

Maria Elena
Huguet Casanovas
- DNI 47697444K
(TCAT)

Aprovat pel Ple
municipal en
data 30.06.2022
2022.07.06
13:18:53 +02'00'



21.03

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
PER A LA NOVA PLAÇA DE LA COOPERATIVA**
TGa arquitectes_Ricard Torres Montagut i Jordi Grané i Font, arquitectes
Trini Capdevila i Figols, advocada
Juny 2022

RICARD TORRES
MONTAGUT -
DNI 39345380Q
(TCAT)

Signat digitalment
per RICARD TORRES
MONTAGUT - DNI
39345380Q (TCAT)
Data: 2022.06.19
22:47:26 +02'00'

TRINITAT
CAPDEVILA
FIGOLS - DNI
39312836V

Signat digitalment per
TRINITAT CAPDEVILA
FIGOLS - DNI 39312836V
Data: 2022.06.19
19:42:47 +02'00'

JORDI GRANE
FONT /
num:32506-6

Firmado digitalmente
por JORDI GRANE
FONT / num:32506-6
Fecha: 2022.06.19
19:24:04 +02'00'

GENERALITATS

- a. Document
- b. Emplaçament
- c. Tècnics redactors
- d. Col·laboradors

A. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ
2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
 - a. Àmbit *La Cooperativa*
 - b. Àmbit *Carolines-Salzes*
3. ANTECEDENTS
4. ESTAT ACTUAL
 - 4.1. Topografia
 - a. Àmbit Cooperativa
 - b. Àmbit *Carolines-Salzes*
 - 4.2. Estructura de la propietat
 - a. Àmbit Cooperativa
 - b. Àmbit *Carolines-Salzes*
 - 4.3. Usos del sòl i edificacions
 - a. Àmbit Cooperativa
 - b. Àmbit Carolines-Salzes
 - 4.4. La urbanització
 - a. Àmbit Cooperativa
 - b. Àmbit Carolines-Salzes
 - 4.5. Xarxes de servei
 - a. Àmbit Cooperativa
 - Xarxa de sanejament
 - Xarxa d'aigua
 - Xarxa de reg
 - Xarxa elèctrica
 - Xarxa d'enllumenat públic
 - Xarxa de gas
 - Xarxa de telecomunicacions
 - Xarxa de telefonia
 - b. Àmbit Carolines-Salzes
 - Xarxa de sanejament
 - Xarxa d'aigua
 - Xarxa de reg
 - Xarxa elèctrica
 - Xarxa d'enllumenat públic
 - Xarxa de gas
 - Xarxa de telecomunicacions
 - 4.6. Entorn.
 - a. Àmbit Cooperativa
 - b. Àmbit Carolines-Salzes
5. PLANEJAMENT VIGENT

- 5.1. Determinacions urbanístiques del planejament anul·lat PAU 04 _La Cooperativa
- 5.2. Determinacions urbanístiques particulars per a l'edifici de l'antiga botiga de la Cooperativa, protegit pel Catàleg del patrimoni.
- 5.3. Situació urbanística dels sòls després de la Sentència 190/2019 del TSJC
- 5.4. Determinacions urbanístiques PAU_31 Carolines-Salzes
- 5.5. Determinacions urbanístiques de les porcions de sòl urbà consolidat –SUC–
- 5.6. Resum dades urbanístiques àmbit de la modificació puntual
- 5.7. Paràmetres urbanístics a partir de l'ajust topogràfic del planejament
- 5.8. Pla Territorial Metropolità de Barcelona

6. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

7. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT

8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

- 8.1. Nova proposta d'ordenació vinculada a l'anterior PAU-04 La Cooperativa anul·lat
- 8.2. Nova proposta d'ordenació vinculada a l'actual PAU-31 Carolines-Salzes
- 8.3. Proposta de gestió urbanística.
 - a. Delimitació de PAU-45 Plaça de la Cooperativa,
 - b. Modificació de l'actual PAU-31 Carolines-Salzes
- 8.4. Proposta indicativa de les característiques de la urbanització
 - a. PAU-45. Plaça de la Cooperativa,
 - b. PAU-31 Carolines-Salzes

9. MARC LEGAL

10. MEMÒRIA SOCIAL

11. MESURES ENFRONT UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

B. TAULES DE DADES

C. NORMATIVA

D. PLA D'ETAPES

E. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

AVALUACIÓ ECONÒMICA

- a. Avaluació econòmica pel desenvolupament del PAU-45. *Plaça de la Cooperativa*
- b. Avaluació econòmica pel desenvolupament del PAU-31 Carolines-Salzes
- c. Comparativa de valors Patrimoni Públic del municipi
- d. Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars aparellat
- e. Informe de sostenibilitat econòmica

F. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

I1.1	Estat actual. Situació i àmbit de la modificació	1/4.000
I1.2	Estat actual. Situació i àmbit de la modificació. Ortofoto	1/4.000
I1.3	Estat actual. Situació i àmbit de la modificació	1/1.500
I2.1	Estat actual. Planejament vigent i àmbit de la modificació	1/1500
I3	Estat actual. Aixecament topogràfic	1/500, 1/1500
I4.1	Estat actual. Estructura de la propietat	1/750, 1/1500
I4.2	Estat actual. Estructura de la propietat. Ortofoto	1/750, 1/1500
I5.1	Estat actual. Usos del sòl i edificacions.	1/750, 1/1500
I5.2	Estat actual. Usos del sòl i edificacions. Ortofoto	1/750, 1/1500
I6.1	Estat actual. Serveis. Aigua / Rec / Sanejament	1/750, 1/1500
I6.2	Estat actual. Serveis. Il·luminació i punts de llum	1/750, 1/1500
I6.3	Estat actual. Serveis. Telecomunicacions/Gas/Pas soterrat	1/750, 1/1500
P1	Proposta. Objectius de planejament	1/1500
P2	Proposta. Classificació del sòl	1/750, 1/1500
P3	Proposta. Zonificació	1/750, 1/1500
P4	Proposta. Ordenació de l'edificació	1/750, 1/1500
P5	Proposta. Definició geomètrica zones i sistemes	1/750, 1/1500
P6.1	Estat actual i proposta. Seccions. Àmbit Cooperativa.	1/500
P6.2	Estat actual i proposta. Seccions. Àmbit Carolines-Salzes	1/750, 1/1500
P7	Proposta. Urbanització indicativa	1/750, 1/1500
P8.1	Proposta xarxes de serveis. Serveis. Aigua / Rec / Sanejament	1/750, 1/1500
P8.2	Proposta xarxes de serveis. Il·luminació i punts de llum	1/750, 1/1500
P8.3	Proposta xarxes de serveis. Telecom/Gas/Pas soterrat	1/750, 1/1500

G. ANNEXES

1	FITXES ÀMBITS PAU
	<i>B. Normes Urbanístiques, B.1a Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics. I. Polígons d'actuació Urbanístic (PAU).</i>
	a. modificació puntual fitxa PAU-31. Carolines-Salzes
	b. addició fitxa PU-45. Plaça de la Cooperativa.
2	Valoració finques privades PAU-45
3	Resum de les al·legacions presentades en la informació pública i la seva proposta de resolució
4	Estudi econòmic urbanització PAU-45 Plaça de la cooperativa

Generalitats

Document

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
PER A LA NOVA *PLAÇA DE LA COOPERATIVA*

Emplaçament

Municipi de Palau-Solità i Plegamans.

Tècnics redactors

TGa arquitectes

- | | |
|---|-------------------------|
| - Jordi Grané i Font, arqte | núm. col·legiat 32506/6 |
| - Ricard Torres i Montagut, arqte | núm. col·legiat 32665/8 |
| | |
| - Trini Capdevila i Fígols, advocada ICAB | núm. col·legiada 16794 |

Col·laboradors

TGa

- David Mata Marcos, arquitecte
- David Jimenez González, arquitecte tècnic

Tècnics municipals:

- Sandra Cortiella i Salvador, advocada
- Jordi Estruch i Jovell, arquitecte

1. INTRODUCCIÓ

La sentència núm.190/2019, de 1 de març del 2019, en les actuacions del recurs judicial contenciós administratiu ordinari 304/2015 promogut per la Societat Agrícola Palauenca SL contra el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, va estimar parcialment la demanda i va determinar que la delimitació i configuració del Polígon d'actuació urbanística PAU-04 *La Cooperativa* previst pel POUM de Palau-Solità i Plegamans, aprovat definitivament el 23 d'abril del 2015, no s'ajustava a dret en la forma com s'havia aprovat. La Sentència va declarar vigents:

1. El reconeixement dels usos atribuïts al sòl
2. La situació de sòl urbà consolidat
3. La consideració de solar en la part edificable

En el FJ Cinquè la Sala del TSJ admet de forma expressa la discrecionalitat que té l'administració en la seva potestat planificadora i, en aquest sentit, reconeix que es podrà optar per alternatives d'ordenació diverses en l'exercici d'una funció de govern que els Tribunals de Justícia no poden suplantar, quedant vedada únicament la reproducció de la delimitació que ha quedat anul·lada en les mateixes condicions que es declaren contràries a dret. La Sentència obre diverses possibilitats com a alternatives per l'Ajuntament, esmentant de forma expressa les següents:

1. Deixar les coses tal i com estan després de la Sentència, és a dir una part com a sòl urbà consolidat i solar, i l'altra subjecta a expropiació.
2. Fer obra ordinària, expropiar i, en el seu cas, imposar contribucions especials.
3. Dissenyar un àmbit d'actuació sistemàtica de característiques diferents a les del PAU-04, a executar per qualsevol dels sistemes d'actuació vigents.
4. Altres opcions

La present modificació puntual del POUM de Palau-Solità i Plegamans planteja una alternativa d'ordenació diferent a la que va ser anul·lada. De la valoració urbanística de les possibles alternatives s'opta per la que comporta un major interès general, adreçat a l'ampliació dels espais públics vinculats als existents de la plaça de la Vila i zona peatonal del carrer Estació i carrer del Camí Reial, suprimint l'edificabilitat de caràcter residencial plurifamiliar previst pel planejament vigent i destinant aquest sòl a la creació d'una nova plaça pública –plaça de la Cooperativa-, millorant exponencialment la relació entre l'antiga botiga de la Cooperativa, que es manté com a equipament públic, i els actuals equipaments públics de l'Ajuntament, Sala Polivalent i Teatre. En aquest sentit, la proposta planteja la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística PAU-45 *Plaça de la Cooperativa*, discontinu amb altres terrenys de l'actual PAU-31 *Carolines-Salzes*, que engloba la totalitat dels sòls privats necessaris per reordenar urbanísticament el front edificat del carrer Estació com a sistemes públics al servei de tota la població, i preveure un nou aprofitament urbanístic vinculat a la zona de l'actual PAU-31 *Carolines-Salzes*, que se'n replanteja la seva ordenació i objectius a fi d'introduir al barri, predominantment d'habitatge unifamiliar aïllat, noves tipologies residencials de caràcter unifamiliar adossat i/o aparellat, de major densitat, amb usos residencials de protecció pública, que en conjunt, han de permetre diversificar el teixit residencial i social en aquest sector de la població. En coherència als objectius, la proposta planteja la reformulació del PAU-31 *Carolines-Salzes*, tot i mantenint els objectius de dotar pel barri, d'un nou parc públic amb els mateixos objectius públics actuals.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present modificació puntual abasta doncs, l'anomenat PAU-04 La Cooperativa anterior, anul·lat per la sentència esmentada, l'àmbit de l'actual PAU-31 Carolines-Salzes, i dues porcions de sòl urbà consolidat –SUC- vinculats a l'entorn del PAU-04 anul·lat, necessàries per garantir de forma eficient l'assoliment dels objectius plantejats. En conjunt, l'àmbit té una superfície total de **27.688,35 m2 -2,769 ha-**.



a. Àmbit La Cooperativa

L'àmbit que anomenem *La Cooperativa* es situa al centre de la població, limitat pels carrers Camí Reial a l'oest, Estació al nord i d'Anselm Clavé a l'est. Al sud limita amb els edificis actualment utilitzats com a equipaments públics i corresponents a la Sala polivalent i el Teatre de la Vila.. L'àmbit està al costat oposat de la plaça de la Vila, on es localitza l'Ajuntament. La plaça de la Vila està oberta al carrer del Camí Reial pel seu costat est i al carrer de Padró pel costat oest, i al parc Onze de setembre pel costat nord-oest.

El carrers de l'Estació, Camí Reial i Anselm Clavé són zona de prioritat per als vianants i formen la part més cèntrica de la població, amb relació directe amb l'església de Sant Genís, a l'extrem nord del carrer d'Anselm Clavé, al costat oposat del carrer Barcelona. L'àmbit abasta la totalitat del PAU-04 anul·lat, de 892 m2, i que inclou diferents edificacions pertanyents a la Cooperativa Agrícola de PSP, i dues petites porcions fora de l'àmbit del PAU, que, per coherència amb la proposta d'ordenació, es considera necessari incloure en la present modificació puntual i que són:

- porció de sòl de 37,11 m2, que està qualificat com a sistema Viari de *trànsit restringit i prioritat invertida*, que es situa sobre el teatre actual i inclou retallons de sistema viari pel carrer de l'Estació.
- porció de sòl de 28,76 m2, que està qualificat com a zona de Nucli antic centre urbà, clau 1.d, que abasta la totalitat de l'amplada actual del teatre pel costat del carrer Anselm Clavé, i que es correspon actualment a espai públic.



b. Àmbit Carolines-Salzes

Està situat al costat est de la població, al límit est del barri residencial d'habitatges unifamiliar aïllat anomenat de Carolines-Salzes. Inclou el carrer dels Salzes que té continuïtat amb el carrer de la Muntanya, i part del carrer dels Ceders entre els carrers dels Til·lers, dels Lledoners i el mateix carrer de la Muntanya. El carrer dels Salzes i Muntanya és el límit nord i oest del sòl urbà. Pel costat oest, limita amb el límit de les parcel·les residencials. Té una superfície total de 26.730,48 m2. A l'est de l'àmbit, discorre la carretera interurbana C-59. Al nord, s'estenen terrenys agrícoles.



TOTAL ÀMBIT			
ÀMBIT	27.688,35	100,00	
PAU-04_LA COOPERATIVA ANUL.LAT	892,00	3,22	
PAU-31_CAROLINA-SALZES	26.730,48	96,54	
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	65,87	0,24	

3. ANTECEDENTS

El 23 d'abril del 2015 es va aprovar definitivament el POUM de Palau-Solità i Plegamans. Com es descriu en l'apartat 5, el POUM va delimitar, entre d'altres, el Polígon d'actuació urbanística *La Cooperativa* –PAU-04-, que abastava dues finques propietat de la Societat Agrícola Palauenca SL, on hi està inclosa l'antiga botiga de la cooperativa, i que es correspon a un edifici de caràcter patrimonial, inclòs al document C del POUM, de Catàleg de protecció de patrimoni arquitectònic i arqueològic, *C.5 Fitxes del Catàleg de Patrimoni, fitxa 1.04*, i que aquest el preveu amb destí com a equipament públic Cultural-social-religiós –clau E3- i Administratiu-Serveis –clau E4.

L' 1 de març del 2019, en les actuacions del recurs judicial contenciós administratiu ordinari 304/2015 promogut per la Societat Agrícola Palauenca SL contra el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, la sentència núm.190/2019 va estimar parcialment la demanda i va establir que la delimitació i configuració del polígon d'actuació urbanística PAU-04 *La Cooperativa* previst pel POUM de Palau-Solità i Plegamans, aprovat definitivament el 23 d'abril del 2015, no s'ajustava a dret en les condicions en les que s'havia aprovat, reconeixent la potestat urbanística municipal per reformular-lo de forma diferent.

Amb el ple acatament de la Sentència, la voluntat municipal de crear espais públics per a la població en una zona cèntrica , que es consideren necessaris per millorar la qualitat de vida de la població, va comportar que ,per Resolució d'Alcaldia de 15 de setembre de 2020 (publicació BOPB 30-9-20) , l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans acordés la suspensió de les llicències urbanístiques i d'altres instruments urbanístics, per a les finques incloses en l'àmbit de l'anterior PAU-04 delimitat en el POUM per tal d'estudiar les alternatives d'ordenació que la pròpia Sentència reconeixia com a viables a l'empara de la potestat municipal de planificació. El termini de suspensió és d'un any d'acord amb l'article 74 del Decret Legislatiu 1/2010, Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i quedarà prorrogat per un any més si abans de finalitzar la seva vigència s'ha aprovat inicialment una modificació puntual del POUM que modifiqui el règim urbanístic dels sòls inclosos en l'àmbit de la suspensió.

A data de 2 de setembre de 2021, per acord de tots els grups polítics del Ple municipal, es va aprovar inicialment la modificació puntual del POUM de Palau Solità i Plegamans per la creació de la nova plaça de la Cooperativa. La proposta aprovada es justificava en base als mateixos objectius del present document, fent possible la creació d'una nova plaça al centre de la població en substitució de l'edificabilitat residencial prevista pel POUM, i reordenant l'àmbit de l'actual PAU-31 Carolines-Salzes per densificar el sostre residencial i diversificar l'oferta habitacional, fent possible la creació d'habitatge protegit dins d'aquest sector actualment de baixa densitat. Per la gestió de la proposta es delimitava un nou PAU-45

Plaça de la Cooperativa, discontinu juntament amb part dels sòls actuals del PAU-31 Carolines-Salzes, de propietat municipal, i es redefinia l'àmbit del PAU-31 de Carolines-Salzes, introduint la tipologia d'habitatge adossat de major densitat per la mateixa ocupació de sòl.



Proposta d'ordenació i qualificació dels sòls en l'àmbit del carrer de l'Estació, i proposta indicativa de formalització de la nova plaça, amb millora de la relació dels equipaments propers entre ells i de l'espai públic limítrof.



En blau, el PAU-31, i en groc, el nou PAU-45 discontinu amb els sòls privats vinculats al carrer de l'Estació. A la dreta, la proposta d'urbanització indicativa dels espais públics, vinculats en la seva major part al PAU-31 Carolines-Salzes, de titularitat 100% municipal.

En relació al document, es varen sol·licitar el següents informes sectorials:

- Agència catalana de l'Aigua
- Direcció General d'Infraestructures de mobilitat

En data de 4 de novembre de 2021, es va rebre l'informe favorable de la Direcció general d'Infraestructures de mobilitat, sense condicions. Recorden però que prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació a la zona de protecció de la carretera C-59, caldrà l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

En data de 23 de novembre de 2021, es va rebre informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de caràcter favorable, amb algunes observacions/consideracions:

1. En relació al domini públic hidràulic i zona de policia, conclou que cap dels dos àmbits, Carolines-Salzes i La Cooperativa, es troba creuat per cap llera pública. En el cas de Carolines-Salzes, per l'est de l'àmbit discorre el torrent del Caganell, a uns 90 m de distància
2. En relació a l'abastament d'aigua,
 - que el municipi de Palau Solità i Plegamans realitza el seu abastament de la xarxa ATL i per tant el seu abastament d'aigua potable està assegurat. Així mateix, fa
 - per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. Caldrà, doncs, que aquests projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona (www.diba.cat/xarxasost/cat/OrdenancaAigua.pdf). L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...). S'incorpora a la normativa l'obligatorietat del compliment de *l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona*.
 - recomana que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals. L'Ajuntament ja incorpora mesures de racionalització de l'aigua destinada al rec.
3. En relació al sanejament,
 - d'acord amb l'article 36 de la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, l'informe estableix la quota resultant del càlcul de la taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, que es fixa en 28.301'00 eur. A aquest valor es té en consideració alhora de l'estudi econòmic i financer. No obstant, s'esmena l'error interpretatiu de l'informe i es reparteix proporcionalment aquest import als dos àmbits de PAU.

- caldrà sol·licitar la corresponent autorització de connexió del sector al sistema de sanejament en alta de l'EDAR de Montornès, al Consorci Besòs Tordera, com a administració actuant i donar compliment als seus condicionants.

4. En relació a la inundabilitat, exposa que per la distància a la riera del Caganell, no li afecta.
5. En relació a les afectacions mediambientals, informe que el planejament haurà d'orientar en la seva normativa, ordenació i desenvolupament urbanístic les mesures per reduir la impermeabilització del sòl i la generació d'escolament superficial. En aquest sentit, s'escau matisar que el document aprovat inicialment ja preveia una limitació per a la impermeabilització dels sòls privats, i que la proposta indicativa d'ordenació dels espais públics precisament incideixen en el manteniment dels sols sense tractaments impermeables. No obstant, s'incorpora a la fitxa de característiques de Carolines-Salzes, una limitació de la impermeabilització dels sòls en la urbanització dels espais lliures públics.

En el termini d'informació pública del document aprovat inicialment, s'ha formulat una única al·legació el dia 5 d'octubre de 2021, per part de la propietat dels terrenys vinculats al carrer Estació i que s'inclouen dins del nou PAU-45 Plaça de la Cooperativa. L'al·legació ha estat objecte d'estudi i avaluació detallada, i es proposa la seva estimació parcial, en els termes i condicions que consten a l'Annex del document. L'estimació parcial ha comportat ajustos en el present document respecte a la proposta aprovada inicialment: aquests ajustos es poden resumir en els següents:

- revisió de l'estudi econòmic i de les càrregues associades al nou PAU-45
- ampliació de l'àmbit del PAU-45 i redefinició de la proposta d'ordenació, amb increment del sostre edificable i densitat.

Per altra banda, i d'ofici, s'incorpora una justificació específica sobre la perspectiva de gènere, que tot i ser implícita en el document anterior, s'explicita i es justifica de forma particular en el present document, en compliment de la normativa vigent.

En pro de donar una major flexibilitat a la iniciativa privada en la concreció dels volums edificables vinculats als dos Polígons d'actuació, preveu en la normativa particular de les zones, una ordenació flexible dins dels paràmetres obligatoris, que haurà de ser objecte de concreció bé en el projecte de reparcel·lació, bé amb un posterior projecte d'ordenació volumètrica o directament amb la llicència urbanística, en els termes previstos als articles 188.5 del TRLUC i l'art. 45 del Decret 64/2014. Es crea una nova zona de *Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit –clau 5d.hpp-* que deriva a la fitxa de característiques del PAU les determinacions concretes referides a l'ordenació de l'edificació i de les intensitats de sostres i usos, i que es caracteritza per tenir també, habitatge de protecció pública, també a concretar la seva ubicació concreta dins de la zona a partir de la reparcel·lació o projecte d'ordenació volumètrica esmentat. En cada àmbit de PAU, la mateixa zona 5d.hpp es determina amb una subclau 1 o 2 respectivament atès que cada zona tindrà un índex d'edificabilitat diferent i un percentatge de sostre de protecció pública també diferent. la resta de paràmetres d'ordenació es mantenen coincidents en ambdues subzones. Així mateix, s'incorporen aspectes de regulació generals que van encaminats a la millor sostenibilitat ambiental de la nova proposta d'ordenació, com la limitació a 1 piscina comunitària per zona i de la necessitat de creació d'espais d'ús comunitari, vinculat a la part posterior de la zona, en contacte amb la zona d'espais lliures públics.

En qualsevol cas, els canvis introduïts són de matís, milloren la proposta aprovada inicialment sense alterar-ne els seus objectius principals. Es mantenen els objectius volumètrics de les unitats d'edificació vinculats al carrer dels Salzes i carrer Muntanya, sense perjudici de la flexibilitat als futurs promotors dels dos àmbits de PAU, en benefici dels interessos particulars i públics, i es preveu una ampliació del sòl lliure privat per possibilitar els espais comuns com a mesura de sostenibilitat ambiental i de cohesió social. En cap cas, es considera que els ajustos introduïts puguin ser considerats substancials d'acord amb el què preveu l'art. 112.2 del RLU:

- no s'adopten nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori.
- No es varia la classificació del sòl.

A data de 13 de juny de 2022, la CTU acorda requerir a l'Ajuntament un seguit d'ajustos i consideracions:

1. *Incorporar una separata de la memòria on es justifiqui la millora dels sistemes d'espais lliures proposats des del punt de vista qualitatiu i quantitatiu, de conformitat amb l'article 98.6 del TRLLU, i pel que fa al PAU-45 s'acrediti el compliment de l'estàndard mínim de zona verda d'acord amb l'article 100.3 del TRLLU.* Aquesta consideració ve justificada – d'acord amb l'informe de la CTU- per la reducció de zona verda en l'àmbit del PAU-45 en 283,04 m2 tot i que en el global de la modificació puntual, hi ha un increment del sòl d'espais lliures
2. *Concretar a les fitxes normatives del PAU-45 i el PAU-31 si la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública es correspon amb el destí a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, o bé a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament, en compliment de l'article 57.8 del TRLLU*
3. *Completar l'estudi d'avaluació econòmica, en el sentit d'acreditar que la proposta no comporta cap pèrdua de valor econòmic del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, tenint en compte que l'aprofitament del PAU-31 vigent es correspon amb la cessió a favor de l'Ajuntament de l'aprofitament urbanístic provinent de l'execució del polígon 1 Tenda Nova.*
4. *Esmenar diferents errades materials i contradiccions descrites a la part expositiva:*
 - a. *Respecte l'article 466bis relatiu al nou polígon d'actuació, cal corregir el nom del polígon que ha de ser el PAU-45 “Plaça de la Cooperativa” en lloc del PAU-04 “La Cooperativa”, i esmenar la superfície total del polígon que ha de ser de 5.336,56 m2 en lloc de 2.784,82 m2.*
 - b. *Corregir el termini d'execució previst a les fitxes normatives d'ambdós polígons d'actuació amb coherència amb les determinacions del pla d'etapes que consta al document.*
 - c. *Al darrer quadre de la memòria relatiu a la proposta de modificació, cal substituir el sostre màxim edificable de 5.843,37 m2 pel sostre màxim de 3.633 m2. Així mateix, cal esmenar l'apartat 10 de la memòria, pel que fa a la referència a un volum de 4 habitatges de protecció i a la qualificació amb la clau 5a17.hpp, atès que aquests paràmetres no estan previstos a la proposta.*
5. *Als efectes de clarificar i simplificar la lectura del document es fan les recomanacions següents:*
 - *Respecte els plànols d'ordenació:*

- a. *El plànol P1 que pretén explicar els objectius de la proposta no hauria de formar part dels plànols d'ordenació, i les imatges contingudes en aquest plànol es poden incorporar a la memòria del document per tal de reforçar la justificació de la proposta.*
- b. *Els plànols P5 i P3 tenen pràcticament el mateix contingut, se'n pot suprimir un.*
- c. *El plànol P2 hauria de ser la proposta de delimitació poligonal, i seria convenient simplificar la llegenda i adaptar-la al contingut del plànol, en el benentès que cal fer referència al PAU-31 en lloc del PAU-32.*
- d. *Els plànols P4.1 i P4.2 que defineixen la proposta d'ordenació de l'edificació, ambdós plànols aporten les mateixes determinacions i, per tant, és suficient mantenir un únic plànol. L'esmentat plànol d'ordenació de l'edificació només hauria d'incloure l'àmbit de Carolines-Salzes, atès que en l'àmbit de la cooperativa no es preveuen noves edificacions. A més a més, caldria assenyalar que els dos gàlibs edificables (línia discontinua vermella) i el nombre màxim de plantes tenen caràcter vinculant, mentre que l'ordenació de volums és indicativa.*

- *Pel que fa a la normativa urbanística:*
- e. *Caldria preveure un articulat correlatiu propi de la Modificació, sens perjudici que alguns dels articles facin referència als articles del POUM modificats o afegits, així com incorporar en el cos de la normativa les fitxes normatives dels dos polígons d'actuació proposats.*
 - f. *L'article 365bis estableix que la nova zona “Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit” (clau 5d, hpp) engloba aquelles ordenacions determinades en els nous desenvolupaments dels PAUs de sòl urbà, i determina que diversos paràmetres, com és l'edificabilitat, s'han de concretar a la fitxa normativa del polígon d'actuació.*
 - g. *Tot i que aquest sistema de regulació no es considera el més adequat, s'observa que s'ha plantejat seguint el criteri adoptat al POUM per a altres zones. Tanmateix, en general, caldria simplificar el seu redactat i evitar la reiteració de determinacions. Caldria suprimir el paràmetre de separació màxima del pla de façana al carrer, atès que ja s'estableixen uns perímetres reguladors. En quant a l'edificabilitat, atès que es tracta d'una zona és suficient fixar l'índex d'edificabilitat neta i el percentatge que s'haurà de destinar a HPP.*
 - h. *En les fitxes normatives dels PAUs seria recomanable definir l'edificabilitat màxima únicament amb l'índex d'edificabilitat neta de la zona, ja que es tracta d'ordenacions definides amb caràcter unívoc, i la fixació d'un sostre màxim i d'un índex d'edificabilitat bruta comporten petits desajustos que cal evitar.*

En aquest sentit, s'escau justificar la forma de donar compliment als punts esmentats:

En relació al **punt 1**, cal considerar que el punt 1 de l'art. 98.6 estableix que *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.* En aquest sentit, es considera que al llarg del document s'exposen extensament les bondats de la nova plaça de la Cooperativa i de la funcionalitat dels espais lliures resultants a la zona de Carolines Salzes, així com de la seva qualitat tot i que no s'expressa en aquests termes el text literal de l'art. 98.6.1. Així mateix, la reducció de sòl de sistemes d'espais lliures a

l'àmbit del PAU-31_Carolines-Salzes en 297,48 m2 representa una reducció del 2,83% de la zona inicialment prevista com a Parc Urbà –V4–, no afectant en cap cas ni la funcionalitat ni la qualitat respecte a la zona V4 prevista pel planejament vigent. Es manté l'estratègia d'implantació, es garanteix la mateixa funcionalitat i d'acord amb la proposta d'urbanització indicativa, manté la possibilitat d'incloure recorreguts de vianants transversals entre el costat nord i sud. S'inclou la justificació sol·licitada en un document independent.

En relació al **punt 2**, es justifica de forma expressa la qualificació genèrica elegida per l'habitatge de protecció pública (apartat 10 de memòria social), i s'inclou concreció a les fitxes dels dos PAU. Així mateix, en la mateixa punt de la memòria, s'afegeix la referència al Pla local de l'habitatge vigent i de la coherència de la proposta també en relació al vigent PLH.

En relació al **punt 3**, s'incorpora apartat específic de *Comparativa valors Patrimoni Públic del municipi a L'estudi econòmic i financer*, amb la justificació que la proposta no comporta cap pèrdua de valor econòmic del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

En relació al **punt 4**, s'esmenen les errades materials identificades.

En relació a les diferents recomanacions incloses al **punt 5**, es considera el següent per cada sub-punt:

- a. El plànol P1 d'Objectius es considera que forma part de la proposta d'ordenació atès que justifica la proposta plantejada. El seu manteniment es considera que aporta coherència vers els objectius plantejats a l'avanç de planejament i que aquest document concreta amb una proposta d'ordenació. Tot i que aquestes imatges també són utilitzades en la memòria, es considera pertinent el seu manteniment dins del conjunt dels plànols d'ordenació.
- b. El plànol P3 correspon a la proposta de zonificació urbanística, que es grafia sobre la base cartogràfica per major facilitat de comprensió. I el plànol P5, fixa les coordenades UTM que permeten georeferenciar les diferents línies de zona. En aquest sentit, els dos plànols contenen informació complementària, i es considera pertinent mantenir-los amb aquest plantejament.
- c. Es simplifica la llegenda
- d. Es planteja la proposta d'ordenació de l'edificació exclusivament per l'àmbit del PAU-31_Carolines Salzes, es refonen els anteriors plànols P4.1 i P4.2 en un sòl plànol P4, i s'inclou la referència del caràcter vinculant del gàlib i del nombre de plantes, i la referència del caràcter indicatiu de la proposta d'ordenació plantejada.
- e. La Normativa incorpora els articles correlatius de forma inicial. No obstant, l'art. 2.8 és on s'incorporen les modificacions puntuals de la normativa vigent del POUM, essent coherent que aquesta proposta normativa derivi directament de l'existent al POUM, i per tant, que en mantingui el número de l'article i del contingut d'aquest. D'aquí emana la taula comparativa.
- f. S'esmena
- g. S'esmena
- h. S'esmena. Es revisen les fitxes perquè la informació sigui equivalent a la informació de les restants fitxes dels sectors definides pel POUM vigent. En aquest sentit, es manté el sostre màxim edificable i el coeficient d'edificabilitat atenent a la coherència amb les restants fitxes del POUM.

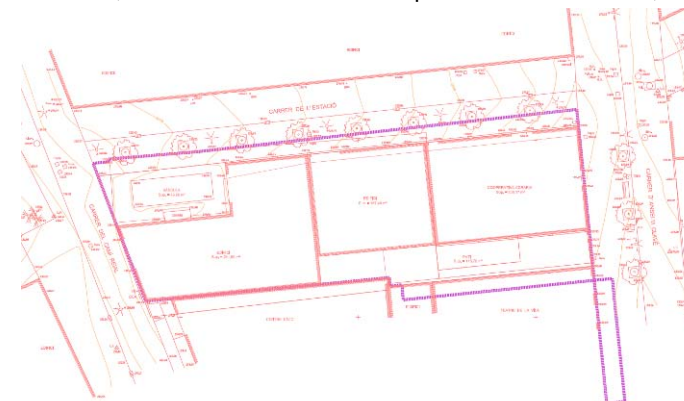
4. Estat ACTUAL

4.1. Topografia

El present document s'ha redactat en base a un aixecament topogràfic taquimètric concret que abasta la totalitat de l'àmbit de la modificació puntual del POUM plantejada, així com els terrenys col·lindants. Al plànol I3 *Estat actual. Aixecament topogràfic*, queda recollit aquest aixecament topogràfic conjuntament amb la base cartogràfica. Als plànols P6.1 i P6.2. *Estat actual i Proposta. Seccions (...)* s'identifiquen els diferents talls topogràfics del terreny.

a. Àmbit Cooperativa

L'àmbit anomenat de la Cooperativa es situa en una topografia pràcticament plana. Entre el costat est i oest, al carrer de l'Estació, la diferència de cota és de 1,10 m, amb un pendent aproximat del 2,22% en direcció a la plaça de l'Ajuntament. En direcció nord-sud, la diferència de cota és d'aproximadament 20 cm, amb un pendent del 1,25%.



Aixecament topogràfic i àmbit de la modificació puntual –lila–

b. Àmbit Carolines-Salzes

L'àmbit de Carolines-Salzes té un caient topogràfic d'oest a est. El punt més elevat es situa al costat nord-oest, a la cota 151,53, i el punt més baix, a la zona on es situen les instal·lacions de depuració de la xarxa de sanejament, a la cota aproximada 136,00, a la part més oriental del carrer de la Muntanya.



Aixecament topogràfic i àmbit de la modificació puntual –lila–

4.2. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat queda identificada en el plànol I4.1 i I4.2. Estat actual. Estructura de la propietat –sobre base cartogràfica i sobre ortofoto respectivament-.

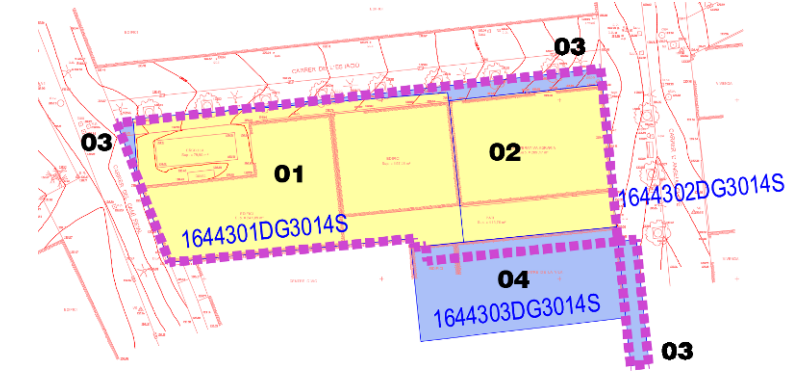
L'àmbit de la modificació abasta diferents finques cadastrals, i d'altres, que són sistemes viaris de titularitat pública i, per tant, apareixen com a tals en les bases cadastrals.

De conformitat amb l'article 99 del TRLUC, només quan les modificacions d'instruments de planejament general comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació. La present modificació puntual, no està subjecte a la identificació de la identitat dels propietaris del sòl durant els últims 5 anys.

L'estructura de la propietat que s'identifica en el present document correspon a les finques extretes del cadastre virtual, ajustades a la realitat física topogràfica en aquells límits perfectament identificables com a tals. No obstant, cal considerar que la realitat física i jurídica de les finques de titularitat privada identificades en aquest document no tenen un caràcter vinculant, sinó identificatiu dels titulars del sòl, essent el futur projecte de reparcel·lació el que determinarà amb exactitud, els límits físics de cada finca atenent a la informació de major detall que disposi.

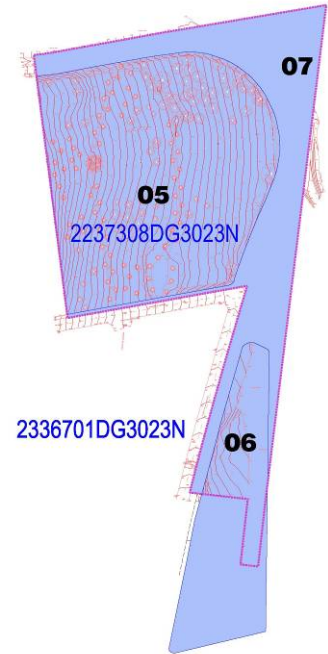
a. Àmbit Cooperativa

finca	Ref. cadastral	Propietat	m2 superfície
01	1644301DG3014S	Societat Agrícola Palauenca SL	570,54
02	1644302DG3014S	Societat Agrícola Palauenca SL	277,40
03	VIARI	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	74,32
04	1644303DG3014S	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	35,69
			956,45



b. Àmbit Carolines-Salzes

finca	Ref. cadastral	Propietat	m2 superfície
05	2237308DG3023N	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	15.863,14
06	2336701DG3023N	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	2.644,27
07	VIARI	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	8.223,07
			26.730,48



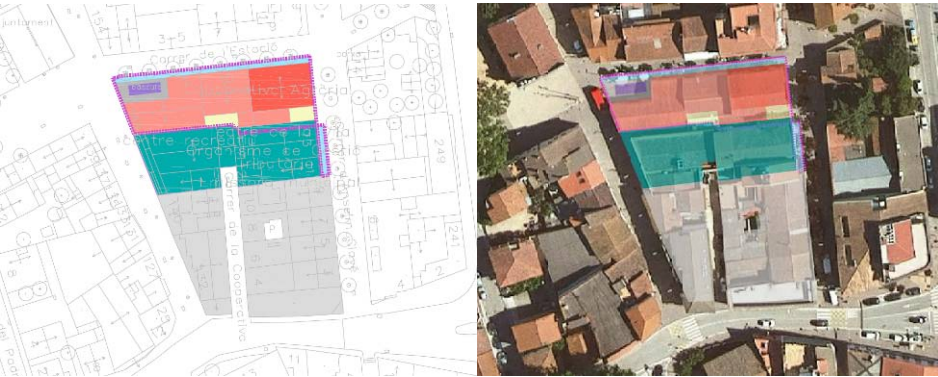
La totalitat de les finques identificades dins de l'àmbit actual del PAU-31 Carolines-Salzes, són fruit del projecte de l'anterior Pla Parcial Tenda Nova Est Polígon II, i corresponents al 10% d'aprofitament mig del Pla parcial Plegamans-sud.

Per raó de l'origen de les finques de propietat publica dins de l'àmbit actual del PAU-31, no generen drets urbanístics en la seva inclusió en altres àmbits de gestió i/o planejament urbanístic.

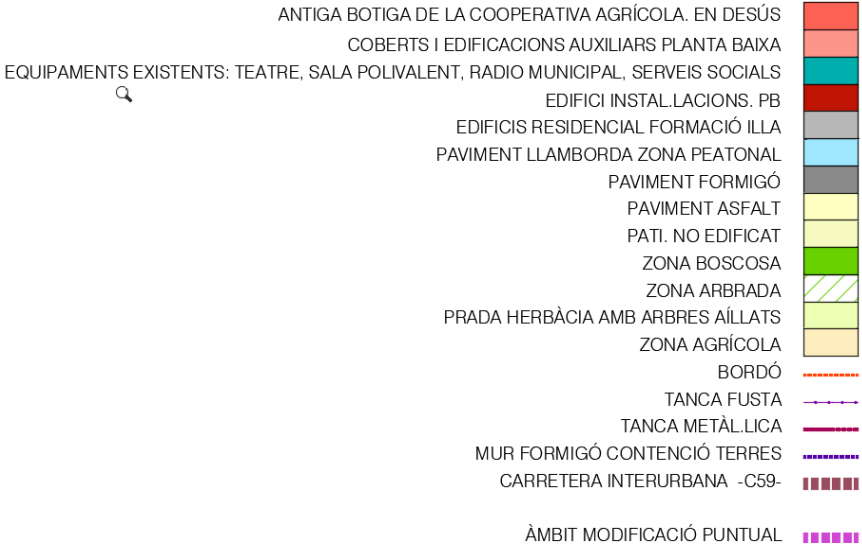
4.3. Usos del sòl i edificacions

a. Àmbit Cooperativa

El recinte de La Cooperativa està format per varies edificacions agrícoles, i una bàscula exterior per a camions. Tant els usos com les característiques de les edificacions i del sòl queden reflectides al plànol I.5. *Informació. Estat actual. Usos del sòl i edificacions.*



Usos del sòl i característiques de les edificacions i el sòl de l'àmbit de la Cooperativa i de la illa completa la qual hi està vinculada.



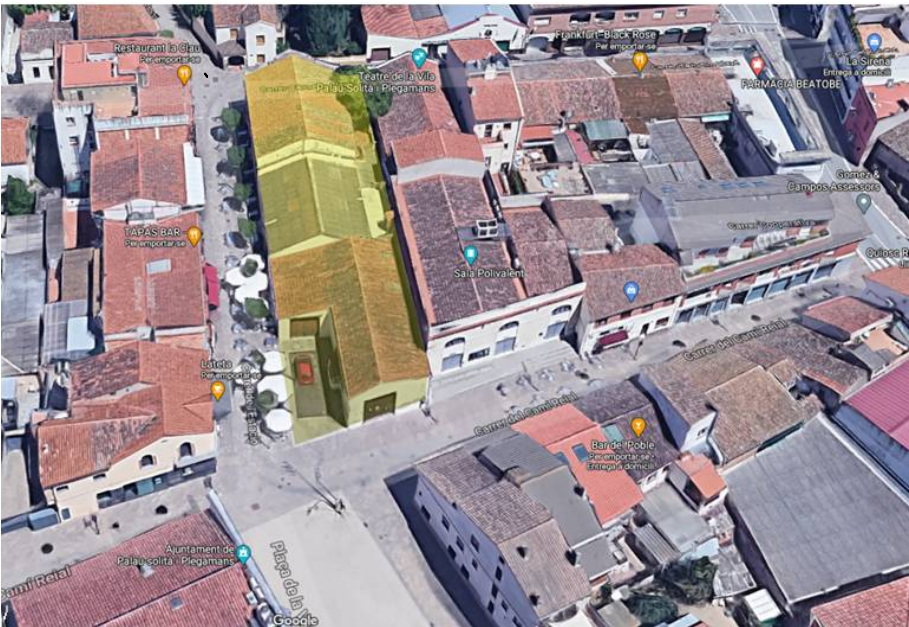
El conjunt va ser edificat originàriament l'any 1.920 amb la nau del sindicat agrari –pertanyent a la **finca 02-**, format el 1916 amb l'objectiu de facilitar l'adquisició d'adobs a bon preu i donar facilitat de pagament, en un municipi on a començaments del segle XX

l'activitat era principalment agrària. Aquesta nau ha continuat sent la botiga de la cooperativa agrària al llarg dels anys fins el 2013 i des de llavors està en desús. És d'estil noucentista, de forma rectangular, de 17m de llarg, per 10,5m d'amplada, amb estructura de cavalls de fusta, carener en el centre en el sentit longitudinal, coberta de teules ceràmiques, i les seves façanes coronades de forma ondulant amb un eix clar de simetria i amb un clar estil modernista-noucentista. La nau està dins del Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic del POUM de Palau-Solità i Plegamans amb la fitxa 1.04, i té un nivell de protecció B com a BCIL.

El recinte té altres edificacions agrícoles, concretament una nau que dona al carrer del Camí Reial –**finca 01-**, de 21,85m de fondària, de 9m d'amplada i que s'estén fins al carrer de l'Estació arribant a 14,00m, deixant la cantonada sense edificar ja que hi ha una bàscula per pesar els vehicles agrícoles i sobresurt per davant de l'edificació adjacent al sud, que és la sala polivalent que està reculada respecte la resta del pla de façana. També hi ha una tercera nau edificada en el centre del carrer Estació –inclosa a la finca 01- de 13,60m de façana i 12,00m d'amplada i amb coberta a dues aigües aparentment de fibrociment i alguna altre edificació auxiliar adossada a la nau principal, a l'interior d'illa. Aquestes naus estan en desús.

Superfícies construïdes i de sòl segons cadastre:

	Finca 01	Finca 2
- Sup. Construïda actual.	236 m2	507,00 m2
- Sup. sòl	248 m2	615,00 m2



Imatges aèries de Google earth. Amb groc, l'àmbit del PAU-04 Cooperativa anul·lat



La finca 03, correspon a diferents retalls de la finca corresponent al sistema viari actual, urbanitzat l'any 2011. La urbanització d'aquests vials és amb prioritat invertida, amb plataforma viària única. Els retalls de la **finca 03** corresponen exclusivament a parts pavimentades amb peça prefabricada de formigó tipus llamborda de 20x10 cm.



Àmbit de La Cooperativa, en groc, des de la plaça de la Vila. A l'esquerra, l'Ajuntament.



Àmbit de La Cooperativa, en groc, des de la plaça de la Vila, cruïlla amb el carrer del camí reial. A la dreta dels edificis de la Cooperativa, s'identifica la façana de la Sala Polivalent i Teatre



Àmbit de La Cooperativa, en groc, des del carrer de l'Estació cruïlla amb el carrer d'Anselm Clavé. Vista de l'edifici patrimonial, antiga botiga de la pròpia cooperativa agrària.



