 | ABRIL 2023 | | | Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte | REVERENDO GINESTA ARQUITECTES |
| | i.04 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT | DIN A-1 1/1.000 DIN A-3 1/2.000 0 10 20 40 m | | Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP Nou, 7-pral 17001 Girona tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com | | |

| | | |
|--|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |



ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
- V1 Plaça urbana
- V2 Jardí urbà
- V2/E5 Jardí urbà/ Equipaments: Esportiu
- V4 Parc urbà
- V5 Parc agrícola - forestal

E

- E Equipaments
- E1 Docent
- E2 Sanitari-Assistencial
- E4 Cultural-social-religiós

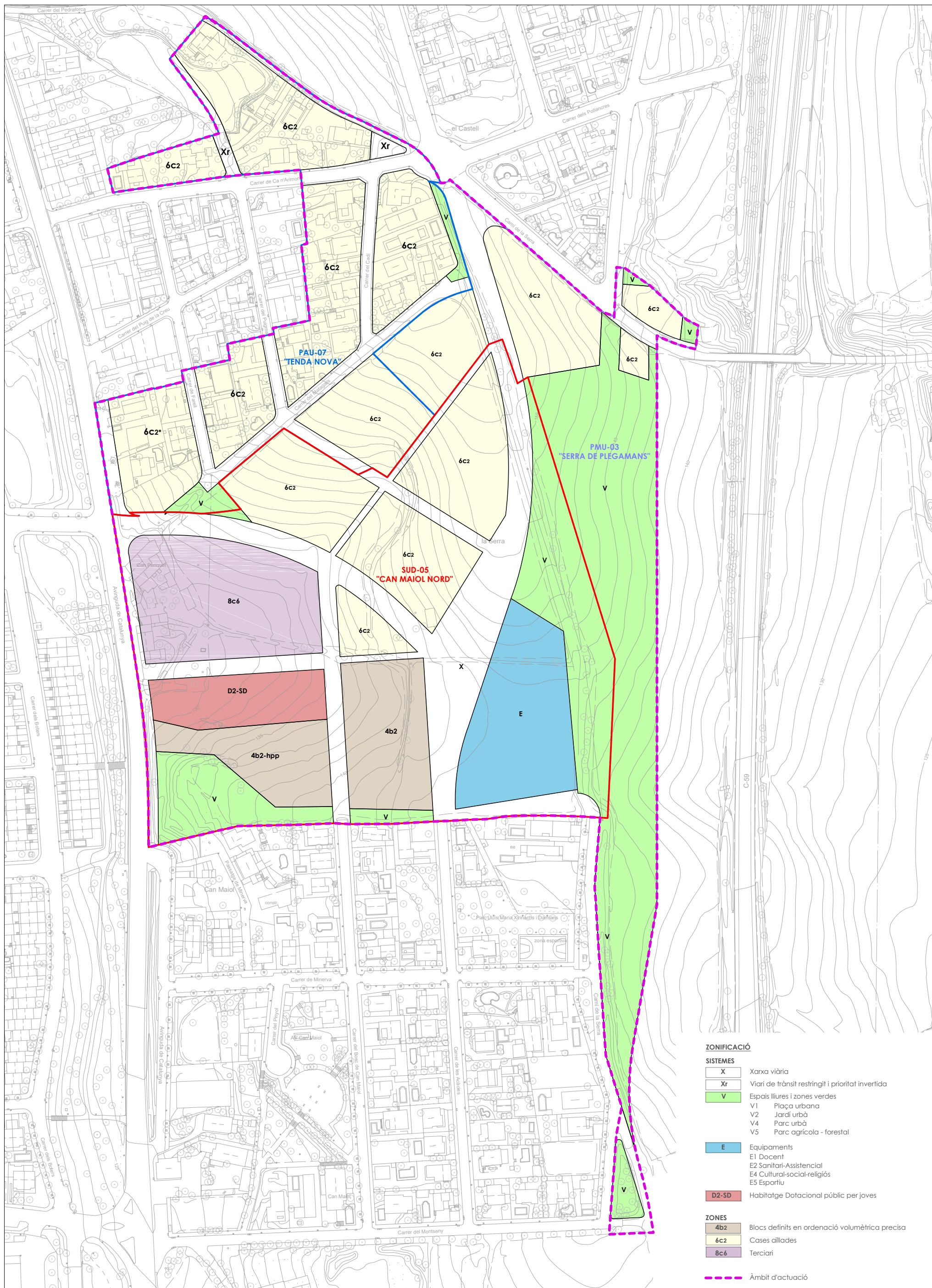
T2

- T2 Serveis tècnics d'energia elèctrica

ZONES

- 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa
- 5a16 Cases en filera
- 5s Cases agrupades en filera i aparellades en conjunts
- 6c2 Cases aïllades
- D2_SD Habitatge Dotacional públic per joves

Àmbit d'actuació



ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
 - V1 Plaça urbana
 - V2 Jardí urbà
 - V4 Parc urbà
 - V5 Parc agrícola - forestal

E

- E Equipaments
- E1 Docent
- E2 Sanitari-Assistencial
- E4 Cultural-social-religiós
- E5 Esportiu