Urbanització 2011



Alçat dels edificis de la Cooperativa des del carrer de l'Estació



Imatge volumètrica 3d vista des de l'oest, reflectint l'estat actual. Amb les teulades de color, els edificis de la Cooperativa del carrer estació, la sala polivalent i l'Ajuntament.

b. Àmbit Carolines-Salzes

L'àmbit Carolines-Salzes es correspon principalment a terreny obert, que limita pel nord i est amb sòls no urbanitzables, i pel sud i oest amb el sector residencial en baixa densitat. Com s'ha comentat, el carrer Salzes-carrer de la Muntanya, és el que discorre

per dins de l'àmbit pel costat oest. Com amb l'anterior àmbit de la Cooperativa, tant els usos com les característiques de les edificacions i del sòl queden reflectides al plànol 1.5. *Informació. Estat actual. Usos del sòl i edificacions*



ANTIGA BOTIGA DE LA COOPERATIVA AGRÍCOLA. EN DESÚS	
COBERTS I EDIFICACIONS AUXILIARS PLANTA BAIXA	
EQUIPAMENTS EXISTENTS: TEATRE, SALA POLIVALENT, RADIO MUNICIPAL, SERVEIS SOCIALS	
EDIFICI INSTAL·LACIONS. PB	
EDIFICIS RESIDENCIAL FORMACIÓ ILLA	
PAVIMENT LLAMBORDA ZONA PEATONAL	
PAVIMENT FORMIGÓ	
PAVIMENT ASFALT	
PATI. NO EDIFICAT	
ZONA BOScosa	
ZONA ARBRADA	
PRADA HERBÀCIA AMB ARBRES AÏLLATS	
ZONA AGRÍCOLA	
BORDÓ	
TANCA FUSTA	
TANCA METÀL·LICA	
MUR FORMIGÓ CONTENCIÓ TERRES	
CARRETERA INTERURBANA -C59-	
ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL	

En concret, es destaquen dos tipus de sòl diferents: el delimitat pels carrer de la Muntanya, Salzes i Cedrers, i pel límit est de les edificacions existents, que correspon a un espai obert, tipus prada, amb presència d'arbrat dispers en tota la seva superfície, amb exemplars de major densitat i mida pel costat nord-est, i per tenir un pendent constant descendent oest-est. Aquest terreny, utilitzat com a espai lliure obert, té la marca de les traces de vianants que el creuen. L'altre, correspon al situat al costat est del carrer de la Muntanya i nord del carrer Salzes, que corresponen a espais oberts que tenen continuïtat més enllà de l'àmbit de la modificació puntual. Pel costat est del carrer de la Muntanya, la part més vinculada al carrer, es correspon a espais tipus prada o

prat, que limiten amb la zona boscosa, que més al nord, ressegueix la riera de Gallecs. Al costat bord el carrer Salzes, es correspon amb un espai agrícola i del seu límit, amb talús vers al carrer. Més a l'est discorre la infraestructura varia interurbana C-59.



Vista de la prada interior delimitada pels carrers Salzes, Muntanya, Cedrers, i la part posterior de les parcel·les unifamiliars. Vista des del punt de menor cota, a l'extrem oest.

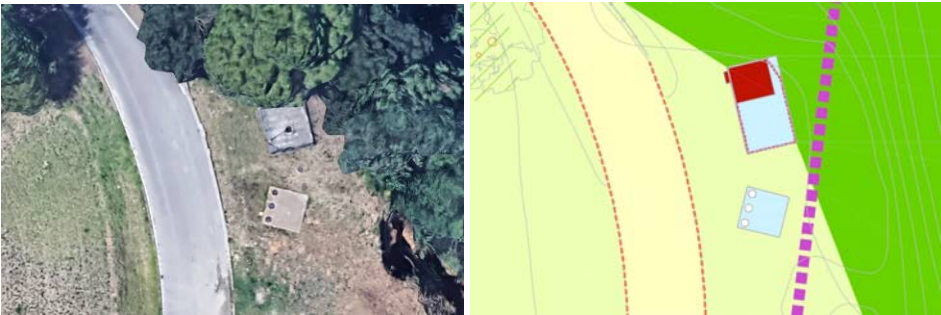


Vista de la mateixa prada interior des de la cruïlla entre els carrers de la Muntanya i Cedrers. Extrem sud.

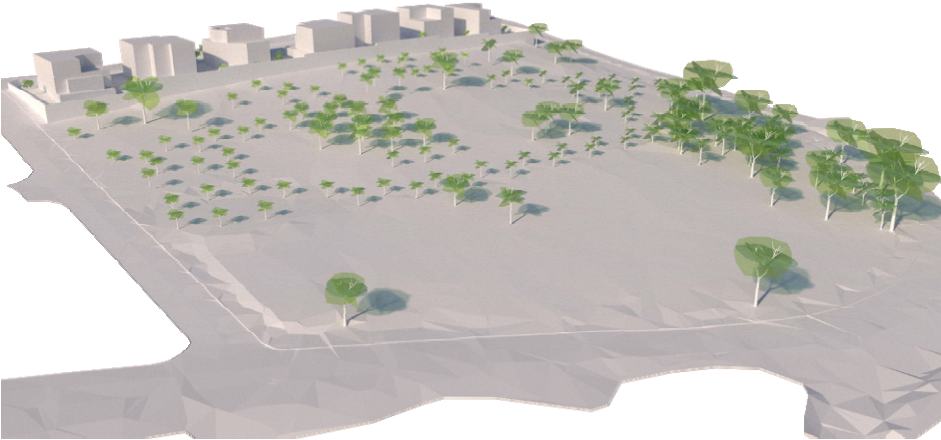


Vista de la mateixa prada interior delimitada pels carrers Salzes, Muntanya, Cedrers, des de l'extrem oest del carrer dels Cedrers. A l'esquerra, identificació dels murs de contenció de les finques col·lindants, consolidades amb edificacions unifamiliars aïllades amb accés des del carrer dels Til·lers.

A l'extrem oest de l'àmbit, coincidint amb el punt de menor cota topogràfica, i situats al costat oest del carrer de la Muntanya, s'hi localitza la única edificació en superfície que conté l'àmbit, i que es correspon a una part de la instal·lació de depuració de la xarxa de sanejament. Així mateix, queda també visible i identificable una part de la instal·lació soterrada.



Edificació en superfície i instal·lació soterrada corresponent a la xarxa de sanejament.



Vista parcial de l'àmbit del PAU Carolines-Salzes des del sud-est-



Vista parcial de l'àmbit del PAU Carolines-Salzes des del sud.

4.4. La urbanització
a. Àmbit Cooperativa

Els carrers del centre, inclòs el Carrer de l'Estació, el carrer d'Anselm Clavé, i el carrer del Camí Reial, es van acabar d'urbanitzar el febrer del 2011, amb plataforma única i amb accés restringit a al trànsit rodat. Són carrers amb amplades variables que van des dels 7,80 del carrer de l'Estació fins als 10m del Camí Reial. El projecte el va redactar IDP, mitjançant en Jaime Polo Villafaina i Enric Blasco i Gómez, enginyers industrials. Els carrers estan urbanitzats amb llamborda de formigó tipus TERANA de Breinco, de

20,8x26,4x7cm, sobre llit de sorra de, i paviment de formigó HF-4 MP de 20cm de gruix, i subbase de tot-u de 35cm de gruix.

La zona de plaça del Ajuntament, l'acabat és mitjançant lloses prefabricades de formigó de 60x40x8cm tipus Vulcano de Breinco.

Els escocells són mitjançant planxes quadrades d'acer galvanitzat, 180x180x20cm i de gruix 10mm. Aiguafons central mitjançant llambordes originals Terana de Breinco de 17,3x17,3cm formant rigola conduint les aigües a embornals de 2 reixes tipus RV30 de Fundición Benito Ductil.



Paviments de llambordes i escocells

b. Àmbit Carolines-Salzes

La urbanització existent en el moment d'inici de la redacció del present document, es limitava al bordó perimetral que limita l'actual espai lliure limitat interiorment pels carrers de la Muntanya i Salzes, al costat interior de la zona urbana, i l'asfaltat d'una plataforma de 7m, i el bordó del costat exterior de la zona urbana en el tram sud del sector. El tram nord, la plataforma asfaltada és més reduïda, concretament de 4,20m, quedant pendent urbanitzar la franja i el bordó oposat.



Zona urbanitzada del carrer Salzes.

4.5. Xarxes de servei

Pel què fa a l'estat actual dels serveis existents, es detallen els que s'han facilitat com dades de xarxa, pendent d'efectuar les consultes pertinents a les diferents companyies de

serveis. La localització i funcionament de la xarxa actual, reflectida als plànols corresponents de la sèrie P8, correspon a la informació extreta de la presència mateix de les xarxes, i a la informació facilitada. En tràmit d'informació pública i posteriorment, en el projecte d'urbanització, caldrà recaptar els informes pertinents sobre l'estat actual a partir de la informació facilitada per les companyies subministradores a fi de concretar la proposta de les noves xarxes de serveis. S'analitzen les previsions de les diferents xarxes que el POUM va incorporar per definir les ampliacions de les xarxes a la proposta de modificació de planejament si s'escau.

a. Àmbit Cooperativa

Xarxa de sanejament

La xarxa actual de sanejament queda reflectida en el plànol *16.1 Estat actual. Serveis aigua, reg, i sanejament*. La xarxa actual de sanejament es va renovar en el projecte de urbanització del 2011 amb un ramal disposat asimètric pel carrer de l'Estació, que recull les aigües pluvials i fecals amb una sola xarxa del primer tram del carrer de l'Estació i del primer tram carrer Anselm Clavé, i transcorre pel traçat de l'antic clavegueram mitjançant un tub de 400mm de diàmetre, amb un pendent del 2%, i connexions dels embornals de 200mm de diàmetre així com la connexió de les escomeses i baixants de les finques. Aquest ramal connecta mitjançant un pou al del carrer Camí Reial, que discorre també de forma asimètrica i 400mm de diàmetre. Pel carrer Anselm Clavé s'inicia un nou tram de clavegueram també de 400mm de diàmetre.



Xarxa de sanejament carrers de l'Estació, Anselm Clavé i camí Reial



Xarxa de sanejament prevista pel POUM

Xarxa d'aigua

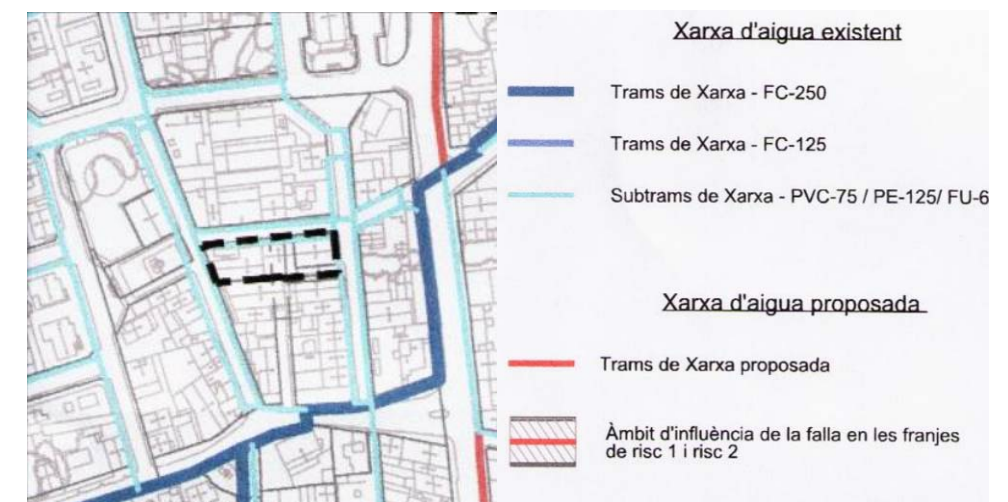
La xarxa actual d'aigua queda reflectida en el plànol *I6.1 Estat actual. Serveis aigua, reg, i sanejament*. El nucli de població disposa de una doble xarxa de subministrament de dues companyies diferents. La de Padró i la de CASSA. En la de Padró es va substituir els trams urbanitzats per un tub de diàmetre 110mm, i és un sol ramal pel carrer de l'Estació, i la xarxa de CASSA té un ramal per a cada costat dels carrers de 110mm de diàmetre.



Xarxa d'aigua Padró

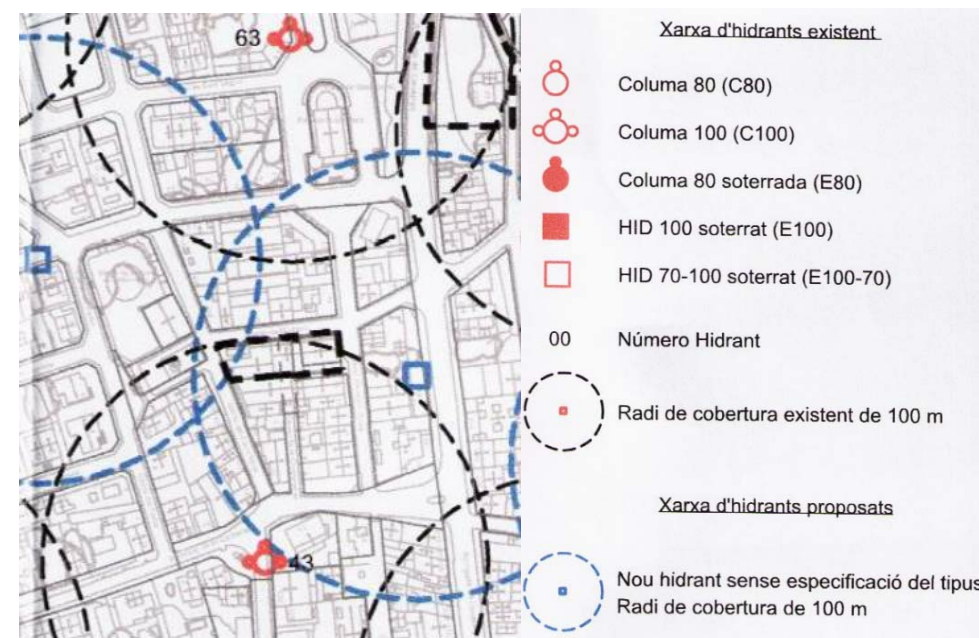


Xarxa d'aigua Cassa



Xarxa de subministrament d'aigua prevista pel POUM

La xarxa d'hidrants cobreix la zona de la Cooperativa tot i que hi ha la previsió de completar-la, no afecta a la urbanització del àmbit.



Xarxa d'hidrants prevista pel POUM

Xarxa de reg

La xarxa actual de reg queda reflectida en el plànol *16.1 Estat actual. Serveis aigua, reg, i sanejament*. Els carrers tenen doble xarxa de reg, una de baixa densitat de PE 40mm de 10 atm, destinada a regar per degoteig, mitjançant unes anelles de degoteig a cada escossell de cada arbre i una segona línia de reg amb PE 50mm a 10 atm que alimenta boques de reg, un per cada tram de carrer aproximadament.



Xarxa de reg

Xarxa elèctrica

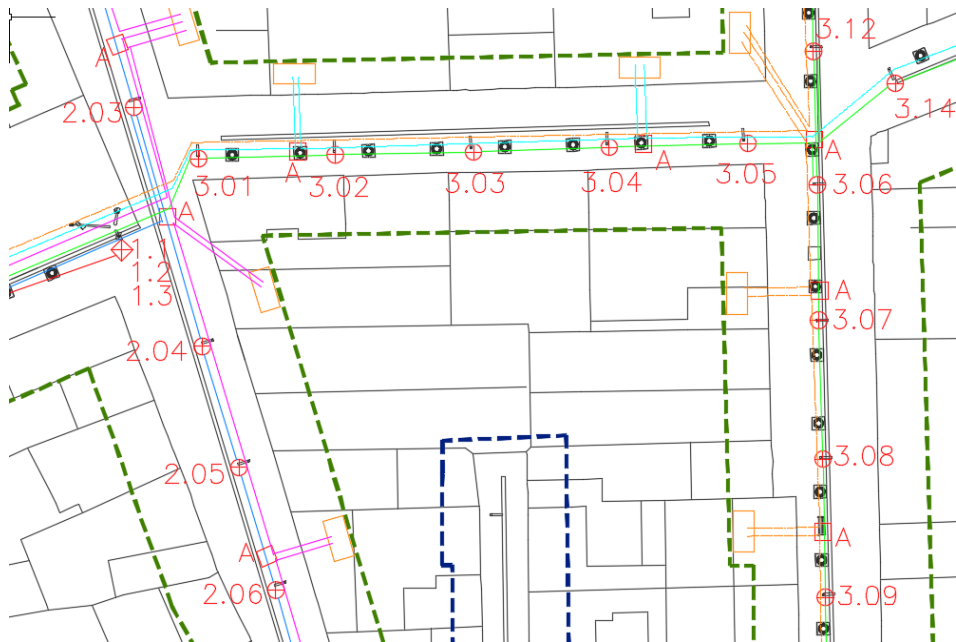
La xarxa actual elèctrica queda reflectida en el plànol *16.2 Estat actual. Serveis de baixa tensió i enllumenat*. Actualment el nucli disposa d'una xarxa de distribució de baixa tensió soterrada.



Xarxa elèctrica prevista pel POUM

Xarxa d'enllumenat públic

La xarxa actual de l'enllumenat públic queda reflectida en el plànol *16.2 Estat actual. Serveis de baixa tensió i enllumenat*. Actualment els carrers disposen d'una xarxa soterrada per a l'enllumenat que discorre longitudinalment pel centre del carrer i connecta a cada fanal, disposat en línia amb l'arbrat. Els fanals de tipus Rama de Santa & Cole de 6mt d'alçada. Es disposen uns armaris de distribució i connexió per varies línies d'enllumenat de la Plaça de l'Ajuntament o bé de la línia de festes.



Xarxa d'enllumenat i de reserva



Fanals de tipus Rama de Santa & Cole.



Armaris de comptadors i distribució

Xarxa de gas

La xarxa actual de gas queda reflectida en el plànol 16.3 *Estat actual. Serveis de gas i telecomunicacions*. Es transcriu la xarxa que està indicada en els plànols 05.06 del POUM.



Plànol de previsió de la xarxa d'abastament de gas del POUM

Xarxa de telecomunicacions

La xarxa actual de telecomunicacions queda reflectida en el plànol 16.3 *Estat actual. Serveis de gas i telecomunicacions*. Actualment el nucli disposa d'una xarxa de distribució de telefonia aèria, fixada a les façanes de les diferents edificacions, hi han les conversions per donar línia a les diferents propietats.



Xarxa de telefonia



Estació de bombeig



Plànol de previsió de la xarxa d'abastament de telecomunicacions del POUM

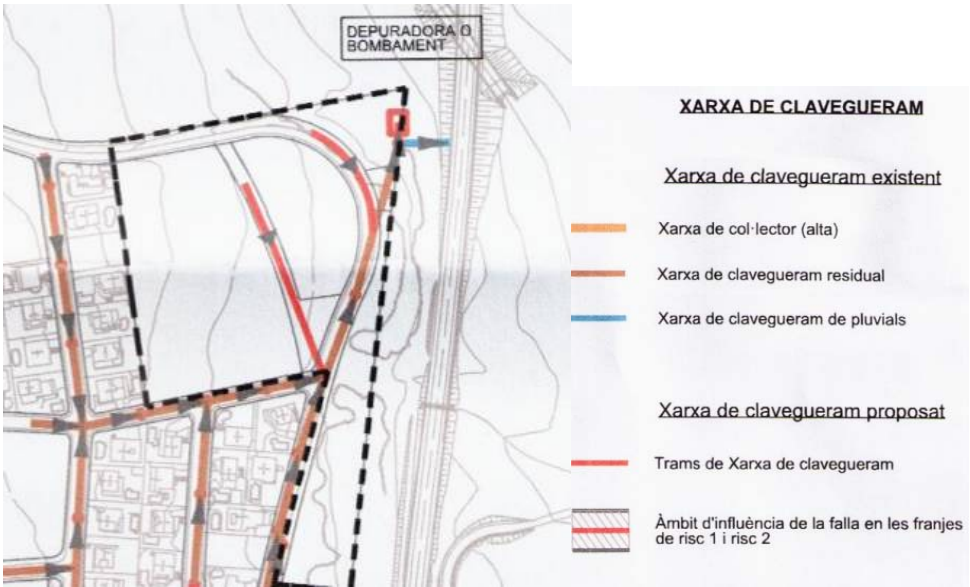
b. Àmbit Carolines-Salzes

Xarxa de sanejament

La xarxa actual de sanejament queda reflectida en el plànol *I6.1 Estat actual. Serveis aigua, reg, i sanejament*. El punt més baix de la zona de la urbanització de Carolines-Salzes, és el carrer Muntanya en el límit del sòl urbà, i recull tots els ramals del sector, el carrer dels Cedrers, el carrer dels Lledoners, dels Pollancres, de les Carolines i del carrer Muntanya, amb diàmetres de 400mm creixent fins a un diàmetre de 600 mm en el punt més baix del sector i mitjançant una estació de bombeig, amb una canonada ascendent de 100mm de diàmetre aboca al carrer dels Til·lers.



Xarxa Sanejament



Xarxa de sanejament prevista pel POUM

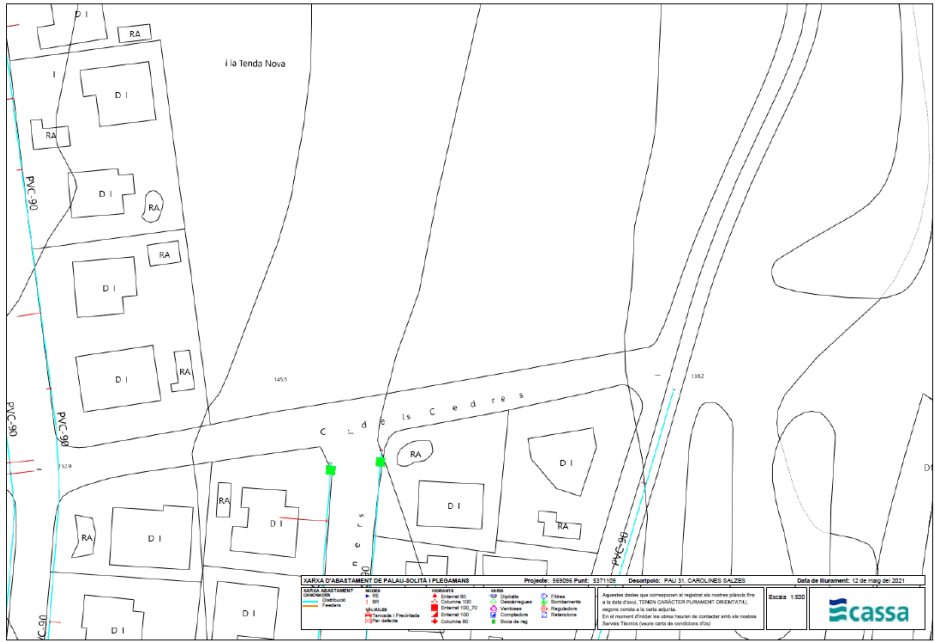
La xarxa de pluvials, és unitària amb la xarxa general. Només desaigüen per la conca de Carolines els carrers del nivell inferior del carrer dels Til·lers, mitjançant la recollida amb embornals, així com el carrer dels Cedrers, excepte la part del àmbit de Carolines, en l'àmbit de cota inferior on l'aigua discorre en superfície i aboca a la zona verda filtrant-se en el medi per l'escorrentia natural.



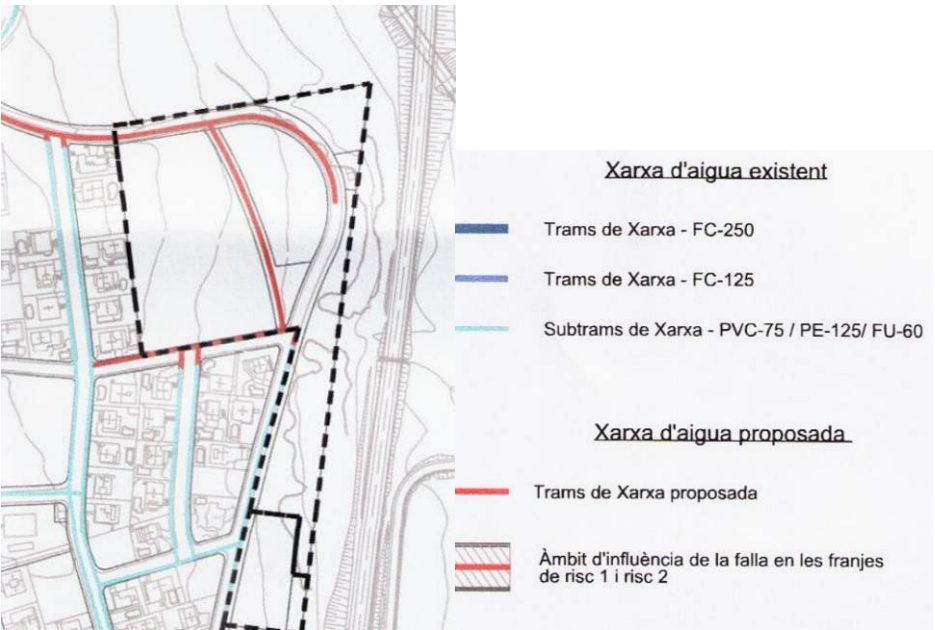
Embornal carrer Cedres

Xarxa d'aigua

La xarxa actual d'aigua queda reflectida en el plànol *16.1 Estat actual. Serveis aigua, reg, i sanejament*. Aquest sector de població disposa d'una xarxa municipal CASSA que abasteix d'aigua potable tots les edificacions existents dels carrers desenvolupats, menys en els carrers de l'àmbit, que actualment no disposen de xarxa.

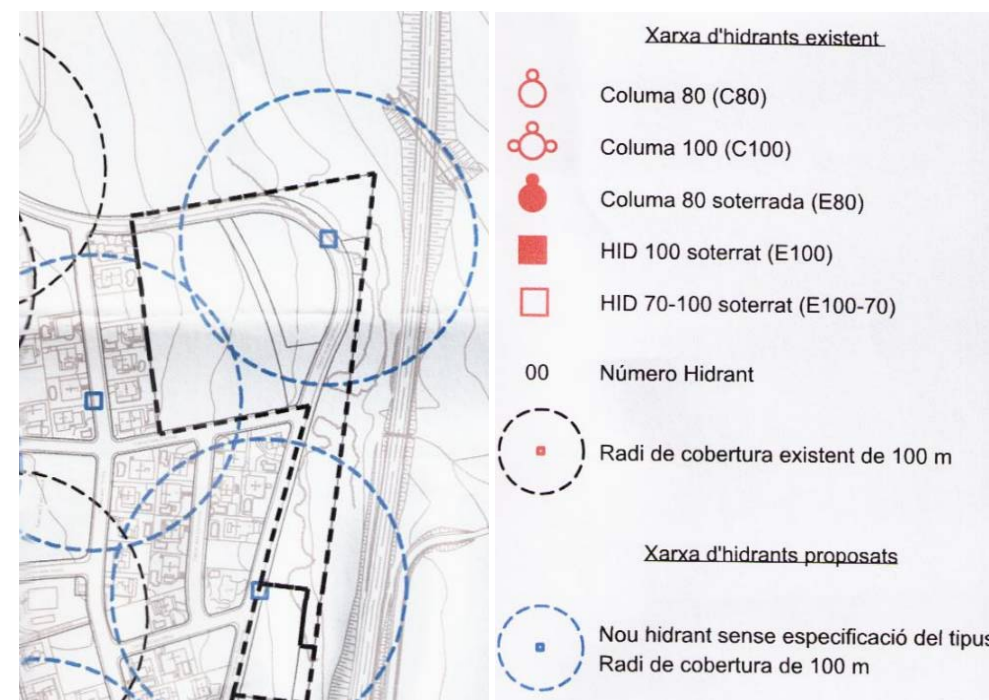


Xarxa d'aigua Cassa.



Xarxa de subministrament d'aigua prevista pel POUM

Actualment el carrer dels Til·lers disposa de hidrant d'incendis, però no els carrers del àmbit de desenvolupament.



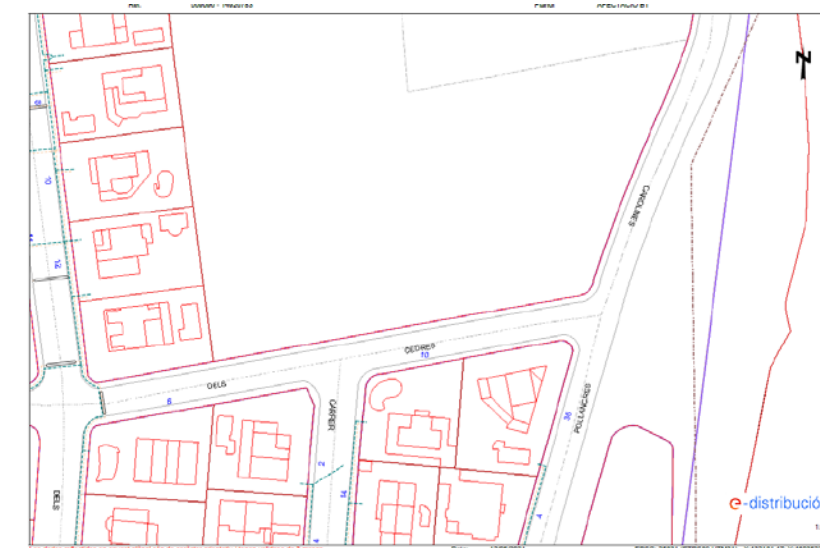
Xarxa d'hidrants prevista pel POUM

Xarxa de reg

El sector de Carolines no disposa de xarxa de reg.

Xarxa elèctrica

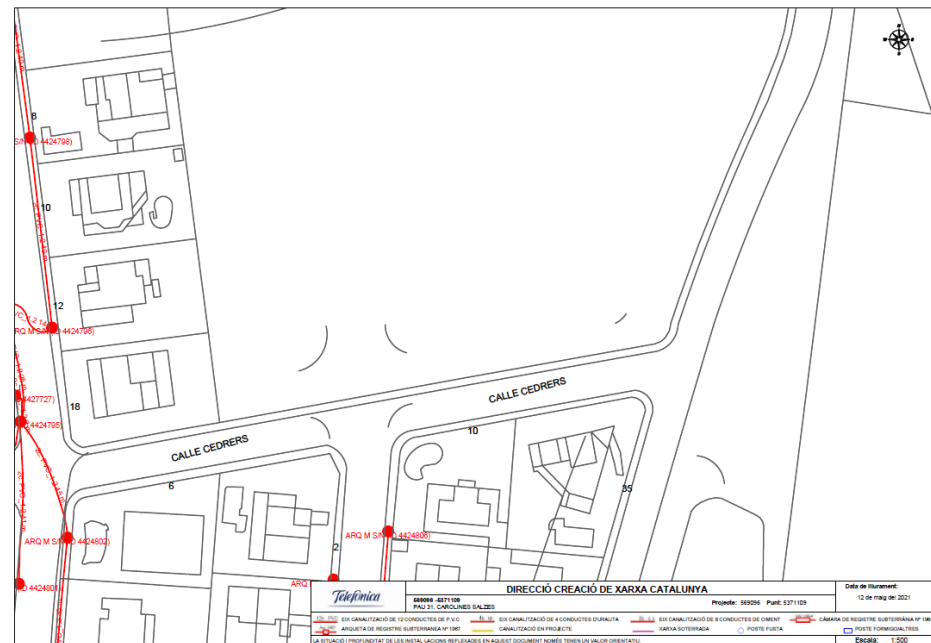
La xarxa actual elèctrica queda reflectida en el plànol 16.2 *Estat actual. Serveis de baixa tensió i enllumenat*. Actualment el carrers adjacents al àmbit disposen d'una xarxa de distribució soterrada.



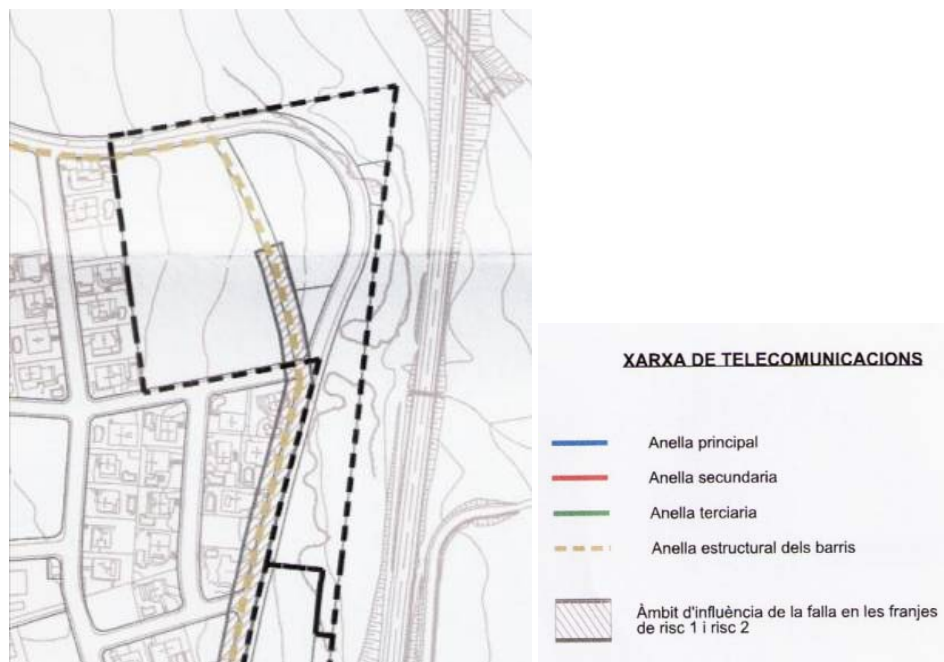
Xarxa de baixa tensió, Endesa distribución



Xarxa elèctrica prevista pel POUM



Xarxa de telefonia, telefònica



Plànol de previsió de la xarxa d'abastament de telecomunicacions del POUM

4.6. Entorn.

a. Àmbit Cooperativa

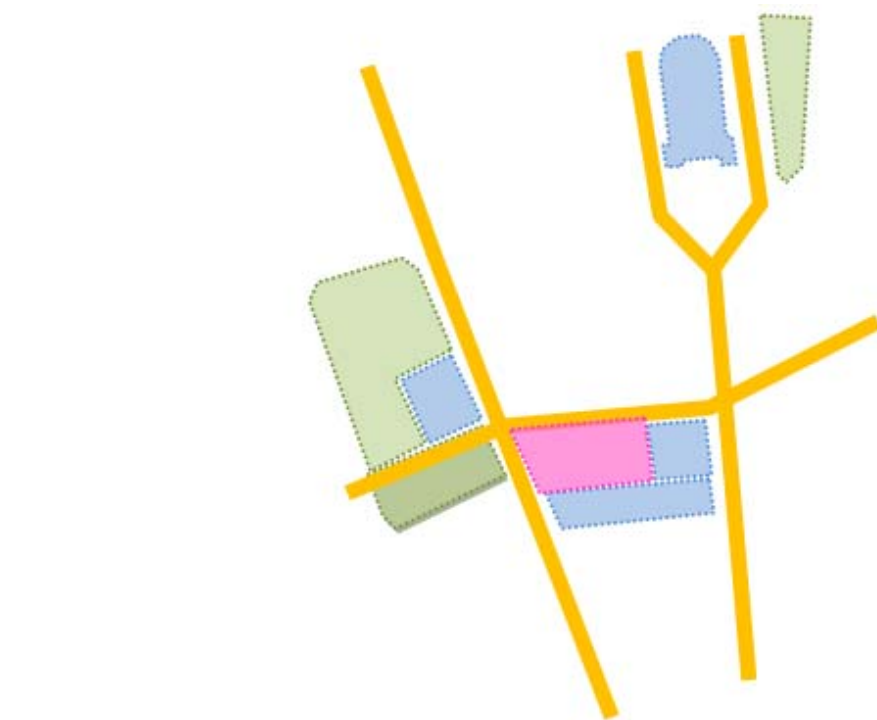
L'àmbit de la Cooperativa està situat en el centre històric i del nucli, que es caracteritza per carrers estrets, d'edificacions històriques de planta baixa i dues plantes pis entre mitgeres, amb alguns edificis residencials que de més alçada que han substituït les edificacions antigues. Els carrers que donen accés a l'àmbit, han estat urbanitzats en els 10 últims anys amb plataforma única, prioritzant el caràcter de vianants, amb arbrat i mobiliari urbà per potenciar el seu caràcter comercial del centre.

Es caracteritza per ser la zona d'equipaments municipals administratius i culturals de caràcter general de tot el municipi. Al costat sud hi ha la sala polivalent i el teatre municipal. En el front de la cantonada nord-oest hi ha l'edifici de l'Ajuntament, i al començament del carrer Anselm Clavé, l'església de Sant Genís de Plegamans. De zones verdes i places només hi ha el parc del 11 de setembre al darrera de l'Ajuntament, i de la plaça del Ajuntament al davant d'aquest, quedant limitat per els edificis de la Cooperativa.

Els carrers perimetrals són els principals recorreguts de vianants del centre que relliguen la illa de vianants, que la conformen contactant de manera naturals els equipaments i espais urbans, a més de ser els eixos comercials del centre històric. Els equipaments culturals no van ser recollits pel POUM per la voluntat de desenvolupar un equipament cultural de major dimensió en un altre indret del municipi, però no es preveu el seu desenvolupament a curt termini i cal mantenir-los tot i no ser sistema.



Ortofoto amb zones verdes, zona d'equipaments i recorreguts de vianants principals



El principal espai lliure del centre davant de l'Ajuntament, i els diferents actes que s'hi realitzen queden acotats pel recinte de la Cooperativa, quedant aquest al mig entre l'Ajuntament, la sala polivalent, el teatre, i la futura sala del la Cooperativa com a equipament cultural.

b. Àmbit Carolines-Salzes

L'àmbit està situat en el límit urbà est del nucli, en el seu punt més alt i es caracteritza per ser un dels barris residencials de menor densitat i amb habitatges de major dimensió, cosa que ha fet que sigui dels barris residencials de major qualitat i conseqüentment valor de la població. Tot el barri ocupa la basant est del turó, i queda orientat cap a l'entorn natural, i amb continuïtat amb la zona de parc agrícola – forestal. El traçat de la carretera C59, queda deprimat ja que transcorre atrinxerat per una cota inferior, sense interferir en el paisatge. Una franja boscosa separa els límits de l'àmbit i la carretera corresponent a la zona de afectació, i s'estén vers el nord, resseguint la conca del torrent Caganell.



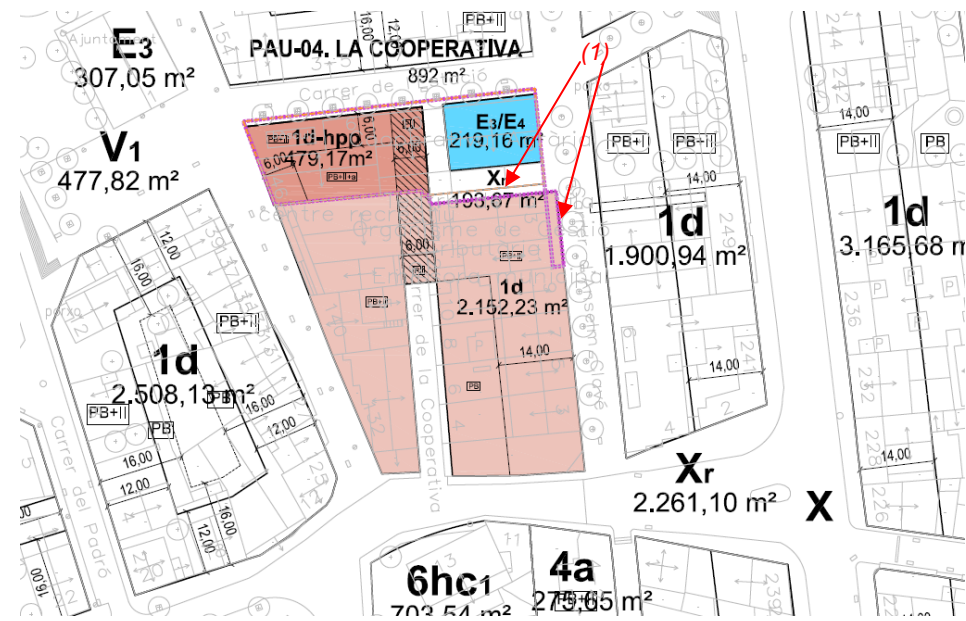
Imatge Google maps 3d. Vista de sud a nord. La franja boscosa a l'est de l'àmbit s'estén vers el nord resseguint la conca del torrent Caganell.



5. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent està constituït pel POUM de Palau-Solità i Plegamans, aprovat definitivament el 23 d'abril del 2015. L'àmbit de l'antic PAU-04 va ser establert per aquest POUM i, com s'ha dit anteriorment, anul·lat per Sentència núm.190/2019, de 1 de març del 2019, del TSJ de Catalunya, en les actuacions del procés judicial contenciós administratiu 304/2015.

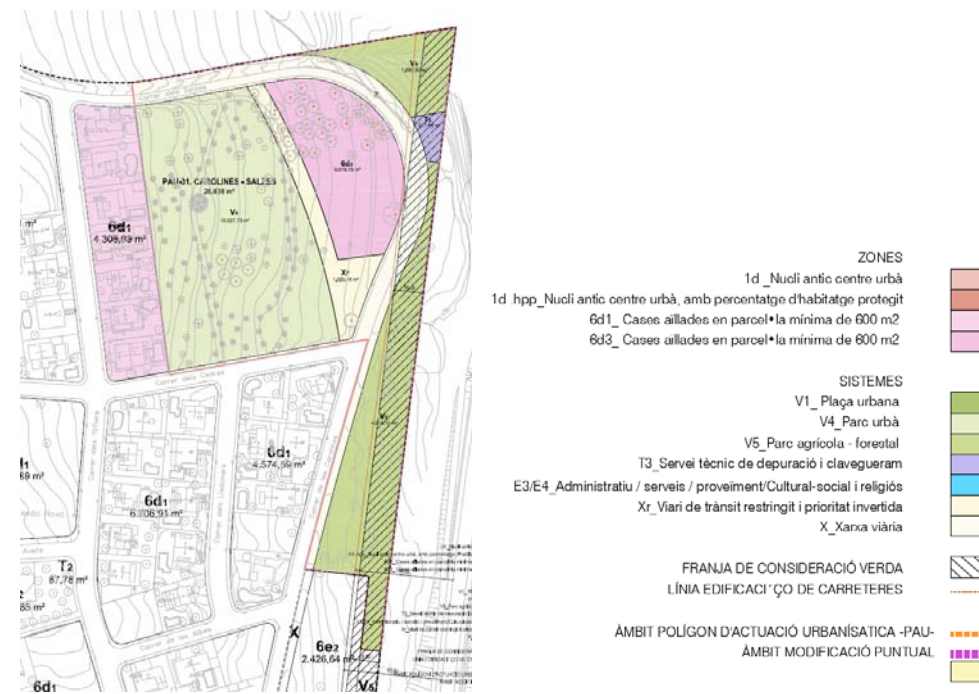
La present MP del POUM abasta la totalitat de l'antic PAU-04 i del PAU Carolines-Salzes, així com dues porcions de sòl urbà consolidat limítrof al PAU-04 anul·lat. S'escau doncs, descriure el planejament vigent dins l'àmbit de la modificació puntual plantejada:



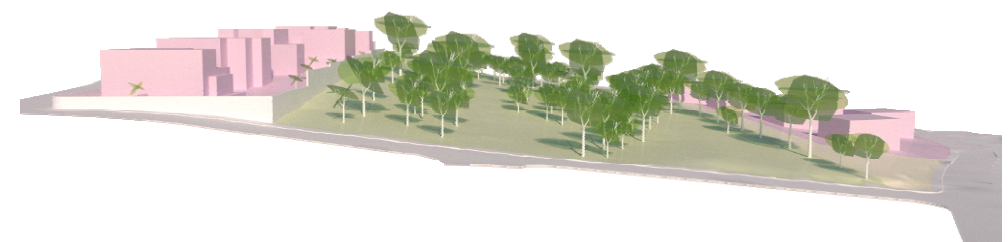
POUM de Palau-Solità i Plegamans amb identificació de l'àmbit de la modificació puntual amb lila, i del PAU-04 anul·lat –en taronja-. Fora del PAU-04, s'identifiquen les dues porcions de SUC incloses l'àmbit de la modificació puntual (1).



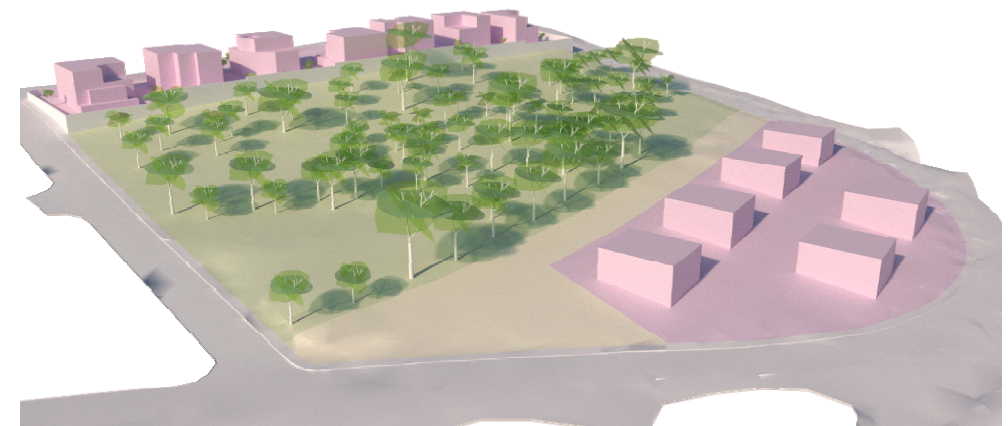
Proposta d'ordenació no vinculant inclosa a la fitxa del PAU Carolines-Salzes. Pg 3/3.



Planejament vigent a l'àmbit del PAU Carolines-Salzes. Zonificació



Simulació virtual de l'ordenació no vinculant a l'àmbit del PAU Carolines-Salzes des del costat sud.