D2-SD

Habitatge Dotacional públic per joves

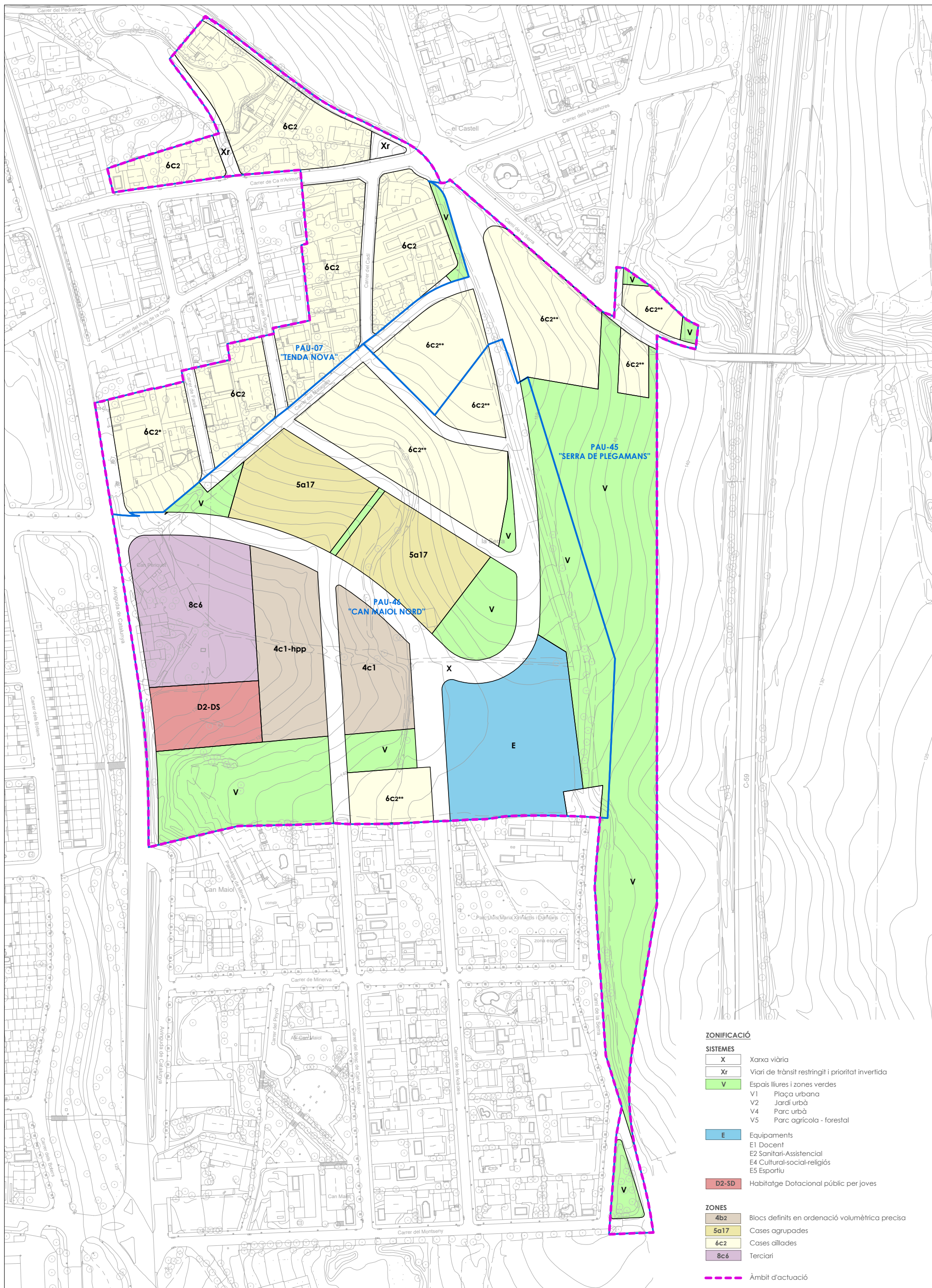
ZONES

- 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa
- 6c2 Cases aïllades
- 8c6 Terciari

--- Àmbit d'actuació

| | | | | |
|---|---|--------------------------------------|---|--|
| <p>MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-45/PAU-46 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS</p> | <p>REF. 1119 ABRIL 2023 DIN A-1 1/1.000 DIN A-3 1/2.000</p> | <p style="text-align: center;">N</p> | <p style="font-size: small;">Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte</p> <p style="font-size: small;">Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP Nou, 7-pral 17001 Girona tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com</p> | <p style="font-size: large; font-weight: bold;">GIR</p> <p style="font-size: small;">REVERENDO GINESTA ARQUITECTES</p> |
| i.06 ALTERNATIVA A1 | | | | |