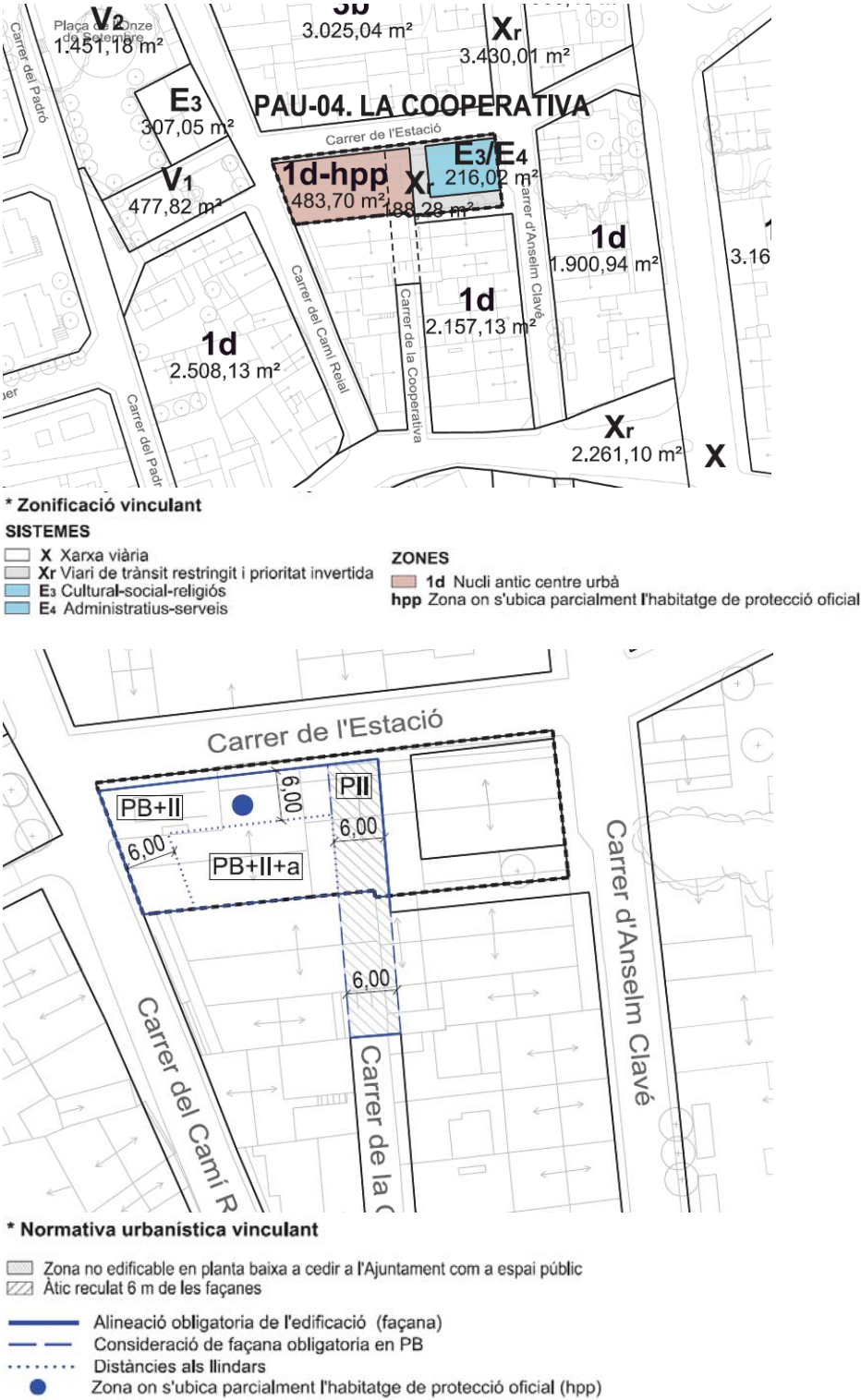
Simulació virtual de l'ordenació no vinculant a l'àmbit del PAU Carolines-Salzes des del costat sud-est

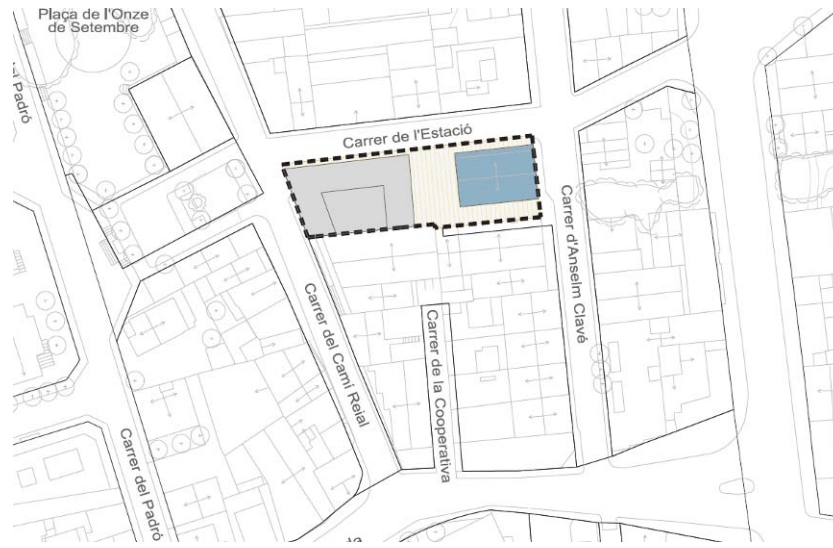
5.1. Determinacions urbanístiques del planejament anul·lat PAU 04_La Cooperativa

D'acord amb el POUM, la fitxa del PAU_4 La Cooperativa, definia els següents paràmetres d'ordenació i obligacions en el seu desenvolupament. La fitxa s'inclou en el document NORMES URBANÍSTIQUES, B.1a. Fitxes gràfiques i normativa del àmbits urbanístics. I. Polígons d'Actuació Urbanístic (PAU), VOLUM I

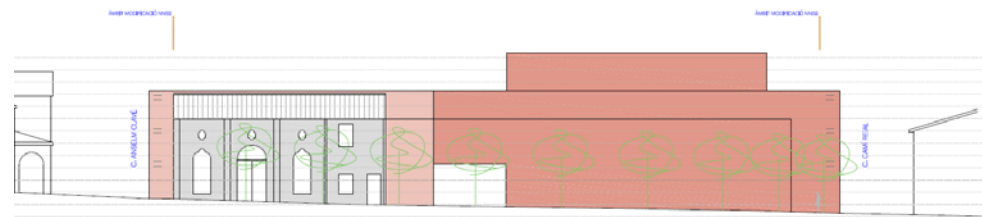
FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-04. LA COOPERATIVA			
			%
ÀMBIT		888,00 m2	100,00
SÒL PÚBLIC		404,30 m2	45,53
	ESPAIS LLIURES	0,00	
	VIARI	188,28 m2	21,20
	EQUIPAMENTS	216,02 m2	24,33
SÒL PRIVAT		483,70 m2	54,47
EDIFICABILITAT BRUTA		1,69	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	817,06 m2	
	Mínim ús no residencial	300,00 m2	20,00
	Màxim residencial lliure	840,00 m2	56,00
	Mínim residencial HPO	360,00 m2	24,00
DENSITAT MÀXIMA		13,00 ut	
	Habitatge lliure	9,00 ut	
	Habitatge HPO	4,00 ut	
APROFITAMENT ADMIN.		10,00 %	
CÀRREGUES			
		VIARI	188,28 m2

1. Sistema d'actuació en la modalitat de compensació bàsica
2. Pla d'etapes, a desenvolupar-se durant el primer sexenni.
3. Cedir els sòls de sistemes: els destinats a sistema viari, urbanitzat, i el sòl destinat a equipament, amb el manteniment de l'edifici existent. Es fixa que cal *conservar la botiga de La Cooperativa agrària o Sindicat agrícola, inclosa en el Catàleg de Patrimoni, com a equipament de cessió amb una superfície definida en la fitxa gràfica del polígon corresponent.*
4. Cedir 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.
5. Realitzar el 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 360 m2st i nombre de 4 habitatges. La localització del sòl on ubicar el 30% d'habitatge protegit (HP) queda grafiat en la fitxa corresponent del polígon, que en aquesta cas s'inclourà en la clau 1d.
6. Determinacions específiques sobre les mesures de protecció contra incendis, en relació a la instal·lació de la xarxa d'hidrants.
7. Determinacions específiques sobre la xarxa de clavegueram



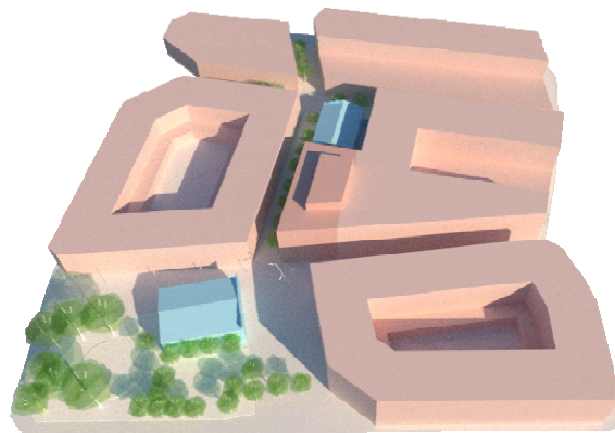


Proposta d'ordenació no vinculant



Alçat i volumetria de la proposta d'ordenació del POUM

La normativa aplicable per a la concreció de la forma de l'edificació en sòl privat correspon a la determinada pel POUM per a la zona de nucli antic. Zona casc antic –clau 1-, i en concret, per a la subclau 1d de nucli antic centre urbà. la normativa aplicable es concreta amb els articles 317 Condicions Generals i 321 Zona de Nucli antic centre urbà (clau 1d). L'art. 317 concreta la parcel·la –punt1-, les condicions de l'edificació –punt2-, les condicions compositives i de façana –punt 3-, les condicions dels materials –punt 4-, les condicions de rehabilitació –punt 5-, i les condicions de les edificacions protegides –punt 6-.



Imatge volumètrica 3d del planejament vigent, on queda palès l'efecte de "tap" que efectua l'edifici actualment previst dins el PAU-04 La Cooperativa

5.2. Determinacions urbanístiques particulars per a l'edifici de l'antiga botiga de la Cooperativa, protegit pel Catàleg del patrimoni.

L'edifici de l'antiga botiga de la Cooperativa, inclòs a la parcel·la 01, està inclòs al document C del POUM, de Catàleg de protecció de patrimoni arquitectònic i arqueològic, C.5 Fitxes del Catàleg de Patrimoni, fitxa 1.04.

En concret, estableix la categoria de protecció és BCIL i el nivell de protecció és General (B). La fitxa n'efectua una valoració general:

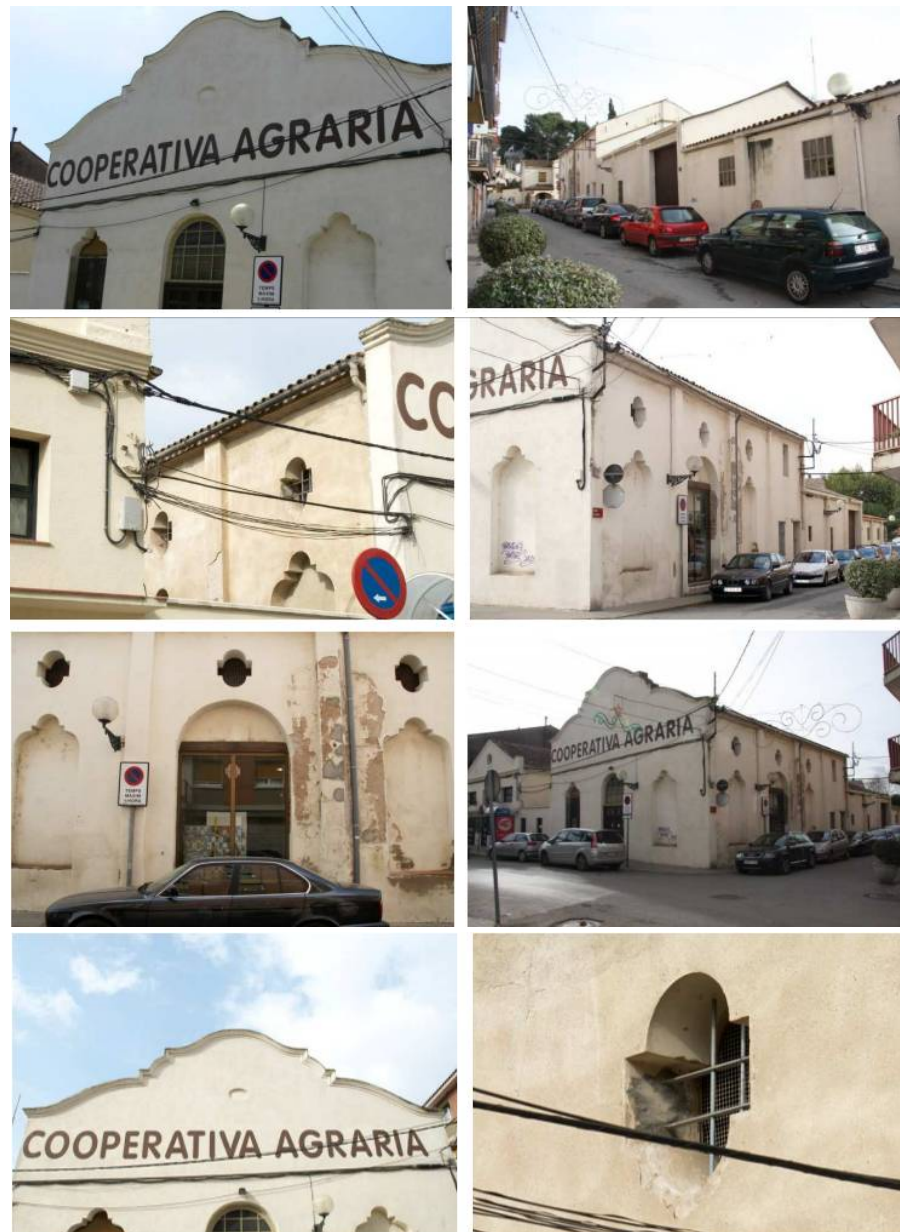
L'edifici és un testimoni molt important com a mostra representativa de l'arquitectura noucentista a Catalunya. Té un valor històric indiscutible, i és un important testimoni de l'evolució de l'arquitectura de Palau, de la tipologia, dels sistemes constructius i d'ús dels elements arquitectònics. Es una peça a destacar a causa del seu emplaçament i la seva posició tan singular amb una significació adquirida al llarg del temps. L'edifici es interessant per la qualitat de les façanes, la seva composició, i per la qualitat dels diferents elements arquitectònics.

- *Elements a destacar: Podríem destacar de forma global les magnífiques façanes i els elements ornamentals i arquitectònics (finestres, forats, coronament, ...) d'estil modernista - noucentista.*
- *Desajustos Hi han desajustos importants pel que fa a la imatge de l'edifici. Cal destacar en la façana, la mala disposició dels cables d'electricitat i de telefonia, de les diferents caixes de les instal·lacions, dels elements de suport metàl·lic del cablejat, de les senyals de trànsit, de les lluminàries penjades directament a les façanes, que desmereixen considerablement la imatge de l'edificació. La disposició en l'entorn urbà immediat dels diferents elements i mobiliari urbà (senyals de tràfic, quiosc de la ONCE,...) fan desmerèixer també la imatge global. La manca de manteniment ha provocat que caigués part de l'arrebossat i de pintura de les façanes, fent desmerèixer considerablement l'edifici.*
- *Estat de Conservació L'estat de conservació d'aquest edifici no és gaire bo, fonamentalment per la falta de manteniment. En l'exterior es poden apreciar algunes fissures a la façana, i algunes caigudes de l'acabat superficial d'aquesta. Hi ha moltes humitats en l'interior, i les encavallades es troben en força mal estat per falta de manteniment.*

De la protecció i intervencions permeses, estableix el següent:

- *Categoria i nivell de protecció La categoria de protecció és de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), mantenint la protecció existent. El nivell de protecció de l'edifici és General (B) de conservació amb actuacions limitades.*
- *Elements subjectes a protecció i conservació En el edifici del Sindicat s'ha de mantenir formalització arquitectònica i tipològica, l'estructura portant, el volum de l'edifici, les façanes i els elements arquitectònics singulars originals (obertures, cornises, coronament, elements de decoració, etc.). S'ha de respectar el material, la textura i el cromatisme pel que fa a la imatge externa de l'edifici.*
- *Criteris d'intervenció Totes les actuacions han d'anar encaminades sempre a potenciar l'element i el seu entorn immediat. En la façana només es podran realitzar actuacions de manteniment, consolidació, conservació i restauració; sempre i quan, no suposi una alteració del volum de l'edifici i de les façanes. En l'interior de l'edifici es podran realitzar actuacions de manteniment, consolidació,*

conservació, restauració, reforma, rehabilitació, reestructuració, modernització, enderroc, substitució i reconstrucció, sempre que no suposi una alteració externa de l'edifici i de la formalització espacial que determina l'estructura d'encavallades. S'ha de mantenir en tot moment la visibilitat total de les façanes de l'edifici, tenint cura de les façanes veïnes, per tal que tinguin una certa harmonia, sense desmerèixer i competir amb la façana en qüestió. Mantenir l'entorn urbà immediat amb perfecte estat (ordre, neteja, imatge,...) i lliure d'elements que puguin desmerèixer la imatge de l'element (senyals de tràfic, contenidors, casetes, quioscs,...). Eliminar en les façanes els elements sobreposats que desmereixin la imatge de l'edifici (instal·lacions, elements de suport, caixes, cables elèctrics i de telefonia,...). Dotar a l'edifici d'una il·luminació adequada



5.3. Situació urbanística dels sòls després de la Sentència judicial 190/2019 del TSJC

En respecte a la resolució judicial a la que s'ha fet referència anteriorment, el sòl esdevé consolidat amb les determinacions de l'ordenació prevista pel POUM, i amb les següents consideracions:

1. L'edifici patrimonial de la Cooperativa està qualificat com a equipament Cultural-social-religiós –clau E3- i Administratiu-Serveis –clau E4- i per aplicació de l'art. 123 de la Normativa del POUM referent a la titularitat dels equipaments, ha de ser públic. Sense cap actuació municipal, l'edifici no queda adscrit a cap àmbit d'actuació i per tant correspondria a l'Administració la seva adquisició per mitjà d'expropiació amb o sense mutu acord. La part edificable, que té condició de solar, seria susceptible de llicència urbanística complint les obligacions establertes per la legislació urbanística i les determinacions i paràmetres del POUM, en especial la de reserva d'habitatge de protecció pública.
2. Les alineacions de l'edificació es consideren alineacions obligatòries d'acord amb la interpretació de l'art. 224 de la Normativa del POUM, al considerar que el tipus d'ordenació d'alineació de vial no permet una edificació aïllada.
3. D'acord amb la consideració del punt anterior, el vial d'amplada de 6 metres de prolongació del carrer de la Cooperativa fins al carrer de l'Estació esdevindria una càrrega obligada de cessió i urbanització per part de la promoció, atès que restaria obligada a mantenir les alineacions de l'edificació al front de l'edifici de la Cooperativa, amb dret de vol sobre aquest vial de 2 plantes. La superfície a urbanitzar és de 94,78 m2. Per tal que el sòl urbà consolidat tingués condició de solar, caldria cessió i urbanització, o la prèvia divisió i cessió segons preveu l'article 19.2 del Decret 64/2014, Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística de Catalunya. Sense perjudici de la cessió esmentada, seria viable la sol·licitud de llicència directa per a l'execució de l'edificació en zona 1d-hpp.
4. La promoció queda exempta de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament per raó de la seva qualificació urbanística com a SUC.

5.4. Determinacions urbanístiques PAU_31 Carolines-Salzes

El POUM delimita també l'àmbit del PAU_31 Carolines-Salzes. El resum de les seves determinacions és el següent:

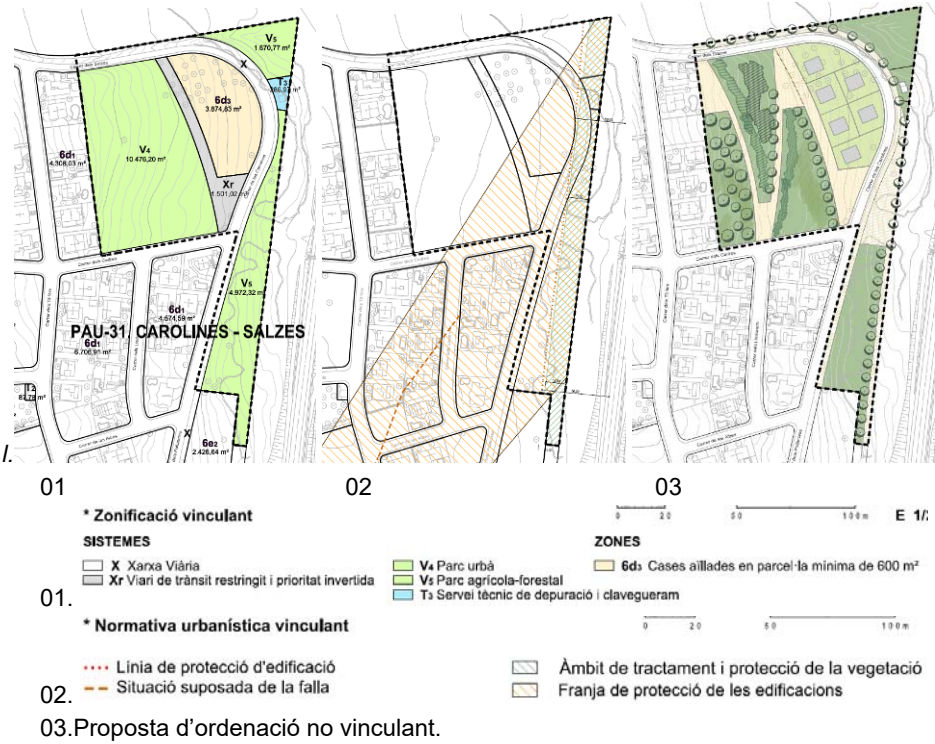
FITXA CARACTERÍSTIQUES				
PAU-31_CAROLINA-SALZES				
ÀMBIT		26.638,00	m2	100,00
SÒL PÚBLIC		22.763,17	m2	85,45
	ESPAIS LLIURES	17.119,29		64,27
	VIARI	5.356,91	m2	20,11
	EQUIPAMENTS		m2	
	SERVEIS TÈCNICS	286,97	m2	1,08
SÒL PRIVAT		3.874,83	m2	14,55
EDIFICABILITAT BRUTA		0,08		
	EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	310,00	m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		2.131,16	m2	100,00
	Cases aïllades 600 m2	2.131,16	m2	100,00
	Mínim residencial HPO	0,00	m2	0,00
DENSITAT MÀXIMA		6,00	ut	
	Habitatge lliure	6,00	ut	
	Habitatge HPO		ut	
APROFITAMENT ADMIN.			%	
CÀRREGUES				
	ESPAIS LLIURES	17.119,29	m2	
	VIARI	5.356,91	m2	
SISTEMA ACTUACIÓ		COOPERACIÓ		
PLA ETAPES		1er SEXENNI		

Segons la Fitxa de l'àmbit, i l'art. 453 de la Normativa del POUM, *la delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques prèvies, per tal de precisar la urbanització i consolidació dels sistemes destinats a zona verda i de propietat municipal, així com traslladar les parcel·les corresponents al sòl de cessió d'aprofitament que provenen de l'execució del polígon 1 Tenda Nova, que no es van materialitzar com a conseqüència de la manca d'execució del polígon 2 Tenda Nova i per l'afectació de la línia de no edificació de la variant. L'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexigibilitat del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit. De conformitat amb la fitxa i el mateix art. 453, la consideració del sòl és de sòl urbà consolidat.*

Es fixen les següents condicions:

1. *realitzar una franja de 15,00 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica.*

2. *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;*
3. *Es recomana realitzar la xarxa de clavegueram separativa*
4. *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.*
5. *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.*
6. *En el 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 ineducables, l'operació reparcel·la tiora podrà acompanyar-se d'un específic pla especial per adaptar el planejament garantint que tots els sòls a adjudicar als propietaris resultin efectivament edificables.*
7. *Realitzar, en el projecte d'urbanització, un estudi acústic on es justifiqui el compliment dels límits d'emissió establerts per la normativa sectorial vigent, i on es defineixin les mesures correctores pertinents, atenent la disposició de zones residencials pròximes a la carretera C-59.*

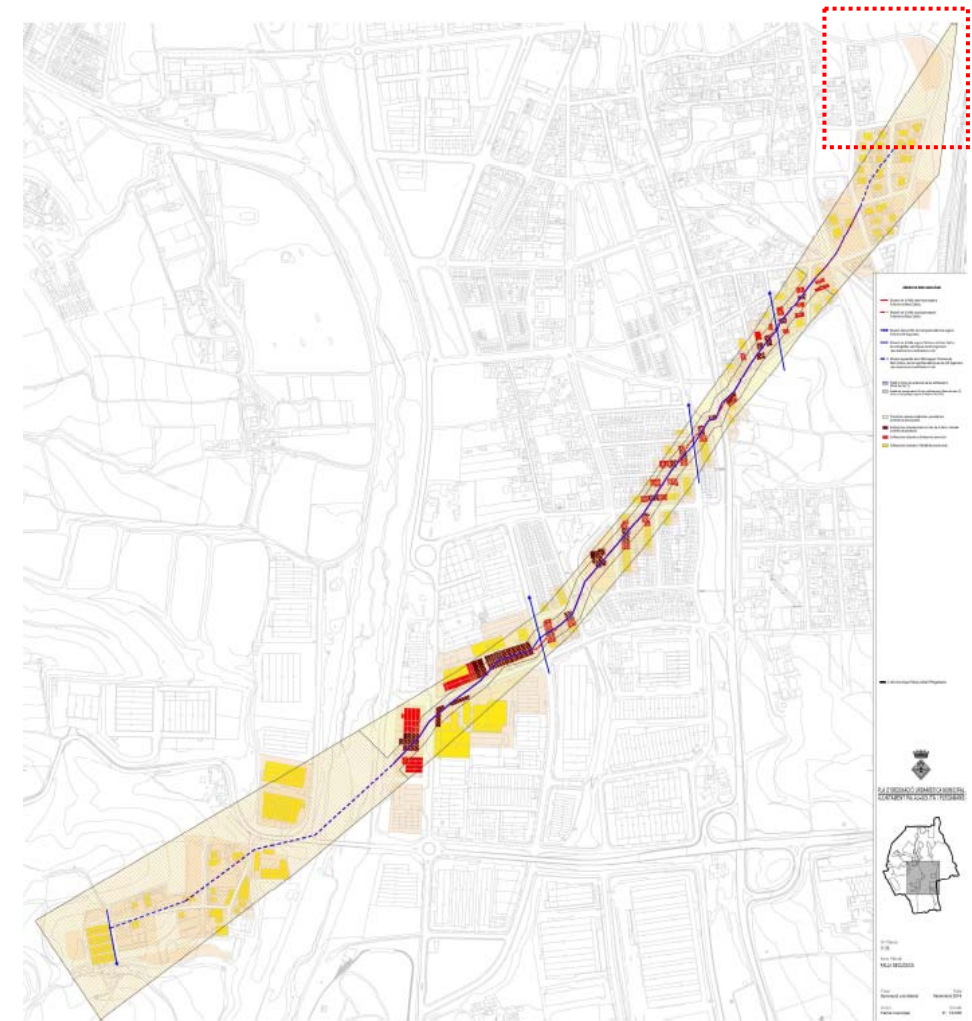


El PAU preveu l'ordenació de l'àmbit a partir d'una delimitació de zona edificable residencial en baixa intensitat – zona de cases aïllades, clau 12, amb la subclau 3 que fa referència a Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m2. la normativa particular de l'ordenació de

l'edificació queda definida en els articles 370 de condicions generals, i art. 378 referent a la Zona Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m2 (Clau 6d3). En concret, l'art. 370 de condicions generals, determina les condicions de les parcel·les –punt-1-, l'agrupació –punt 2-, unitat compositiva –punt 3-, construccions auxiliars, que es permeten amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i amb una alçada màxima de 3 metres –punt4-, soterranis –punt 5-, aparcament –punt 6-, espais exteriors –punt 7- i Condicions de les edificacions protegides -punt 8-.

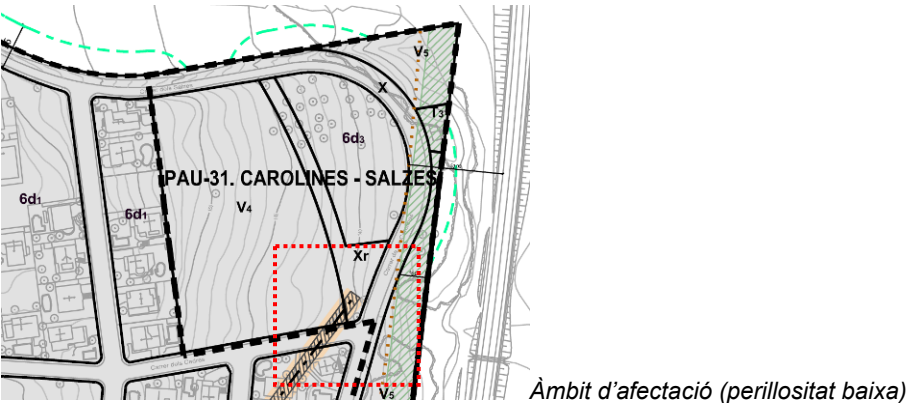
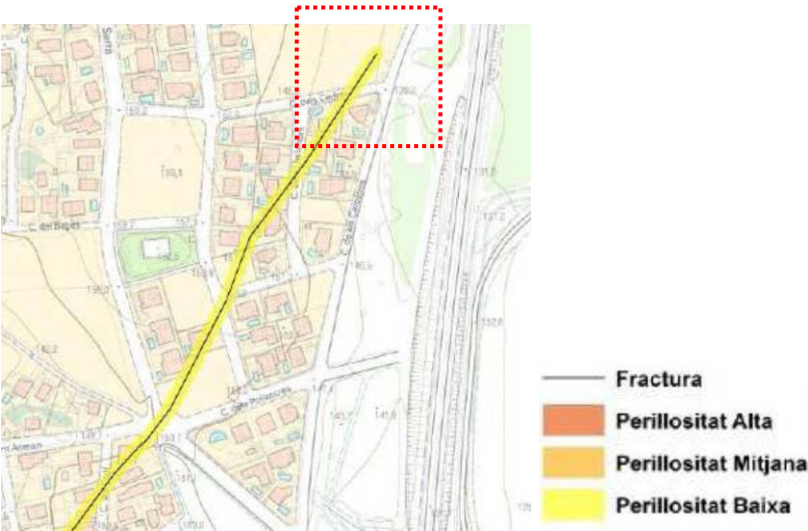
El 21 de gener del 2020, es va aprovar definitivament el **Pla especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla)**, que afecta part de l'àmbit del PAU-31 Carolines-Salzes. Aquest Pla especial, previst pel POUM, tenia per objecte delimitar gràficament les franges de protecció en la zonificació del POUM determinant la franja de perillositat alta, la franja de perillositat mitja i la franja de perillositat baixa, i d'aquesta manera redefinir les franges que determinava el document del POUM per unes altres molt més ajustades a la realitat, elaborades en funció de l'estudi del comportament d'aquesta subsidència del terreny, realitzat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya el desembre de 2016. L'objectiu del Pla Especial era definir quines havien de ser, en cada una de les tres franges, les consideracions a tenir en compte a l'hora de realitzar qualsevol actuació. La finalitat es resumeix en els següents aspectes:

- Realitzar el Pla Especial que ja predeterminava el document del POUM, seguint amb els criteris aprovats en aquest.
- Realitzar un nou document de planejament que permeti completar i concretar els plànols corresponents de l'actual POUM, pel que fa a les franges de protecció de la falla.
- Complementar la normativa urbanística del POUM en funció de l'actual estudi del comportament de la subsidència del terreny, realitzat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya el mes de desembre de 2016.
- Delimitar uns trams i unes franges de perillositat en tota l'extensió de la fractura i, en conseqüència i segons el cas, uns criteris i unes mesures de protecció.
- Concretar i ajustar els paràmetres urbanístics i d'edificació en els àmbits i en les franges conforme a la realitat física actual de l'entorn immediat.



Identificació de la falla i identificació de l'afectació a l'àmbit del PAU-31

En les conclusions del Pla especial, estableix els diagrames de perillositat de la falla, en el qual, l'àmbit del PAU-31 en queda pràcticament exclòs.

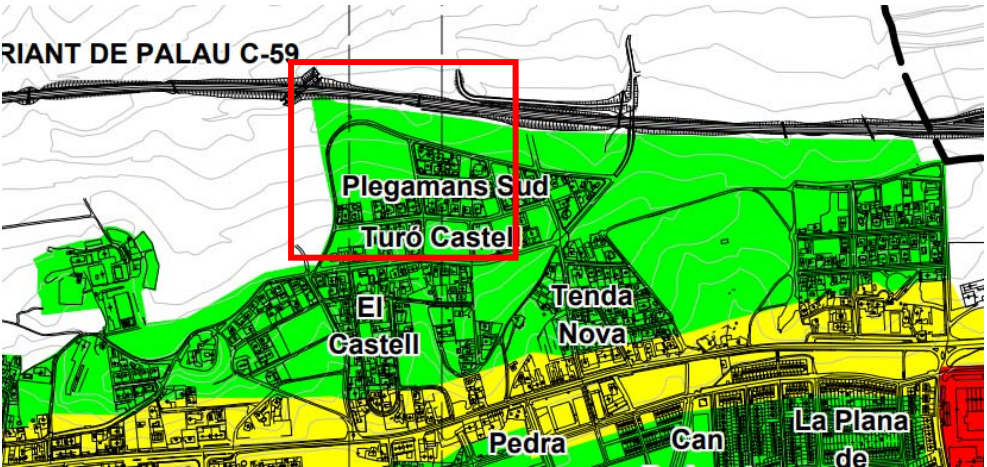


A la franja de perillositat baixa, d'acord amb el Pla especial, els valors de distorsió angular són molt baixos ($<1/500$) i les patologies associades de caràcter lleu, de manera que no es preveuen restriccions d'edificació ni urbanització, tot i que cal tenir la previsió que, en cas d'aparició de noves esquerdes calguin actuacions puntuals de reparació.

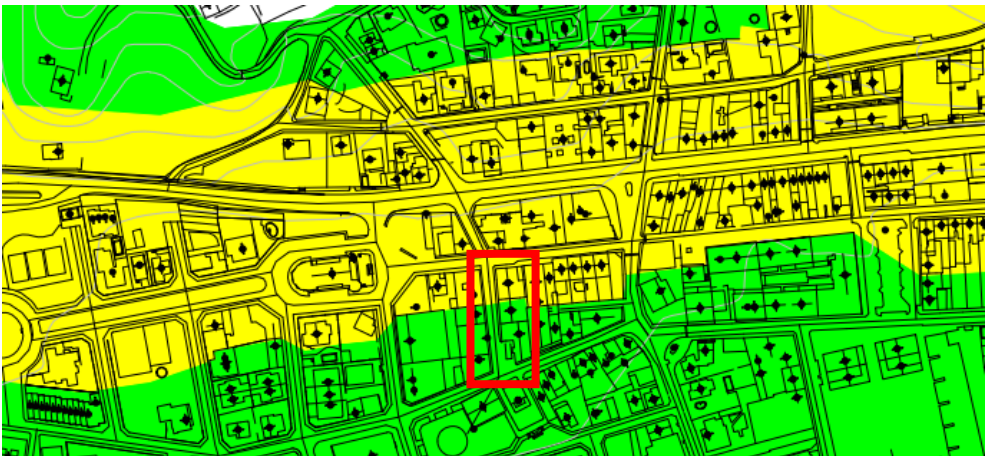
Es recomana que el volum edificat de nova implantació no es trobi afectat per la zona de falla de 6,00 m d'amplada. Per qualsevol actuació en aquesta franja es tindrà en compte els valors de distorsió angular de $1/750 \leq \delta < 1/500$.

Franja de perillositat baixa $1/750 \leq \delta < 1/500$	Ús residencial	Permesa la realització de noves edificacions i construccions acomplint en el projecte, com a criteri estructural amb els valors de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$	Permesa la realització de noves construccions auxiliars acomplint en el projecte, com a criteri estructural amb els valors de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$	Permesa la conservació i rehabilitació de qualsevol tipus de construcció, així com les obres vinculades a la protecció i a la prevenció del risc generat per la falla i a la reparació dels efectes d'aquesta.	Per la realització d'activitats, usos, disseny de maquinària i instal·lacions es tindrà en compte els valors de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$
	Ús no residencial	Es recomana que el volum edificat de nova implantació no es trobi afectat per la zona de falla de 6,00 m d'amplada.	Permesa la realització de noves construccions auxiliars, en funció de la situació i de les seves característiques, acomplint en el projecte, i com a criteri estructural amb els valors de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$	Es tindran en compte els valors de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$	

En relació a d'altres documents que poden tenir incidència en els àmbits objecte de la present MP, cal considerar el **Mapa de Capacitat Acústica del Municipi**, publicat el 16 de maig del 2014 i el qual, previ a l'aprovació del POUM. La zona de Carolines-Salzes es troba a la zona A4 en relació als valors límits immissió en ambient exterior. La zona centre vinculada al carrer Estació, es troba parcialment a la zona A4 i B1.



Mapa de capacitat Acústica. Zona Carolines-Salzes



Mapa de capacitat Acústica. Zona centre vinculada al carrer de l'Estació.

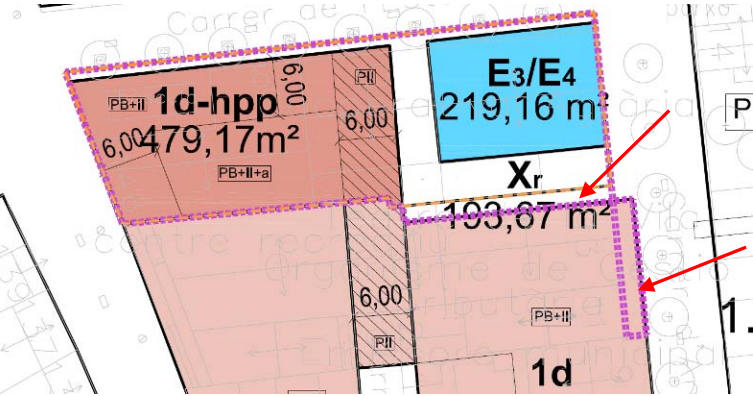
Valors límit d'immissió en ambient exterior, en dB(A)			
Zona	Valors objectiu (Annex A Reglament)		
	Dia	Vespre	Nit
A3	62	62	52
A4	65	65	55
B1	65	65	55
C2	75	75	65

¹Els mapes de capacitat acústica municipal son un instrument per a la gestió ambiental del soroll, que tenen com a finalitat evitar, prevenir o reduir la contaminació acústica a la que està exposada la població i la prevenció i/o millora de la qualitat acústica del territori.

El mapa assigna els nivells d'immissió fixats com a objectius de qualitat en un territori determinat, establint les zones de sensibilitat acústica, que agrupen les parts del territori amb la mateixa percepció acústica (alta, moderada i baixa), per a tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit, on també s'incorporen els usos del sòl.

5.5.Determinacions urbanístiques de les porcions de sòl urbà consolidat –SUC- externes a l'anterior PAU-04

Com es justifica més endavant, per a l'assoliment dels objectius generals plantejats en la present modificació puntual, s'escau ajustar les alineacions previstes al POUM per a la façana del teatre a l'existent de l'edifici pel carrer d'Anselm Clavé, així com qualificar com a zona edificable, una porció de sistema viari fora de l'àmbit actual del Pau La Cooperativa amb coherència amb la proposta d'ordenació general.



Les característiques urbanístiques d'aquestes dues porcions de sòl són les següents:

SÒL URBÀ CONSOLIDAT			
ÀMBIT	64,45	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	35,69	m2	55,38
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES			
X. VIARI			
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	35,69	m2	55,38
SÒL PRIVAT	28,76	m2	44,62
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	28,76	m2	44,62
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	86,28	m2	100,00
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	86,28	m2	
DENSITAT MÀXIMA	2,00	ut	
Habitatge lliure	2,00	ut	

5.6. Resum dades urbanístiques àmbit de la modificació puntual

ÀMBIT MOD			
PAU-04 (ANUL.LAT) + PAU-31 + FORA ÀMBITS			
ÀMBIT	27.592,31	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	23.205,02	m2	84,10
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	17.119,29	m2	62,04
V4. Parc urbà	10.476,20	m2	37,97
V5. Parc agrícola - forestal	6.643,09	m2	24,08
X. VIARI	5.582,76	m2	20,23
X. Xarxa viària	3.855,89	m2	13,97
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.726,87	m2	6,26
E. EQUIPAMENTS	216,00	m2	0,78
E3/E4. Admin.-serveis-pro./Cultural-social i religiós	216,00	m2	
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	286,97	m2	1,04
SÒL PRIVAT	4.387,29	m2	15,90
1d.hpp	483,70	m2	
6d3. Cases aïllades parcel. 600	3.874,83	m2	
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	28,76	m2	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,13	m2s/m2s	
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	3.417,44	m2s/m2s	
EDIFICABILITAT NO RESIDENCIAL	300,00	m2s/m2s	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	3.717,44	m2	100,00
6d3. Cases aïllades parcel. 600	2.131,16	m2	57,33
1d.hpp	1.500,00	m2	40,35
Minim ús no residencial	300,00	m2	8,07
Màxim residencial lliure	840,00	m2	22,60
Minim residencial HPO	360,00	m2	9,68
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	86,28	m2	2,32
DENSITAT MÀXIMA	21,00	ut	
Habitatge lliure	15,00	ut	
Habitatge HPO	4,00	ut	
Habitatge en 1.d	2,00	ut	
APROFITAMENT ADMIN.		%	

¹ Pg. web Gencat. departament de Territori i Sostenibilitat.

5.7. Paràmetres urbanístics a partir de l'ajust topogràfic del planejament.

D'acord amb l'aixecament topogràfic, s'ha efectuat una transcripció del POUM sobre aquest aixecament topogràfic de major precisió, que comporta un reajust dels diferents quadres de superfícies.

FITXA CARACTERÍSTIQUES_TOP			
PAU-04. LA COOPERATIVA ANUL·LAT			
			%
ÀMBIT	892,00 m2	100,00	
SÒL PÚBLIC	412,83 m2	46,28	
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES			
X. VIARI	193,67 m2	21,71	
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	193,67 m2	21,71	
E. EQUIPAMENTS	219,16 m2	24,57	
E3/E4. Admin.-serveis-pro./Cultural-social i religiós	219,16 m2	24,57	
SÒL PRIVAT	479,17 m2	53,72	
1d.hpp	479,17 m2	53,72	
EDIFICABILITAT BRUTA	1,68		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	1.500,00 m2	100,00	
Mínim ús no residencial	300,00 m2		
Màxim residencial lliure	840,00 m2		
Mínim residencial HPO	360,00 m2		
DENSITAT MÀXIMA	13,00 ut		
Habitatge lliure	9,00 ut		
Habitatge HPO	4,00 ut		
APROFITAMENT ADMIN.	10,00 %		

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-31. CAROLINA-SALZES			
			%
ÀMBIT	26.730,48 m2	100,00	
SÒL PÚBLIC	22.810,73 m2	85,34	
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	17.133,74 m2	64,10	
V4. Parc urbà	10.527,70 m2	39,38	
V5. Parc agrícola - forestal	6.606,04 m2	24,71	
X. VIARI	5.356,91 m2	20,04	
X. Xarxa viària	3.879,17 m2	14,51	
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.520,16 m2	5,69	
E. EQUIPAMENTS	m2		
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	277,66 m2	1,04	
SÒL PRIVAT	3.919,75 m2	14,66	
6d3	3.919,75		
EDIFICABILITAT BRUTA	0,08 m2s/m2s		
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA	0,55 m2s/m2s		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	2.155,86 m2	100,00	
6d3. Cases aïllades parcel. 600	2.155,86 m2	100,00	
DENSITAT MÀXIMA	6,00 ut		
Habitatge lliure	6,00 ut		
Habitatge HPO	ut		
APROFITAMENT ADMIN.	%		
SÒL URBÀ CONSOLIDAT			
ÀMBIT	65,87 m2	100,00	
SÒL PÚBLIC	37,11 m2	100,00	
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES			
X. VIARI			
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	37,11 m2	100,00	
SÒL PRIVAT	28,76 m2		
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	28,76 m2		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	86,28 m2	100,00	
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	86,28 m2		
DENSITAT MÀXIMA	2,00 ut		
Habitatge lliure	2,00 ut		

ÀMBIT MOD		
PAU-04 (ANUL.LAT) + PAU-31 + FORA ÀMBITS		
ÀMBIT	27.688,35 m2	100,00 %
SÒL PÚBLIC	23.260,67 m2	84,01
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	17.133,74 m2	61,88
V4. Parc urbà	10.527,70 m2	38,02
V5. Parc agrícola - forestal	6.606,04 m2	23,86
X. VIARI	5.630,11 m2	20,33
X. Xarxa viària	3.879,17 m2	14,01
Xr. Vian de trànsit restringit i prioritat invertida	1.750,94 m2	6,32
E. EQUIPAMENTS	219,16 m2	0,79
E3/E4. Admin.-serveis-pro./Cultural-social i religiós	219,16 m2	
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	277,66 m2	1,00
SÒL PRIVAT	4.427,68 m2	15,99
1d.hpp	479,17 m2	
6d3. Cases aïllades parcel. 600	3.919,75 m2	
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	28,76 m2	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,14 m2s/m2s	
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	3.442,14 m2s/m2s	
EDIFICABILITAT NO RESIDENCIAL	300,00 m2s/m2s	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	3.742,14 m2	100,00
6d3. Cases aïllades parcel. 600	2.155,86 m2	57,61
1d.hpp	1.500,00 m2	40,08
Mínim ús no residencial	300,00 m2	8,02
Màxim residencial lliure	840,00 m2	22,45
Mínim residencial HPO	360,00 m2	9,62
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	86,28 m2	2,31
DENSITAT MÀXIMA	21,00 ut	
Habitatge lliure	15,00 ut	
Habitatge HPO	4,00 ut	
Habitatge en 1.d	2,00 ut	
APROFITAMENT ADMIN.	%	

TOTAL ÀMBIT		
ÀMBIT	27.688,35	100,00
PAU-04_LA COOPERATIVA ANUL.LAT	892,00	3,22
PAU-31_CAROLINA-SALZES	26.730,48	96,54
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	65,87	0,24

5.8. Pla Territorial metropolitana de Barcelona

El Pla territorial metropolitana de Barcelona, va ser aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010. El POUM ja en recull les seves determinacions i no té incidència en la present modificació puntual del POUM vigent.

6. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual té com a objectiu principal, amb ple acatament de la Sentència núm.190/2019, d'1 de març del 2019, dictada pel TSJ de Catalunya, l'exercici de la potestat planificadora per tal d'establir una alternativa d'ordenació urbanística substancialment diferent de la que va ser anul·lada, amb la finalitat bàsica i essencial de recuperar per a l'ús públic de la col·lectivitat un espai de centralitat urbana, respectant íntegrament els drets privats, mitjançant la delimitació d'un àmbit d'actuació sistemàtica de característiques diferents a les del PAU-04, a executar per qualsevol dels sistemes d'actuació vigents.

Les dinàmiques de creixement del municipi, basat amb un model de baixa intensitat i ocupació del sòl en extensió, sumat a un nucli central de reduïdes dimensions en contrast amb l'extensió del sòl urbà, ha propiciat la necessitat real de preveure la transformació urbanística amb un doble objectiu: per un costat, ampliar els espais públics centrals, i principalment, els vinculats a la plaça de la vila, en la que es concentren equipaments d'interès general per a tota la població, per incrementar la seva capacitat d'acollir actes públics, i per esdevenir realment el centre de referència de tota la població, que incrementa el sentit de pertinença de la població i contribueix a la cohesió social, afavorint i potenciant les relacions urbanes entre aquests equipaments centrals, en pro de la seva utilització, manteniment i millora. Per l'altre costat, i probablement un objectiu determinant, hi ha la necessitat real d'evitar l'increment de densitat de població al centre a raó de la capacitat limitada de les dotacions escolars i altres serveis públics vinculats a les persones i que el POUM ja redistribueix per a la resta de la població, però que en la part central, actualment no permet increment residencial.

Així, la proposta planteja, en el marc d'aquests objectius generals que es pretenen assolir, els següents objectius de caràcter més detallat:

1. Millorar les condicions d'ordenació de l'antic àmbit del PAU-04 La Cooperativa amb la finalitat de:
 - a. Incrementar els espais lliures vinculats a la plaça de la Vila, al carrer de l'Estació i Anselm Clavé a partir de l'enderroc de les diferents edificacions dels coberts que no estan inclosos al catàleg del patrimoni, i la seva consideració com a sistema d'espais lliures.
 - b. Preveure nous aprofitaments urbanístics vinculats a la zona residencial en baixa intensitat de l'actual PAU-31 Carolines-Salzes en substitució de l'aprofitament urbanístic que es suprimeix a raó dels objectius públics que s'exposen de creació d'una nova plaça pública –plaça de la Cooperativa- al centre de la població.

El plantejament d'aquest objectiu, permet:

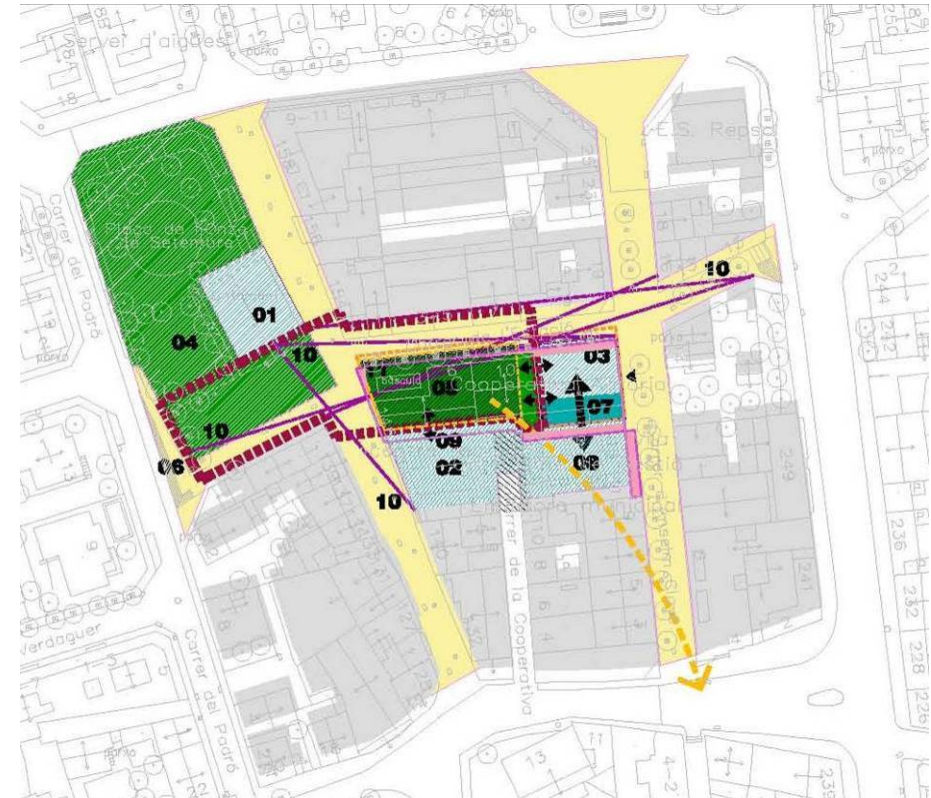
- millorar la relació entre els diferents equipaments existents i previstos al POUM: Ajuntament, Sala polivalent, Teatre i l'equipament previst a l'edifici de l'antiga botiga de La Cooperativa Agrària.

- Incrementar la perspectiva visual entre els diferents equipaments i des dels espais públics confrontants.
 - incrementar l'espai efectiu d'ús públic de la plaça de la Vila.
 - millorar les condicions ambientals del carrer de l'Estació.
 - mantenir la densitat d'habitatge al centre de la població
2. Plantejar una major edificabilitat als terrenys actualment vinculats al PAU-31 Carolines-Salzes, de propietat pública en compensació de l'edificabilitat suprimida del centre de la població, que permet densificar la zona en pro d'introduir noves tipologies edificatòries per fomentar la mixticitat d'usos residencials amb similars ocupacions de sòl.
 3. Preveure la possibilitat de la connexió física entre l'equipament previst a l'edifici de l'antiga botiga de la Cooperativa i el Teatre municipal.
 4. Replantejar el model d'habitatge unifamiliar aïllat a l'àmbit del PAU-31 a fi d'assolir un producte immobiliari més compacte, amb menor consum de sòl per habitatge i de major adaptabilitat a la demanda principal del municipi.
 5. Millorar les condicions d'ordenació del PAU-31 amb criteris d'integració ambiental i de sostenibilitat.
 6. Definir un model de gestió adequat a la nova proposta d'ordenació, a l'assoliment dels objectius plantejats i a la garantia de l'equilibri econòmic per al seu desenvolupament.

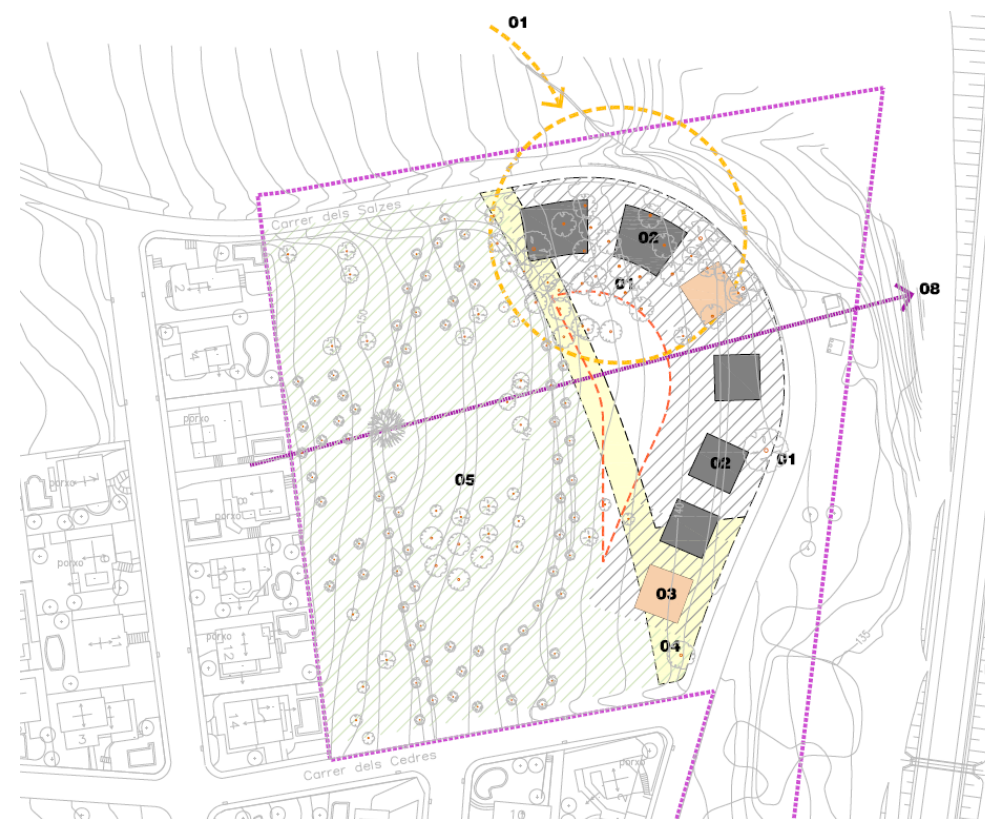
Com a criteris principals que es tenen en comte alhora de plantejar la proposta, es considera necessari :

1. Garantir l'equilibri econòmic per a l'àmbit de gestió que inclogui les propietats de titularitat privada.
2. Garantir la viabilitat econòmica de tots els àmbits de gestió que es delimiten.
3. Establir els nous sistemes públics vinculats al carrer de l'Estació com a sistemes generals atès que els objectius es plantegen com una millora substancial per a la població en el seu conjunt i no directament al servei d'una zona determinada
4. Plantejar l'ajust de les alineacions a l'edifici actual del teatre pel carrer Anselm Clavé.
5. Mantenir el sostre destinat a habitatge protegit previst al POUM dins de l'àmbit de la present MP.
6. Adaptar la proposta d'edificació a les claus urbanístiques ja previstes al POUM, amb adopció de la Normativa d'aplicació.
7. Preveure el manteniment dels sòls destinats a espais lliures.
8. Mantenir les condicions ambientals bàsiques dels sòls vinculats al PAU-31.
9. Establir les mesures correctores i ambientals necessàries per garantir la correcta integració paisatgística i ambiental de la proposta plantejada.

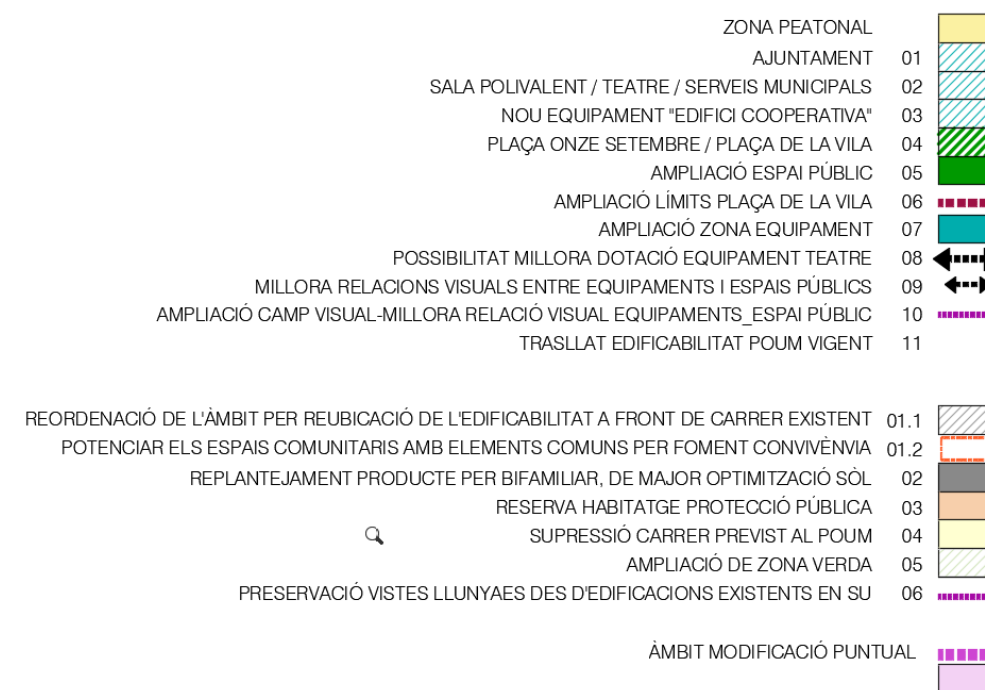
Els objectius de planejament plantejats queden identificats de forma esquemàtica al plànol P1. *Proposta. Objectius de planejament.*



Zona centre



Zona Carolines-Salzes



Llegenda objectius de planejament

7. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT

La present proposta de MP s'empara en la potestat de planificació que la legislació urbanística i, de forma expressa la Sentència que va anul·lar el PAU-04, es reconeix als ajuntaments .

Com ja s'ha exposat en l'exposició dels objectius, les dinàmiques de creixement del municipi, basat amb un model de baixa intensitat i ocupació del sòl en extensió, sumat a un nucli central de reduïdes dimensions en contrast amb l'extensió del sòl urbà, ha propiciat la necessitat real de preveure la transformació urbanística amb un doble objectiu: per un costat, ampliar els espais públics centrals, i principalment, els vinculats a la plaça de la vila, en la que es concentren equipaments d'interès general per a tota la població, per incrementar la seva capacitat d'acollir actes públics, i per esdevenir realment el centre de referència de tota la població, que incrementa el sentit de pertinença de la població i contribueix a la cohesió social, afavorint i potenciant les relacions urbanes entre aquests equipaments centrals, en pro de la seva utilització, manteniment i millora. Per l'altre costat, i probablement un objectiu determinant, hi ha la necessitat real d'evitar l'increment de densitat de població al centre a raó de la capacitat limitada de les dotacions escolars i altres serveis públics vinculats a les persones i que el POUM ja redistribueix per a la resta de la població, però que en la part central, actualment no permet increment residencial.

En aquest sentit, els objectius plantejats d'ampliació del sistema d'espais lliures a la zona més central i peatonal de la població evidencia que la proposta està fonamentada en l'interès públic de transformació d'aquest espai per destinar-lo a la col·lectivitat, sense menystenir en cap moment el ple respecte pels drets que corresponen a la propietat privada , que queden plenament atesos.

És evident, com es descriu més endavant, que la proposta dota al centre de la població d'una major atractivitat i condicions ambientals a partir de la supressió urbanística de l'edificabilitat que el POUM preveia a la cruïlla dels carrers Estació i Camí Reial, i configura una nova relació visual i física entre els diferents equipaments propers, fent possible alhora, que tant el teatre com la Sala polivalent puguin dotar-se de millors relacions amb l'espai públic –vistes, accessos, llum, ventilació....-, i que en particular, dota de la possibilitat de l'ampliació física del Teatre actual pel costat nord, i de la possibilitat afegida que l'antic edifici de la Cooperativa formi part del complex, podent quedar tot el conjunt connectat entre ells.

Aquesta finalitat bàsica permet que els múltiples actes públics oberts a tota la població de Palau-Solità i Plegamans que es porten a terme en aquest indret puguin gaudir d'un major espai en garantia de la qualitat i seguretat de les persones.

L'alternativa de no fer res suposaria possibilitar una edificació en un espai prou dens, amb edificacions preexistents que sens dubte es veurien perjudicades per la pèrdua de llum i vistes i renunciant a un espai públic al servei a la ciutadania. En canvi, la transformació en espai obert permet no només garantir la qualitat actual de l'espai, sinó millorar-la significativament per l'ampliació del sòl destinat a lleure al servei de tota la població.

Així mateix, la proposta de millora de l'ordenació al sector Carolines-Salzes, amb increment del sostre edificable en compensació del sostre suprimit al centre de la població, i la introducció d'altres tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat s'efectua sense perjudici de

l'entorn, amb respecte a les preexistències, amb sensibilitat vers al barri i mantenint els aprofitaments urbanístics a favor de l'Ajuntament que el POUM li atribueix per la seva condició de propietari de la totalitat d'aquests sòls.

Són, per tant, essencials i determinants, les raons d'interès general les que justifiquen la nova ordenació que es planteja en la present modificació puntual del planejament del nucli de Palau-Solità i Plegamans en l'àmbit definit.

8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

La proposta de modificació puntual preveu el següent:

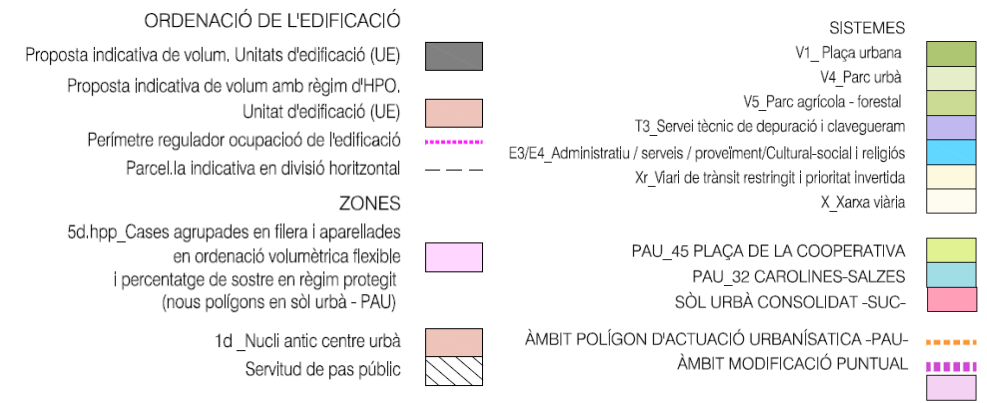
8.1. Nova proposta d'ordenació vinculada a l'anterior PAU-04 La Cooperativa anul·lat:

- a. Substituir l'edificabilitat residencial per una nova plaça pública que en respecte als objectius plantejats, permet una millora substancial de la relació dels equipaments entre ells –Ajuntament, teatre, sala polivalent i equipament vinculat a l'antic edifici patrimonial de la Cooperativa- i de l'ampliació de l'actual plaça de la Vila, que ha de permetre incrementar-ne la seva capacitat vinculat als actes públics. Així mateix, proporciona una millora substancial a l'espai públic del carrer de l'estació, escurçant-ne la seva longitud i incrementant els espais de relació i mobilitat pública. Es preveu una qualificació de Sistema d'Espais Lliures, plaça urbana, clau V1, de 524,75 m2, d'aproximadament la mateixa dimensió de l'actual plaça de la Vila, i per tant, doblant el sòl destinat a plaça. (01)
- b. Preveure l'ampliació de la zona d'equipament públic Cultural-social-religiós –clau E3- i Administratiu-Serveis –clau E4- vers la zona de pati interior i coberts annexes de l'actual edifici de la Cooperativa, que separa aquest amb l'actual teatre, per fer possible, una actuació de connexió entre ambdós edificis, de manera que l'edifici patrimonial de l'antiga botiga de la Cooperativa, pugui formar part del complex del teatre i sala polivalent. Mentre no s'executi aquesta connexió-edificació, l'enderroc dels coberts existents pot permetre la comunicació peatonal entre la nova plaça esmentada al punt a i el carrer peatonal d'Anselm Clavé. La superfície ampliada de l'equipament és de 58,21 m2. (02)
- c. Preveure el reconeixement com a zona de la part de l'edifici actual del teatre afectat pel sistema viari de trànsit restringit i prioritat invertida –clau Xr- que el POUM preveu en coherència amb l'ordenació urbanística vigent, i que deixa de tenir sentit quan l'objectiu és ampliar la zona d'equipament públic de l'edifici patrimonial de La Cooperativa. En coherència amb el planejament vigent fora de l'àmbit de la present modificació puntual, aquesta porció de sòl es preveu com a zona de Nucli antic centre urbà –clau 1.d-, amb les mateixes condicions d'edificabilitat de planta baixa i dues plantes pis –PB+II- de la resta de la zona. L'ampliació de zona es correspon a 35,69 m2, amb un sostre edificable de 107,07 m2. (03)
- d. Es planteja l'ajust de les alineacions de la zona 1.d vinculada al teatre a la realitat existent, reculant aquesta alineació fins al pla de façana actual. Es proposa la qualificació d'aquesta porció de sòl de 28,76 m2 com a sistema viari de trànsit restringit i prioritat invertida –clau Xr-, com la resta del carrer d'Anselm Clavé. Aquest ajust de l'alineació redueix la zona edificable 1d amb una reducció de sostre de 86,28 m2. (04)

- e. Reconèixer com a sistema viari de trànsit restringit i prioritat invertida –clau Xr- per als restants sòls perimetral a les zones d'espais lliures i equipaments i associats als carrers existents. (05)
- f. Ateses les característiques de la proposta plantejada i tenint en compte que l'edifici de l'antiga botiga de la Cooperativa està catalogat, no es considera necessari establir una normativa particular d'aquest sistema. Considerar que el POUM ja els regula.

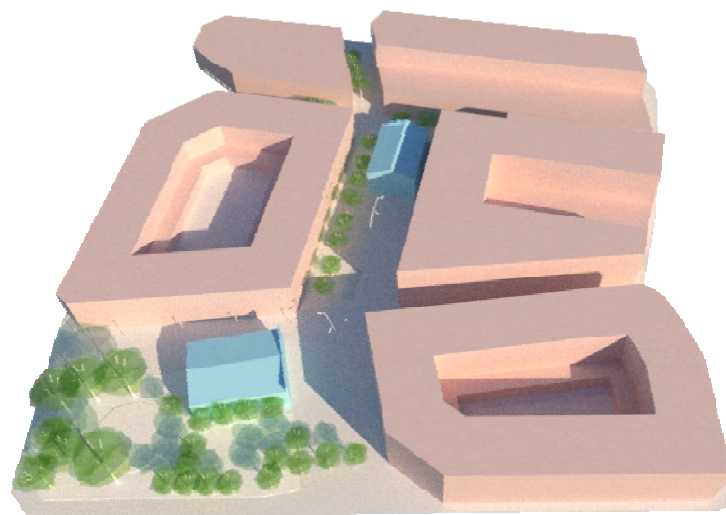


Proposta d'ordenació i qualificació dels sòls. Zonificació





Alçat de la proposta d'ordenació. Plaça pública i equipaments municipals



Imatge 3d vista des de l'oest, on queda identificada la proposta i de l'ampliació de l'espai públic del carrer estació en continuïtat amb la plaça e la vila i el parc de la República.

8.2. Nova proposta d'ordenació vinculada a l'actual PAU-31 Carolines-Salzes

- a. Es replanteja l'ordenació de l'edificació de l'àmbit que prevegi un producte immobiliari que respecti íntegrament l'aprofitament urbanístic de l'actual PAU-31, més l'aprofitament urbanístic provinent del PAU-04 anul·lat. En aquest sentit, es proposa que amb el mateix consum de sòl privat previst pel POUM vigent, es pugui assolir sostre d'aprofitament privatiu amb tipologia unifamiliar aparellada i el mateix sostre d'habitatge de protecció pública que preveu el POUM per a la zona 1d.hpp en l'àmbit de La Cooperativa. Per raons de sostenibilitat i en base a l'estudi del mercat immobiliari de Palau-Solità i Plegamans que estableix que el valor de repercussió de la tipologia unifamiliar aparellada és més elevat que el valor de repercussió de l'habitatge unifamiliar aïllat degut a la seva alta demanda, es preveu una tipologia d'unifamiliar aparellat en substitució de l'habitatge unifamiliar aïllat, que permet reduir consegüentment la parcel·la, i possibilita que, amb menor consum de sòl i de sostre edificable, s'igualin els valor urbanístics entre el planejament vigent i el nou planejament. Això queda acreditat a l'estudi econòmic i financer del present document.

No obstant, per tal de flexibilitzar la proposta, normativament, es permet també la tipologia unifamiliar adossada, amb un màxim de 3 unitats, que igual que amb les

cases aparellades, es mantenen uns volums màxims edificables assimilables als unifamiliars aïllats admesos a les zones col·lindants, fent possible una integració a l'entorn dels nous volums edificables.

La tipologia edificatòria unifamiliar aparellada –o adossada en grups màxim de 3 unitats–, es preveu, com s'ha comentat, amb un volum edificable màxim similar als preexistents a la zona, fet que permet la integració de la proposta al barri de Carolines-Salzes. El canvi de tipologia permet reduir també la dimensió teòrica de la parcel·la per habitatge, que passa d'ésser d'uns 653 m2 de mitjana per habitatge, a 350 m2 per habitatge unifamiliar aparellat/adossat.

En conjunt, es preveu la possibilitat d'edificar un màxim de 8 unitats d'edificació, amb una densitat màxima de 16 habitatges, un menys del previst pel planejament vigent. Es crea una nova zona de *Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit* –clau 5d.hpp (01)- que deriva a la fitxa de característiques del PAU les determinacions concretes referides a l'ordenació de l'edificació i de les intensitats de sostres i usos, i que es caracteritza per tenir també, habitatge de protecció pública, també a concretar la seva ubicació concreta dins de la zona a posterior. Com s'exposa més endavant, es delimita un nou àmbit de Polígon d'actuació urbanística discontinu que incorpora els sòls privats vinculats al carrer de l'Estació abans esmentats –punt 8.1-, identificat com a PAU-45 *Plaça de la Cooperativa*, i es reformula l'àmbit del PAU-31 Carolines-Salzes actual. En cada àmbit de PAU, la mateixa zona 5d.hpp es determina amb una subclau 1 o 2 respectivament atès que cada zona tindrà un índex d'edificabilitat diferent i un percentatge de sostre de protecció pública també diferent. La resta de paràmetres d'ordenació es mantenen coincidents en ambdues subzones. Les determinacions pròpies dels paràmetres urbanístics així com les condicions d'ordenació de l'edificació es fixen a la fitxa de característiques de cada àmbit de PAU.

El sostre màxim edificable per a tota la zona 5d.hpp és de 3740,07 m2, 2,07 m2 menys que el planejament vigent-, mantenint els 360 m2 de sostre residencial de protecció pública, igual com preveu el planejament vigent.

Per al sostre esmentat destinat a habitatge de protecció pública, es preveu amb la tipologia d'unifamiliar aparellada, dividit en dues unitats d'edificació –UE-, cadascuna de les quals en un àmbit de PAU diferent. En conjunt, tenen el mateix sostre edificable i unitats d'habitatge que preveu el POUM vigent -360m2 i 4 unitats d'habitatge respectivament. (02) D'acord amb el descrit a la memòria social, es preveu la tipologia d'habitatge de protecció genèrica, que permet tant la venda com el lloguer.

Es fixa com a parcel·la mínima la unitat de zona, es permet la divisió horitzontal i s'estableix la construcció màxima d'una única piscina comunitària per cada unitat de zona. Aquesta regulació pretén generar, de forma obligatòria, un espai comunitari veïnal, amb l'objectiu de minimitzar les ocupacions de sòl, fomentar la cohesió social, i plantejar alternatives d'ordenació de major sostenibilitat ambiental.

La disposició de l'ordenació de l'edificació es planteja a partir del carrer existent de Salzes i de la Muntanya, permetent suprimir la reserva de vialitat el planejament

Es preveu un volum màxim edificable de B+II, compatible volumètricament amb l'entorn i la topografia existent. D'acord amb les característiques topogràfiques del terreny, les edificacions s'encastaran al terreny per garantir la situació de la planta baixa en relació al carrer, mantenint la topografia original o lleugerament modificada per la part posterior. Es constata que la topografia existent, en funció de la situació de la parcel·la, permet situar l'edifici a diferent cota respecte l'edifici confrontant:

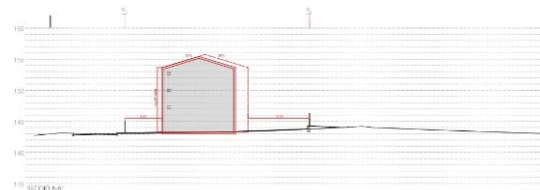
- b. Es preveu mantenir com a zona de Parc Urbà –clau V4- a l'espai lliure entre les edificacions de la zona 6d1 situades a l'oest i fora de l'àmbit, i el sòl de la part posterior de les noves edificacions plantejades i vinculades exclusivament al carrer Salzes i de la Muntanya. (03)
- c. Es manté també la proposta d'ordenació del POUM per als sistemes situats a l'est del carrer e la Muntanya i Salzes, i corresponent a la zona de parc agrícola – forestal, clau V5 (05) i la zona de serveis tècnics i ambientals, clau T. Aquest s'ajusta a la dimensió realment executada per innecessarietat de reservar major superfície de sòl, permetent ampliar els espais destinats a sistema d'espais lliures. (06)
- d. Es manté la franja de protecció de consideració verda, que delimita tot el perímetre de l'àmbit pel costat oest, així com la línia d'edificació.

[illegible]

Proposta d'ordenació i qualificació dels sòls. Zonificació



Ordenació indicativa de l'edificació, amb les dues possibilitats: adossades en grups de tres unitats –esquerre-, o bifamiliars –dreta-



Secció A



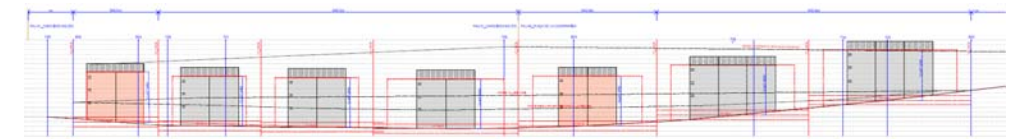
Secció B



Secció C



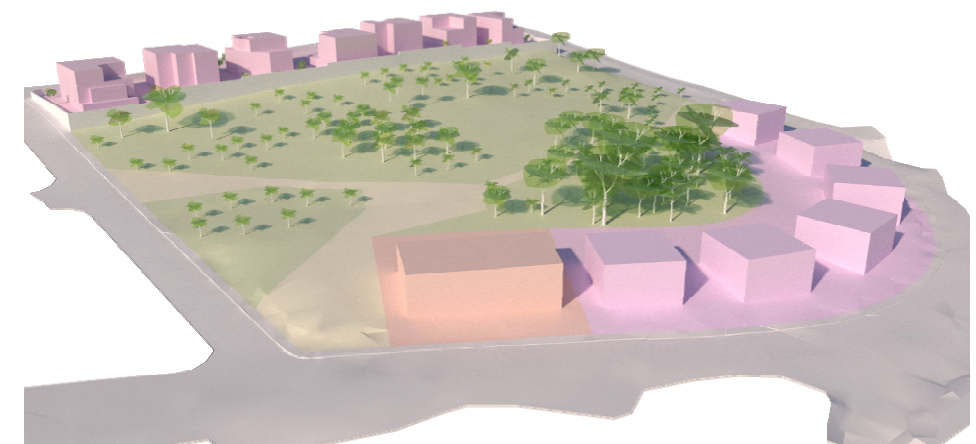
Situació seccions.



Alçat desenvolupat del conjunt de les unitats residencials del carrer Salzes i Muntanya, pel conjunt dels dos PAU. Unitats d'edificació indicatives.



Vista general des del sud de la proposta d'ordenació de l'edificació. Aprofitant el pendent del terreny, la proposta d'ordenació de l'edificació no té interferències visuals amb les edificacions existents.



Vista general des del sud-est de la proposta d'ordenació *indicativa* de l'edificació.

8.3. Proposta de gestió urbanística.

Com ha quedat indicat anteriorment, es preveuen dos àmbits de gestió urbanística: nova delimitació del **PAU-45 Plaça de la Cooperativa** discontinu, i modificació del **vigent PAU-31 Carolines-Salzes**:

Els dos àmbits es preveuen en la modalitat de reparcel·lació per cooperació, en base als objectius que ho justifiquen:

- Garantir l'execució del PAU-45 dins del termini que fixa el Pla d'etapes, de 24 mesos per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de reparcel·lació del PAU-45 Plaça de la Cooperativa.
- Per la finalitat dels objectius plantejats principalment en relació a la nova plaça de la Cooperativa, exempta de càrregues per a les parcel·les privatives del subàmbit del PAU a Carolines-Salzes, i consegüentment, sense repercussió econòmica per als titulars privats. Així mateix, permet la gestió directa del projecte d'urbanització de la nova Plaça de la Cooperativa, com a sistema general.

En qualsevol cas, i a l'empara de l'article 139.2 del TRLUC, en la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

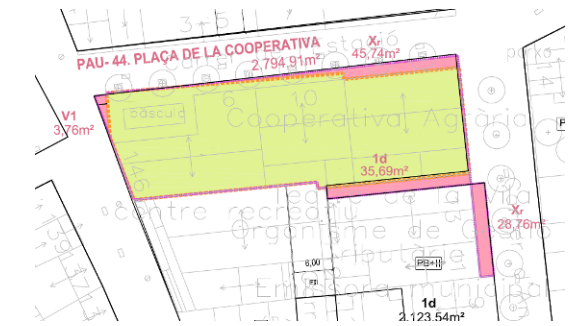
- a. **Delimitació de PAU-45 Plaça de la Cooperativa**, que abasta la totalitat de les finques titularitat de la Societat Agrícola Palauenca SL –finques identificades com a 01 i 02- i situades en l'àmbit anul·lat del PAU-04, i de forma discontinua, els sòls en la zona de Carolines-Salzes corresponents a 3 unitats d'habitatges aparellats, amb un total de 6 nous habitatges. Així mateix, l'àmbit abasta la totalitat dels sòls destinats com a sistema viari i corresponent a la totalitat del carrer al front del nou sòl edificable i fins a l'entroncament amb la vorera existent al carrer Salzes, a l'extrem oest de l'àmbit de la present modificació puntual. Com a obra urbanitzadora, es considera que aquesta correspondrà a l'execució de la vorera perimetral a tota la zona edificable i fins a l'entroncament amb l'existent al carrer Salzes, d'1,40 m d'amplada, de les diferents xarxes de serveis, i de la cuneta perimetral pel costat nord, fins al límit de l'àmbit. Aquestes obres vinculades a l'aprofitament privatiu – àmbit de Carolines-Salzes- queden detallades a l'annex 4 del present document.

La totalitat de l'àmbit té una superfície de 5.556,46 m2

La delimitació de l'àmbit s'ha efectuat en base als següents criteris:

1. Autonomia funcional.
2. La consideració dels terrenys públics dins de l'àmbit com a terrenys sense drets amb aprofitament urbanístic per raó del seu origen, fet que permet que el 90% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'adjudiqui als titulars de les finques privades 01 i 02, amb l'objectiu que el producte immobiliari, restant les despeses pròpies del desenvolupament del PAU, sigui iguali com a mínim el valor urbanístic dels actuals terrenys i edificacions de les parcel·les 01 i 02.
3. Preveure el 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'administració actuant.
4. S'exclou com a càrrega d'urbanització dels sistemes públics vinculats al subàmbit centre del carrer Estació atesa la consideració de sistemes generals. A la fitxa de característiques de l'àmbit, es concreta que les obres corresponent als sistemes generals aniran a càrrec de l'Administració actuant. I que així mateix, serà el projecte d'urbanització qui establirà dues fases d'urbanització separant les obres corresponents als sistemes generals, i les quines són pròpies del desenvolupament del sector al barri de Carolines-Salzes.

5. Els terrenys propietat de l'Ajuntament no participen en el repartiment de beneficis i càrregues del sector atès l'origen dels terrenys. Aquesta consideració queda inclosa a la fitxa de característiques de l'àmbit.



PAU-45 Plaça de la Cooperativa, subàmbit zona centre.



En groc, PAU-45 Plaça de la Cooperativa, zona Carolines-Salzes

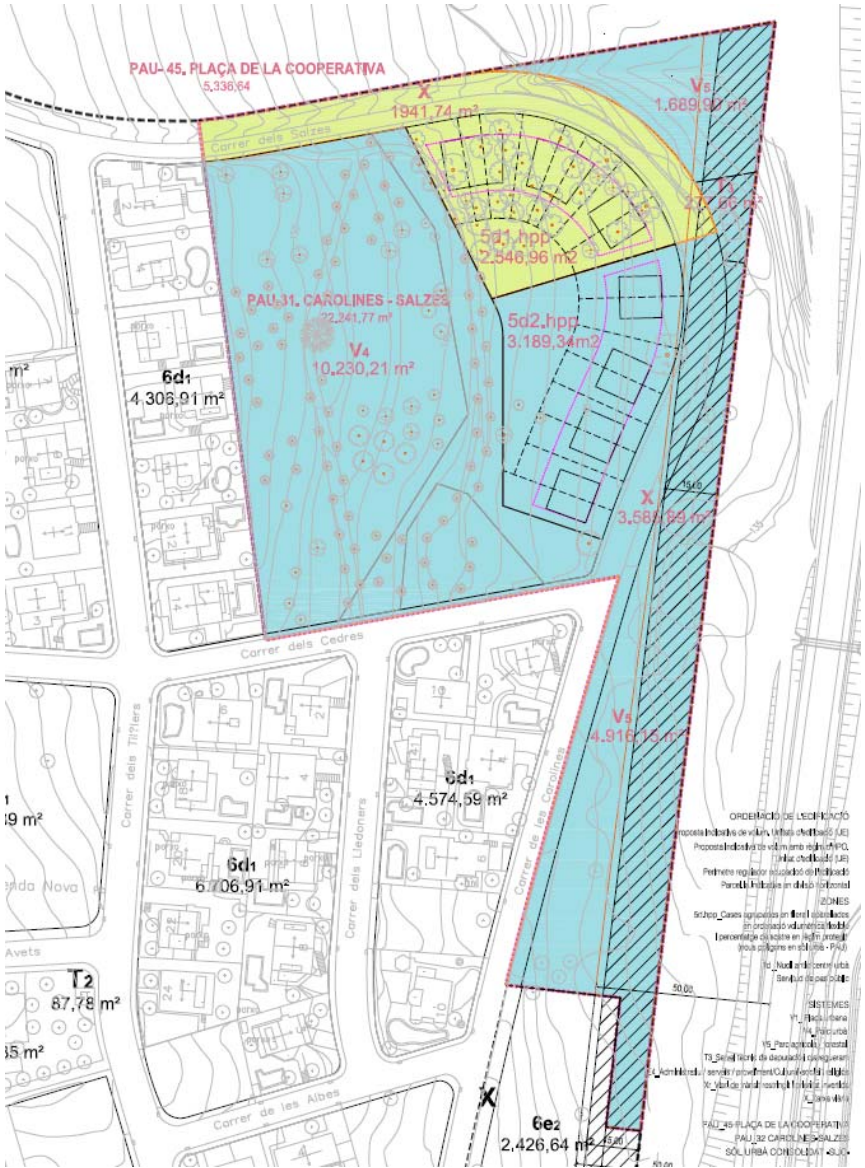
Les fitxa de característiques de l'àmbit, que s'inclouen a la normativa, es resumeixen amb el següent taula de dades:

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-45_PLAÇA COOPERATIVA			
ÀMBIT	5.336,56	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	2.789,60	m2	52,27
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES			
V1: Plaça urbana			
524,75			
X. VIARI			
1.987,48 m2 37,24			
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida			
45,74 m2 0,86			
X. Xarxa viària			
1.941,74 36,39			
E. EQUIPAMENTS			
277,37 m2 5,20			
E3/E4. Admin.-serveis-pro./Cultural-social i religiós			
277,37 m2 5,20			
SÒL PRIVAT			
2.546,96 m2 47,73			
5d1.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit			
2.546,96 m2 47,73			
EDIFICABILITAT BRUTA			
0,37 m2s/m2s			
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA			
0,77 m2s/m2s			
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE			
1.968,00 m2 100,00			
Mínim ús no residencial			
0,00 m2			
Màxim residencial lliure			
1.788,00 m2			
Mínim residencial HPO			
180,00 m2			
DENSITAT MÀXIMA			
8,00 ut			
Habitatge lliure. Unifamiliar aparellat			
6,00 ut			
Habitatge HPO (mínim)			
2,00 ut			
APROFITAMENT ADMIN.			
10,00 %			

A la fitxa de característiques del sector, s'incorpora un punt 6 el qual, fa referència exclusiva als paràmetres propis d'ordenació de l'edificació:

6. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE		
1	Separació de la UE a l'indar de parcel·la	
	- El volum de les UE s'ha de situar dins del perímetre edificatori que es fixa en el plaol d'ordenació	
	- La separació a límits laterals -parcel·les col·lindants-	3 m
2	Separació entre UE	
	- Distància entre les unitats d'edificació	6 m
3	Longitud màxima del front de façana per cada UE	18 m
4	Unitats d'edificació -UE- màximes	4 ut
5	Parcel·la mínima	
	- Es fixa com a parcel·la mínima la unitat de zona	
6	Concreció de l'ordenació de volums de les UE	
	- Per a la concreció dels volums edificables de les UE, es podrà determinar prèviament o simultàniament amb la llicència urbanística d'acord el què preveu l'art. 188.5 del TRLUC i 45 del Decret 64/2014	
	- La concreció dels volums edificables es preveu per a la totalitat de la zona	
	- Cada UE podrà ser objecte de llicència individual	
7	Aparcaments	
	- Es permet un aparcament individual per a cada habitatge	
	- Es permet l'execució d'aparcaments en subsòl en règim de propietat horitzontal amb les limitacions establertes per l'art. 365bis	

b. Modificació de l'actual PAU-31 Carolines-Salzes, el qual, se li exclou el subàmbit 2 del PAU-45 delimitat.
La superfície total de l'àmbit és de 22.241,81 m2



En blau, PAU-31 Carolines-Salzes

Les fitxa de característiques de l'àmbit, que s'inclouen a la normativa, es resumeixen amb el següent taula de dades:

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-31_CAROLINA-SALZES			
ÀMBIT		22.241,81	m2 100,00
SÒL PÚBLIC		19.052,47	m2 85,66
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES		16.836,26	m2 75,70
	V4. Parc urbà	10.230,21	m2 46,00
	V5. Parc agrícola - forestal	6.606,05	m2 29,70
X. VIARI		1.938,55	m2 8,72
	X. Xarxa viària	1.938,55	m2 8,72
	Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida		
E. EQUIPAMENTS			
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL		277,66	m2 1,25
SÒL PRIVAT		3.189,34	m2 14,34
	5d2.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit	3.116,44	m2 519,41
EDIFICABILITAT BRUTA		0,07	m2s/m2s
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA		0,52	m2s/m2s
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		1.665,00	m2 100,00
	Mínim ús no residencial		
	Màxim residencial lliure	1.485,00	m2 89,19
	Mínim residencial HPO	180,00	m2 10,81
DENSITAT MÀXIMA		8,00	ut
	Habitatge lliure	6,00	ut
	Habitatge HPO (mínim)	2,00	ut
APROFITAMENT ADMIN.		10,00	%

- Es manté el sistema d'actuació per Cooperació.
- Es considera que queda exempt de mesures addicionals o correctores pels efectes de la zona d'afectació de riscos geològics definida pel POUM vigent –falla- segons les conclusions del Pla especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla).

A la fitxa de característiques del sector, s'incorpora un punt 6 el qual, fa referència exclusiva als paràmetres propis d'ordenació de l'edificació:

6. PARAMETRES D'ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE			
1	Separació de la UE a l'indars de parcel·la		
	- El volum de les UE s'ha de situar dins del perímetre edificatori que es fixa en el plànol d'ordenació		
	- La separació a límits laterals -parcel·les col·loindants-		3 m
2	Separació entre UE		
	- Distància entre les unitats d'edificació		6 m
3	Longitud màxima del front de façana per cada UE		18 m
4	Unitats d'edificació -UE- màximes		4 ut
5	Parcel·la mínima		
	- Es fixa com a parcel·la mínima la unitat de zona		
6	Concreció de l'ordenació de volums de les UE		
	- Per a la concreció dels volums edificables de les UE, es podrà determinar prèviament o simultàniament amb la llicència urbanística d'acord el que preveu l'art. 188.5 del TRLUC i 45 del Decret 64/2014		
	- La concreció dels volums edificables es preveurà per a la totalitat de la zona		
	- Cada UE podrà ser objecte de llicència individual		
7	Aparcaments		
	- Es permet un aparcament individual per a cada habitatge		
	- Es permet l'execució d'aparcaments en subsòl en règim de propietat horitzontal amb les		

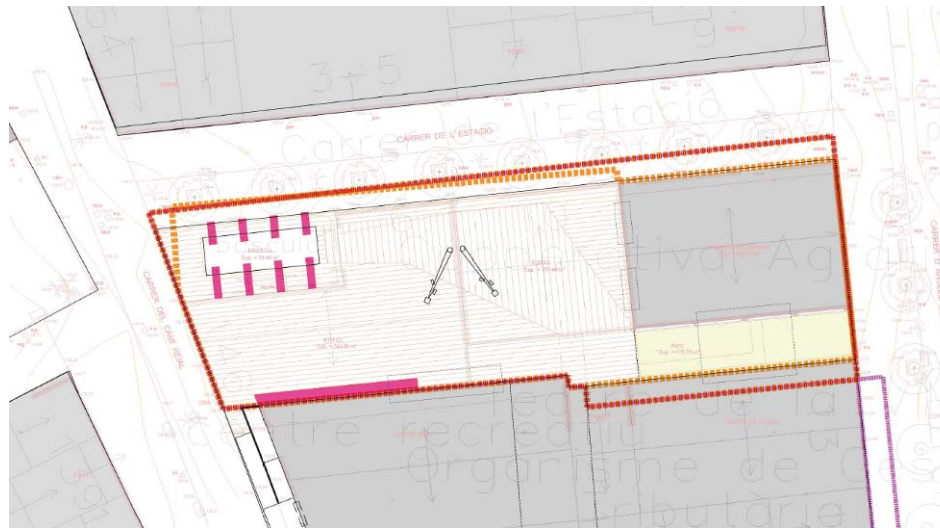
8.4. Proposta indicativa de les característiques de la urbanització

Al plànol P5. *Proposta indicativa. Característiques de la urbanització*, s'inclou una proposta prèvia dels criteris d'urbanització, que tenen per objecte, fer visible la proposta possible de millora de les condicions urbanes dels sistemes públics, i justificar els costos d'urbanització atribuïbles a cada sector.

a. PAU-45. Plaça de la Cooperativa

La urbanització de la nova plaça de la Cooperativa té com a objectiu principal dotar l'entorn del centre, davant del Ajuntament i amb relació als actuals edificis d'equipaments de la sala polivalent i el teatre, i així com el futur equipament de la nau de la Cooperativa, d'un espai públic ampli, que amplii l'actual plaça de l'Ajuntament i dotar-lo de la capacitat de poder fer actes de major capacitat que l'actual i millorar la relació d'aquests edificis i la seva capacitat per generar nous actes vinculats als equipaments.

Es pretén doncs, donar continuïtat als paviments de la plaça de la Vila, i ampliar l'espai lliure per poder millorar la seva capacitat per a acollir actes públics. Per aquesta raó, com a proposta indicativa, es planteja una nova plaça de la Cooperativa lliure d'elements, nomé preveient un punt d'il·luminació central i aprofitar reutilitzar la bàscula existent per concentrar un petit punt de reunió, amb bancs, que lligat a la seva situació de cruïlla, no interfereix amb les possibilitats funcionals de l'espai. La reutilització de la bàscula integrada al paviment pretén plantejar un reconeixement per la memòria històrica del lloc. Es planteja generar un final de la plaça amb el tractament de la mitgera de la sala polivalent com a fons d'escenari de diferents activitats creant a la vegada una nova façana a l'equipament, amb possibilitat de generar-hi nous accessos.



Proposta de urbanització de la plaça.

TRACTAMENT PRAT VERD AMB ARBUSTIVA	
TRACTAMENT PRAT AMB ARBRAT	
RECORREGUTS DE VIANANTS AMB GRAMÍNIA	
MANTENIMENT DE PRADA EXISTENT	
VORERA PANOT 20X20 CM AMB REBAIX A ZONA DE PAS DE VIANANTS	
PAS DE VIANANTS	
ADEQUACIÓ DE CUNETA PERIMETRAL I REBAIX TALÚS	
MANTENIMENT BALANÇA. TRACTAMENT POLS DE FERRO ANTILLISCANT	
PAVIMENT TIPUS BREINCO 10X20 CM	
PAVIMENT TIPUS BREINCO 20X40 CM	
ZONA BOSCOSA	
ACLARIDA ARBRAT 25 METRES PER PROTECCIÓ INCENDIS	
ZONA ARBRADA	

Els serveis necessaris per al desenvolupament de la urbanització, comporten l'adequació de la recollida d'aigües de la plaça i per tant l'adaptació de la xarxa de sanejament. L'ampliació de l'enllumenat públic mitjançant els bàculs per il·luminar l'espai públic de la plaça.

La proposta d'urbanització del sector est es tractarà igual amb el sector PAU45 com el PAU31 pel que fa als criteris d'urbanització de la vorera i serveis.