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |



ZONIFICACIÓ

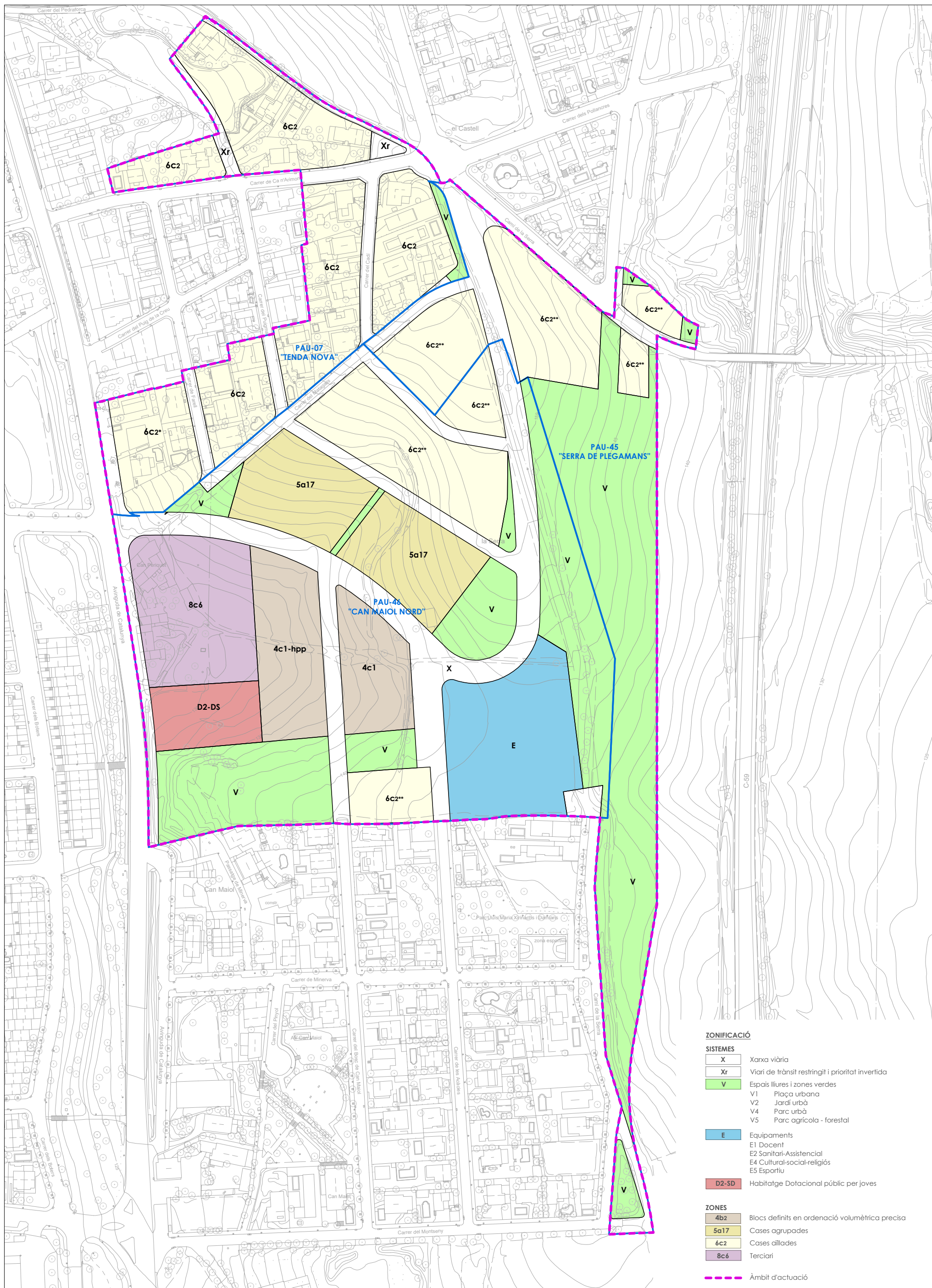
| SISTEMES | |
|----------|--|
| X | Xarxa viària |
| Xr | Viaris de trànsit restringit i prioritat invertida |
| V | Espais lliures i zones verdes |
| V1 | Plaça urbana |
| V2 | Jardí urbà |
| V4 | Parc urbà |
| V5 | Parc agrícola - forestal |
| E | Equipaments |
| E1 | Docent |
| E2 | Sanitari-Assistencial |
| E4 | Cultural-social-religiós |
| E5 | Esporitiu |
| D2-SD | Habitatge Dotacional públic per joves |

| ZONES | |
|-------|---|
| 4b2 | Blocs definits en ordenació volumètrica precisa |
| 5a17 | Cases agrupades |
| 6c2 | Cases aïllades |
| 8c6 | Terciari |

--- Àmbit d'actuació

| | | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|-----------------------------------|
| MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-45/PAU-46 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | REF. 1119 ABRIL 2023 DIN A-1 1/1.000 DIN A-3 1/2.000 | | | Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP Nou, 7-pral 17001 Girona tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com | REVERENDO GINESTA ARQUITECTES |
| i.07 ALTERNATIVA A2 | | | | | | |

| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |



ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
 - V1 Plaça urbana
 - V2 Jardí urbà
 - V4 Parc urbà
 - V5 Parc agrícola - forestal
- E Equipaments
 - E1 Docent
 - E2 Sanitari-Assistencial
 - E4 Cultural-social-religiós
 - E5 Esportiu
- D2-SD Habitatge Dotacional públic per joves

ZONES

- 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa
- 5a17 Cases agrupades
- 6c2 Cases aïllades
- 8c6 Terciari

Àmbit d'actuació

MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-45/PAU-46
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