Mantenint la calçada pavimentada existent i el bordó que la limita, es pavimentarà les voreres de la zona verda per donar continuïtat a les voreres existents del xamfrà del carrer dels Til·lers de 1,40cm d'amplada i dotar d'accessibilitat a les noves parcel·les resultants a partir també, d'habilitar recorreguts adaptats des de les voreres properes.

Els serveis necessaris per a donar abastament a les noves parcel·les es passaran tots soterrats per sota la vorera.

Subministrament d'aigua per part de Cassa. S'ampliarà el conducte a d'abastament actual de pvc90 del carrer dels Til·lers, per donar servei a les noves parcel·les, pel carrer de Salzes pel costat nord del sector.

Xarxa de hidrants. S'ampliarà l'actual xarxa per col·locar un nou hidrant a la zona de Carolines-Salzes.

Subministrament de baixa tensió. S'ampliarà la xarxa actual de Endesa que transcorre de forma soterrada per la vorera del carrer dels Til·lers, per dotar de connexió elèctrica les noves parcel·les.

Subministrament de gas. S'ampliarà la xarxa actual de gas Natural, que transcorre per sota de la vorera del carrer dels Til·lers mitjançant un conducte de polietilè de 63mm, per sota de la vorera del carrer de Salzes pel costat nord.

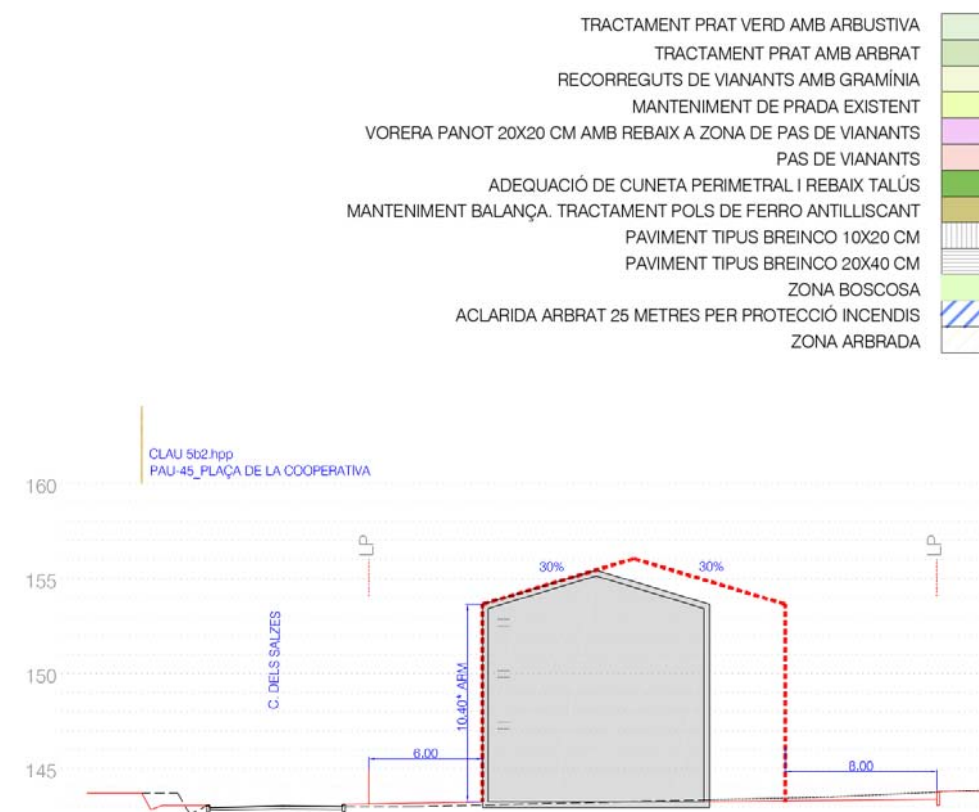
S'ampliarà la xarxa de telecomunicacions existent des del carrer dels Til·lers de forma soterrada, per sota de la vorera pel costat nord del sector.

Per poder dotar les noves parcel·les de connexió a la xarxa de sanejament, s'ha de realitzar un nou ramal des dels nous habitatges, de diàmetre 300mm fins a connectar a l'estació de bombeig existent. Aquest traçat es preveu per la part nord de la calçada pendent d'urbanitzar per no malmetre la calçada existent.

Al subàmbit de la zona de Carolines-Salzes, es manté la calçada pavimentada existent i el bordó que la limita, es pavimentarà les voreres de la zona verda per donar continuïtat a les voreres existents del xamfrà del carrer dels Til·lers de 1,40cm d'amplada i dotar d'accessibilitat a les noves parcel·les resultants a partir també, d'habilitar recorreguts adaptats des de les voreres properes.



Proposta indicativa d'urbanització



Secció característica del carrer dels Salzes sector Plaça Cooperativa

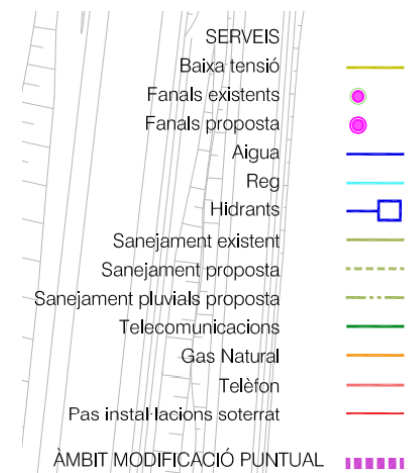
Els serveis necessaris per a donar abastament a les noves parcel·les es passaran tots soterrats per sota la vorera.

Subministrament d'aigua per part de Cassa. S'ampliarà el conducte a d'abastament actual de pvc90 del carrer dels Til·lers, per donar servei a les noves parcel·les, pel carrer de Salzes pel costat nord del sector.

Xarxa de hidrants. S'ampliarà l'actual xarxa per col·locar un nou hidrant a la zona de Carolines Salzes tal i com preveu el POUM.

Per poder dotar les noves parcel·les de connexió a la xarxa de sanejament, es realitzarà un nou ramal de diàmetre 300mm des dels nous habitatges fins a connectar a l'estació de bombeig existent. Aquest traçat es realitzarà per la part nord de la vorera pendent d'urbanitzar per no malmetre la calçada existent.

Es preveu el desdoblament de la xarxa de sanejament per a les aigües pluvials en i dotar de les parcel·les d'una xarxa separativa, fins a la connexió amb l'estació de bombeig, o l'alternativa que la concessió de les aigües prevegi.



Ampliació xarxa de sanejament i subministra d'aigua Pau Plaça Cooperativa

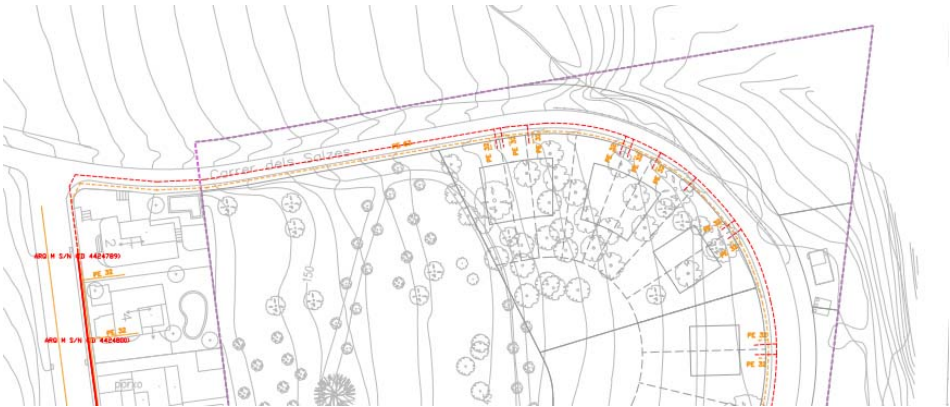
Subministrament de baixa tensió. S'ampliarà la xarxa actual de Endesa que transcorre de forma soterrada per la vorera del carrer dels Til·lers, per dotar de connexió elèctrica les noves parcel·les.



Xarxa de sanejament i ampliació de xarxa de baixa tensió Pau Plaça Cooperativa

Subministrament de gas. S'ampliarà la xarxa actual de gas Natural, que transcorre per sota de la vorera del carrer dels Til·lers mitjançant un conducte de polietilè de 63mm, per sota de la vorera del carrer de Salzes pel costat nord.

S'ampliarà la xarxa de telecomunicacions existent des del carrer dels Til·lers de forma soterrada, per sota de la vorera pel costat nord del sector.



Ampliació xarxa de subministra de gas i de telefonia Pau Plaça Cooperativa

S'ha realitzat un estudi econòmic que s'incorpora a l'annex 4 de les obres d'urbanització necessàries per a la obtenció de les parcel·les resultants com a parcel·les amb condició de solar.

b. PAU-31 Carolines-Salzes,

Mantenint la calçada pavimentada existent i el bordó que la limita, es pavimentarà les voreres de la zona verda per donar continuïtat a les voreres existents del carrer dels Cedrers de 1,40m d'amplada, i dotar d'accessibilitat a les noves parcel·les resultants.

Es preveu de forma indicativa, una ordenació dels espais lliures amb la mínima transformació de la topografia, amb manteniment de l'arbrat existent quan aquest tingui les característiques òptimes per integrar-se a l'espai públic, i es planteja ordenar aquests espais a partir de l'habilitació de recorreguts de vianants que creuen el nou parc pel límit de les zones edificades, creant punts concrets d'estada, amb mobiliari i il·luminació pública. En qualsevol cas, la urbanització es planteja amb la mínima impermeabilització dels sòls, a concretar-se en el projecte d'urbanització que correspongui.

Es preveuen les actuacions de generar els guals necessaris per dotar d'accessibilitat les voreres en connexió al carrer dels Cedrers en la cantonada del carrer dels Lledoners i el carrer de la Muntanya.

Es preveu actuar en la zona verda per generar uns nous camins de vianants amb tractaments tous amb gramínies per donar continuïtat als recorreguts del carrer dels Lledoners. Es millorarà la zona verda interior en contacte als habitatges amb plantació d'arbrat. Es preveu un augment de la il·luminació de la zona verda per dotar del disseny de la urbanització d'una perspectiva de gènere.

Caldrà tenir en compte la instal·lació de mobiliari urbà: bancs, papereres en la zona de vianants del parc, etc. La zona perimetral de 25m al sector, es farà l'actuació necessària de control de la vegetació existent per protecció contra incendis en compliment de la normativa vigent en aquesta matèria.

Els serveis necessaris per donar abastament a les noves parcel·les es passaran tots soterrats per la vorera, donant continuïtat al sector del PAU45.

La xarxa de sanejament pel sector de Carolines Salzes, té un conducte de D600 que permet la connexió directe de les parcel·les resultants, fins a connectar a l'estació de bombeig existent.

Subministrament d'aigua per part de la companyia Cassa. S'ampliarà el conducte d'abastament actual de pvc90 del carrer dels Til·lers, per donar servei a les noves parcel·les, per el carrer de Salzes pel costat nord del sector.

Xarxa de hidrants. S'ampliarà l'actual xarxa per col·locar un nou hidrant a la zona de Carolines Salzes.



Ampliació xarxa de sanejament i subministra d'aigua Pau Carolina Salzes.

Subministrament de baixa tensió. S'ampliarà la xarxa actual de la companyia Endesa que transcorre de forma soterrada per la vorera del carrer dels Til·lers, per dotar de connexió elèctrica les noves parcel·les. S'amplia la Xarxa d'enllumenat per dotar la zona verda d'il·luminació en els recorreguts de vianants que creuen per l'interior del parc.



Ampliació xarxa d'enllumenat i de baixa tensió Pau Carolina Salzes.

Subministrament de gas. S'ampliarà la xarxa actual de gas natural, que transcorre per sota de la vorera del carrer dels Til·lers mitjançant un conducte de polietilè de 63mm, per sota de la vorera del carrer de Salzes pel costat nord.

S'ampliarà la xarxa de telecomunicacions existent des del carrer dels Til·lers de forma soterrada, per sota de la vorera pel costat nord del sector.



Ampliació xarxa de gas i de telefonia Pau Carolina Salzes.

Caldrà una anàlisi acurada dels nivells de soroll generats per la variant de la C59 per preveure una protecció acústica ajustada als nivells admissibles en el cas que les mesures de contaminació acústica acreditin la seva conveniència.

9. MARC LEGAL

La present modificació puntual planteja uns objectius de millora de la dotació dels espais lliures al centre de la població, permetent alhora optimitzar la interrelació entre els diferents equipaments que es concentren a l'entorn de l'Ajuntament, com el Teatre i la Sala polivalent i l'edifici protegit de la Cooperativa –destinat a equipament públic-, que esdevé més visible. Així mateix, amb la proposta d'ampliar la zona d'equipament de l'antic edifici patrimonial de la Cooperativa, es possibilita que, en un futur, pugui esdevenir part del complex del teatre i sala polivalent per la possibilitat material d'interconnexió física. I són aquestes sinergies les que justifiquen que, amb ple respecte a la sentència judicial esmentada a la part inicial del document, la present proposta de modificació puntual del POUM respongui a les condicions d'interès públic previstes per l'apartat primer de l'art. 97 del RLUC

La modificació puntual no incorre en cap dels supòsits que justifiquen que l'òrgan competent pugui efectuar una valoració negativa de la proposta (art. 97.2 del TRLUC):

- L'ordenació proposada és coherent amb el model urbanístic general vigent.
- S'ajusta a un model urbanístic de desenvolupament sostenible:
 - per la minimització del consum de sòl privat
 - per la compactació del producte immobiliari
 - per la millora de les condicions ambientals de la zona centre de la població propiciat per l'ampliació dels sòls destinats a places urbanes.
 - per la proposta de minimització de les transformacions dels terrenys oberts en l'àmbit de Carolines-Salzes i de la reducció de les zones impermeables per la supressió de la vialitat Xr prevista al PAU-31 pel POUM.
- La proposta és respectuosa amb el planejament territorial
- No es redueixen els sòls destinats a sistemes d'espais lliures o equipaments
- S'incrementen els sòls destinats a zones verdes en 231,02 m2, equivalent a un 1,33% respecte als espais lliures previstos al POUM vigent.
- S'incrementen els sòls destinats a equipaments públics en 58,21 m2, equivalent a un 26,56% respecte als equipaments previstos al POUM vigent.

La proposta de gestió, preveu la delimitació de dos Polígons d'actuació urbanística. Aquests, s'han delimitat acord el previst a l'art. 118 del TRLUC:

- tenen les característiques necessàries i dimensió per ser susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament
- no requereixen equilibri econòmic, atès que no formen part d'un mateix sector (art.118.3)
- tenen entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

El nou polígon d'actuació urbanística delimitat PAU-45 Plaça de la Cooperativa es correspon a un àmbit de transformació urbanística ajustat al previst per la DA 2a del TRLUC, que defineix el concepte de transformació urbanística a Catalunya. En aquest sentit, el punt 1.A de la DT 2a, estableix que *a l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora*

urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació. Així mateix, d'acord el punt 3 de la mateixa DT 2a, deixa palesa la potestat que per mitja d'una modificació puntual del planejament general, a raó dels objectius plantejats, es pugui desconsolidar el sòl urbà: a l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

La delimitació del nou PAU-45 plaça de la Cooperativa, com ja ha quedat acreditat, es una actuació de nova urbanització, vinculada a la creació d'una plaça pública de nova creació, i de dotació, que incrementa els sistemes públics del municipi, millora la relació dels equipaments ja previstos, com el de l'antiga botiga de la Cooperativa, inclosa en el present PAU-45, i millora la relació urbana de l'equipament actualment ja existent i en funcionament de la sala polivalent i teatre, permetent que aquest es pugui relacionar millor amb l'espai públic a partir de la nova façana, actualment mitgera, que es genera a partir de la previsió de la nova plaça de la Cooperativa, en substitució de l'edifici residencial previst pel POUM vigent. De la mateixa manera, el PAU-45 s'ajusta a les finalitats previstes a l'art. 70.2.a del TRLUC, en tant que preveu una **reconversió quant a l'estructura fonamental**, a partir de la relació de la nova plaça de la Cooperativa vinculada al carrer de l'Estació i carrer Camí Reial, de la **reconversió de l'edificació existent** a partir de la substitució dels edificis obsolets de l'actual Cooperativa per una nova plaça pública, i de la **reconversió dels usos principals**, suprimint el sostre edificable amb usos residencials previst al POUM en l'àmbit central del nucli urbà per permetre la transformació del sòl en sistema públic, i per modificar el model previst a la zona del carrer Salzes de sostre residencial en baixa densitat, per un nou sostre residencial de major densitat.

Considerar que la present modificació no suposa increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, no essent necessari justificar majors reserves de sòl destinats a sistemes públics acord el què preveu l'art. 100.1 i 100.2 del TRLUC. Així mateix, la modificació puntual, atès les consideracions anteriors per les quals es planteja una reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, s'ajusta al previst a l'art. 100.3 del TRLUC quant a les reserves de zones verdes, espais lliures i equipaments públics. En aquest sentit, els sòls públics globals de zones verdes i equipaments públics supera en escriu els 22,5 m2 mínims per cada 100 m2 de sostre residencial exigibles. En concret, les zones verdes globals de 17.354,76 m2 supera en escriu els 561,01 m2 exigibles, i els 277,37 m2 de zona d'equipament, queden 3,14 m2 per sota dels exigibles de 280,51 m2, però que es compensa amb l'escriu de zona verda. Addicionalment, en relació concreta al PAU-45 Plaça de la Cooperativa, la nova proposta d'ordenació dona plenament compliment a l'exigit per l'art. 100.3 del TRLUC en relació al nou sostre edificable de 1.968,00 m2. En el quadre següent, queda acreditat que per a reserva de zones verdes la proposta incrementa en

229,55 m2 la reserva mínima requerida de zona verda (+177,76%), incrementa en 129,77 m2 de reserva de zona d'equipament respecte al mínim exigit (+187,92%), i que en el conjunt del PAU-45, incrementa en 359,32 m2 els sòls d'espais lliures i equipaments respecte el mínim requerit (+181,15%).

	Espais lliures	Equipaments	Total
Mínim art. 100.3	295,20 m2	147,60 m2	442,80 m2
Proposta	524,75 m2	277,37 m2	802,12 m2
Diferència	229,55 m2	129,77 m2	359,32 m2

D'altra banda, d'acord amb l'art. 98.6.1, cal considerar que al llarg del document, s'ha justificat que els sistemes públics plantejats milloren la situació inicial:

- La nova plaça de la cooperativa dota el nucli històric d'una nova centralitat urbana inexistent en el planejament precedent, que permet una nova relació dels equipaments públics existents i millora la relació amb els espais públics confrontants, en especial, del carrer de l'Estació i plaça de la Vila. Així mateix, l'eliminació de la zona de vialitat de prioritat invertida –zona Xr- perimetral a l'equipament, permet propiciar una relació directa de la zona d'equipament amb l'actual teatre municipal.
- A l'àmbit de Carolines Salzes, els sistemes d'espais lliures de Parc Agrícola-Forestal –clau V5-, perimetrals al sector, no s'alteren en relació als objectius al planejament vigent, considerant que la reducció del sòl d'espais lliures en un 1,74% respecte al global d'espais lliures previstos al POUM no és substancial. La reducció de 297,48 m2 de sòl d'espais lliures qualificats de Parc Urbà –clau V4-, equival a un 2,83% de reducció del sòl d'espais lliures V4 respecte al planejament vigent, que no altera ni la funcionalitat ni els objectius pretesos pel POUM. En aquest sentit, la zona de parc urbà –clau V4-, manté la funcionalitat i criteris plantejats pel planejament anterior, així com la seva localització física, i incorpora la superfície de vial de trànsit restringit –clau Xr-, que s'elimina en base a la seva innecessarietat. Aquest fet millora la funcionalitat de la zona verda evitant la interferència del vehicle privat, i permet disposar d'un nou parc que, amb respecte per la funcionalitat i característiques del planejament anterior, n'incrementa la seguretat i la integració paisatgística. Dins del mateix parc, el projecte d'urbanització pot preveure els mateixos objectius en relació al POUM vigent, així com incorporar recorreguts de vianants nord-sud, per assolir els mateixos objectius de funcionalitat previstos amb el POUM a partir de la xarxa viària de trànsit restringit que preveia. Complementàriament, el parc es manté com en el POUM, com un element de separació verda entre les edificacions ja existents pel costat oest i la nova zona edificable de *Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit*. El pre-disseny d'aquest espai verd, planteja el respecte i manteniment de la topografia existent de la zona destinada a parc, que permet mantenir l'arbrat existent, i centra la proposta en plantejar un espai de recorregut de vianants pel límit est –part baixa- resseguint els fons de les parcel·les edificables. La regulació normativa d'aquestes parcel·les permet que el conjunt dels grups edificats disposin de zona comuna privada, que normativament ha d'estar tractada amb jardineria i arbrat, i que paisatgísticament, quedarà integrada amb el parc públic. Així mateix, la coordinació topogràfica entre aquesta zona privada i el parc, permet també la possibilitat de relació funcional, permetent accessos des del parc a la zona privada.
- El conjunt de l'àmbit de la modificació puntual incrementa en 231,02 m2 les superfícies dels espais lliures i zones verdes que fa referència el punt 1 de l'art. 98. Addicionalment, incrementa en 58.21 m2 la zona destinada a equipaments públics.
- S'incorpora esquema de la documentació gràfica que justifica els aspectes assenyalats:



Zona centre. POUM Vigent
La nova reserva de la plaça de la Cooperativa com a espais lliures canvia per complet la funcionalitat dels espais públics, dotant a l'àmbit de noves possibilitats de relació tant entre els equipaments existents com del mateix espai públic, millorant les relacions amb el carrer Estació i plaça de la Vila.

Proposta modificació



Zona Carolines-Salzes. POUM Vigent
Es manté la funcionalitat de les zones verdes i es suprimeix el vial de prioritat invertida previst pel POUM vigent i que s'incorpora en part dins dels sistemes d'espais lliures. L'eliminació d'aquest vial millora la seguretat del parc. La resta d'espais lliures perimetrals pel costat oest, mantenen la funcionalitat prevista al POUM.

Proposta modificació

10. MEMÒRIA SOCIAL

Palau Solità i Plegamans té una població de 14.636 (2018) segons les dades de l'Institut Nacional d'Estadística d'Espanya. Segons la memòria social del POUM, Palau-Solità i Plegamans té un parc de 4.910² habitatges i el POUM, en preveu 4.341, dels quals, 1.112 de protecció pública. Durant el període 2001-2010, la construcció mitjana d'habitatges era de 111 unitats anuals.

Des del març de 2021, el municipi disposa de Pla local de l'Habitatge, que per un període de 6 anys, defineix les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats a polítiques socials quinquenni	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	4.910	220		4,50%
2024, final 1r Q	5.041	211	175	7,70%
2029, final 2n Q	5.248	199	239	11,70%
2034, final 3r Q	5.519	187	227	15,00%

D'acord amb les dades que inclou el PLH, un 91,5% dels edificis residencials corresponen a habitatges unifamiliars, essent un equivalent del 63,7% del parc d'habitatges xifra que suposa un valor molt superior a la mitjana comarcal, en la qual l'habitatge unifamiliar només representa el 22,8% dels habitatges. De la diagnosi, es desprèn, entre d'altres, la manca d'habitatge accessible i escassa oferta de lloguer. En aquest sentit, un dels eixos d'actuació és la promoció de nou habitatge assequible, qüestió a la qual la present modificació puntual pretén donar resposta, mantenint el sostre de protecció previst al planejament vigent, i alhora oferint aquesta oferta d'habitatge assequible a través d'una tipologia edificatòria predominant al municipi.

En el marc del desenvolupament del PLH, l'Ajuntament ha desenvolupat diferents iniciatives:

- Modificació puntual planejament per l'habitatge assequible en relació al canvi d'ús de local a habitatge en Planta baixa.
- -Conveni amb promotora social en fase d'acabat per al dret de superfície a favor de la promotora, per al Projecte de Cohabitatge a la Masia de Can Maiol.
- Modificació de planejament per generar habitatge assequible de lloguer, INCASOL.
- Adquisició d'un pis a l'Av. Diagonal per habitatge d'emergència.
- Ajuts municipals al pagament de deutes hipotecaris, lloguers i allotjament d'emergència.
- Pagament de factures de subministraments, Bo social, Ajuts fons social aigua.
- Auditoria energètica, Assessorament energètic.
- Ajuts a l'IBI.
- Pagament taxa per habitatges buits. Cens habitatges buits i taxa a grans tenidors.
- Compra de dos pisos HPO, que en breu es posaran a disposició, d'acord amb les bases d'adjudicació en règim de lloguer.
- Estudi viabilitat construcció edifici plurifamiliar al PAU-05 Serra de Can Riera, per a joves, 52 habitatges.

² Dada actualitzada acord el PLH

- Valoració econòmica de parcel·les procedents d'aprofitament mig, per a la seva alienació i destinar l'obtenció a la construcció HPO.
- A final any, treball per obrir Punt d'Habitatge Local.

En aquest sentit, la present modificació puntual suma també en la promoció de l'habitatge assequible en el marc del objectius del PLH. En aquest sentit, el planejament vigent preveu que en la zona 1d.hpp es destinin 360 m2 de sostre amb règim de protecció pública, amb una densitat de 4 habitatges. Atès que la zona 1d.hpp es suprimeix per destinar el sòl a l'ampliació de l'espai públic com a sistema d'espais lliures, plaça urbana –clau V1-, es preveu que el sostre esmentat es traslladi a la nova ubicació, a l'actual àmbit PAU-31 de Carolines-Salzes -2 unitats-, i al nou PAU-45 de la Plaça de la Cooperativa -2 unitats- Aquest sostre d'HPO, atès que la tipologia predominant de la zona és unifamiliar aïllat, i la proposta preveu per al sostre de règim lliure dins dels 2 PAU habitatge unifamiliar aparellat, es proposa que sigui d'unifamiliar adossat amb la mateixa densitat de 4 habitatges del POUM vigent, repartits 2 a 2 en cada PAU. L'habitatge unifamiliar adossat és una tipologia edificatòria compatible amb el règim de protecció pública. El volum edificat del conjunt de 2 unitats d'habitatge és un volum assimilable a les edificacions de l'entorn, i per tant, queda garantida la seva integració. El sòl destinat a habitatge d'HPO es qualifica com a zona de *Cases en filera d'ordenació Volumètrica. precisa*, clau 5d1.hpp, i 5d2.hpp sense determinar una superfície de sòl prefixada, atès que aquesta quedarà fixada a raó del sostre màxim edificable i de la proposta de parcel·lació que pugui fixar el projecte objecte de llicència. El sostre global destinat a HPO és 360 m2, segons que s'ha justificat anteriorment. La Normativa particular establerta a la fitxa de característiques preveu la unitat compositiva del conjunt.

La reserva de l'habitatge de protecció a la zona residencial de baixa densitat de Carolines-Salzes es considera també un valor afegit a la proposta, pel fet de fomentar la mixticitat d'usuaris en una comunitat residencial d'un perfil força homogeni atesa la tipologia edificatòria predominant de baixa densitat amb habitatge unifamiliar aïllat. També la proposta d'habitatge adossat per a la resta de sostre residencial amb règim lliure, fomenta aquesta mixticitat d'usuaris i grups socials que contribueix a fomentar el principi previst a la normativa urbanística sobre la no generació de segregació i de foment de la barreja i coexistència d'habitatge de protecció oficial i lliure en el territori. En compliment de l'article 57.8 del TRLUC, s'especifica que els habitatges en règim de protecció es puguin destinar a la qualificació genèrica de protecció pública, que permet tant la promoció amb lloguer com en venda.

Cal constatar que l'actual PAU-31 preveia una densitat màxima de 6 habitatges. Amb la proposta de modificació puntual, es preveuen un total de 16 habitatges en la mateixa zona per raó de l'increment del sostre edificable. La densitat d'habitatges global prevista pel planejament vigent era de 21 unitats. Cal considerar que la reducció de densitat en 1 habitatges del conjunt de la MPP no és significativa pel conjunt del POUM atès que representa un % irrelevant en relació als habitatges nous previstos pel POUM durant la seva vigència.

11. MESURES ENFRONT UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La present MPP es considera que té una incidència positiva enfront de la mobilitat sostenible:

1. La reducció de sostre edificable residencial a la zona centre de la població, en una àrea de mobilitat prioritària vers el vianant, incideix de forma positiva en la reducció de la mobilitat rodada al sector.
2. L'ampliació de sòl públic en continuïtat a la plaça de la vila actual ofereix major capacitat global per als vianants i per atendre a actes públics, en benefici del conjunt de la població. Així mateix, dota de la possibilitat de millorar la relació dels edificis públics amb l'espai lliure, i en coherència amb la prioritització de l'ús per al vianant de l'espai públic proper. La millora de la qualitat de l'espai públic beneficia la seva utilització per efectuar trajectes a peu o en bicicleta enfront de la utilització del vehicle privat.
3. La proposta d'ordenació de l'edificació a l'àmbit del PAU-31 Carolines-Salzes permet optimitzar el vial actual, sense necessitat de generar nova vialitat rodada, podent així destinar aquest sòl a incrementar les dotacions de zones verdes en benefici del conjunt del barri.
4. Per a la urbanització dels espais públics en l'àmbit del PAU-31, es preveu la necessitat de millorar l'accessibilitat a la zona verda principal a partir d' itineraris accessibles vers els carrers existents, que implica la intervenció en les voreres existents per efectuar els rebaixos de bordó en garantia d'obtenció d' itineraris adaptats a la mobilitat reduïda.
5. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, d'acord amb l'apartat e de l'article 83.2 del Decret 305/2006 del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
6. Així mateix, no existeix tampoc cap increment de la mobilitat generada que pugui produir efectes negatius sobre l'àmbit, atès que la nova mobilitat generada per l'increment de densitat residencial al sector, estimada aquesta en 127 viatges/dia en aplicació del previst a l'annex 1 del DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no té efectes sobre la mobilitat general de l'àmbit. Cal considerar que la present MP no està subjecte a raó dels seus objectius, a la redacció d'un estudi de la mobilitat generada atenent al Decret 344/2006.

12. INFORME MEDIAMBIENTAL

Els aspectes principals tinguts en compte en la present modificació puntual del POUM per tal d'avançar vers una forma urbana més sostenible mediambientalment es poden resumir en els següents:

- la creació de la nova plaça de la Cooperativa permet dotar de major dimensió a l'espai públic del centre de la població, de major capacitat per a la gestió d'events i actes de caràcter popular, i d'una millor qualitat ambiental per als usuaris de l'espai públic.
- la nova plaça de la cooperativa també ha de permetre un major assolellament del carrer estació en comparativa amb el planejament precedent, i dotar de major qualitat ambiental a les edificacions confrontants de caràcter residencial.
- com s'ha comentat, la nova plaça de la cooperativa millora les relacions físiques i ambientals dels diferents equipaments que li donen front: permetrà noves obertures al teatre municipal pel costat actual de la mitgera, millorant la qualitat ambiental dels espais interiors –llum, ventilació, vistes....-, permet habilitar una nova façana accessible al futur equipament que es situï a l'antiga botiga de la Cooperativa i s'habilita, a nivell

- urbanístic, de la possibilitat de connexió física entre aquest edifici de l'antiga Cooperativa i el teatre, donant opcions a optimitzar els serveis públics, accessos, gestió de personal, i instal·lacions, a favor d'uns equipaments més responsables amb el medi.
- a la zona de Carolines-Salzes, la nova 5d.hpp, es garanteixen unes condicions de limitació de la impermeabilització dels espais lliures privats i dels espais lliures comunitaris.
 - la densificació de la zona edificable permet una optimització del sòl a favor d'un urbanisme de major sensibilitat ambiental –sostenible–.
 - els espais lliures públics, d'acord la proposta indicativa formulada per aquest document, pretén mantenir el caràcter de parc naturalitzat el conjunt de les zones lliures públiques, minimitzant la impermeabilització dels sòls i fomentant la plantació de nou arbrat. S'afegeix com a objectiu a la fitxa de característiques del sector, supeditat a que el projecte d'urbanització en defineixi les seves característiques. La situació relativa d'aquests espais públics en relació al POUM vigent no varia.
 - es suprimeix part del sòl destinat a sistema viari, el qual permet incrementar els espais d'ús privatiu que formaran part dels espais comuns de les parcel·les. En conjunt, els sòls impermeables en relació al POUM vigent es redueixen.
 - es limita la construcció de piscines a una única per unitat de zona, fet que ha de permetre la reducció del consum energètic i d'aigua que suposaria la possibilitat de construcció de 16 piscines, i es fomenta de retruc, la creació d'espais comunitaris que haurien de fomentar la cohesió social entre els veïns, fomentant nous models de convivència de major interacció social.
 - s'inclouen a la normativa, les mesures plantejades per l'informe sectorial de l'ACA, en el que recomana que els projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona (www.diba.cat/xarxasost/cat/OrdenancaAigua.pdf)
 - s'incrementa la dotació d'espais lliures en relació al plantejament original (si bé ho fa només en 231,02 m2).
 - considerar que no s'alteren cap dels aspectes normatius que el POUM vigent ja preveu en pro de la sostenibilitat i el respecte al medi.

13. AVALUACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA MP DEL POUM PER LA NOVA PLAÇA DE LA COOPERATIVA

La proposta de MP del POUM ha tingut en compte la perspectiva de gènere, establerta per les legislacions vigents, europea, espanyola i catalana, així com la jurisprudència més recent, que ha establert que *“a pesar de la dispersión normativa reinante en la materia, el informe de impacto de género se encuentra regulado en la legislación estatal, en la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, lo que supuso dar una nueva redacción a los artículos 22.2 y 24.1.b) de la Ley 50/1997 del Gobierno. En la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, así como en el Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis del impacto normativo y que debe contener como uno de sus apartados el impacto por razón de género. En términos idénticos se expresa actualmente el artículo 26.3.f) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, relativo al procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos...”* (STS 426/2020, de 15 de maig, entre moltes d'altres).

Així doncs, la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, que en l'article 31.3, mana expressament que *“Les administracions públiques han de tenir en compte en el disseny de la ciutat, en les polítiques urbanes, en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, utilitzant per fer-ho, especialment, mecanismes i instruments que fomentin i afavoreixin la participació ciutadana i la transparència”* així com l'article 53 la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, que, en matèria d'urbanisme i gènere i concreta, en el seu apartat primer que les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de tenir en compte i garantir, entre d'altres actuacions, les següents:

- j. *Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.*
- k. *L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.*
- l. *Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom.*
- m. *Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.*

També el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la disposició addicional divuitena preveu la perspectiva de gènere en el desplegament de la pròpia Llei, i conseqüentment, en els planejaments urbanístics que tenen naturalesa reglamentària.

La MP del POUM per la Nova Plaça de la Cooperativa ha tingut en compte la perspectiva de gènere en els següents aspectes:

1. Creació d'un gran espai obert al centre de la població, que configura un espai per donar resposta a les necessitats i prioritats de les persones per sobre de les construccions privatives, generant possibilitats de compartir i socialitzar el lleure per a tots els col·lectius i per a totes les edats, com a motor de dinamització, contribuint així a les polítiques d'igualtat impulsades per la Unió Europea.
2. Previsió d'espais oberts a la zona residencial de Carolines-Salzes per generar una interrelació entre aquests espais i la societat, afavorint i estimulant les relacions entre les persones. Es proposa un espai comunitari per a tots els habitatges, amb la finalitat d'evitar l'aparició de piscines d'ús privatiu.
3. Eliminació, en la zona de Carolines-Salzes de murs opacs que generin espais poc segurs per garantir la capacitat de gaudir de l'espai públic per totes les persones, atès que el factor de manca de llum contribueix a fer que l'espai públic resulti poc segur per les dones. Aquesta manca de seguretat no necessàriament s'ha de vincular amb riscos

- reals sinó amb la percepció plenament acreditada de l'experiència social que fa que les dones percebin sensació de por en espais foscos.
4. Disseny urbanístic tenint en compte la creació d'espais públics oberts, de fàcil visibilitat i control per a totes les persones, evitant espais ocults i de poca visibilitat que generin racons en cul de sac que fomentin la inseguretat.

Manresa, a la data de la signatura

Ricard Torres i Montagut, arqte.

Jordi Grané i Font, arqte.

Trini Capdevila i Figols, advocada.

TRINITAT
CAPDEVILA
FIGOLS - DNI
39312836V

Signat digitalment
per TRINITAT
CAPDEVILA FIGOLS -
DNI 39312836V
Data: 2022.06.19
19:41:50 +02'00'

.....taules de dades

1. PROPIETATS

a. Àmbit Cooperativa

finca	Ref. cadastral	Propietat	m2 superfície
01	1644301DG3014S	Societat Agrícola Palauenca SL	570,54
02	1644302DG3014S	Societat Agrícola Palauenca SL	277,40
03	VIARI	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	74,32
04	1644303DG3014S	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	35,69
			956,45

b. Àmbit Carolines-Salzes

finca	Ref. cadastral	Propietat	m2 superfície
05	2237308DG3023N	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	15.863,14
06	2336701DG3023N	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	2.644,27
07	VIARI	Ajuntament Palau-Solità i Plegamans	8.223,07
			26.730,48

2. SOSTRE EXISTENT

Superfícies construïdes i de sòl segons cadastre:

	Finca 01	Finca 2
- Sup. Construïda actual.	236 m2	507,00 m2
- Sup. sòl	248 m2	615,00 m2

3. TAULES DE CARACTERÍSTIQUES. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I PAUS

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-04 _LA COOPERATIVA ANUL·LAT			
ÀMBIT	888,44	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	404,74	m2	45,56
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
X. VIARI	188,74	m2	21,24
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	188,74	m2	21,24
E. EQUIPAMENTS	216,00	m2	24,31
E3/E4. Adm·n.-serveis-pro./Cultural-social i religiós	216,00	m2	24,31
SÒL PRIVAT	483,70	m2	54,44
1d.hpp	483,70	m2	54,44
EDIFICABILITAT BRUTA	1,69		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	1.500,00	m2	100,00
Minim ús no residencial	300,00	m2	20,00
Màxim residencial lliure	840,00	m2	56,00
Minim residencial HPO	360,00	m2	24,00
DENSITAT MÀXIMA	13,00	ut	
Habitatge lliure	9,00	ut	
Habitatge HPO	4,00	ut	
APROFITAMENT ADMIN.	10,00	%	

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-31 _CAROLINA-SALZES			
ÀMBIT	26.638,00	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	22.763,17	m2	85,45
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
V4. Parc urbà	10.476,20		39,33
V5. Parc agrícola - forestal	6.643,09		24,94
X. VIARI	5.356,91	m2	20,11
X. Xarxa viària	3.855,89		14,48
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.501,02		5,63
E. EQUIPAMENTS		m2	
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	286,97	m2	1,08
SÒL PRIVAT	3.874,83	m2	14,55
6d3. Cases aïllades parcel. 600	3.874,83		
EDIFICABILITAT BRUTA	0,08	m2s/m2s	
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA	0,55	m2s/m2s	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	2.131,16	m2	100,00
6d3. Cases aïllades parcel. 600	2.131,16	m2	100,00
DENSITAT MÀXIMA	6,00	ut	
Habitatge lliure	6,00	ut	
Habitatge HPO		ut	
APROFITAMENT ADMIN.	10,00	%	

SÒL URBÀ CONSOLIDAT			
ÀMBIT	65,87	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	37,11	m2	56,34
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
X. VIARI			
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	37,11	m2	56,34
SÒL PRIVAT	28,76	m2	43,66
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	28,76	m2	43,66
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	86,28	m2	100,00
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	86,28	m2	
DENSITAT MÀXIMA	2,00	ut	
Habitatge lliure	2,00	ut	

FITXA CARACTERÍSTIQUES_TOP			
PAU-04 _LA COOPERATIVA ANUL·LAT			
ÀMBIT	892,00	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	412,83	m2	46,28
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
X. VIARI	193,67	m2	21,71
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	193,67	m2	21,71
E. EQUIPAMENTS	219,16	m2	24,57
E3/E4. Adm·n.-serveis-pro./Cultural-social i religiós	219,16	m2	24,57
SÒL PRIVAT	479,17	m2	53,72
1d.hpp	479,17	m2	53,72
EDIFICABILITAT BRUTA	1,68		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	1.500,00	m2	100,00
Minim ús no residencial	300,00	m2	
Màxim residencial lliure	840,00	m2	
Minim residencial HPO	360,00	m2	
DENSITAT MÀXIMA	13,00	ut	
Habitatge lliure	9,00	ut	
Habitatge HPO	4,00	ut	
APROFITAMENT ADMIN.	10,00	%	

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-31 _CAROLINA-SALZES			
ÀMBIT	26.730,48	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	22.810,73	m2	85,34
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
V4. Parc urbà	10.527,70	m2	39,38
V5. Parc agrícola - forestal	6.606,04	m2	24,71
X. VIARI	5.356,91	m2	20,04
X. Xarxa viària	3.879,17	m2	14,51
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.520,16	m2	5,69
E. EQUIPAMENTS		m2	
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	277,66	m2	1,04
SÒL PRIVAT	3.919,75	m2	14,66
6d3	3.919,75		
EDIFICABILITAT BRUTA	0,08	m2s/m2s	
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA	0,55	m2s/m2s	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	2.155,86	m2	100,00
6d3. Cases aïllades parcel. 600	2.155,86	m2	100,00
DENSITAT MÀXIMA	6,00	ut	
Habitatge lliure	6,00	ut	
Habitatge HPO		ut	
APROFITAMENT ADMIN.	10,00	%	

SÒL URBÀ CONSOLIDAT			
ÀMBIT	65,87	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	37,11	m2	100,00
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
X. VIARI			
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	37,11	m2	100,00
SÒL PRIVAT	28,76	m2	
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	28,76	m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	86,28	m2	100,00
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	86,28	m2	
DENSITAT MÀXIMA	2,00	ut	
Habitatge lliure	2,00	ut	

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-45 _PLAÇA COOPERATIVA			
ÀMBIT	5.336,56	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	2.789,60	m2	52,27
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
V1: Plaça urbana	524,75		
X. VIARI	1.987,48	m2	37,24
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	45,74	m2	0,86
X. Xarxa viària	1.941,74		36,39
E. EQUIPAMENTS	277,37	m2	5,20
E3/E4. Adm·n.-serveis-pro./Cultural-social i religiós	277,37	m2	5,20
SÒL PRIVAT	2.546,96	m2	47,73
5d1.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit	2.546,96	m2	47,73
EDIFICABILITAT BRUTA	0,37	m2s/m2s	
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA	0,77	m2s/m2s	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	1.968,00	m2	100,00
Minim ús no residencial	0,00	m2	
Màxim residencial lliure	1.788,00	m2	
Minim residencial HPO	180,00	m2	
DENSITAT MÀXIMA	8,00	ut	
Habitatge lliure. Unifamiliar aparellat	6,00	ut	
Habitatge HPO (mínim)	2,00	ut	
APROFITAMENT ADMIN.	10,00	%	

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-31 _CAROLINA-SALZES			
ÀMBIT	22.241,81	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	19.125,37	m2	85,99
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
V4. Parc urbà	10.303,11	m2	46,32
V5. Parc agrícola - forestal	6.735,37	m2	30,28
X. VIARI	1.938,55	m2	8,72
X. Xarxa viària	1.938,55	m2	8,72
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida			
E. EQUIPAMENTS			
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	148,34	m2	0,67
SÒL PRIVAT	3.116,44	m2	14,01
5d2.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit	3.116,44	m2	519,41
EDIFICABILITAT BRUTA	0,07	m2s/m2s	
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA	0,53	m2s/m2s	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	1.665,00	m2	100,00
Minim ús no residencial			
Màxim residencial lliure	1.485,00	m2	89,19
Minim residencial HPO	180,00	m2	10,81
DENSITAT MÀXIMA	8,00	ut	
Habitatge lliure	6,00	ut	
Habitatge HPO (mínim)	2,00	ut	
APROFITAMENT ADMIN.	10,00	%	

SÒL URBÀ CONSOLIDAT			
ÀMBIT	109,98	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	74,29	m2	100,00
V. ESPAIS L·LIURES I ZONES VERDES			
V1: Plaça urbana	3,75	m2	5,05
X. VIARI			
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	70,54	m2	94,95
SÒL PRIVAT	35,69	m2	
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	35,69	m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	107,07	m2	100,00
1.d Zona de Nucli antic centre urbà	107,07	m2	
DENSITAT MÀXIMA	2,00	ut	
Habitatge lliure	2,00	ut	

DIFERÈNCIA
-150,56

468,00

123,62

-95,26

3,75

33,43

6,93

6,93

20,79

20,79

NORMATIVA

Per la naturalesa de la present modificació puntual del POUM de Palau-Solità i Plegamans, es preveu una nova *zona de Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit* (clau 5d.hpp) per a nous polígons en sòl urbà – PAU, que emana de la *zona edificables amb habitatge unifamiliar aparellat Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa* –clau 5b2-, que té com a objectiu principal, establir els paràmetres bàsics d'ordenació de la zona, i que sigui a posterior, bé en el projecte de reparcel·lació, bé amb un projecte d'ordenació volumètrica – d'acord amb l'art. 188.5 del TRLUC i 45 del Decret 64/2014-, que fixi l'ordenació concreta de les unitats d'edificació en funció d'un estudi tècnic més concret, i/o per els objectius immobiliaris que es vulguin assolir. En aquest sentit, la nova zona 5d.hpp de *Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit* que deriva a la fitxa de característiques del PAU les determinacions concretes referides a l'ordenació de l'edificació i de les intensitats de sostres i usos, i que es caracteritza per tenir també, habitatge de protecció pública, també a concretar la seva ubicació concreta dins de la zona a posterior. En cada àmbit de PAU, la mateixa zona 5d.hpp es determina amb una subclau 1 o 2 respectivament atès que cada zona tindrà un índex d'edificabilitat diferent i un percentatge de sostre de protecció pública també diferent. la resta de paràmetres d'ordenació es mantenen coincidents en ambdues subzones.

S'adapta la Normativa del POUM per ser coherent i concordant amb la nova zona 5d.hpp, s'ajusta el la fitxa de característiques del PAU-31 Carolines-Salzes a raó dels nous objectius, es deroga l'actual PAU-04 La Cooperativa i es crea un nou PA-45 Plaça de la Cooperativa amb els nous objectius. En coherència amb els canvis, s'ajusta la resta de Normativa perquè en sigui concordant i coherent. L'art. 2 de la Normativa d'aquest document exposa els canvis. El punt 8, planteja els canvis de la Normativa del POUM: a la columna esquerra, s'identifica el text original de la Normativa del POUM, i a la dreta, en **blau**, la proposta de text modificat: ~~taxat~~ es correspon a la supressió de part del redactat actualment vigent, i **en blau**, la part afegida. En negre, es manté el text inicial.

Per últim, a la part final, s'incorpora un refós de la Normativa del POUM en aquells articles modificats.