REF. 1119

ABRIL 2023

DIN A-1 1/1.000

DIN A-3 1/2.000

0 5 10 20 40 m



Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

o.08 ZONIFICACIÓ

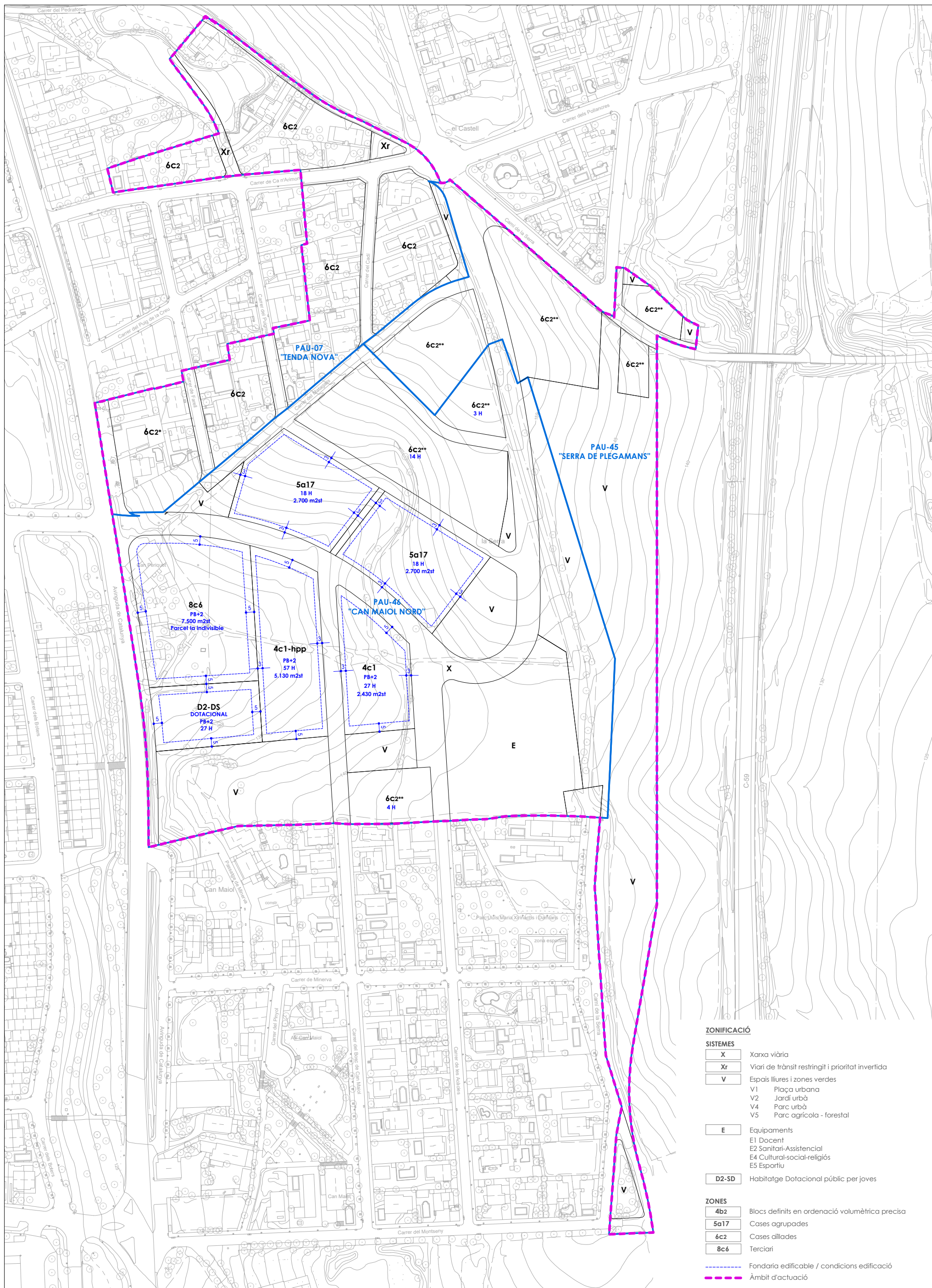
Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





ZONIFICACIÓ

SISTEMES

| | |
|-------|---|
| X | Xarxa viària |
| Xr | Viari de trànsit restringit i prioritat invertida |
| V | Espais lliures i zones verdes |
| V1 | Plaça urbana |
| V2 | Jardí urbà |
| V4 | Parc urbà |
| V5 | Parc agrícola - forestal |
| E | Equipaments |
| E1 | Docent |
| E2 | Sanitari-Assistencial |
| E4 | Cultural-social-religiós |
| E5 | Esportiu |
| D2-SD | Habitatge Dotacional públic per joves |

ZONES

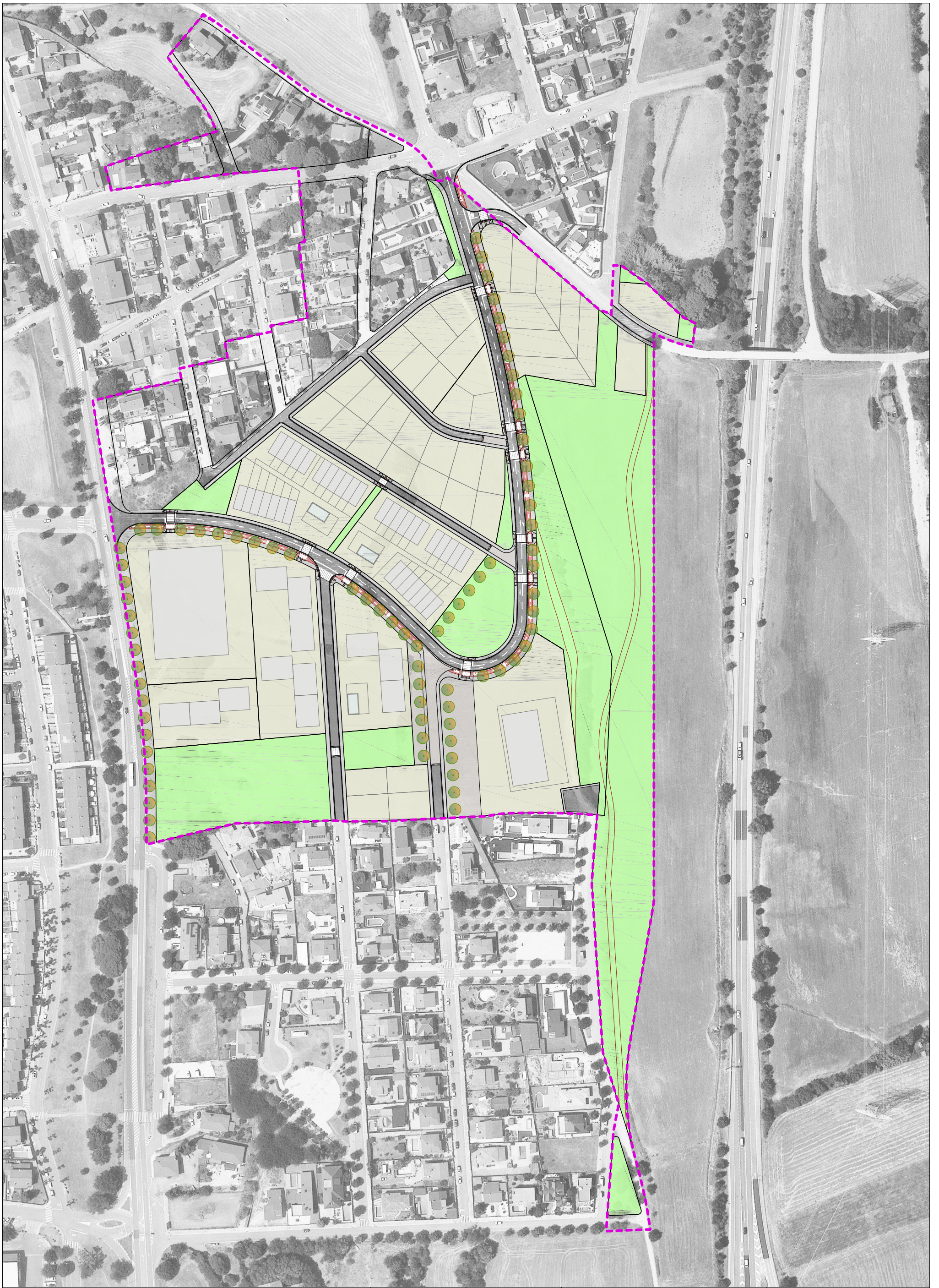
| | |
|------|---|
| 4b2 | Blocs definits en ordenació volumètrica precisa |
| 5a17 | Cases agrupades |
| 6c2 | Cases aïllades |
| 8c6 | Terciari |

--- Fondaria edificable / condicions edificació
 --- Àmbit d'actuació

| | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|
| MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-45/PAU-46 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS | | REF. 1119 ABRIL 2023 DIN A-1 1/1.000 DIN A-3 1/2.000 0 5 10 20 40 m | Ajuntament de Palau-solità i Plegamans | Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP Nou, 7-pral 17001 Girona tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com | GiR REVERENDO GINESTA ARQUITECTES |
|--|--|---|--|---|---|

| | |
|--|---|
| o.09 ORDENACIÓ | |
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | Codi Segur de Validació a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 |
| Url de validació | https://www.registre.palaupegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original |

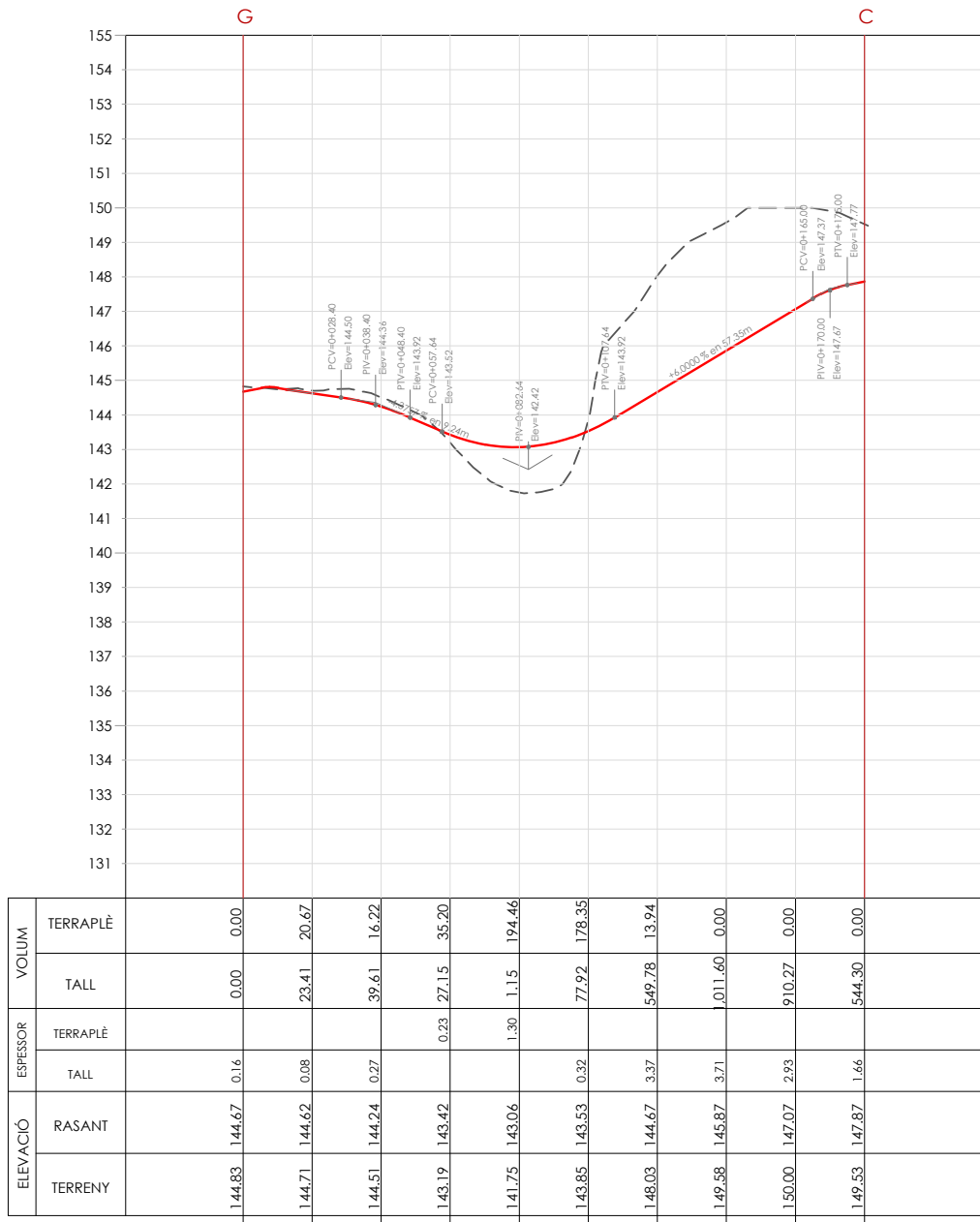




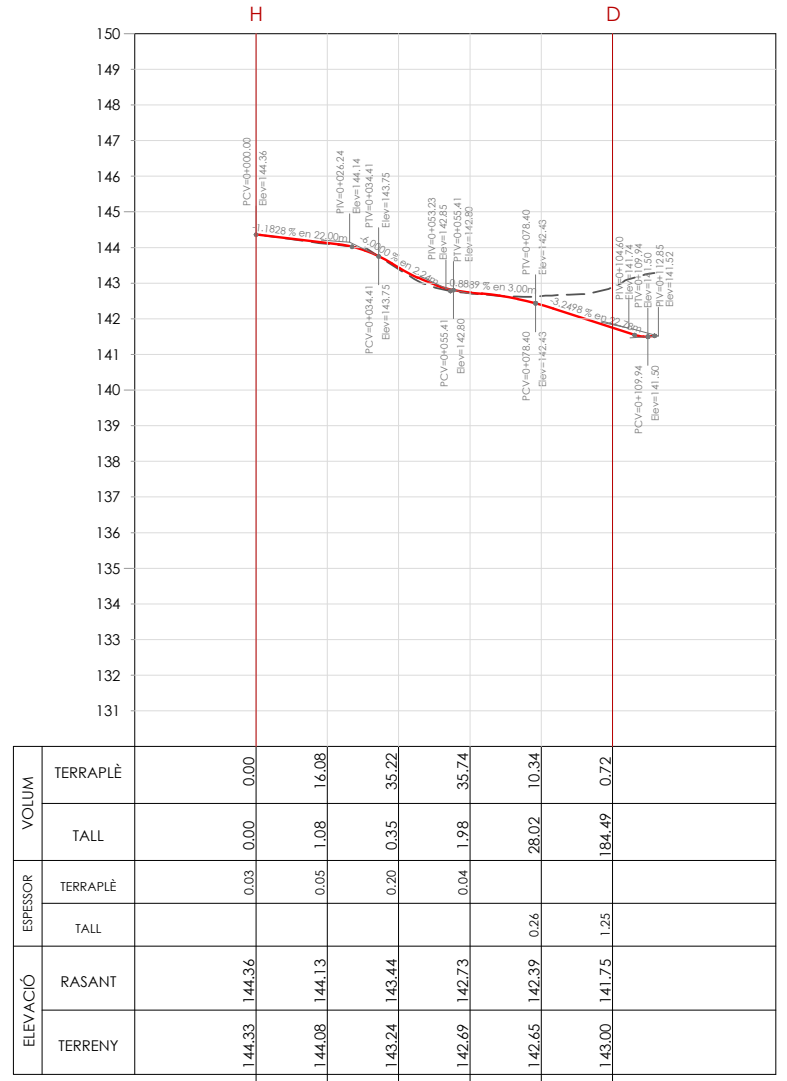
| | | | | | | | |