CAPÍTOL PRIMER

REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Art 1 Regulació general

En tot allò no previst per la present normativa particular, és d'aplicació la normativa urbanística del POUM publicada al DOGC de 30 d'octubre de 2015.

Art 2 Modificació puntual de la Normativa general del POUM.

1. S'incorpora un nou article 365bis, que defineix una nova zona urbanística de Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit (clau 5d.hpp), definida en nous àmbits de SUC (nous polígons en sòl urbà - PAU). Els paràmetres bàsics d'ordenació queden definits a la fitxa de característiques del sector, i l'ordenació concreta es definirà en el projecte d'ordenació volumètrica a desenvolupar a l'empara de la normativa urbanística vigent per tal de permetre una flexibilitat dins dels paràmetres obligatoris.
2. Es modifica puntualment l'art. 419 per supressió de l'actual PAU-04 La Cooperativa i per addició a la Normativa del PAU-45 Plaça de la Cooperativa
3. S'incorpora l'art. 365bis per definir la nova zona urbanística de *Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit* (clau 5d.hpp) per a nous polígons en sòl urbà – PAU- que s'estableix tant per l'àmbit del PAU-45 Plaça de la Cooperativa com l'actual PAU-31 Carolines-Salzes.
4. Es deroga l'art. 426.- PAU- 04. La Cooperativa (SUNC)
5. Es modifica l'art. 453 referent a les característiques de l'àmbit del PAU-31 Carolines-Salzes
6. S'addiciona l'art. 466bis per establir la regulació del PAU-45 Plaça de la Cooperativa.
7. Es modifica el document *B. Normes Urbanístiques, B.1a Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics. I. Polígons d'actuació Urbanístic (PAU)*. S'adjunten com a **annex 1**.
 - a. derogació fitxa PAU-04 La Cooperativa
 - b. modificació puntual fitxa PAU-31. Carolines-Salzes
 - c. addició fitxa PAU-45. Plaça de la Cooperativa.
8. Es modifica puntualment la Normativa del POUM.

A la columna esquerra, s'identifica el text original de la Normativa del POUM, i a la dreta, en **blau**, la proposta de text modificat: ~~taxat~~ es correspon a la supressió de part del redactat actualment vigent, i **en blau**, la part afegida. En negre, es manté el text inicial. Així mateix, el nou article 365bis emana de l'art. 365, per la qual cosa, s'ha mantingut la seva estructura, modificant aquells apartats que es consideren oportuns en funció de la nova regulació de la zona 5d.hpp, i mantenint aquells apartats que continuen essent vàlids per aquesta nova zona.

Art. 365bis.- Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit (clau 5_a.hpp)

(nous polígons en sòl urbà - PAU)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions de cases aïllades, aparellades i/o adossades en volumetria flexible, determinades en els nous desenvolupaments urbanístics en sòl urbà (PAUs).

En aquesta ordenació, i amb caràcter general, els paràmetres propis de l'ordenació seran els fixats específicament per la fitxa de característiques de l'àmbit del PAU. La concreció de l'ordenació dels volums edificables per a tota la zona quedarà fixada a partir del projecte d'ordenació volumètrica a desenvolupar d'acord amb el què preveu l'art. 188.5 del TRLUC i art. 45 del Decret 64/2014, de forma simultània o prèvia a la llicència urbanística d'obres. Cada volum edificable s'entendrà com a una unitat d'edificació –UE–.

La fitxa de característiques del PAU establirà, com a mínim, els següents paràmetres urbanístics i d'ordenació:

- el sostre màxim edificable per a tota la zona
- l'índex d'edificabilitat neta de la zona
- el percentatge mínim de sostre amb règim de protecció pública
- la superfície de parcel·la mínima
- les separacions mínimes entre les edificacions i/o unitats d'edificació –UE–
- la longitud màxima de façana per a tota la UE (aïllada, aparellada o en filera)
- la separació màxima del pla de façana a carrer
- el perímetre regulador on caldrà inserir la UE
- el nombre màxim de plantes per cada UE

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada de tipus residencial en cases aïllades, aparellades i/o adossades envoltades d'espai lliure destinat a jardí.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima coincidirà amb la unitat de zona definida per la fitxa de característiques del PAU.

Es permet la divisió horitzontal, sotmesa al compliment de la densitat màxima establerta.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafats en els plànols corresponents.

No obstant, també es permetran construccions

auxiliars només a front de façana o fons de parcel·la, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la.

Pel que fa a la planta soterrani, es permetrà una major ocupació en funció de les necessitats justificades, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 20% de la parcel·la.

En aquestes construccions auxiliars s'inclouen els aparcaments que es podran disposar en front del carrer, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la.

4. Edificabilitat i sostre màxim

La fitxa de característiques definirà:

- el sostre màxim edificable global
- el sostre mínim edificable en règim de protecció pública –HPO–.
- l'índex d'edificabilitat neta de la zona.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafats en els plànols de normativa.

Per a la concreció de les unitats edificables –UE– a la zona, caldrà la redacció d'un projecte d'ordenació volumètrica d'acord amb el què preveu l'art. 188.5 del TRLUC i art. 45 del Decret 64/2014, de forma simultània o prèvia a la llicència urbanística d'obres.

La fitxa de característiques del sector preveu la tipologia edificatòria admesa per cada UE: unifamiliar aïllat, unifamiliars aparellades i/o unifamiliars en filera.

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

6. Alçada màxima i nombre de plantes

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

nº plantes	ARM en metres
Edif. auxiliars	3,00
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

No s'admet l'ús del sotacoberta per sobre a la última planta admesa.

7. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu,

podrà sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

Per edificacions aparellades o adossades, la façana mínima a carrer serà de 5 m.

Per a edificacions unifamiliars aïllades, la façana mínima a carrer serà de 8 metres

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran les unitats d'edificació –UE- definides en el projecte de concreció de volums.

Cada unitat de projecte es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, etc.

Els projecte objecte de llicència d'obres han de justificar que donen compliment el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la l'Ajuntament.

(www.diba.cat/xarxasost/cat/OrdenancaAigua.pdf).

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llindars laterals) vindran definides per la fitxa de característiques del PAU.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortits es defineix en els articles de paràmetres d'edificació. Els cossos sortints tancats computen als efectes de l'edificabilitat.

12. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 20% de la parcel·la.

13. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

El sostre de les construccions auxiliars no computa a efectes de l'edificabilitat del PAU.

La seva ubicació només es pot situar al front o al fons de la parcel·la

En aquestes construccions auxiliars s'inclouen els aparcaments que es podran disposar en front del carrer, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la.

El projecte de concreció volumètrica establirà la situació indicativa dels edificis auxiliars, a concretar-se en el projecte objecte de llicència.

Es podran col·locar al front de la parcel·la, casetes per a serveis públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas i electricitat, o similars; així com, els aparcaments que es disposen en front del carrer, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la, tenint en compte l'apartat següent (14).

14. Aparcaments

Preferentment, els aparcaments es realitzaran en soterrani, encara que es podran realitzar també en planta baixa en front al vial, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la o entre els volums edificables màxims.

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per cada habitatge, quan aquesta es trobi en planta baixa; i a raó de 1,5 places per habitatge en els casos que estigui en planta soterrani.

Es permet un aparcament independent per cada unitat d'habitatge si així queda definit a la fitxa de característiques del PAU.

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

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a mínim el 20% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

En el conjunt de la zona dins de cada PAU, només es permet la construcció d'una única piscina.

16. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt de la zona, a concretar-se en el projecte de concreció de volums.

17. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllat (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

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

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

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de 3m els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / canvis d'instal·lacions (S)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

Art. 419.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

El POUM planteja uns 44 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) i uns 11 Plans de Millora Urbana (PMU).

$$[\dots]$$

- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

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

Aquests són els següents:

$$[\dots]$$

PAU-04 La Cooperativa

[...]

Art. 453.- PAU- 31. Carolines - Salzes (SUC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es situa a l'est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Es troba a la intersecció entre el carrer Carolines i el carrer Salzes podent accedir des de qualsevol de les dues vies.

El PAU-31 es troba delimitat: al Nord, per Sòl No

Art. 419.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

El POUM planteja ~~uns~~ 45 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) i ~~uns~~ 11 Plans de Millora Urbana (PMU).

$$[\dots]$$

- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

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

Aquests són els següents:

$$[\dots]$$

~~PAU-04 La Cooperativa~~

[...]

PAU-45 Plaça de la Cooperativa

Art. 453.- PAU- 31. Carolines - Salzes (SUC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es situa a l'est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Es troba a la intersecció entre el carrer Carolines i el carrer Salzes podent accedir des de qualsevol de les dues vies.

El PAU-31 es troba delimitat: al Nord, per Sòl No

Urbanitzable; a l'Est, per Sòl No Urbanitzable; al Sud, pel carrer Cedres i pel polígon PAU-32. Carolines-Albes; i a l'Oest, per Sòl Urbà consolidat de la Urbanització Plegamans Sud.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 26.638,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-31 "Carolines-Salzes" son fonamentalment:

- La delimitació d'un nou polígon d'actuació per resoldre l'adjudicació a l'Ajuntament d'un aprofitament mig que no es pot materialitzar. L'objectiu principal en la delimitació d'aquest polígon d'actuació és principalment la regulació de les finques propietat de l'Ajuntament, que es disposen en l'actualitat en el P.P Tenda Nova Est Polígon II, corresponents al 10% d'aprofitament mig del P.P Plegamans-sud. Aquestes parcel·les tenen un aprofitament que no es pot materialitzar, ja que queden afectades per la línia dels 50,00 m de protecció de l'edificació de la variant de Palau.

- Realitzar la urbanització de tots els sistemes inclosos en l'àmbit d'actuació. Un dels objectius principals d'aquest polígon és realitzar la urbanització de tot el sistema viari i de totes les zones verdes, configurant els diferents espais verds que delimiten el Sòl Urbà i que conformen la transició d'aquest amb el SNU. L'aprofitament que es consolida en aquest nou polígon d'actuació ens permetrà urbanitzar el gran parc del barri de Plegamans sud- Turó Castell, que en el seu dia es va deixar sense urbanitzar, per tal d'evitar les despeses econòmiques que això representa.
- Reforçar l'estructura peatonal i obtenir continuïtat entre els barris de la banda de llevant del municipi en sentit nord- sud. El nou planejament vol donar major accessibilitat i continuïtat entre els barris, garantint la millora de l'accés peatonal, creant una xarxa cívica per a vianants, que

Urbanitzable; a l'Est, per Sòl No Urbanitzable; al Sud, pel carrer Cedres i pel polígon PAU-32. Carolines-Albes; i a l'Oest, per Sòl Urbà consolidat de la Urbanització Plegamans Sud. Al nord, i pel sud del carrer dels Salzes, s'insereix l'àmbit del PAU-45 Plaça de la Cooperativa, que s'estén en direcció carrer de la Muntanya.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de ~~26.638,00~~ 22.241,81 m² de sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-31 "Carolines-Salzes" son fonamentalment:

- La delimitació d'un nou polígon d'actuació per resoldre l'adjudicació a l'Ajuntament d'un aprofitament mig que no es pot materialitzar. L'objectiu principal en la delimitació d'aquest polígon d'actuació és principalment la regulació de les finques propietat de l'Ajuntament, que es disposen en l'actualitat en el P.P Tenda Nova Est Polígon II, corresponents al 10% d'aprofitament mig del P.P Plegamans sud. Aquestes parcel·les tenen un aprofitament que no es pot materialitzar, ja que queden afectades per la línia dels 50,00 m de protecció de l'edificació de la variant de Palau.

La modificació de la delimitació del Polígon originari previst inicialment per resoldre l'adjudicació a l'Ajuntament d'un aprofitament mig que no es podia materialitzar per raó urbanístiques i sectorials.:

- Realitzar la urbanització de tots els sistemes inclosos en l'àmbit d'actuació. Un dels objectius principals d'aquest polígon és realitzar la urbanització de tot el sistema viari i de totes les zones verdes, configurant els diferents espais verds que delimiten el Sòl Urbà i que conformen la transició d'aquest amb el SNU. L'aprofitament que es consolida en aquest nou polígon d'actuació **ens** permetrà urbanitzar el gran parc del barri de Plegamans sud- Turó Castell, que en el seu dia es va deixar sense urbanitzar, permetent d'evitar les despeses econòmiques que això representa.
- Reforçar l'estructura peatonal i obtenir continuïtat entre els barris de la banda dellevant del municipi en sentit nord- sud. El nou planejament vol donar major accessibilitat i continuïtat entre els barris, garantint la millora de l'accés peatonal, creant una xarxa cívica per a vianants, que

relacioni els diferents espais verds i els diferents equipaments.	relacioni els diferents espais verds i els diferents equipaments. • Propiciar un model urbanístic amb característiques complementàries al sector residencial de baixa intensitat d'unifamiliar aïllat que fomenti la mixticitat social i tipològica, a partir de la reserva de sòl per a habitatge unifamiliar aparellat i habitatge unifamiliar adossat, amb percentatge de sostre de protecció pública. • Fomentar un model urbanístic sostenible a partir de la reducció del sòl impermeable i foment d'espais lliures oberts permeables.	recomana la previsió d'associar a aquesta franja de vegetació proposada, una mota o elevació de terra, per tal d'assegurar la seva funcionalitat com a 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.1a. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum I, apartat I. 4. <u>Altres determinacions</u> a. <u>Determinacions de les mesures de protecció d'incendis</u> Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.
3. <u>Determinacions generals</u> Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC) La delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques prèvies, per tal de precisar la urbanització i consolidació dels sistemes públics destinats a zona verda i de propietat municipal, així com traslladar les parcel·les corresponents al sòl de cessió d'aprofitament que provenen de l'execució del polígon 1 Tenda Nova, que no es van materialitzar com a conseqüència de la manca d'execució del polígon 2 Tenda Nova i per l'afectació de la línia de no edificació de la variant.	3. <u>Determinacions generals</u> Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC) La delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques prèvies, per tal de precisar la urbanització i consolidació dels sistemes públics destinats a zona verda i de propietat municipal, així com traslladar l'aprofitament de les parcel·les corresponents al sòl de cessió d'aprofitament que provenen de l'execució del polígon 1 Tenda Nova, que no es van materialitzar com a conseqüència de la manca d'execució del polígon 2 Tenda Nova i per l'afectació de la línia de no edificació de la variant, així com la implantació de tipologies edificatòries similars a les existents a la zona però propiciant una ocupació de sòl de major sostenibilitat i mixticitat social. L'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexistència del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit. El traçat de la falla per 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.	recomana la previsió d'associar a aquesta franja de vegetació proposada, una mota o elevació de terra, per tal d'assegurar la seva funcionalitat com a 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.1a. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum I, apartat I. 4. <u>Altres determinacions</u> a. <u>Determinacions de les mesures de protecció d'incendis</u> 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; d'acord amb la normativa vigent, garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.
L'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexistència del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit. El traçat de la falla per 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'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexistència del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit. El traçat de la falla per aquest polígon comportarà l'adopció de les mesures adients de conformitat amb el Pla Especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla) aprovat definitivament el gener del 2020, pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, malgrat que inicialment es conclouí la nul·la incidència, amb tot el que això comporta. Per tal de minorar l'impacte visual que pugui generar aquesta implantació residencial des de la variant, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica. Sempre que sigui possible tècnicament, es	recomana la previsió d'associar a aquesta franja de vegetació proposada, una mota o elevació de terra, per tal d'assegurar la seva funcionalitat com a 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.1a. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics, volum I, apartat I. 4. <u>Altres determinacions</u> a. <u>Determinacions de les mesures de protecció d'incendis</u> 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; d'acord amb la normativa vigent, garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa. Per a la protecció contra els incendis forestals, caldrà incorporar les mesures corresponents al compliment de normativa per a la prevenció d'incendis forestals, en particular el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, la Llei 5/2003, de prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals i la seva modificació per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. Als plànols d'ordenació, queda fixada la Zona de protecció corresponent a una franja de terreny permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes esporgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres), i neta de vegetació seca i morta durant l'època de màxim risc d'incendi, així com de qualsevol mena de residu vegetal o d'altre tipus que pugui afavorir la propagació del foc.

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir també 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 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 Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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

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.

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir també 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.

Prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació a la zona de protecció de la carretera C-59, caldrà l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

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

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, 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 i mesures davant dels riscos naturals (falla)

El traçat de la falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU i del Pla especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla) aprovat definitivament el gener del 2020, pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, en la franja de perillositat baixa els valors de distorsió angular són molt baixos (< 1/500). i les patologies associades de caràcter lleu, de manera que no es preveuen restriccions d'edificació ni urbanització, tot i que cal tenir

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 gràficament en els plànols de normativa urbanística.

Aquesta línia de falla 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-31. Carolines-Salzes; 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 el 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·ladora podrà acompanyar-se 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 i mesures acústiques

En funció de les prescripcions establertes en l'informe de l'OTA, i pel fet d'estar aquest polígon en el límit del sòl urbà, al costat de la variant, es determina l'obligatorietat de realitzar, en el projecte d'urbanització, un estudi acústic on es justifiqui el compliment dels límits d'emissió establerts per la normativa sectorial vigent, i on es defineixin les mesures correctores pertinents, atenent a la disposició de zones residencials properes a la carretera C-59.

El document del POUM és sensible a aquest aspecte de la contaminació acústica i determina

present que no es pot descartar l'aparició de noves esquerdes i en qualsevol cas, de fàcil reparació. Es recomana que el volum edificat de nova implantació no es trobi afectat per la zona de falla de 6,00 m d'amplada. Per qualsevol actuació en aquesta franja es tindrà en compte els valors de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$."

~~. 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 gràficament en els plànols de normativa urbanística.~~

~~Aquesta línia de falla 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-31. Carolines-Salzes; 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 el 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·ladora podrà acompanyar-se 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 i mesures acústiques

En funció de les prescripcions establertes en l'informe de l'OTA, i pel fet d'estar aquest polígon en el límit del sòl urbà, al costat de la variant, es determina l'obligatorietat de realitzar, en el projecte d'urbanització, un estudi acústic on es justifiqui el compliment dels límits d'emissió establerts per la normativa sectorial vigent, i on es defineixin les mesures correctores pertinents, atenent a la disposició de zones residencials properes a la carretera C-59.

El document del POUM és sensible a aquest aspecte de la contaminació acústica i determina

unes ordenacions per allunyar-se de la influència de la carretera, evitant de construir en les zones més sensibles acústicament amb un impacte acústic associat.

Per aquesta raó, i per tal de millorar l'impacte acústic en les ordenacions que es proposen, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m, 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora.

Aquesta franja farà de barrera acústica a la zona residencial, protegint dels sorolls que poden provocar els vehicles que passin per la variant de Palau; i per l'altra, esmorteirà l'impacte visual que puguin generar les implantacions residencials des de la variant.

e. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-31. Carolines-Salzes queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

L'ordenació que es planteja s'ajusta 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.

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 respecta a la carretera C-59.

5. Execució i sistema 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.

unes ordenacions per allunyar-se de la influència de la carretera, evitant de construir en les zones més sensibles acústicament amb un impacte acústic associat.

Per aquesta raó, i per tal de millorar l'impacte acústic en les ordenacions que es proposen, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m, 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora.

Aquesta franja farà de barrera acústica a la zona residencial, protegint dels sorolls que poden provocar els vehicles que passin per la variant de Palau; i per l'altra, esmorteirà l'impacte visual que puguin generar les implantacions residencials des de la variant.

e. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-31. Carolines-Salzes queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

L'ordenació que es planteja s'ajusta 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.

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 respecta a la carretera C-59.

5. Ordenació de l'edificació

La fitxa de característiques del sector estableix els paràmetres bàsics d'ordenació de l'edificació per a la concreció dels volums edificables dins del perímetre màxim edificable.

5 6. 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.~~

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini per a la redacció del projecte d'urbanització i reparcel·lació serà de 24 mesos des de l'entrada en vigor de la MP. L'execució, es fixa dins del segon sexenni de la vigència del POUM.

Art. 466bis.- PAU- 04. Plaça de la Cooperativa (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació és discontinu i es troba situat entre el centre neuràlgic del municipi on s'inclouen els terrenys de l'antiga Cooperativa agrícola i un subàmbit inserit en l'anterior PAU-31 Carolines-Salzes, situat a l'est de la població.

El subàmbit centre, es troba delimitat: al Nord, pel carrer de l'Estació; a l'Est, pel carrer d'Anselm Clavé; al Sud, pel carrer de la Cooperativa amb el Teatre de la Vila i el Centre recreatiu; i a l'Oest, pel carrer Camí Reial i la Plaça de la Vila. El subàmbit est, està delimitat al nord pel carrer dels salzes, i per la resta de costats, per l'àmbit del PAU-31 Carolines-Salzes. La superfície total d'aquest Polígon d'actuació de La Plaça de la Cooperativa és de 5.336,56 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon són:

- Creació d'una nova plaça pública vinculada al carrer estació i plaça de la Vila.
- Reactivació i consolidació del centre.
- Potenciació de la zona peatonal.
- Millora de les relacions urbanes entre els diferents equipaments que es situen a la zona: sala polivalent, teatre, Ajuntament i equipament de l'antiga botiga de la Cooperativa.
- Permetre la continuïtat al carrer cívic i/o peatonal de la Cooperativa.
- Eliminació de les naus agrícoles per la seva incompatibilitat urbanística
- Conservació de la botiga de La Cooperativa agrària o Sindicat agrícola, inclosa en el Catàleg de Patrimoni per destinar-la a equipament públic.
- Creació de mixticitat de tipologies i usos al barri de baixa densitat de Carolines-Salzes, amb la introducció d'habitatge unifamiliar aparellat i adossat amb previsió d'un percentatge de sostre destinat a habitatge de protecció pública –HPO-

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió del sòl de tots els sistemes inclosos en aquest i la urbanització dels que tinguin consideració de sistemes locals.

La urbanització a càrrec de l'àmbit serà exclusivament la vinculada al subàmbit de Carolines-Salzes, i corresponent a la urbanització del sistema viari, que ates que està parcialment urbanitzat, correspon al sector executar la vorera

perimetral del carrer dels Salzes, de la cuneta perimetral al costat nord del vial actual, i de les xarxes de serveis que hi manquen.

No formen part de les càrregues d'urbanització els sistemes vinculats al subàmbit centre, considerats com a sistema general atesa la seva vinculació a la totalitat de la població i no exclusivament en benefici de l'àmbit propi del PAU.

Serà de 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.

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 present Normes.

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial vigent, en particular en matèria d'incendis i de sistemes d'abastament d'aigua, garantint que la xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

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

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

Prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació a la zona de protecció de la carretera C-59, caldrà l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

L'Ajuntament haurà de comunicar i traslladar a l'ACA el projecte d'urbanització.

c. Determinacions sobre mesures acústiques

Atès la proximitat de la C-39, en coherència amb les determinacions de l'art. 453, en el marc de la redacció del projecte d'urbanització, caldrà la redacció d'un estudi d'immissió acústica que estableixi si es dóna compliment al mapa de Capacitat acústica del municipi.

El projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que siguin adients per garantir els nivells d'immissió acústica de la zona, sense perjudici de les que corresponguin al titular de la infraestructura.

5. Ordenació de l'edificació

La fitxa de característiques del sector estableix els paràmetres bàsics d'ordenació de l'edificació per a la concreció dels volums edificables i unitats d'edificació dins del gàlib màxim edificable.

La regulació general de la zona 5d1.hpp queda definida a l'art. 365bis.

6. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini per a la redacció dels projectes d'urbanització i reparcel·lació serà de 24 mesos des de l'entrada en vigor de la MP. L'execució, es fixa dins del segon sexenni de la vigència del POUM.

REFÓS NORMATIU

CAPÍTOL PRIMER REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Art 1 Regulació general

En tot allò no previst per la present normativa particular, són d'aplicació els paràmetres i regulacions fixats pel POUM de Palau-Solità i Plegamans aprovat definitivament el 23 d'abril del 2015.

Art 2 Modificació puntual de la Normativa general del POUM.

1. S'incorpora un nou article 365bis, que defineix una nova zona urbanística de Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit (clau 5d.hpp), definida en nous àmbits de SUC (nous polígons en sòl urbà - PAU). Els paràmetres bàsics d'ordenació queden definits a la fitxa de característiques del sector, i l'ordenació concreta es definirà en el projecte d'ordenació volumètrica a desenvolupar a l'empara de la normativa urbanística vigent per tal de permetre una flexibilitat dins dels paràmetres obligatoris.
2. Es modifica puntualment l'art. 419 per supressió de l'actual PAU-04 La Cooperativa i per addició a la Normativa del PAU-45 Plaça de la Cooperativa
3. S'incorpora l'art. 365bis per definir la nova zona urbanística de *Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit* (clau 5d.hpp) per a nous polígons en sòl urbà – PAU- que s'estableix tant per l'àmbit del PAU-45 Plaça de la Cooperativa com l'actual PAU-31 Carolines-Salzes.
4. Es deroga l'art. 426.- PAU- 04. La Cooperativa (SUNC)
5. Es modifica l'art. 453 referent a les característiques de l'àmbit del PAU-31 Carolines-Salzes
6. S'addiciona l'art. 466bis per establir la regulació del PAU-45 Plaça de la Cooperativa.
7. Es modifica el document *B. Normes Urbanístiques, B.1a Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics. I. Polígons d'actuació Urbanístic (PAU)*. S'adjunten com a **annex 1**.
 - a. derogació fitxa PAU-04 La Cooperativa
 - b. modificació puntual fitxa PAU-31. Carolines-Salzes
 - c. addició fitxa PU-45. Plaça de la Cooperativa.
8. Es modifica puntualment la Normativa del POUM. El text refós esdevé el següent:

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA REGULACIÓ PARTICULAR DE LES ZONES

Art. 365bis.- Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit (clau 5a.hpp)
(nous polígons en sòl urbà - PAU)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions de cases aïllades, aparellades i/o adossades en volumetria flexible, determinades en els nous desenvolupaments urbanístics en sòl urbà (PAUs).

En aquesta ordenació, i amb caràcter general, els paràmetres propis de l'ordenació seran els fixats específicament per la fitxa de característiques de l'àmbit del PAU. La concreció de l'ordenació dels volums edificables per a tota la zona quedarà fixada a partir del projecte d'ordenació volumètrica a desenvolupar d'acord amb el què preveu l'art. 188.5 del TRLUC i art. 45 del Decret 64/2014, de forma simultània o prèvia a la llicència urbanística d'obres. Cada volum edificable s'entendrà com a una unitat d'edificació –UE–.

La fitxa de característiques del PAU establirà, com a mínim, els següents paràmetres urbanístics i d'ordenació:

- el sostre màxim edificable per a tota la zona
- l'índex d'edificabilitat neta de la zona
- el percentatge mínim de sostre amb règim de protecció pública
- la superfície de parcel·la mínima
- les separacions mínimes entre les edificacions i/o unitats d'edificació –UE–
- la longitud màxima de façana per a tota la UE (aïllada, aparellada o en filera)
- la separació màxima del pla de façana a carrer
- el perímetre regulador on caldrà inserir la UE
- el nombre màxim de plantes per cada UE

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada de tipus residencial en cases aïllades, aparellades i/o adossades envoltades d'espai lliure destinat a jardí.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima coincidirà amb la unitat de zona definida per la fitxa de característiques del PAU.

Es permet la divisió horitzontal, sotmesa al compliment de la densitat màxima establerta.

3. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la serà la màxima possible definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.

No obstant, també es permetran construccions auxiliars només a front de façana o fons de parcel·la, , amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la parcel·la.

Pel que fa a la planta soterrani, es permetrà una major ocupació en funció de les necessitats justificades, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 20% de la parcel·la.

En aquestes construccions auxiliars s'inclouen els aparcaments que es podran disposar en front del carrer, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la.

4. Edificabilitat i sostre màxim

La fitxa de característiques definirà:

- el sostre màxim edificable global
- el sostre mínim edificable en règim de protecció pública –HPO–.
- l'índex d'edificabilitat neta de la zona.

5. Volum edificable

Es defineix com a volum edificable, el màxim volum possible definit pels perímetres reguladors grafiats en els plànols de normativa.

Per a la concreció de les unitats edificables –UE- a la zona, caldrà la redacció d'un projecte d'ordenació volumètrica d'acord amb el què preveu l'art. 188.5 del TRLUC i art. 45 del Decret 64/2014, de forma simultània o prèvia a la llicència urbanística d'obres.

La fitxa de característiques del sector preveu la tipologia edificatòria admesa per cada UE: unifamiliar aïllat, unifamiliars aparellades i/o unifamiliars en filera.

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

6. Alçada màxima i nombre de plantes

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

nº plantes	ARM en metres
Edif. auxiliars	3,00
PB	4,00
PB+I	7,20
PB+II	10,40

No s'admet l'ús del sotacoberta per sobre a la última planta admesa.

7. Perfil regulador

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada existent i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

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

8. Consideració de façana

Tenen consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals o testers), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

Per edificacions aparellades o adossades, la façana mínima a carrer serà de 5 m.

Per a edificacions unifamiliars aïllades, la façana mínima a carrer serà de 8 metres

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran les unitats d'edificació –UE- definides en el projecte de concreció de volums.

Cada unitat de projecte es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials, etc.

Els projecte objecte de llicència d'obres han de justificar que donen compliment el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la l'Ajuntament. (www.diba.cat/xarxasost/cat/OrdenancaAigua.pdf).

10. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als llinars laterals) vindran definides per la fitxa de característiques del PAU.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació. Els cossos sortints tancats computen als efectes de l'edificabilitat.

12. Soterranis

Es permetrà la realització d'una planta soterrani com a màxim, en aquell sòl o porció de parcel·la ocupada per l'edificació principal, dintre de la seva projecció vertical, més aquella part necessària segons projecte, sempre que no es sobrepassi l'ocupació màxima del 20% de la parcel·la.

13. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m.

El sostre de les construccions auxiliars no computa a efectes de l'edificabilitat del PAU.

La seva ubicació només es pot situar al front o al fons de la parcel·la.

En aquestes construccions auxiliars s'inclouen els aparcaments que es podran disposar en front del carrer, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la.

El projecte de concreció volumètrica establirà la situació indicativa dels edificis auxiliars, a concretar-se en el projecte objecte de llicència.

Es podran col·locar al front de la parcel·la, casetes per a serveis públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas i electricitat, o similars; així com, els aparcaments que es disposen en front del carrer, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la, tenint en compte l'apartat següent (14).

14. Aparcaments

Preferentment, els aparcaments es realitzaran en soterrani, encara que es podran realitzar també en planta baixa en front al vial, entre el gàlib edificable i el límit de la parcel·la o entre els volums edificables màxims.

Les parcel·les disposaran en el seu interior d'un mínim de 1 plaça d'aparcament per cada habitatge, quan aquesta es trobi en planta baixa; i a raó de 1,5 places per habitatge en els casos que estigui en planta soterrani.

Es permet un aparcament independent per cada unitat d'habitatge si així queda definit a la fitxa de característiques del PAU.

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

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat.

S'admet com a mínim el 20% de l'espai lliure de la parcel·la amb un acabat superficial impermeable.

En el conjunt de la zona dins de cada PAU, només es permet la construcció d'una única piscina.

16. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments opacs sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,00 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

Els tancaments laterals i posteriors a les parcel·les privades podran elevar-se fins a una alçada màxima de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt de la zona, a concretar-se en el projecte de concreció de volums.

17. Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar aïllat (ua)
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)
- Oficines (of), complementari a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles

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

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

En les construccions auxiliars amb una alçada màxima de 3m els usos admesos són els següents:

- Serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions (S)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles (habitatge)
- Magatzem (m) lligats als usos compatibles

Art. 419.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

El POUM planteja 45 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) i 11 Plans de Millora Urbana (PMU).

[...]

- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

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

Aquests són els següents:

[...]

PAU-45 Plaça de la Cooperativa

Art. 453.- PAU- 31. Carolines - Salzes (SUC)

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació es situa a l'est del terme municipal de Palau-Solità i Plegamans. Es troba a la intersecció entre el carrer Carolines i el carrer Salzes podent accedir des de qualsevol de les dues vies.

El PAU-31 es troba delimitat: al Nord, per Sòl No Urbanitzable; a l'Est, per Sòl No Urbanitzable; al Sud, pel carrer Cedres i pel polígon PAU-32. Carolines-Albes; i a l'Oest, per Sòl Urbà consolidat de la Urbanització Plegamans Sud. Al nord, i pel sud del carrer dels Salzes, s'insereix l'àmbit del PAU-45 Plaça de la Cooperativa, que s'estén en direcció carrer de la Muntanya.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de ~~26.638,00~~ 22.241,81 m² de sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-31 "Carolines-Salzes" són fonamentalment:

La modificació de la delimitació del Polígon originari previst inicialment per resoldre l'adjudicació a l'Ajuntament d'un aprofitament mig que no es podia materialitzar per raó urbanístiques i sectorials.:

- Realitzar la urbanització de tots els sistemes inclosos en l'àmbit d'actuació. Un dels objectius principals d'aquest polígon és realitzar la urbanització de tot el sistema viari i de totes les zones verdes, configurant els diferents espais verds que delimiten el Sòl Urbà i que conformen la transició d'aquest amb el SNU. L'aprofitament que es consolida en aquest nou polígon d'actuació ~~ens~~ permetrà urbanitzar el gran parc del barri de Plegamans sud- Turó Castell, que en el seu dia es va deixar sense urbanitzar, per tal d'evitar les despeses econòmiques que això representa.
- Reforçar l'estructura peatonal i obtenir continuïtat entre els barris de la banda de llevant del municipi en sentit nord- sud. El nou planejament vol donar major accessibilitat i continuïtat entre els barris, garantint la millora de l'accés peatonal, creant una xarxa cívica per a vianants, que relacioni els diferents espais verds i els diferents equipaments.
- Propiciar un model urbanístic amb característiques complementàries al sector residencial de baixa intensitat d'unifamiliar aïllat que fomenti la mixticitat social i tipològica, a partir de la reserva de sòl per a habitatge unifamiliar aparellat i habitatge unifamiliar adossat, amb percentatge de sostre de protecció pública.
- Fomentar un model urbanístic sostenible a partir de la reducció del sòl impermeable i foment d'espais lliures oberts permeables.

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

La delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques, per tal de precisar la urbanització i consolidació dels sistemes públics, així com la implantació de tipologies edificatòries similars a les existents a la zona però propiciant una ocupació de sòl de major sostenibilitat i mixticitat social.

El traçat de la falla per aquest polígon comportarà l'adopció de les mesures adients de conformitat amb el Pla Especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla) aprovat definitivament el gener del 2020, pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, malgrat que inicialment es conclouí la nul·la incidència.

Per tal de minorar l'impacte visual que pugui generar aquesta implantació residencial des de la variant, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica.

Sempre que sigui possible tècnicament, es recomana la previsió d'associar a aquesta franja de vegetació proposada, una mota o elevació de terra, per tal d'assegurar la seva funcionalitat com a 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.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 la normativa vigent, garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

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

Per a la protecció *contra els incendis forestals, caldrà incorporar les mesures corresponents al compliment de normativa per a la prevenció d'incendis forestals, en particular el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, la Llei 5/2003, de prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals i la seva modificació per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.* Als plànols d'ordenació, queda fixada la Zona de protecció corresponent a una franja de terreny permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes esporgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres), i neta de vegetació seca i morta durant l'època de màxim risc d'incendi, així com de qualsevol mena de residu vegetal o d'altre tipus que pugui afavorir la propagació del foc.

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir també 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.

Prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació a la zona de protecció de la carretera C-59, caldrà l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

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, 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 i mesures davant dels riscos naturals (falla)

El traçat de la falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU i del Pla especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla) aprovat definitivament el gener del 2020, pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, en la franja de perillositat baixa els valors de distorsió angular són molt baixos (< 1/500). i les patologies associades de caràcter lleu, de

manera que no es preveuen restriccions d'edificació ni urbanització, tot i que cal tenir present que no es pot descartar l'aparició de noves esquerdes i en qualsevol cas, de fàcil reparació. Es recomana que el volum edificat de nova implantació no es trobi afectat per la zona de falla de 6,00 m d'amplada. Per qualsevol actuació en aquesta franja es tindrà en compte els valors de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$."

d. Determinacions i mesures acústiques

En funció de les prescripcions establertes en l'informe de l'OTAA, i pel fet d'estar aquest polígon en el límit del sòl urbà, al costat de la variant, es determina l'obligatorietat de realitzar, en el projecte d'urbanització, un estudi acústic on es justifiqui el compliment dels límits d'emissió establerts per la normativa sectorial vigent, i on es defineixin les mesures correctores pertinents, atenent a la disposició de zones residencials pròximes a la carretera C-59.

El document del POUM és sensible a aquest aspecte de la contaminació acústica i determina unes ordenacions per allunyar-se de la influència de la carretera, evitant de construir en les zones més sensibles acústicament amb un impacte acústic associat.

Per aquesta raó, i per tal de millorar l'impacte acústic en les ordenacions que es proposen, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m, 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora.

Aquesta franja farà de barrera acústica a la zona residencial, protegint dels sorolls que poden provocar els vehicles que passin per la variant de Palau; i per l'altra, esmorteirà l'impacte visual que puguin generar les implantacions residencials des de la variant.

e. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-31. Carolines-Salzes queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

L'ordenació que es planteja s'ajusta 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.

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 respecta a la carretera C-59.

5. Ordenació de l'edificació

La fitxa de característiques del sector estableix els paràmetres bàsics d'ordenació de l'edificació per a la concreció dels volums edificables dins del perímetre màxim edificable.

6. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini per a la redacció del projecte d'urbanització i reparcel·lació serà de 24 mesos des de l'entrada en vigor de la MP. L'execució, es fixa dins del segon sexenni de la vigència del POUM.

Art. 466bis.- PAU- 04. La Cooperativa (SUNC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació és discontinu i es troba situat entre el centre neuràlgic del municipi on s'inclouen els terrenys de l'antiga Cooperativa agrícola i un subàmbit inserit en l'anterior PAU-31 Carolines-Salzes, situat a l'est de la població.

El subàmbit centre, es troba delimitat: al Nord, pel carrer de l'Estació; a l'Est, pel carrer d'Anselm Clavé; al Sud, pel carrer de la Cooperativa amb el Teatre de la Vila i el Centre recreatiu; i a l'Oest, pel carrer Camí Reial i la Plaça de la Vila. El subàmbit est, està delimitat al nord pel carrer dels salzes, i per la resta de costats, per l'àmbit del PAU-31 Carolines-Salzes.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació de La Plaça de la Cooperativa és de 5.336,56 m2sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son:

- Creació d'una nova plaça pública vinculada al carrer estació i plaça de la Vila.
- Reactivació i consolidació del centre.
- Potenciació de la zona peatonal.
- Millora de les relacions urbanes entre els diferents equipaments que es situen a la zona: sala polivalent, teatre, Ajuntament i equipament de l'antiga botiga de la Cooperativa.
- Permetre la continuïtat al carrer cívic i/o peatonal de la Cooperativa.
- Eliminació de les naus agrícoles per la seva incompatibilitat urbanística
- Conservació de la botiga de La Cooperativa agrària o Sindicat agrícola, inclosa en el Catàleg de Patrimoni per destinar-la a equipament públic.
- Creació de mixticitat de tipologies i usos al barri de baixa densitat de Carolines-Salzes, amb la introducció d'habitatge unifamiliar aparellat i adossat amb previsió d'un percentatge de sostre destinat a habitatge de protecció pública –HPO-

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió del sòl de tots els sistemes inclosos en aquest i la urbanització dels que tinguin consideració de sistemes locals.

La urbanització a càrrec de l'àmbit serà exclusivament la vinculada al subàmbit de Carolines-Salzes, i corresponent a la urbanització del sistema viari, que ates que està parcialment urbanitzat, correspon al sector executar la vorera perimetral del carrer dels Salzes, de la cuneta perimetral al costat nord del vial actual, i de les xarxes de serveis que hi manquen.

No formen part de les càrregues d'urbanització els sistemes vinculats al subàmbit centre, considerats com a sistema general atesa la seva vinculació a la totalitat de la població i no exclusivament en benefici de l'àmbit propi del PAU.

Serà de 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.

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 present Normes.

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial vigent, en particular en matèria d'incendis i de sistemes d'abastament d'aigua, garantint que la xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

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

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

Prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació a la zona de protecció de la carretera C-59, caldrà l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

L'Ajuntament haurà de comunicar i traslladar a l'ACA el projecte d'urbanització.

c. Determinacions sobre mesures acústiques

Atès la proximitat de la C-39, en coherència amb les determinacions de l'art. 453, en el marc de la redacció del projecte d'urbanització, caldrà la redacció d'un estudi d'immissió acústica que estableixi si es dona compliment al mapa de Capacitat acústica del municipi.

El projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que siguin adients per garantir els nivells d'immissió acústica de la zona, sense perjudici dels que corresponguin al titular de la infraestructura.

5. Ordenació de l'edificació

La fitxa de característiques del sector estableix els paràmetres bàsics d'ordenació de l'edificació per a la concreció dels volums edificables i unitats d'edificació dins del gàlib màxim edificable.

La regulació general de la zona 5d1.hpp queda definida a l'art. 365bis.

6. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini per a la redacció dels projectes d'urbanització i reparcel·lació serà de 24 mesos des de l'entrada en vigor de la MP. L'execució, es fixa dins del segon sexenni de la vigència del POUM.

Manresa, signat i datat electrònicament

Ricard Torres i Montagut, arqte.

Jordi Grané i Font, arqte.

Trini Capdevila i Fígols, advocada.

.....pla d'etapes

Per al desenvolupament global de les determinacions de la present modificació puntual del POUM de Palau-Solità i Plegamans, s'escau fixar el següent Pla d'etapes:

1. 24 mesos per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització del PAU-45 Plaça de la Cooperativa, computats des de la vigència de la MP.
2. 24 mesos per a l'aprovació definitiva el projecte d'urbanització del PAU-31 Carolines-Salzes, computats des de la vigència de la MP.
3. L'execució dels PAU-31 i PAU-45 es fixa durant el segon sexenni de la vigència del POUM, (2021-2027).
4. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, d'acord amb l'apartat e de l'article 83.2 del Decret 305/2006 del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Manresa, signat i datat electrònicament

Ricard Torres i Montagut, arqte.

Jordi Grané i Font, arqte.

Trini Capdevila i Fígols, advocada.

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA

La modificació puntual del POUM, d'acord amb l'art. 59.1.e i 59.3.d del TRLUC, ha de contenir l'avaluació econòmica i financera de les actuacions proposades així com l'informe de sostenibilitat econòmica amb *la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris*. Així mateix, atès que la present modificació no suposa increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, d'acord amb l'art. 99.1.c, no s'escau incloure una comparativa del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent en la finca en qüestió. No obstant, d'acord amb la condició 3 exposada en l'acord de la CTU de 13 de juny de 2022, s'escau adjuntar una justificació econòmica del manteniment del valor del patrimoni de sòl i habitatge municipal.

La modificació puntual preveu la delimitació d'un nou PAU-45 *Plaça de la Cooperativa* i la modificació puntual del PAU-31 *Carolines-Salzes* dels quals es considera pertinent justificar la viabilitat econòmica per al seu desenvolupament.

a. Avaluació econòmica pel desenvolupament del PAU-45. *Plaça de la Cooperativa*

El polígon d'actuació objecte d'anàlisi és un àmbit discontinu. De conformitat amb el Pla d'etapes, es preveu la seva execució en un període curt de temps -24 mesos per a l'aprovació definitiva dels documents de projecte d'urbanització i reparcel·lació- i d'execució completa abans del 2027, quan finalitza el 2on sexenni del POUM. Per aquest motiu es considera adient aplicar el mètode residual estàtic. Per a l'anàlisi, doncs, cal considerar els costos de transformació i de construcció i posar-los en relació als ingressos que es puguin obtenir del desenvolupament.

El polígon d'actuació no preveu com a càrregues d'urbanització, l'arranjament de la plaça de la Cooperativa en el sector centre, per considerar-se sistema general per la seva vinculació al servei de tota la població. Sí que es preveuen les càrregues d'urbanització per dotar de condició de solar les finques resultants del sector est –zona Carolines-Salzes-, consistents en la urbanització de la vorera i del pas de diferents serveis com un ramal de sanejament fins a connectar a l'estació de bombeig existent amb doble xarxa de forma separativa, subministrament d'aigua potable pel carrer Salzes des del ramal del carrer Til·lers així com ampliació de la xarxa d'hidrants en el sector (un de nou). S'haurà de dotar de connexió elèctrica les noves parcel·les mitjançant l'ampliació de la línia que prové del transformador existent des del carrer dels Til·lers, així com la connexió de telecomunicacions i de gas. La majoria de subministraments es realitzaran soterrats per sota del pas de la vorera, que s'urbanitza de nou a excepció del sanejament que es proposa, de forma indicativa, que se situï pel subsòl de la part d'arranjament de voral i canal de recollida de les aigües, pel costat nord del carrer. El cost d'urbanització es detalla en **l'annex 4**, on es preveu tant les connexions a les xarxes del sector PAU Plaça Cooperativa, com les obres civils per la seva execució i obres d'urbanització necessàries per dotar de solar les finques resultants del sector. El valor total amb preu de contracte iva inclòs són 99.616,73 eur.

També es determinen altres despeses com el cànon d'aigua de l'ACA per al desenvolupament de sòl urbà, segons informe de l'ACA de 14.150,50 eur., la redacció del projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i inscripcions al registre estudi acústic

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'analitzen les diferents publicacions especialitzades per obtenir un valor de construcció:

Boletín Económico de la Construcción 1er trimestre 202. Chalet entre 150 i 300m2

- Ús aparellat: 1.486,00 €/m2st

Construc 1er trimestre 2021

Es considera l'aplicació del 20% de despeses generals i de benefici industrial d'habitatges ps+pb+p1

- Ús aparellat: 1.015,96 €/m2st

EMEDOS 1er trimestre 2021 sup edificació aproximada 195m2 qualitat mitja

- Ús aparellat: 1.061,20 €/m2st

Es realitza una mitjana de les diferents publicacions per obtenir la següent relació de costos d'edificació .

- Ús aparellat: 1.187,72 €/m2st

En relació a les indemnitzacions, s'ha considerat el valor actual de les tres edificacions existents dins de l'àmbit, actualment sense ús. Les tres naus, en conjunt, tenen una superfície construïda de 743 m2. En apreciació del seu estat de conservació, es considera aplicar un coeficient d'antiguitat per una edificació que no ha tingut cap actuació en els últims 50 anys. Per tant el seu coeficient serà de d = 0,50.

Cost d'execució material (Cem)	498,63 eur/m2
Benefici industrial + Despeses generals de construcció (19%)	94,74 eur/m2
Cost de construcció (Cc)	593,37 eur/m2
Coefficient de depreciació d	-0,50
Valor de reposició	259,02 eur/m2
Marge benefici promoció (K) 20%	1,00

El valor de construcció actual és el de reposició d'una nau industrial segons les revistes especialitzades és de 259,02 € corresponent a la construcció de naus industrials.

Per determinar el valor en venda del producte immobiliari, es realitza una valoració que s'aporta a l'annex 2 i aporta un estudi de mercat d'habitatges plurifamiliars, comercial, habitatges unifamiliars aparellats i habitatges unifamiliars adossats. S'analitza el valor de la superfície del sòl en funció de l'edificació per a habitatges unifamiliars adossats com a millor ús possible per a la rendibilitat econòmica. Els habitatges s'analitzen amb superfície construïda sense repercussió d'elements comuns ja que tenen accés directe. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions. De les mostres obtingudes, se'n justifica un valor en venda per a les unifamiliars aparellades de 2.247,84 eur/m2.

El coeficient K pondera el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, donada la dinàmica del mercat actual, té un valor de 1,20. D'acord amb l'edificabilitat del sector, es determina el valor de repercussió del sòl VRS

El valor de repercussió per ús d'habitatge adossat és de 652,02 eur/m2

S'aporta la valoració realitzada i actualitzada en data desembre de 2021 per a la aportació de valors actualitzats en els últims 3 mesos dins l'annex 2 del present document.

S'analitza també el cost de construcció de la tipologia unifamiliar adossada d'HPO a Palau de Plegamans està considerada per a HPO dins la zona B. Per a règim general el preu de venda de HPO per a Zona B és de 1.938,32 €/m2 de superfície útil. Per tant, si comptabilitzem la superfície construïda i la repercussió dels elements comuns 90m2 de superfície útil equival a 108m2. El valor doncs d'1m2 de superfície construïda amb elements comuns és de 1.615,27 €/m2 de venda.

Residencial tipologia HPO 1.615,27 €/m2sostr.

RÈGIM GENERAL		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.385,63	1.192,81
B	1.938,32	969,16
C	1.714,67	857,33
D	1.491,02	745,51

El cost de construcció del habitatge unifamiliar aparellats per a habitatges de hpo es considera segons la revista la revista EMEDOS el defineix de 968,28€/m2 de construcció.

El resum de les dades i dels càlculs per al PAC Plaça de la Cooperativa seria el següent:

PAU PL. COOPERATIVA AGRÍCOLA					
COSTOS URBANITZACIÓ		ML	COST UNITAT	M2	COST
URBANITZACIÓ					99.616,73
CANON ACA			28.301,00	50%	14.150,50
ESTUDI ACÚSTIC					4.000,00
TOTAL DESPESES					117.767,23
INDEMNITZACIONS			COST UNITAT	M2	VALOR
FINCA A + FINCA B			619,98	743,00	460.643,70
TOTAL DESPESES					460.643,70
ENDERROCS			COST UNITAT	M2	VALOR
CONSTRUCCIONS			100	0,00	0,00
TOTAL DESPESES					0,00
DESPESES DE GESTIÓ			COST UNITAT	M2	VALOR
REDACCIÓ PROJECTE D'URBANITZACIÓ			12.000,00		12.000,00
REDACCIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ			6.000,00		6.000,00
INSCRIPCIONS AL REGISTRE			1.500,00		1.500,00
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ					19.500,00
TOTAL DESPESES					597.910,93
VALOR VENTA		UT	ST UNITAT	SOSTRE TOT	VALOR
5d2.hpp		6,00	286,00	1.788,00	936.321,96
HPO		2	90	180,00	43.770,60
(garatge)		2	36	72,00	17.508,24
TOTAL VALOR VENTA		8,00		2.040,00	997.600,80
CESSIÓ 10% D'APROFITAMENT			COST UNITAT		VALOR
VALOR 10%			997.600,80	10,00	99.760,08
TOTAL VALOR DEL 10% AU					99.760,08
BALANÇ ECONÒMIC					299.929,79
VALOR RESIDUAL DEL SÒL					117,76
BENEFICI PROMOCIÓ					299.929,79
INDEMNITZACIÓ PER VALOR ÀMBIT LA COOPERATIVA EN SUC					460.643,70
TOTAL BENEFICI PER "LA COOPERATIVA!					760.573,49
VALOR RESIDUAL DEL SÒL DESCOMPTANT VALOR EDIFICACIONS COOPERATIVA					298,62

Així doncs, tenint en compte la xifra de **117,76 €/m2 de valor residual del sòl** privat resultant del valor total en venda de l'edificació un cop restades les despeses associades, es considera que el polígon és viable en termes econòmics i financers.

b. Avaluació econòmica pel desenvolupament del PAU-31 Carolines-Salzes

Amb la mateixa consideració que es descriu per al PAU-45 Plaça de la Cooperativa, i en coherència amb el Pla d'etapes, es preveu la seva execució en un període curt de temps - 24 mesos per a l'aprovació definitiva dels documents de projecte d'urbanització i reparcel·lació-, i d'execució completa abans del 2027, quan finalitza el 2on sexenni del POUM. Per aquest motiu es considera adient aplicar el mètode residual estàtic. Per a l'anàlisi, doncs, cal considerar els costos de transformació i de construcció i posar-los en relació als ingressos que es puguin obtenir del desenvolupament.

El polígon d'actuació preveu com a càrregues d'urbanització per dotar de solar les finques resultants, consistents en la urbanització de la vorera carrer, el pas de diferents serveis com les connexions del sanejament al conducte principal existent, un ramal de sanejament

d'aigües pluvials de forma separativa i les escomeses a les finques privades, fins a connectar a l'estació de bombeig existent, subministrament d'aigua potable pel carrer Salzes des del ramal del carrer Til·lers, i des del carrer Salzes del PAU Plaça Cooperativa, així com ampliar la xarxa d'hidrants en un de nou en el sector. S'haurà de dotar de connexió elèctrica les noves parcel·les mitjançant l'ampliació de la línia que prové del transformador existent des del carrer dels Til·lers, així com la connexió de telecomunicacions i de gas, també des del carrer Salzes del PAU Plaça Cooperativa. La majoria de subministraments es realitzaran soterrats per sota del pas de la vorera, a excepció del sanejament que es proposa, de forma indicativa, que ja discorre per sota la calçada en aquest tram. Els costos estimats d'urbanització s'efectuen en relació al valor unitari pel tipus d'urbanització associat a les diferents qualificacions urbanístiques i en base a l'estudi preliminar de les condicions d'urbanització. Els valors unitaris s'extreuen de les experiències en urbanitzacions de similars característiques i en base a la revista Emedos.

VORERA AMB SERVEIS	170	eur/m2
URB. CAMÍ PEATONAL	170	eur/m2
VIAL PEATONAL AMB SERVEIS	200	eur/m2
ADEQUACIÓ ZONA VERDA	10	eur/m2
MILLORA FORESTAL	4	eur/m2
RECORREGUT VIANANTS PARC	80	eur/m2
V1	300	eur/m2
SANEJAMENT	200	eur/ml
CUNETA TERRES	15	eur/m2
ARRANJAMENT VOORERES	300	eur/m2

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'analitzen les diferents publicacions especialitzades per obtenir un valor de construcció

Boletín Económico de la Construcción 1er trimestre 202. Chalet entre 150 i 300m2

- Ús aparellat: 1.486,00 €/m2st

Construc 1er trimestre 2021

Es considera l'aplicació del 20% de despeses generals i de benefici industrial d'habitatges ps+pb+p1

- Ús aparellat: 1.015,96 €/m2st

EMEDOS 1er trimestre 2021 sup edificació aproximada 195m2 qualitat mitja

- Ús aparellat: 1.061,20 €/m2st

Es realitza una mitjana de les diferents publicacions per obtenir la següent relació de costos d'edificació .

- Ús aparellat: 1.187,72 €/m2st

Per obtenir costos de construcció de habitatges unifamiliars aparellats per a habitatges hpo, la revista EMEDOS defineix un cost de construcció per a habitatges aparellats de qualitat senzilla de 968,28€/m2. El valor de repercussió d'habitatge de preu taxat serà per tant de 243,17 €/m2de sostre edificable.

Per determinar el valor en venda del producte immobiliari, es realitza estudi de mercat d'habitatges unifamiliars aparellat aportat en l'annex 2 de valoració econòmica. S'analitza el valor de la superfície del sòl en funció de l'edificació. Els habitatges s'analitzen amb superfície construïda sense repercussió d'elements comuns ja que tenen accés directe. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions.

Mostres de comparació habitatges unifamiliars aparellades: 2.165,83 €/m2

El coeficient K pondera el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, donada la dinàmica del mercat actual, té un valor de 1,20. D'acord amb l'edificabilitat del sector, es determina el valor de repercussió del sòl VRS

El valor de repercussió del sòl per aquest ús d'habitatge aparellat és de 436,65 €/m2 sostre

S'analitza també el cost de construcció de la tipologia unifamiliar adossada d'HPO a Palau de Plegamans està considerada per a HPO dins la zona B. Per a règim general el preu de venda de HPO per a Zona B és de 1.938,32 €/m2 de superfície útil. Per tant, si comptabilitzem la superfície construïda i la repercussió dels elements comuns 90m2 de superfície útil equival a 108m2. El valor doncs d'1m2 de superfície construïda amb elements comuns és de 1.615,27 €/m2 de venda.

Residencial	tipologia HPO	1.615,27 €/m2sostr.
-------------	---------------	---------------------

RÈGIM GENERAL		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.385,63	1.192,81
B	1.938,32	969,16
C	1.714,67	857,33
D	1.491,02	745,51

El cost de construcció del habitatge unifamiliar aparellats per a habitatges de hpo es considera segons la revista la revista EMEDOS el defineix de 968,28€/m2 de construcció.

PAU CAROLINA SALZES				
POUM	UT	ST UNITAT	SOSTRE TOT	VALOR
VALOR VENTA (VALORACIÓ)			2.131,16	849.340,82
DESPESES POUM				453.888,36
VALOR NET CAROLINA-SALZES				395.452,46
PAU CAROLINA SALZES				
CÀRREGUES ESTIMADES	ML	COST UNITAT	M2	COST
VORERA VIAL		170,00	268,39	45.626,30
ZONA VERDA PRADA		10,00	9.030,21	90.302,10
MILLORA FORESTAL		4,00	6.606,05	26.424,20
RECORREGUT VIANANTS PARC		60,00	1.200,00	72.000,00
ARRANJAMENT VORERES		300,00	64,00	19.200,00
ESTUDI ACÚSTIC				4.000,00
CANON ACA		28.301,00	100%	28.301,00
TOTAL DESPESES				285.853,60
DESPESES DE GESTIÓ		COST UNITAT	M2	VALOR
REDACCIÓ PROJECTE D'URBANITZACIÓ		35.000,00		35.000,00
REDACCIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ		12.000,00		12.000,00
INSCRIPCIONS AL REGISTRE		2.000,00		2.000,00
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ				49.000,00
TOTAL DESPESES				334.853,60
VALOR VENTA	UT	ST UNITAT	ST	VALOR
5d2.hpp	6,00	277,50	1.413,00	616.986,45
HPO	2	90	180,00	43.770,60
(garatge)	2	36	72,00	17.508,24
TOTAL VALOR VENTA	8,00		1.665,00	678.265,29
BALANÇ ECONÒMIC				343.411,69
VALOR RESIDUAL DEL SÒL				107,67

Així doncs, tenint en compte la xifra de **107,67 €/m2 de valor residual del sòl privat** resultant del valor total en venda de l'edificació un cop restades les despeses associades, es considera que el polígon és viable en termes econòmics i financers.

c. Estudi de mercat

S'ha realitzat una valoració per als sòls corresponents a l'aprofitament privat del sector de l'actual Cooperativa, i s'ha ampliat l'estudi de mercat per obtenir els valors de venda i de repercussió dels habitatges unifamiliars aparellats i adossats. S'aporta aquesta valoració en l'**annex 2** al present document de MP.

Així mateix, i als efectes de poder valor el sector d'acord amb el POUM vigent, s'aporta l'estudi de mercat també per l'habitatge unifamiliar aïllat, incorporat en el mateix **annex 2**.

d. Comparativa valors Patrimoni Públic del municipi

A partir dels mateixos valors exposats, es considera pertinent acreditar la no pèrdua de valor econòmic del patrimoni públic del sòl tot i no ser un element d'obligada acreditació. En aquest sentit, es considera pertinent comparar el valor residual resultant entre el PAU Carolina-Salzes delimitat pel POUM –terrenys els quals formen part del Patrimoni Públic de sòl i habitatge atenent el seu origen com a cessió a favor de l'Ajuntament de l'aprofitament urbanístic provinent de l'execució del polígon 1 Tenda Nova-, i el PAU-31_Carolines_Salzes redefinit per la present modificació puntual.

La taula de característiques del PAU-31 vigent és correspon a la següent:

FITXA CARACTERÍSTIQUES			
PAU-31_CAROLINA-SALZES			
ÀMBIT	26.638,00	m2	100,00
SÒL PÚBLIC	22.763,17	m2	85,45
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	17.119,29		64,27
V4. Parc urbà	10.476,20		39,33
V5. Parc agrícola - forestal	6.643,09		24,94
X. VIARI	5.356,91	m2	20,11
X. Xarxa viària	3.855,89		14,48
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.501,02		5,63
E. EQUIPAMENTS		m2	
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	286,97	m2	1,08
SÒL PRIVAT	3.874,83	m2	14,55
6d3. Cases aïllades parcel. 600	3.874,83		
EDIFICABILITAT BRUTA	0,08	m2s/m2s	
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL NETA	0,55	m2s/m2s	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	2.131,16	m2	100,00
6d3. Cases aïllades parcel. 600	2.131,16	m2	100,00
DENSITAT MÀXIMA	6,00	ut	
Habitatge lliure	6,00	ut	
Habitatge HPO		ut	
APROFITAMENT ADMIN.	10,00	%	
CÀRREGUES			
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	17.119,29	m2	
X. VIARI	5.356,91	m2	

En relació als costos d'urbanització, de les mateixes fons abans assenyalades per a la resta dels costos d'urbanització, s'extreu el valor de 200.00 eur/m2 per a la urbanització del viari de caràcter peatonal que discorre per l'oest de les parcel·les resultants i que els dota de condició de solar –sistema viari de trànsit restringit i prioritat invertida, clau Xr-. Aquest vial peatonal ha d'incorporar totes les xarxes de servei de subministrament a les noves parcel·les.

S'analitza el valor de venda de parcel·les unifamiliars aïllades en el sector i en la resta del municipi per determinar el valor de les parcel·les existents corresponents al PAU31 Carolines Salzes.

Es realitza estudi de mercat per a parcel·les per edificar i amb condició de solar i de parcel·les de similar superfície, amb la mateixa clau urbanística que la de Carolines amb un mínim de 6 mostres. No es localitzen 6 mostres amb clau 6d, i s'amplia el mostrari amb mostres de parcel·les 6c, de similars característiques, de superfície i zona de mínim 400m2 i s'homogeneïtzen a l'alça.

El valor de mercat resultant és el valor de venda de sòl m2 ja que tenen les mateixes característiques de superfície, i edificabilitat, amb parcel·les de tipologia 6d, de superfície mínima 600m2.

A l'**annex 2** s'inclouen les 6 mostres de parcel·les unifamiliars que resulten un valor de comparació del sòl de 218,02 €/m2 de sol de venda.

El quadre de resum econòmic per al sector és el quin segueix:

PAU CAROLINA SALZES				
POUM	UT	ST UNITAT	SOSTRE TOT	VALOR
VALOR VENTA (VALORACIÓ)			2.131,16	849.340,82
DESPESES POUM				453.888,36
VALOR NET CAROLINA-SALZES				395.452,46
PAU CAROLINA SALZES				
CÀRREGUES ESTIMADES	ML	COST UNITAT	M2	COST
COST VORERA		170,00	356,00	60.520,00
ZONA VERDA PRADA		10,00	10.476,20	104.762,00
ZONA VERDA PARC		10,00	0,00	0,00
VIARI PEATONAL		170,00	1.501,02	255.173,40
MILLORA FORESTAL		4,00	6.643,09	26.572,36
V1 (ARRANJAMENT VORERES)		300,00	64,00	19.200,00
ESTUDI ACÚSTIC				4.000,00
CANON ACA		28.301,00	100%	28.301,00
TOTAL DESPESES				498.528,76
DESPESES DE GESTIÓ		COST UNITAT	M2	VALOR
REDACCIÓ PROJECTE D'URBANITZACIÓ		35.000,00		35.000,00
REDACCIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ		12.000,00		12.000,00
INSCRIPCIONS AL REGISTRE		2.000,00		2.000,00
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ				49.000,00
TOTAL DESPESES				547.528,76
VALOR VENTA	UT	VALOR SÒL (eur/m2)	SÒL (m2)	VALOR (eur)
6d3. Cases aïllades parcel. 600	6,00	218,00	3.874,83	844.712,94
TOTAL VALOR VENTA	6,00		3.874,83	844.712,94
BALANÇ ECONÒMIC				297.184,18
VALOR RESIDUAL DEL SÒL				93,18

El balanç econòmic és positiu en 297.184,18 eur, considerant aquest valor com l'actual valor del PPSH.

Com ja s'ha justificat, el balanç econòmic del PAU-31_Carolines-Salzes que planteja el present document és de 343.411,69 eur, superior de per si al valor del PPSH actual.

Com a PPSH, caldria sumar-hi el 10% provinent del desenvolupament del PAU-45_Plaça de la Cooperativa, estimat en 99.760,08 eur. El valor total estimat del PPSH resultat de la present modificació puntual del POUM és de 441.925,49 eur, superior al valor del PAU en relació al planejament vigent, i per tant, acreditant que la present modificació puntual no devalua el valor actual del PPSH.

e. Informe de sostenibilitat econòmica

La modificació proposada planteja principalment la reordenació de l'actual àmbit on es situen els edificis actuals de la Cooperativa Agrícola del municipi, a partir de la creació d'una nova plaça pública en substitució de l'edifici residencial previst en aquest indret, i plantejar una major sostre edificable i densitat a la zona de l'actual PAU-31 Carolines-Salzes incorporant altres tipologies edificatòries de menor ocupació del sòl –adossades i aparellades-, amb un doble objectiu: respectar la sentència judicial, i dotar al centre de la població d'una ampliació de l'espai públic vinculat a la plaça de la Vila, creant una nova plaça –anomenada de forma indicativa com a plaça de La Cooperativa-, i que permet alhora, dotar de major possibilitats de relació dels equipaments existents amb l'espai públic, possibilitant que l'actual edifici de l'antiga botiga de la Cooperativa, de caràcter patrimonial i

destinat a equipament públic, pugui esdevenir part del complex del teatre i sala polivalent existent. La proposta es resol amb un replantejament de l'ordenació de l'actual PAU-31 Carolines-Salzes optimitzant el sostre edificable amb tipologia d'habitatge aparellat i adossat de màxim 3 unitats per a l'habitatge lliure, i d'habitatge aparellat per habitatge de protecció pública que permeten mantenir els aprofitaments urbanístics inicials per al conjunt de l'àmbit de la modificació puntual. El replantejament de l'ordenació permet la reducció del sòl destinat a sistema viari previst inicialment al PAU-31, i possibilita una ampliació del sòl destinat a sistemes d'espais lliures.

La proposta de modificació redueix el sòl públic en 1.271,41 m2 principalment per la reducció dels sòls destinats a sistemes viaris, de 1.634,66 m2. Per contra, la proposta incrementa els espais lliures en 297,49 m2 respecte el POUM vigent.

ÀMBIT	27.688,35	m2	100,00	
SÒL PÚBLIC	21.916,36	m2	79,15	-1.344,31
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	17.364,76	m2	62,72	231,02
V4. Parc urbà	10.230,21	m2	36,95	-297,49
V5. Parc agrícola - forestal	6.606,05	m2	23,86	0,01
V1: Plaça urbana	528,50	m2	1,91	528,50
X. VIARI	3.996,57	m2	14,43	-1.633,54
X. Xarxa viària	3.880,29	m2	14,01	1,12
Xr. Vian de trànsit restringit i prioritat invertida	116,28	m2	0,42	-1.634,66
E. EQUIPAMENTS	277,37	m2	1,00	58,21
E3/E4. Admin.-serveis-pro./Cultural-social i religiós	277,37	m2		58,21
T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTAL	277,66	m2	1,00	

En relació al manteniment, els costos estimats són els següents, en base als estàndards establerts per al manteniment dels espais públics en base a les seves característiques,:

1. Pel sistema viari, es distingeix el vial situat a Carolines-Salzes, de trànsit veïnal i amb pocs elements urbans potencialment afectables, i el sistema viari del centre, de caràcter peatonal amb prioritat invertida. Per al carrer convencional, entre la franja 1'00 i 2'5 eur/m2 s'escull el valor d'1 eur/m2 de cost de manteniment, i per la zona de vianants, 1,50 eur/m2.
2. Per als espais lliures, es diferencia també per les característiques pròpies del tractament d'aquests espais lliures diferenciant les zones verdes d'ús més intensiu corresponent a la part central -0,90 eur/m2-, els espais lliures a l'oest del vial, de molt menor urs públic i que formen part dels sistemes d'espais lliures externs a l'àmbit i amb major densitat arbòria -0,60 eur/m2-, i la pròpia plaça de la Cooperativa, que es preveu amb el mateix cost unitari que la zona de vianants del sistema viari -1,50 eur/m2-.
3. Per a l'equipament, s'avalua el cost estimat del manteniment anual que pot tenir un cop l'edifici estigui en ús -30 eur/m2 anual-.

MANTENIMENT		Cost unitari	superficie -m2	eur
SISTEMA VIARI				
	CAROLINES -SALZES	1,00 eur/m2	3.880,29	3.880,29
	PAU PLAÇA DE LA COOPERATIVA	1,50 eur/m2	116,28	174,42
ESPAIS LLIURES				
	ZONA VERDA ÚS PÚBLIC INTENSIU	0,90 eur/m2	10.230,21	9.207,19
	ZONA VERDA OEST CARRER SALZES	0,60 eur/m2	6.606,05	3.963,63
	PLAÇA DE LA COOPERATIVA	1,50 eur/m2	528,50	792,75
EQUIPAMENT		30,00 eur/m2	277,37	8.321,10
				26.339,38

Així mateix, es considera oportú avaluar els costos a càrrec de l'Administració per a l'execució dels sistemes generals, corresponents a l'execució de la plaça de la Cooperativa i de l'equipament públic a l'edifici patrimonial de l'antiga botiga de la Cooperativa. Per als costos d'execució de la urbanització, es considera un valor unitari de 350 eur/m2 i per a l'equipament, de 1800 eur/m2, essent valors estàndards utilitzats en altres projectes de similars característiques.

EXECUCIÓ SISTEMES PÚBLICS	Cost unitari	superficie -m2	eur
EQUIPAMENT			
	REHABILITACIÓ-CONSTRUCCIÓ	1.800,00 eur	277,37 499.266,00
	PLAÇA DE LA COOPERATIVA	350,00 eur/m2	528,50 184.975,00
			684.241,00

El desenvolupament del PAU-45 Plaça de la Cooperativa, aportarà a l'administració un 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, estimat en 99.760,08 eur.

Així mateix, el desenvolupament dels dos PAU comportarà també, l'ingrés anual dels IBIs corresponents a les 12 unitats d'habitatge unifamiliar i dels 4 habitatges de protecció pública.

En el marc del pressupost municipal, d' aproximadament 19.500.000 euros, la despesa de manteniment de 26.339,38 eur -0,14%-, es considera perfectament assumible. Així mateix, afrontar una despesa global de 684.241,00 euros, corresponent a un 3,5% del pressupost, per a l'execució de les obres de rehabilitació/construcció de l'equipament i de la plaça de la Cooperativa, comporta la planificació d'aquesta inversió dins del 2on sexenni del POUM, amb la possibilitat d'execució per fases. D'acord amb el pressupost actual del municipi, aquest import és assumible atenent a d'altres inversions de similar característiques que el pressupost actual conté, i atenent també a actuacions de major que la població ha afrontat els darrers anys. Tot això sense perjudici de la consideració que l'execució d'aquest tipus d'obra pot ésser subvencionable a partir d'aportacions de fons d'altres administracions pel seu innegable interès general.

Per les raons exposades, es considera que les despeses a assumir per part de l'Ajuntament no suposen cap impacte negatiu per al municipi sense afectació a la garantia de prestació dels serveis públics.

Manresa, a la data de la signatura

Ricard Torres i Montagut, arqte.
Trini Capdevila i Fígols, advocada.

Jordi Grané i Font, arqte.

.....documentació gràfica

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

I1.1	Estat actual. Situació i àmbit de la modificació	1/4.000
I1.2	Estat actual. Situació i àmbit de la modificació. Ortofoto	1/4.000
I1.3	Estat actual. Situació i àmbit de la modificació	1/1.500
I2.1	Estat actual. Planejament vigent i àmbit de la modificació	1/1500
I3	Estat actual. Aixecament topogràfic	1/500, 1/1500
I4.1	Estat actual. Estructura de la propietat	1/750, 1/1500
I4.2	Estat actual. Estructura de la propietat. Ortofoto	1/750, 1/1500
I5.1	Estat actual. Usos del sòl i edificacions.	1/750, 1/1500
I5.2	Estat actual. Usos del sòl i edificacions. Ortofoto	1/750, 1/1500
I6.1	Estat actual. Serveis. Aigua / Rec / Sanejament	1/750, 1/1500
I6.2	Estat actual. Serveis. Il·luminació i punts de llum	1/750, 1/1500
I6.3	Estat actual. Serveis. Telecomunicacions/Gas/Pas soterrat	1/750, 1/1500
P1	Proposta. Objectius de planejament	1/1500
P2	Proposta. Classificació del sòl	1/750, 1/1500
P3	Proposta. Zonificació	1/750, 1/1500
P4	Proposta. Ordenació de l'edificació	1/750, 1/1500
P5	Proposta. Definició geomètrica zones i sistemes	1/750, 1/1500
P6.1	Estat actual i proposta. Seccions. Àmbit Cooperativa.	1/500
P6.2	Estat actual i proposta. Seccions. Àmbit Carolines-Salzes	1/750, 1/1500
P7	Proposta. Urbanització indicativa	1/750, 1/1500
P8.1	Proposta xarxes de serveis. Serveis. Aigua / Rec / Sanejament	1/750, 1/1500
P8.2	Proposta xarxes de serveis. Il·luminació i punts de llum	1/750, 1/1500
P8.3	Proposta xarxes de serveis. Telecom/Gas/Pas soterrat	1/750, 1/1500



ÀMBIT PLACA COOPERATIVA

ÀMBIT CAROLINES-SALZES

ÀMBIT POLIGON D'ACTUACIÓ URBANISÀTICA -PAU-
ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL



11.1

SITUACIÓ I ÀMBIT MODIFICACIÓ
A3_1/4000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44 PLACA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS promotor
JULIOL DE 2021
TG a TORRES, GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada



MODIFICACIÓ D'ENTITAT DEL POUM DE PARAISSOL I DE CAMANS
DENOMINACIÓ PAU AL PLACA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU 01 CAROLINA SALZES

SITUACIÓ AMB MIRA D'ACORD A L'ARTÍCUL 11.2

AJUNTAMENT DE PARAISSOL I DE CAMANS
TR. TÈCNIC DE DISENY I D'ACORD A L'ARTÍCUL 11.2
CAROLINA SALZES



ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA



ÀMBIT CAROLINES-SALZES

SITUACIÓ I ÀMBIT MODIFICACIÓ. ORTOFOTO

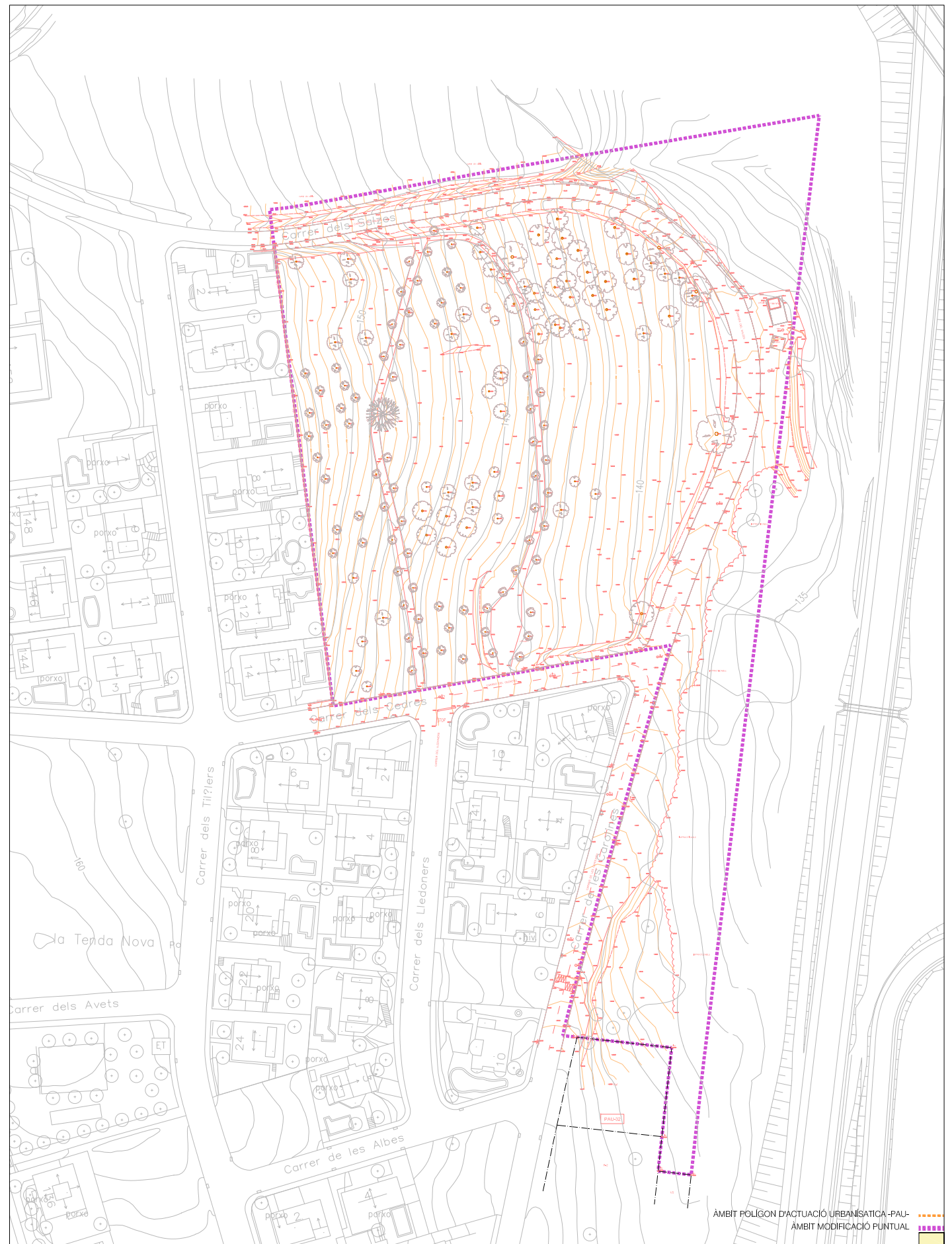
A3_1/1500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
 JULIOL DE 2021

TG a TORRES GRANÉ arquitectes
 RICARD TORRES i JORDI GRANÉ arquitectes
 TRINI CAPDEVILA i FIGOLS advocada





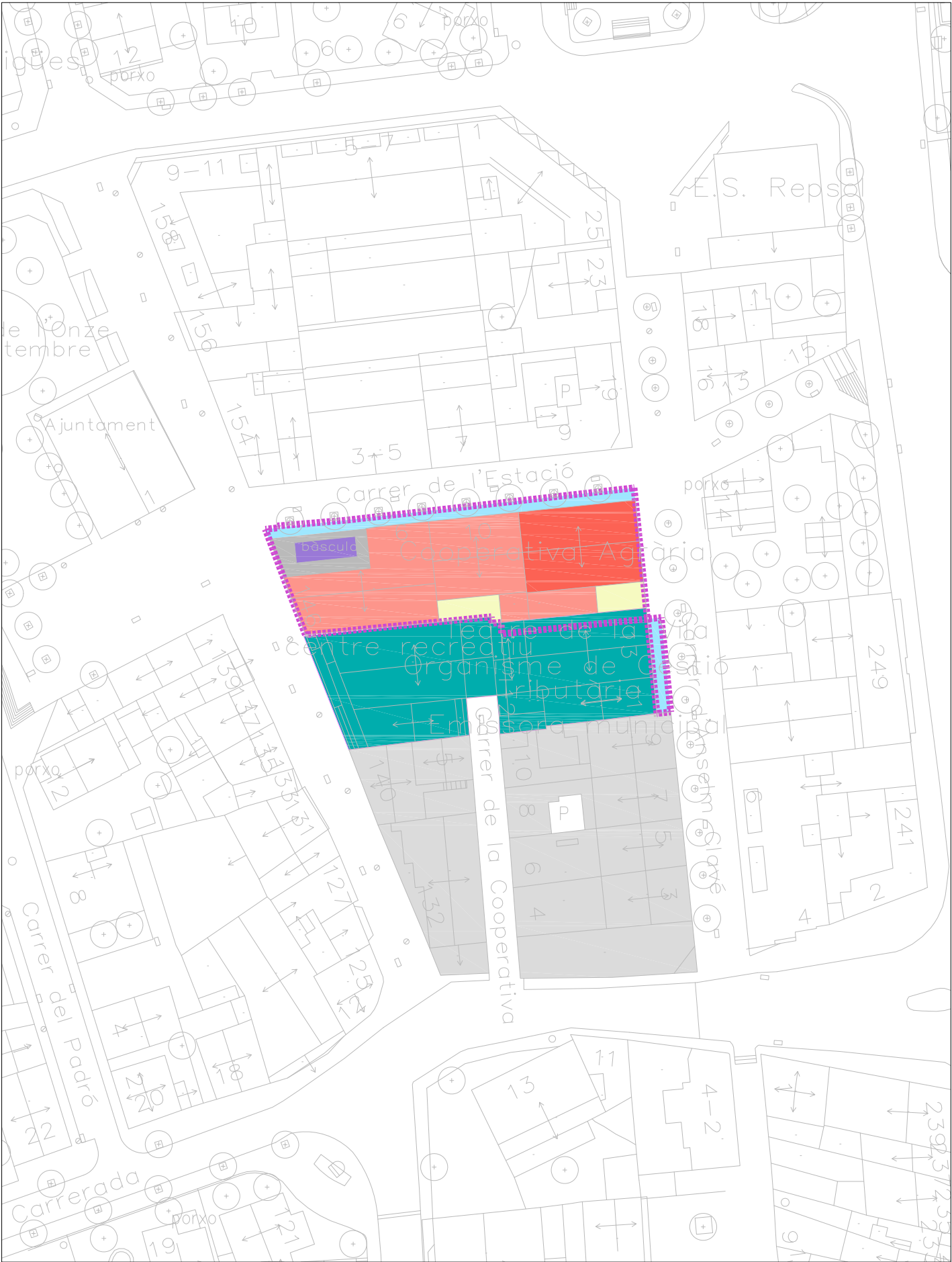




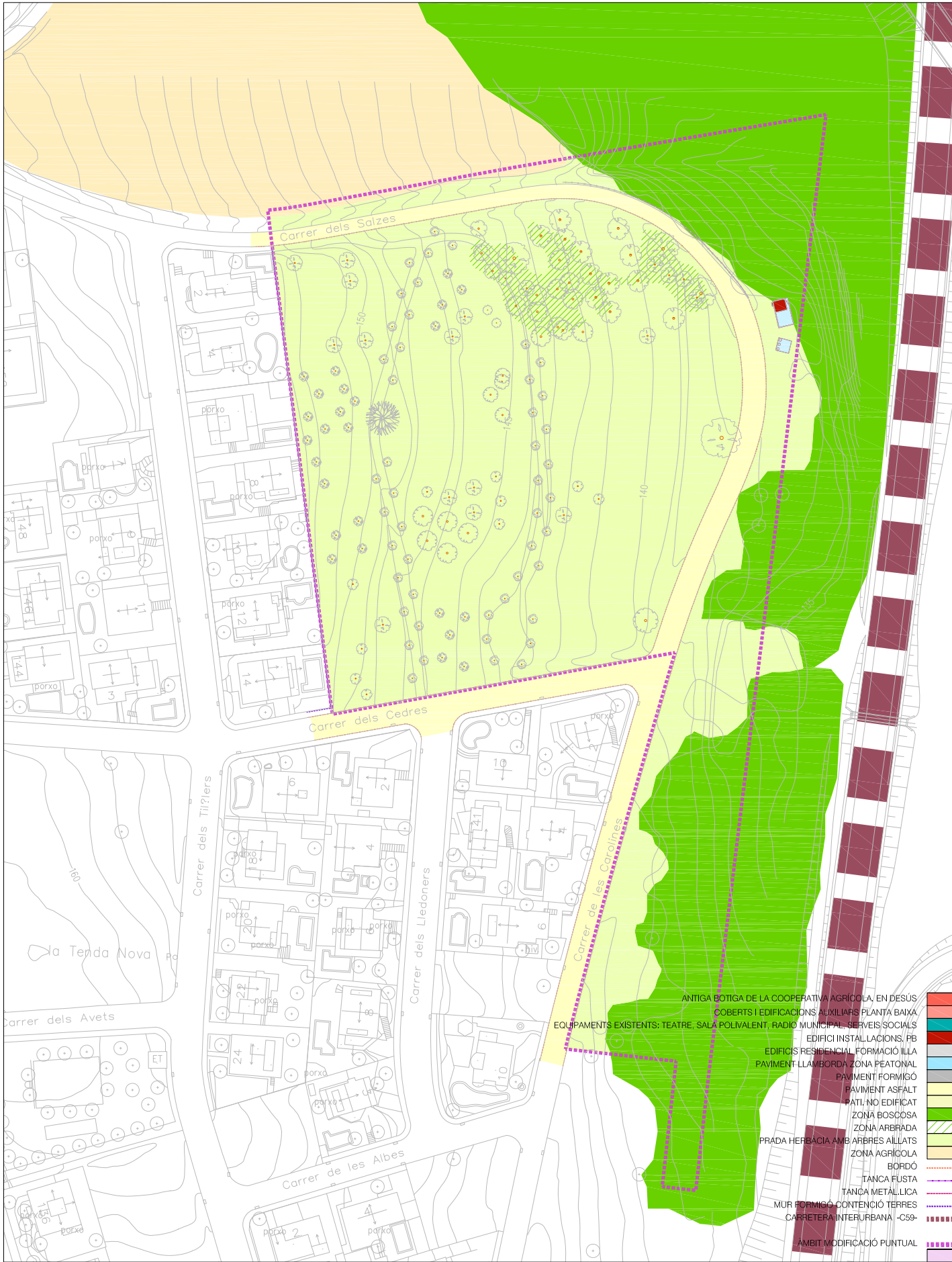
ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/750



ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500



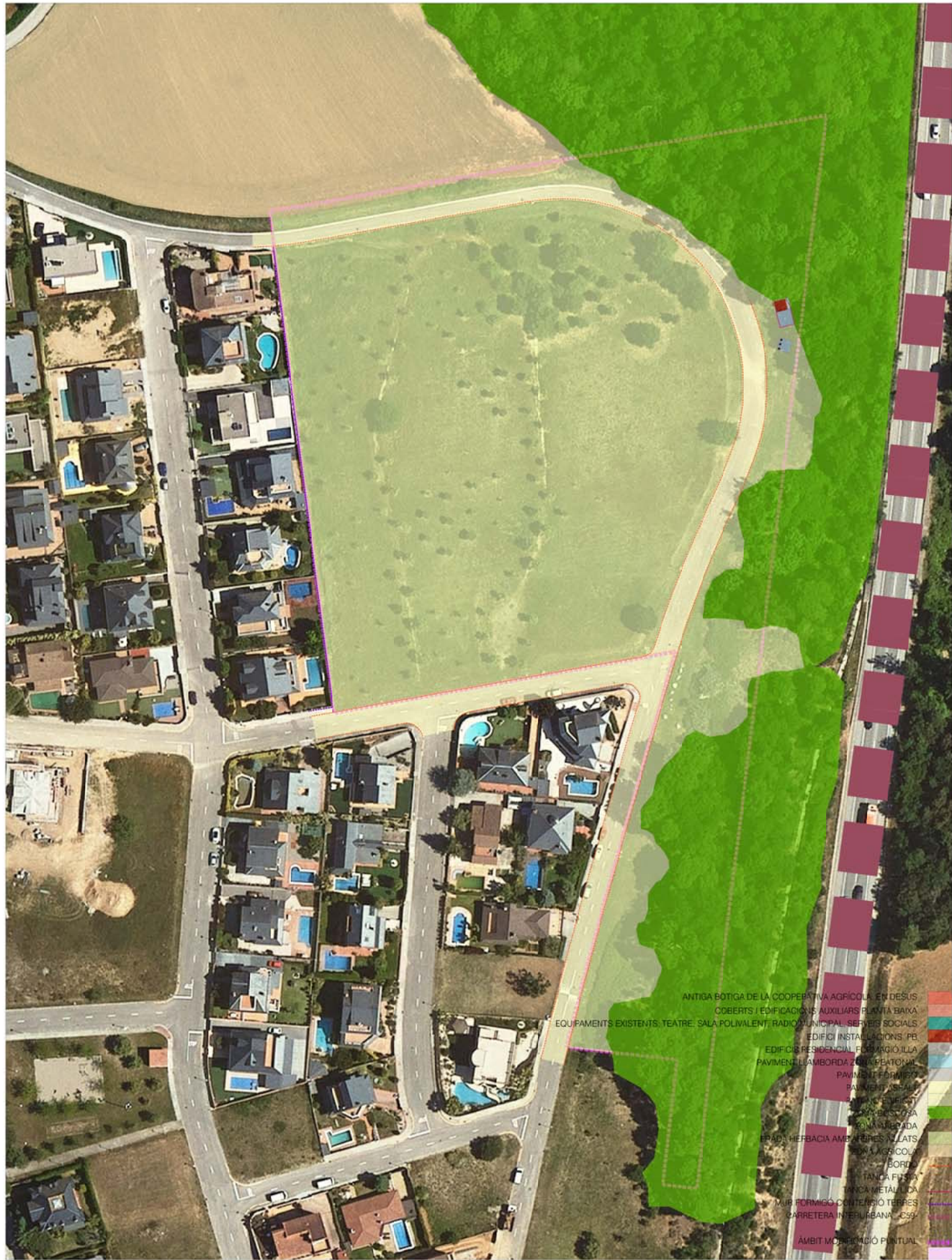
ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/750



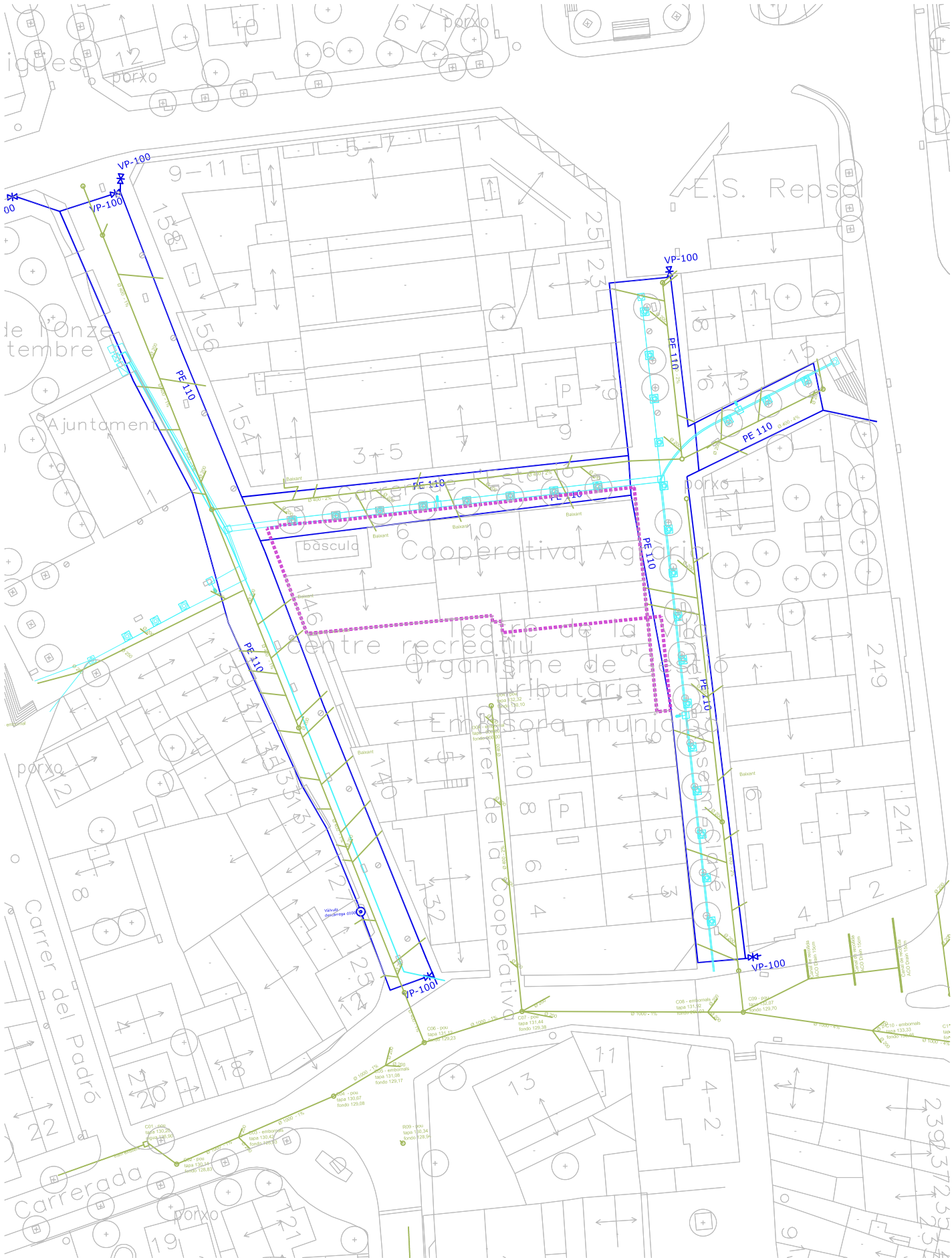
ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500