|---|------------------|---|--|--|--|--|---|
| <p>MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-45/PAU-46 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS</p> | <p>REF. 1119</p> | <p>ABRIL 2023 DIN A-1 1/1.000 DIN A-3 1/2.000</p> | | | | <p>Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP Nou, 7-pral 17001 Girona tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com</p> | <p>GIR REVERENDO GINESTA ARQUITECTES</p> |
|---|------------------|---|--|--|--|--|---|

o.11b EXEMPLE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. SOBRE ORTOFOTOMAPA

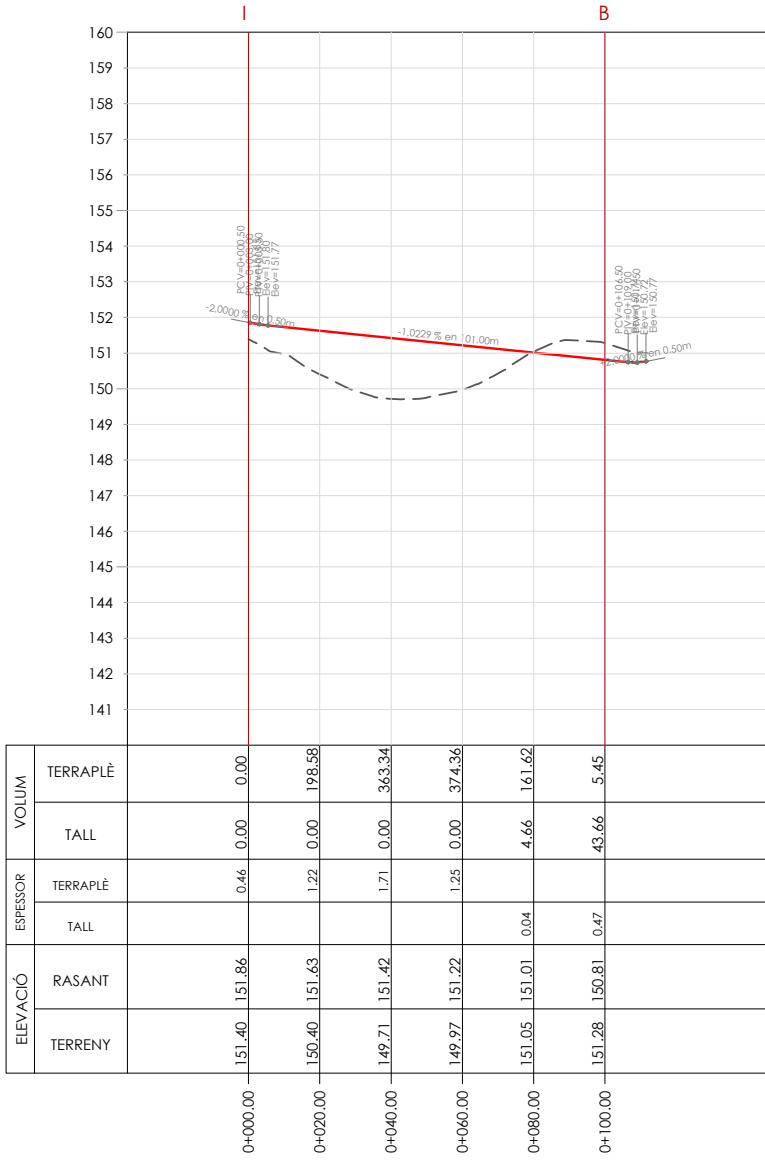
| | | |
|---|---|--|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web | | |
| Codi Segur de Validació | a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001 | |
| Url de validació | https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp | |
| Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original | |



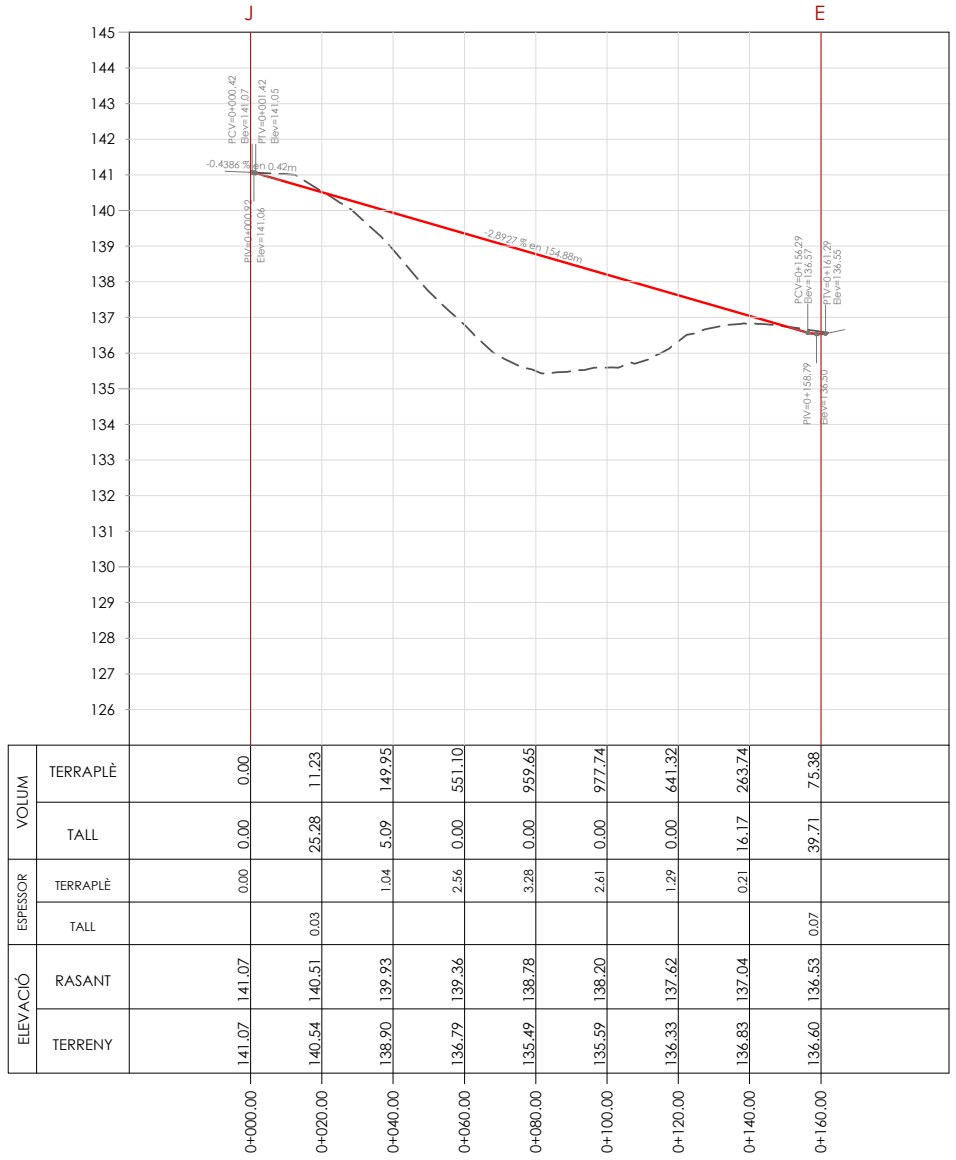
PERFIL G-C
 ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
 ESCALA VERTICAL 1 : 100
 TOTAL VOLUM TALL = 3.185.21m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = -458.85m³



PERFIL H-D
 ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
 ESCALA VERTICAL 1 : 100
 TOTAL VOLUM TALL = 215.93m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = -98.11m³



PERFIL I-B
 ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
 ESCALA VERTICAL 1 : 100
 TOTAL VOLUM TALL = 48.33m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = -1,103.34m³



PERFIL J-E
 ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
 ESCALA VERTICAL 1 : 100
 TOTAL VOLUM TALL = 86.24m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = -3,630.11m³

REF. 1119 ABRIL 2023

MODIFICACIÓ PUNTAL POU AL PAU-07/PAU-45/PAU-46
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

o.14 PERFILS LONGITUDINALS (2)

DIN A-1 1/1,000
 DIN A-3 1/2,000
 0 5 10 20 40 m

N

Junyament de Palau-solità i Plegamans

QR Code

Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 | rg@arquitectes.com

GiR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

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

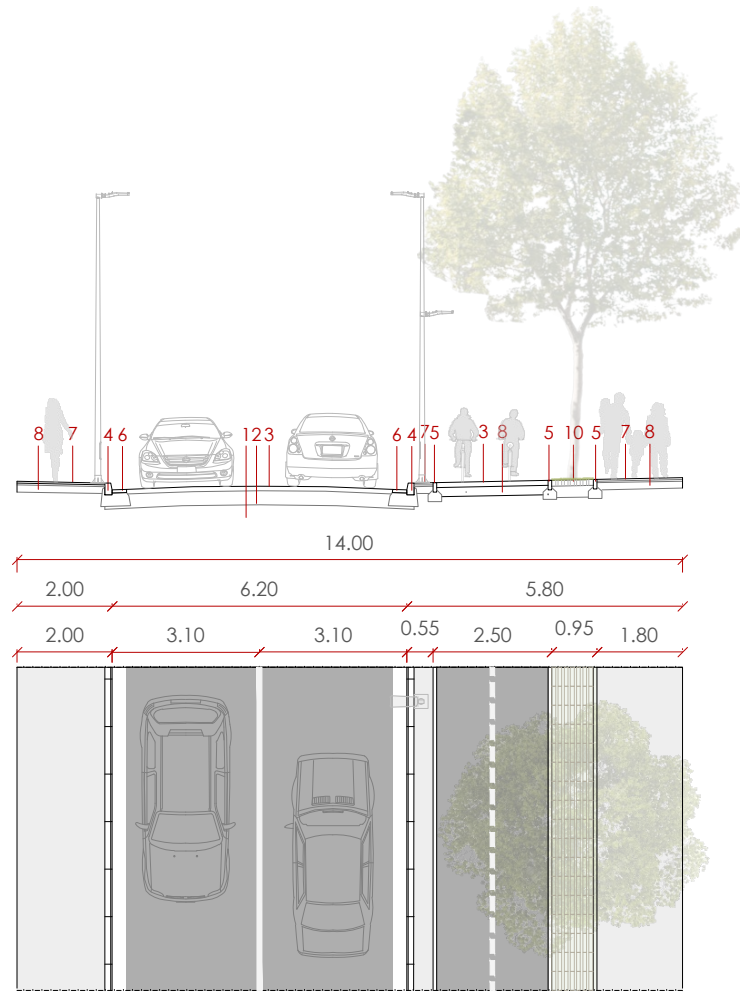
Codi Segur de Validació: a428c7f5418b445aaeb799a14fa0452f001

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

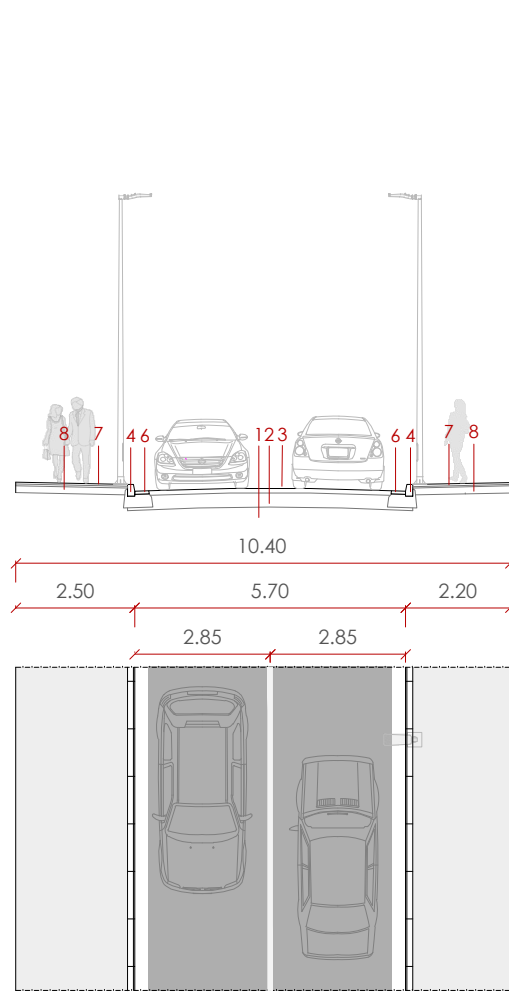
Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

QR Code

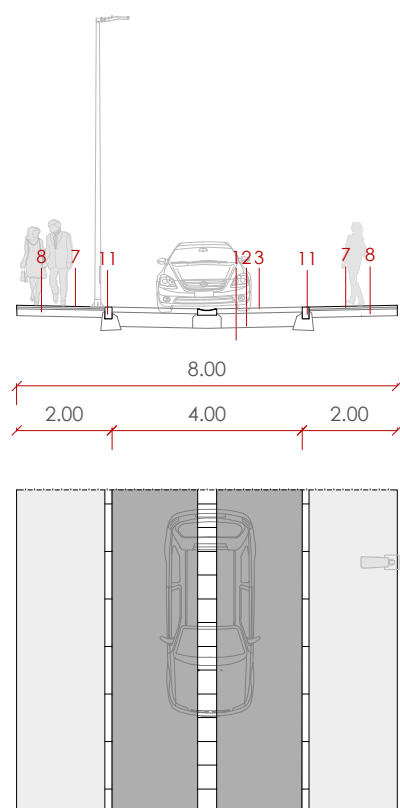
SECCIÓ TIPUS S-1



SECCIÓ TIPUS S-2



SECCIÓ TIPUS S-2



LLEGENDA

1. ESPLANADA
2. BASE DE TOT-Ú ARTIFICIAL
3. MESCLA BITUMINOSA EN CALENT
4. VORADA DE FORMIGÓ C5 DE 100x15-12x25cm TIPUS T-2 / T-2p
5. VORADA TAULÓ A3 DE 100x20x8cm
6. RIGOLA AMB PECES DE MORTER DE CIMENT BLANC 30x30x8cm
7. PAVIMENT DE PANOT DE 9 PASTILLES 20x20x4cm
8. BASE DE FORMIGÓ HNE-15/B/40
9. PAVIMENT DE LLOSA FILTRA GREEN DE BREINCO O EQUIVALENT DE COLOR GRIS DE 40x40x10 SOBRE CAPA DE 3-4cm DE SORRA 0-3mm
10. SUBBASE 20 cm DE GRAVA 2/22 o 2/32 mm
11. VORADA TAULÓ DE 15cm