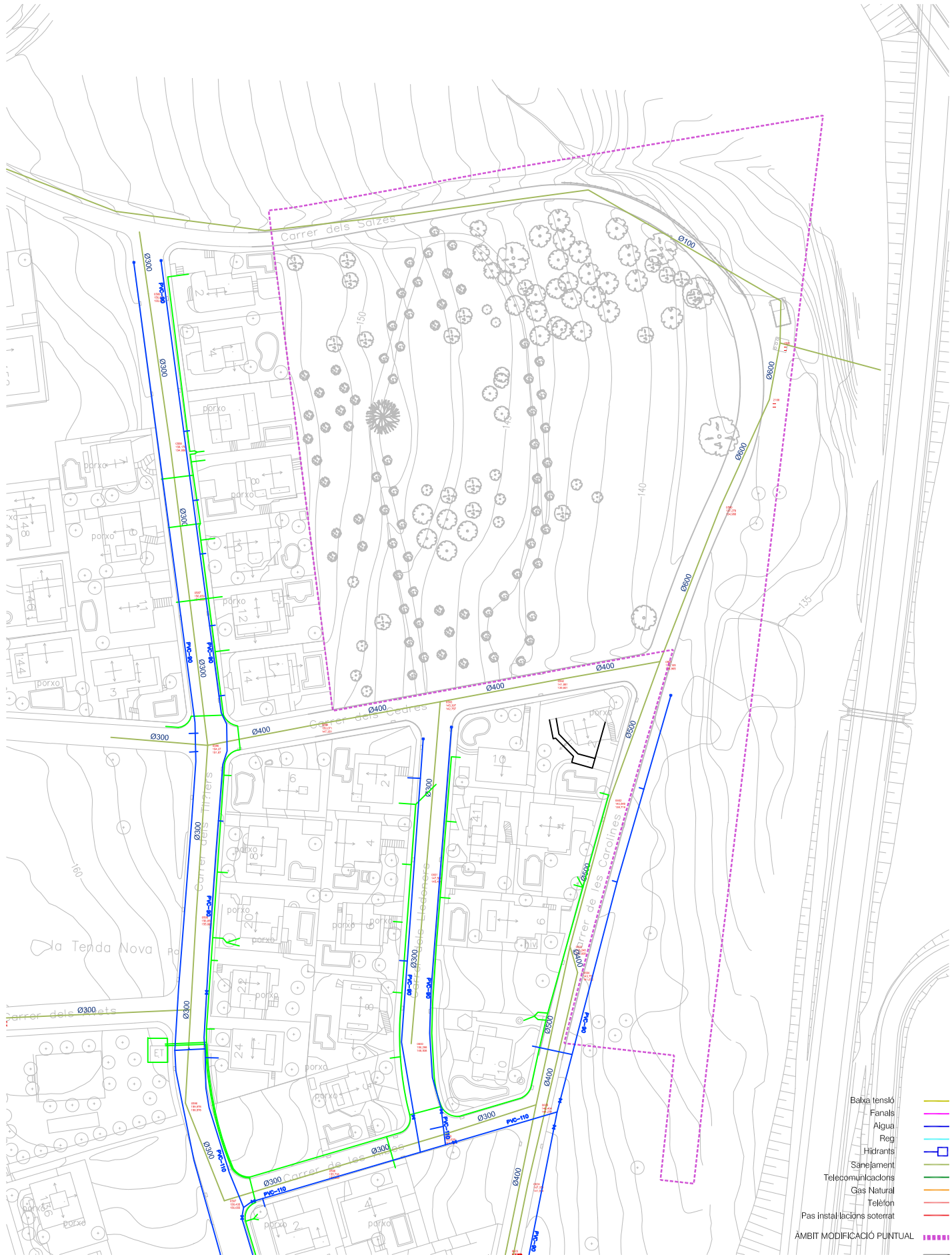
ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/750



ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500



ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/750



ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500

- Baixa tensió
- Fanals
- Aigua
- Reg
- Hidrants
- Sanejament
- Telecomunicacions
- Gas Natural
- Telefón
- Pas instal·lacions soterrats
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL



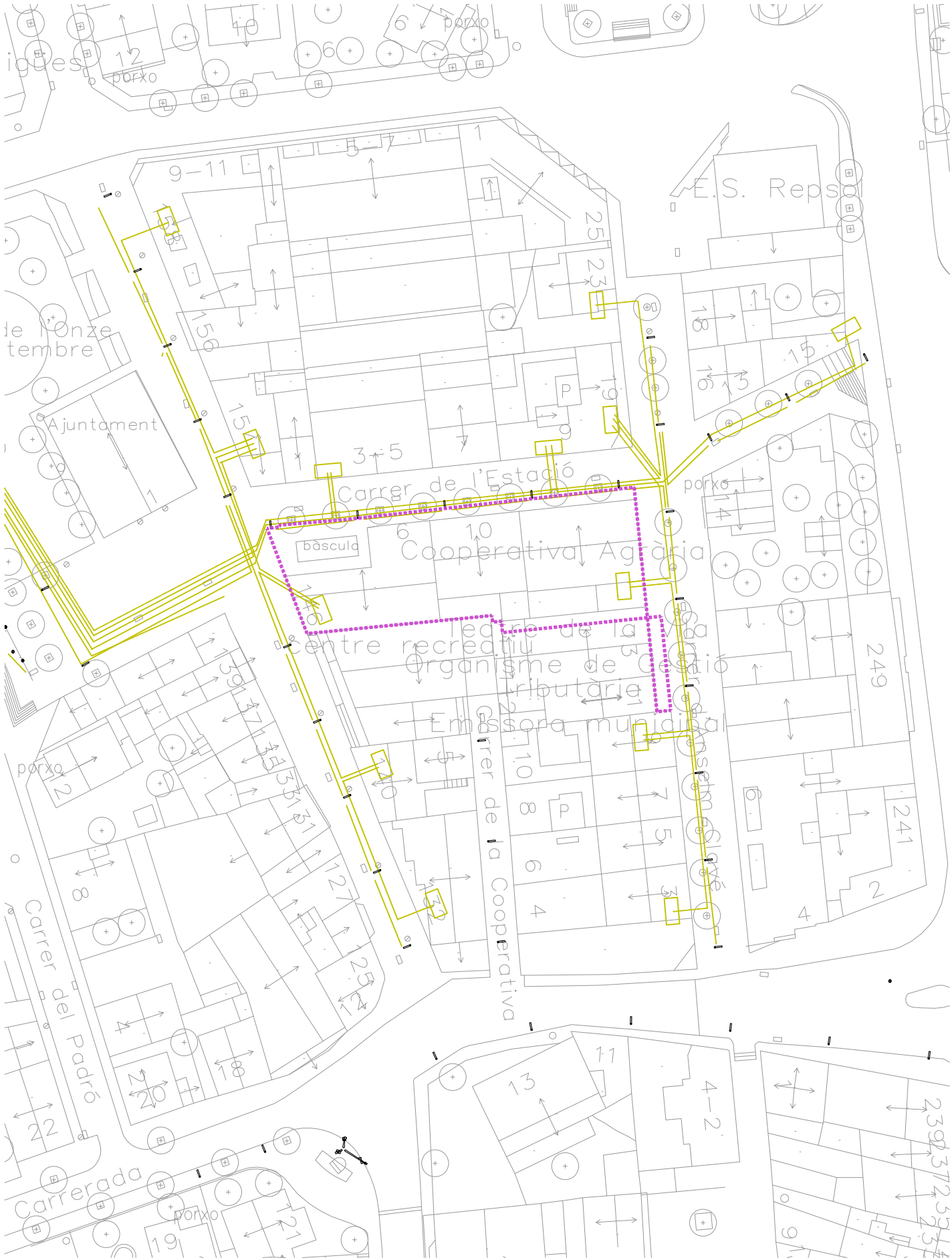
16.1

SERVEIS ESTAT ACTUAL_AIGUA / REG / SANEJAMENT

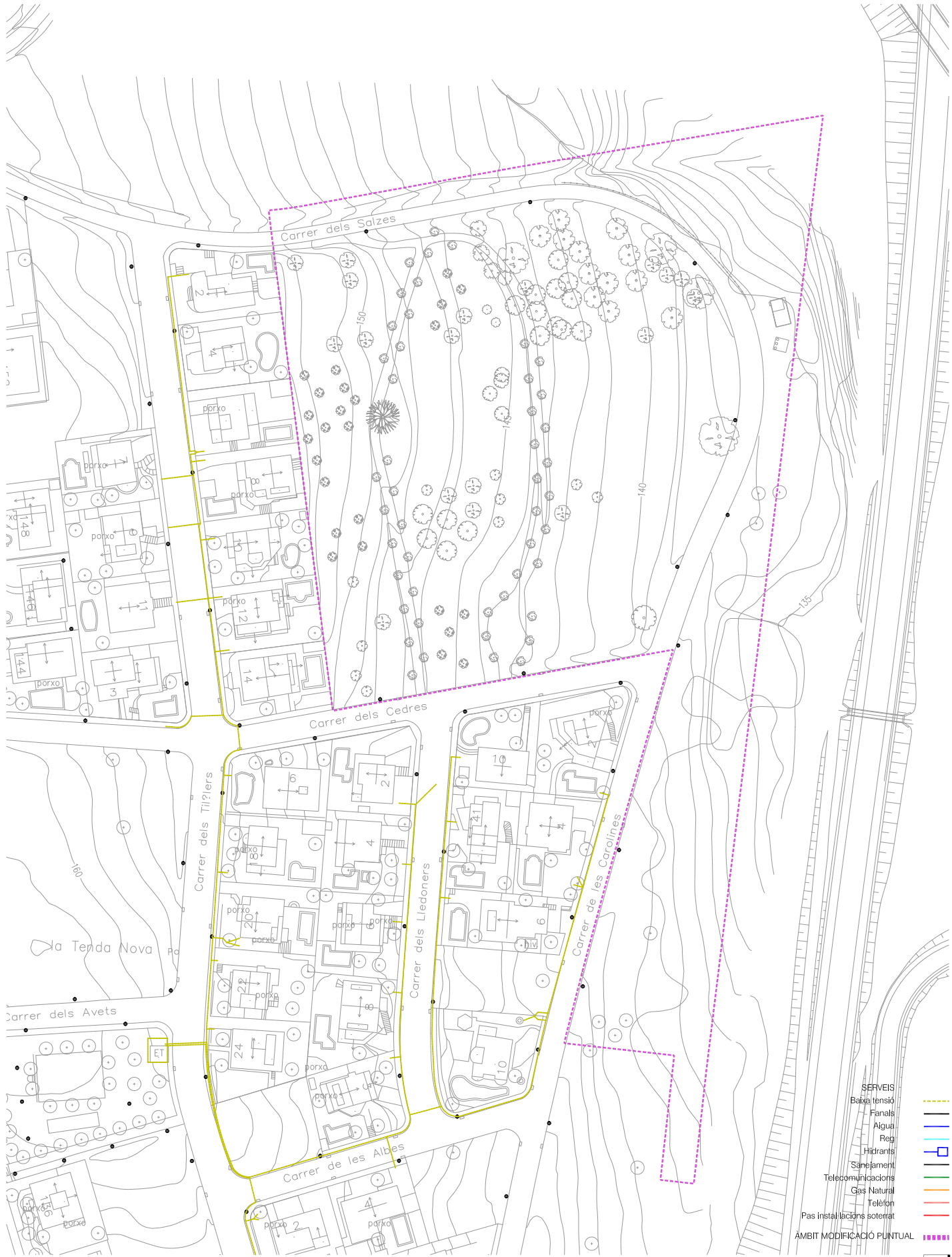
A3_1/750 - 1/1500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
JULIOL DE 2024
TG. a TORRES, GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada

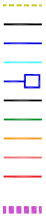


ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA, E:1/750



ÀMBIT CAROLINES-SALZES, E:1/1500

- SERVEIS
- Baixa tensió
 - Fanals
 - Aigua
 - Reg
 - Hidrants
 - Saneament
 - Telecomunicacions
 - Gas Natural
 - Telèfon
 - Pas instal·lacions soterrà
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL



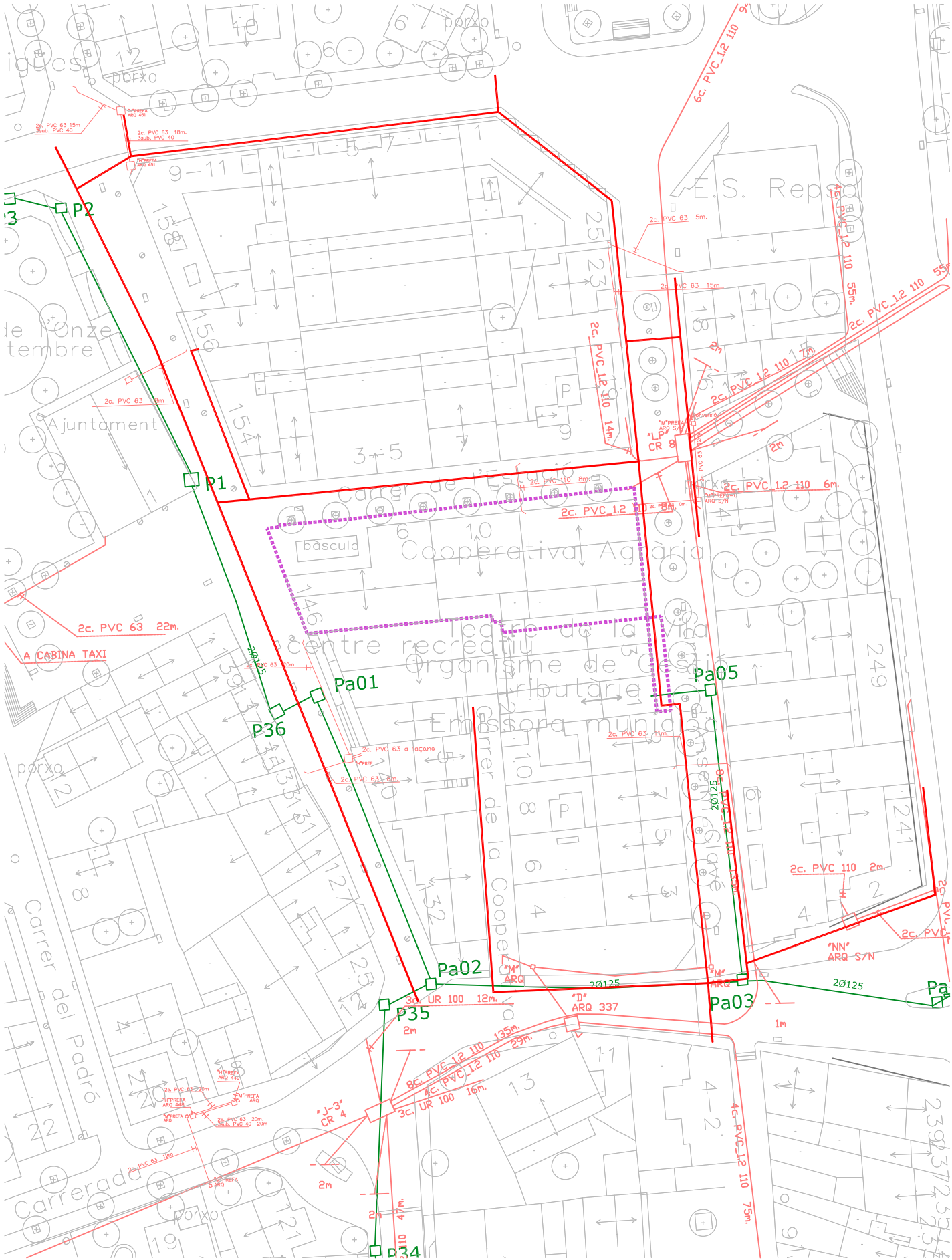
SERVEIS ESTAT ACTUAL_ENLLUMENAT / FANALS

A3_1/750 - 1/1500

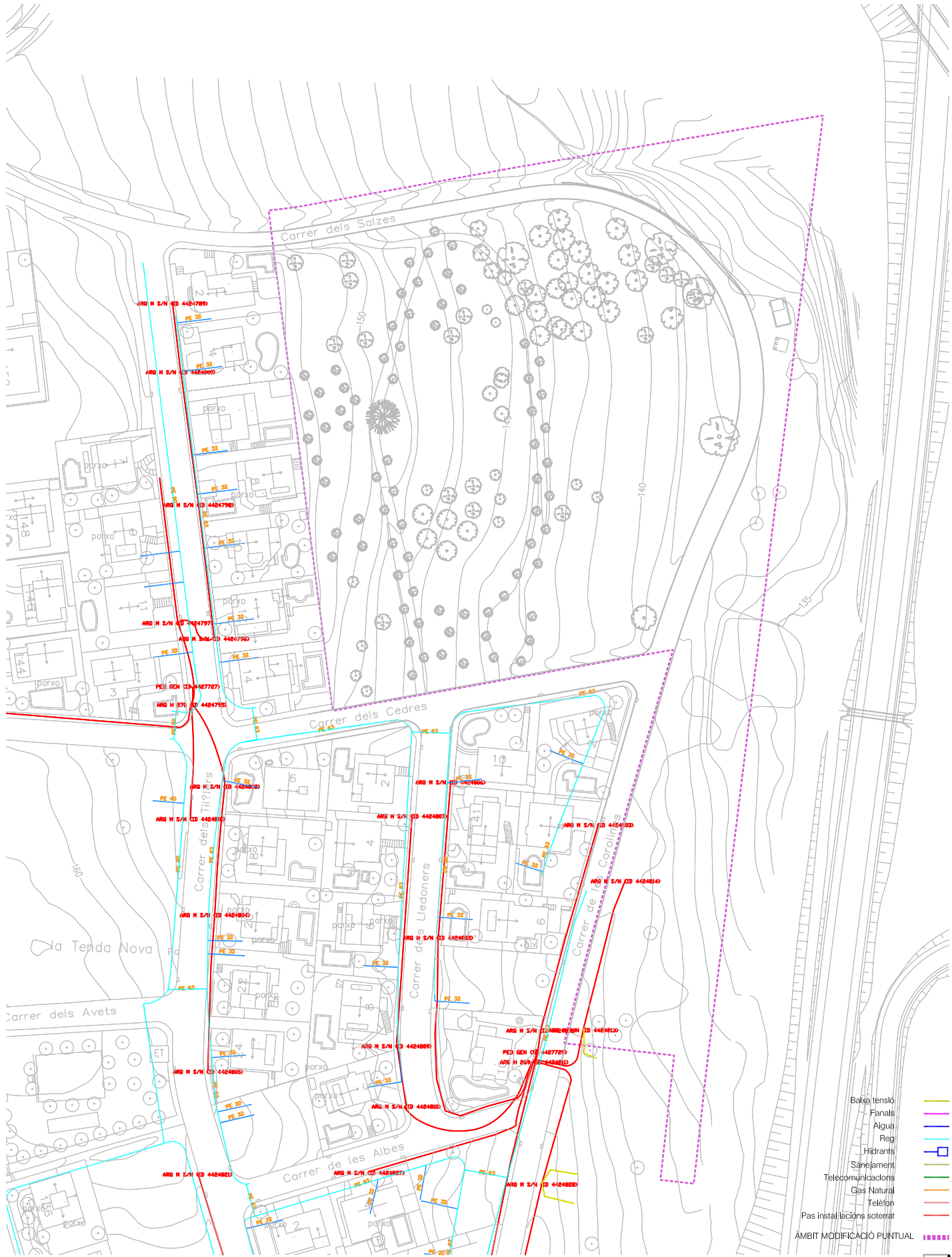
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
JULIOL DE 2021
TG. a TORRES, GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada

16.2



ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA, E:1/750

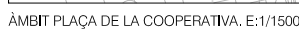


ÀMBIT CAROLINES-SALZES, E:1/500

- Baixa tensió
- Fanals
- Aigua
- Reg
- Hidrants
- Sanejament
- Telecomunicacions
- Gas Natural
- Telefón
- Pas instal·lacions soterrats
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

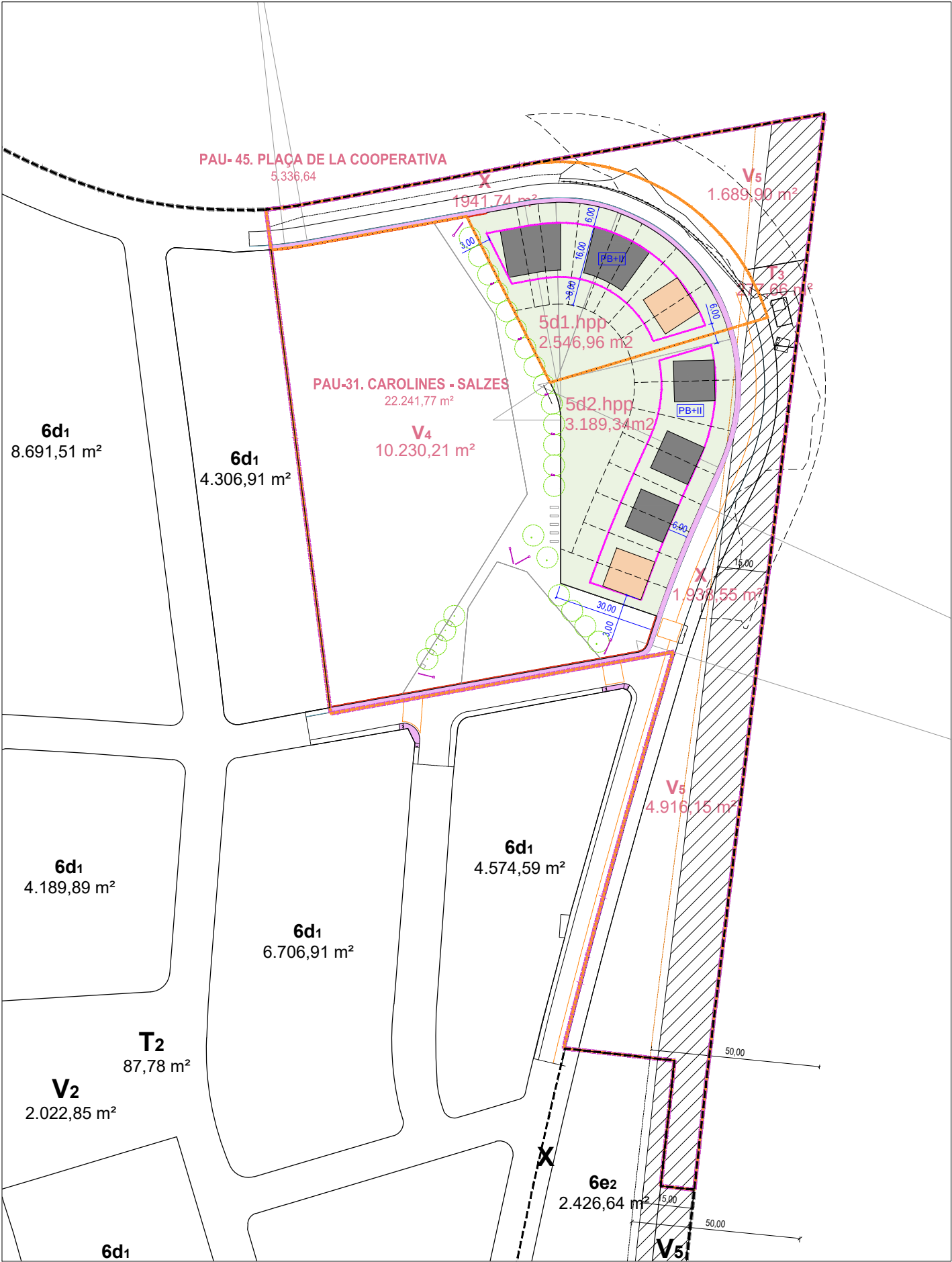
AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
JULIOL DE 2021
TG. a TORRES, GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada



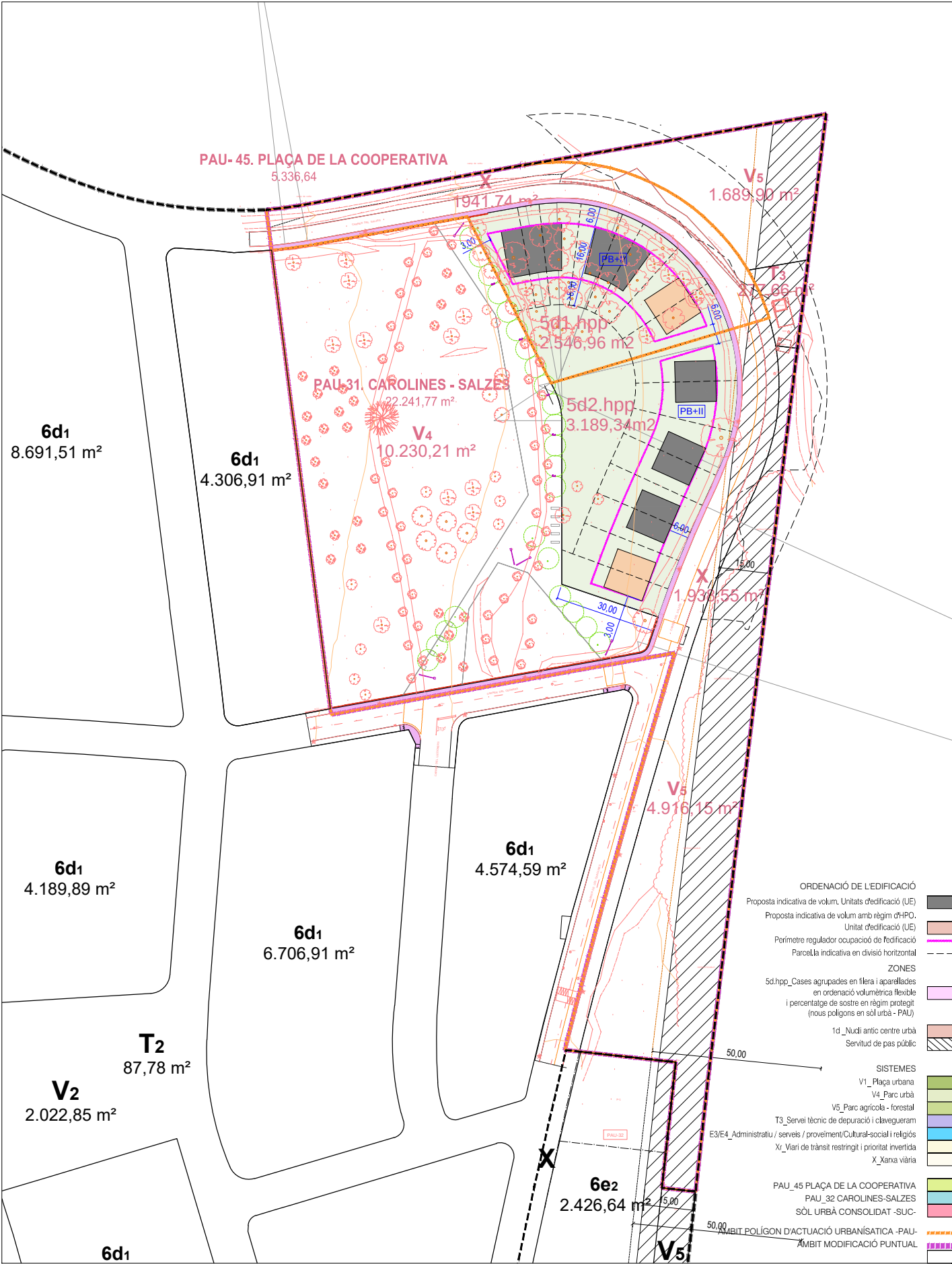


ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/750

ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500



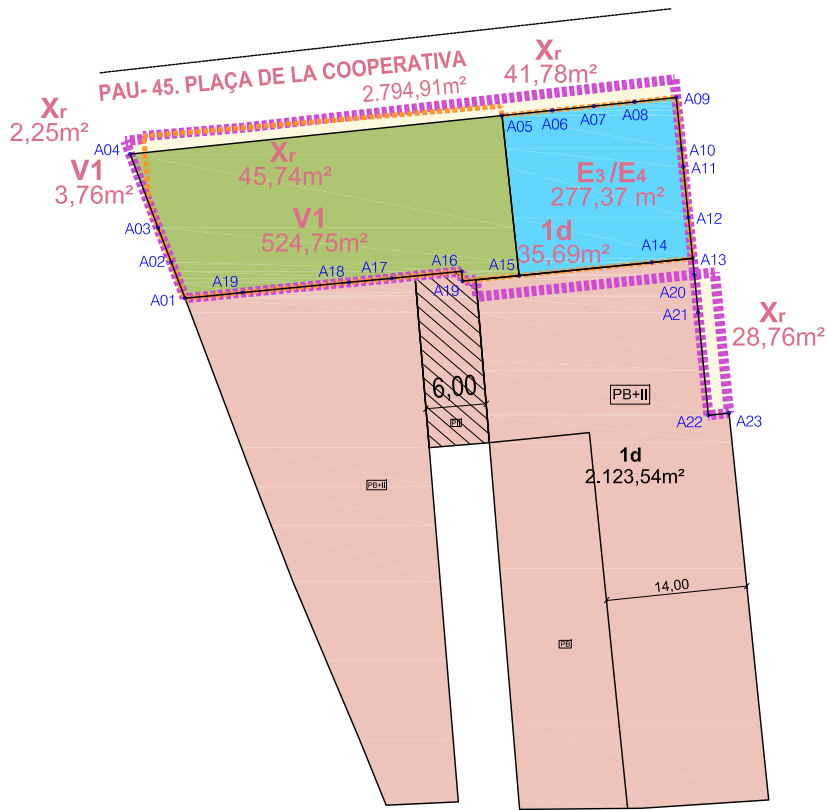
ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AMB CARÀCTER INDICATIU



ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500_TOPOGRÀFIC
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AMB CARÀCTER INDICATIU

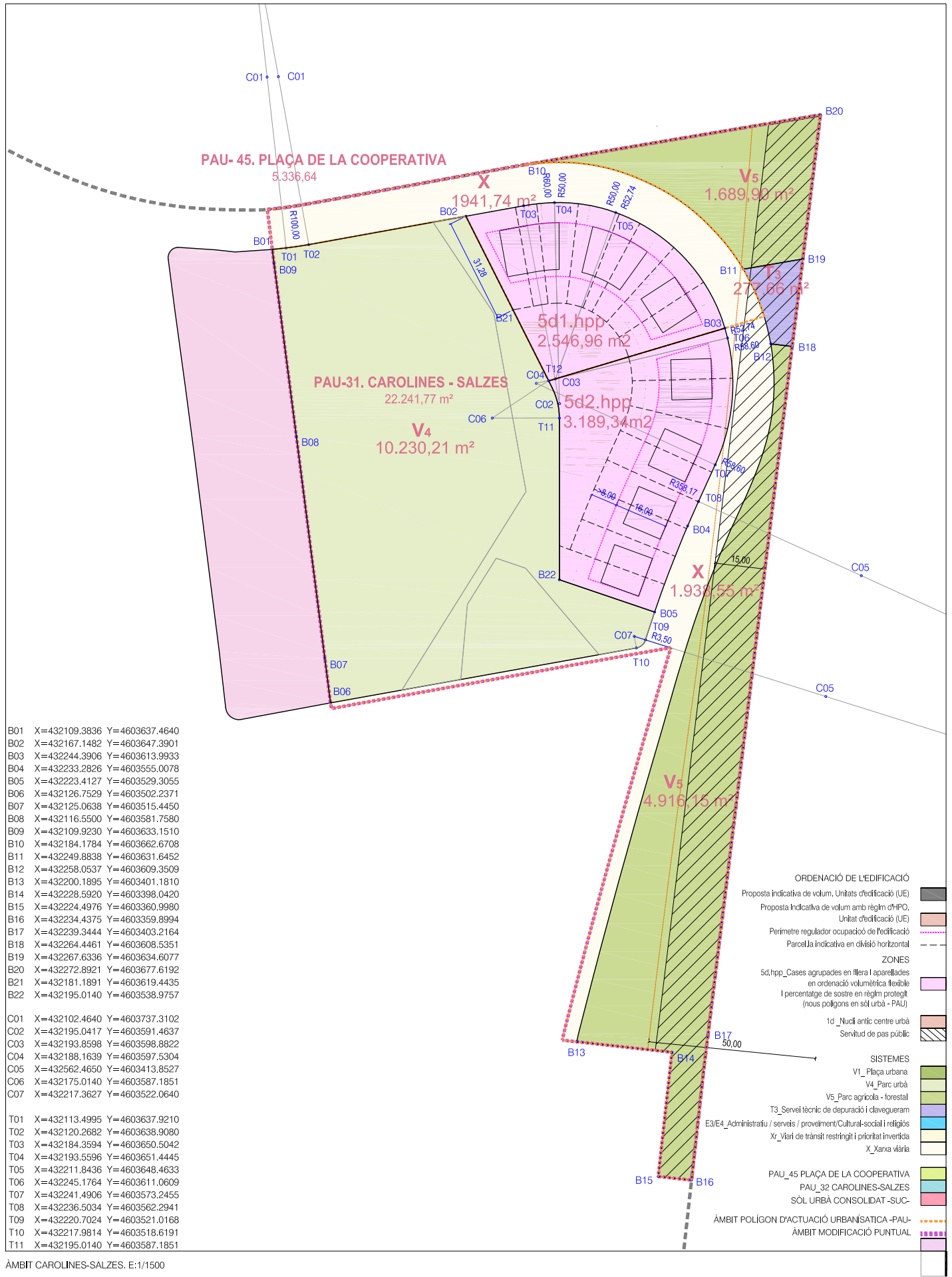
PROPOSTA. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ PAU-31 CAROLINES SALZES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44 PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31 CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
JUNY 2022
TG. a TORRES GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada



A01	X=431556.0807	Y=4604281.8465
A02	X=431554.7184	Y=4604285.4257
A03	X=431553.4065	Y=4604288.8420
A04	X=431550.6455	Y=4604296.1421
A05	X=431587.5289	Y=4604299.9599
A06	X=431592.5234	Y=4604300.4708
A07	X=431596.6294	Y=4604300.8978
A08	X=431600.6765	Y=4604301.3188
A09	X=431604.8200	Y=4604301.7498
A10	X=431605.3385	Y=4604296.6573
A11	X=431605.5213	Y=4604294.8620
A12	X=431606.0288	Y=4604289.8784
A13	X=431606.4441	Y=4604285.7992
A14	X=431602.3836	Y=4604285.3919
A15	X=431589.2292	Y=4604284.0945
A16	X=431583.5347	Y=4604284.5138
A17	X=431576.5819	Y=4604283.8257
A18	X=431572.3194	Y=4604283.4181
A19	X=431561.7797	Y=4604282.4015
A20	X=431606.6075	Y=4604284.1940
A21	X=431606.9847	Y=4604280.4362
A22	X=431608.0131	Y=4604270.2380
A23	X=431610.0618	Y=4604270.4565

ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/750



B01	X=432109.3836	Y=4603637.4640
B02	X=432167.1482	Y=4603647.3901
B03	X=432244.3906	Y=4603613.9933
B04	X=432233.2826	Y=4603555.0078
B05	X=432223.4127	Y=4603529.3055
B06	X=432126.7529	Y=4603502.2371
B07	X=432125.0638	Y=4603515.4450
B08	X=432116.5500	Y=4603581.7580
B09	X=432109.9230	Y=4603633.1510
B10	X=432184.1784	Y=4603662.6708
B11	X=432249.8838	Y=4603631.6452
B12	X=432258.0537	Y=4603609.3509
B13	X=432200.1895	Y=4603401.1810
B14	X=432228.5920	Y=4603398.0420
B15	X=432224.4976	Y=4603360.9980
B16	X=432234.4375	Y=4603359.8994
B17	X=432239.3444	Y=4603403.2164
B18	X=432264.4461	Y=4603608.5351
B19	X=432267.6336	Y=4603634.6077
B20	X=432272.8921	Y=4603677.6192
B21	X=432181.1891	Y=4603619.4435
B22	X=432195.0140	Y=4603538.9757

C01	X=432102.4640	Y=4603737.3102
C02	X=432195.0417	Y=4603591.4637
C03	X=432193.8598	Y=4603598.8822
C04	X=432188.1639	Y=4603597.5304
C05	X=432562.4650	Y=4603413.8527
C06	X=432175.0140	Y=4603587.1851
C07	X=432217.3627	Y=4603522.0640

T01	X=432113.4995	Y=4603637.9210
T02	X=432120.2682	Y=4603638.9080
T03	X=432184.3594	Y=4603650.5042
T04	X=432193.5596	Y=4603651.4445
T05	X=432211.8436	Y=4603648.4633
T06	X=432245.1764	Y=4603611.0609
T07	X=432241.4906	Y=4603573.2455
T08	X=432236.5034	Y=4603562.2941
T09	X=432220.7024	Y=4603521.0168
T10	X=432217.9814	Y=4603518.6191
T11	X=432195.0140	Y=4603587.1851

ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

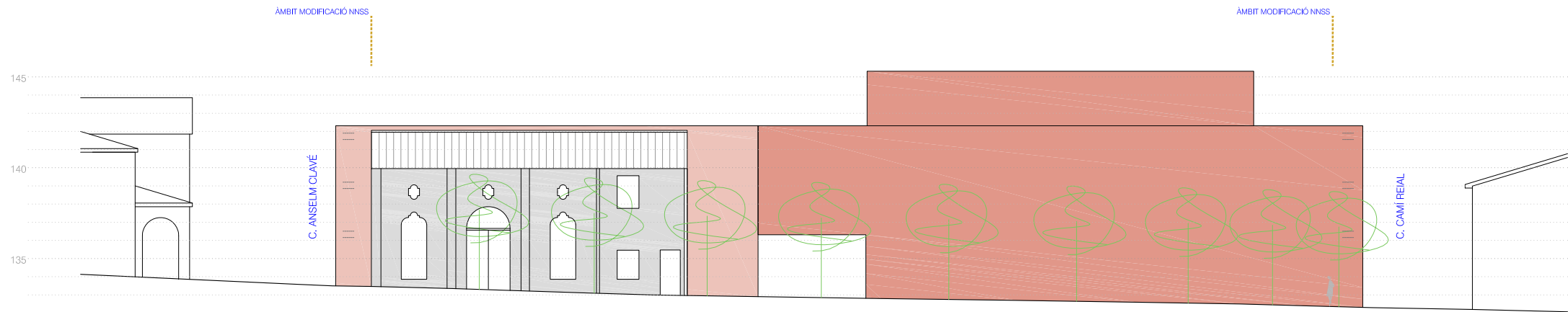
AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DESEMBRE 2021

TG. a TORRES, GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada

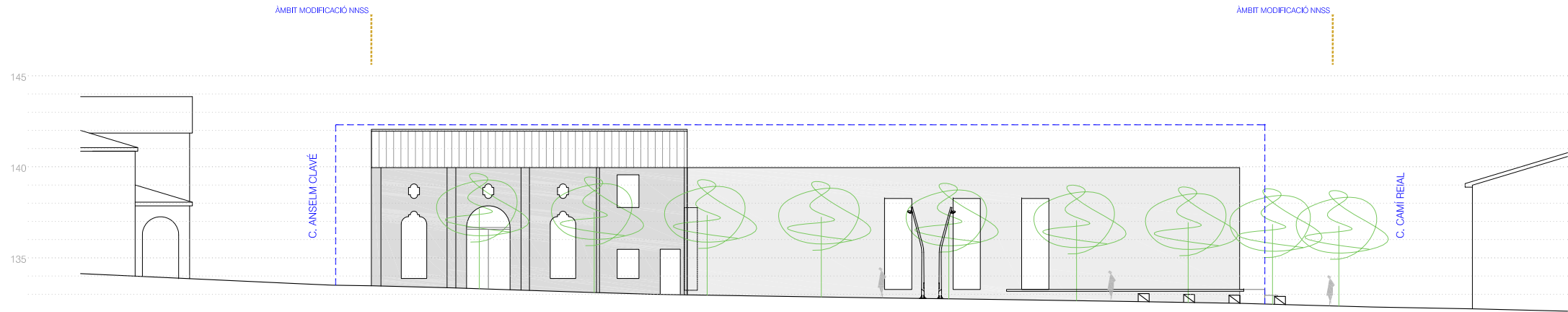
P5
A3_1/1750, 1/1500



S1. CARRER ESTACIÓ, ESTAT ACTUAL.



S1. CARRER ESTACIÓ, PLANEJAMENT VIGENT



S1. CARRER ESTACIÓ, PROPOSTA



ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PROJECCIÓ PLANEJAMENT



P6.1

ESTAT ACTUAL I PROPOSTA. SECCIÓ S1. ÀMBIT COOPERATIVA

A3_1/300

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

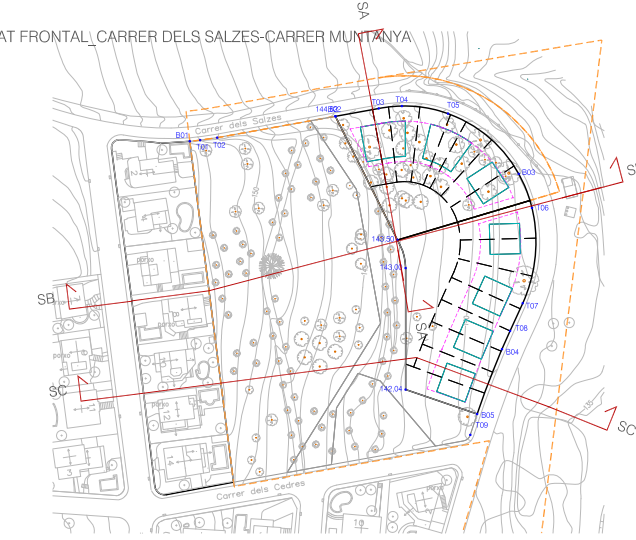
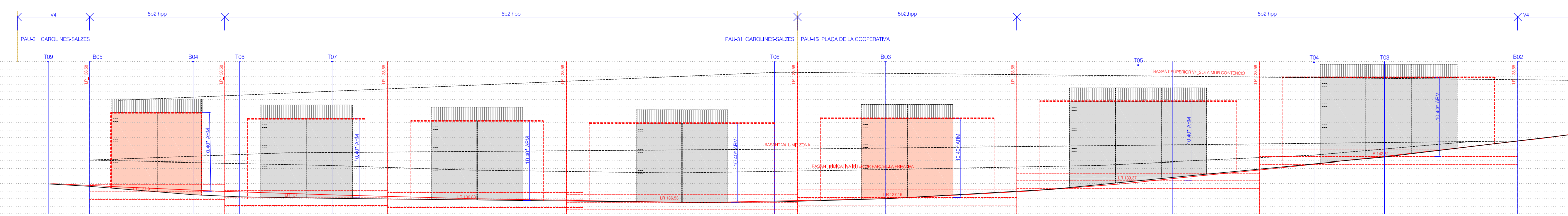
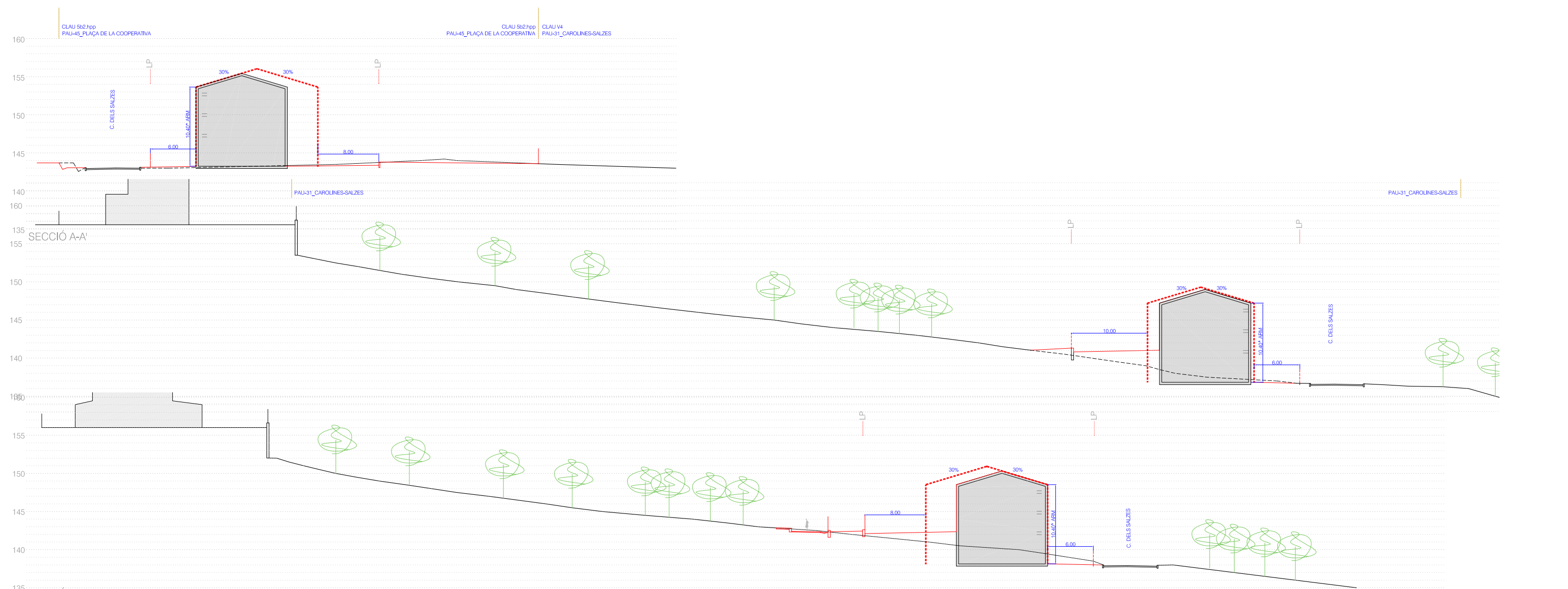
AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DESEMBRE DE 2021

TG a TORRES GRANÉ arquitectes

RICARD TORRES i JORDI GRANÉ arquitectes

TRINI CAPDEVILA i FIGOLS advocada



PROPOSTA INDICATIVA
GAL·LIB MÀXIM
*ARM - ALÇADA REGULADORA RESPECTE COTA PB
LP - LÍMIT PARCEL·LA INDICATIU
LR - LÍNIA REFERÈNCIA APLICACIÓ ARM
SITUACIÓ PLANTA BAIXA

SECCIONS ESTAT ACTUAL I PROPOSTA. ÀMBIT CAROLINES-SALZES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DESEMBRE DE 2021

TG a TORRES GRANÉ arquitectes

RICARD TORRES i JORDI GRANÉ arquitectes

TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada

P6.2

A3_1/500



ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1000
ALTERNATIVA ORDENACIÓ INDICATIVA EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR APARELLADA HPO I ADOSSADA RÈGIM LLIURE

- TRACTAMENT PRAT VERD AMB ARBUSTIVA
- TRACTAMENT PRAT AMB ARBRAT
- RECORREGUTS DE VIANANTS AMB GRAMÍNIA
- MANTENIMENT DE PRADA EXISTENT
- VORERA PANOT 20X20 CM AMB REBAIX A ZONA DE PAS DE VIANANTS
- PAS DE VIANANTS
- ADEQUACIÓ DE CUNETA PERIMETRAL I REBAIX TALÚS
- MANTENIMENT BALANÇA. TRACTAMENT POLS DE FERRO ANTILLISCANT
- PAVIMENT TIPUS BREINCO 10X20 CM
- PAVIMENT TIPUS BREINCO 20X40 CM
- ZONA BOScosa
- ACLARIDA ARBRAT 25 METRES PER PROTECCIÓ INCENDIS
- ZONA ARBRADA
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL



ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1000
ALTERNATIVA ORDENACIÓ INDICATIVA EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR APARELLADA HPO I APARELLADA RÈGIM LLIURE

ZONA CAROLINES-SALZES. PROPOSTA INDICATIVA URBANITZACIÓ I ORDENACIONS ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

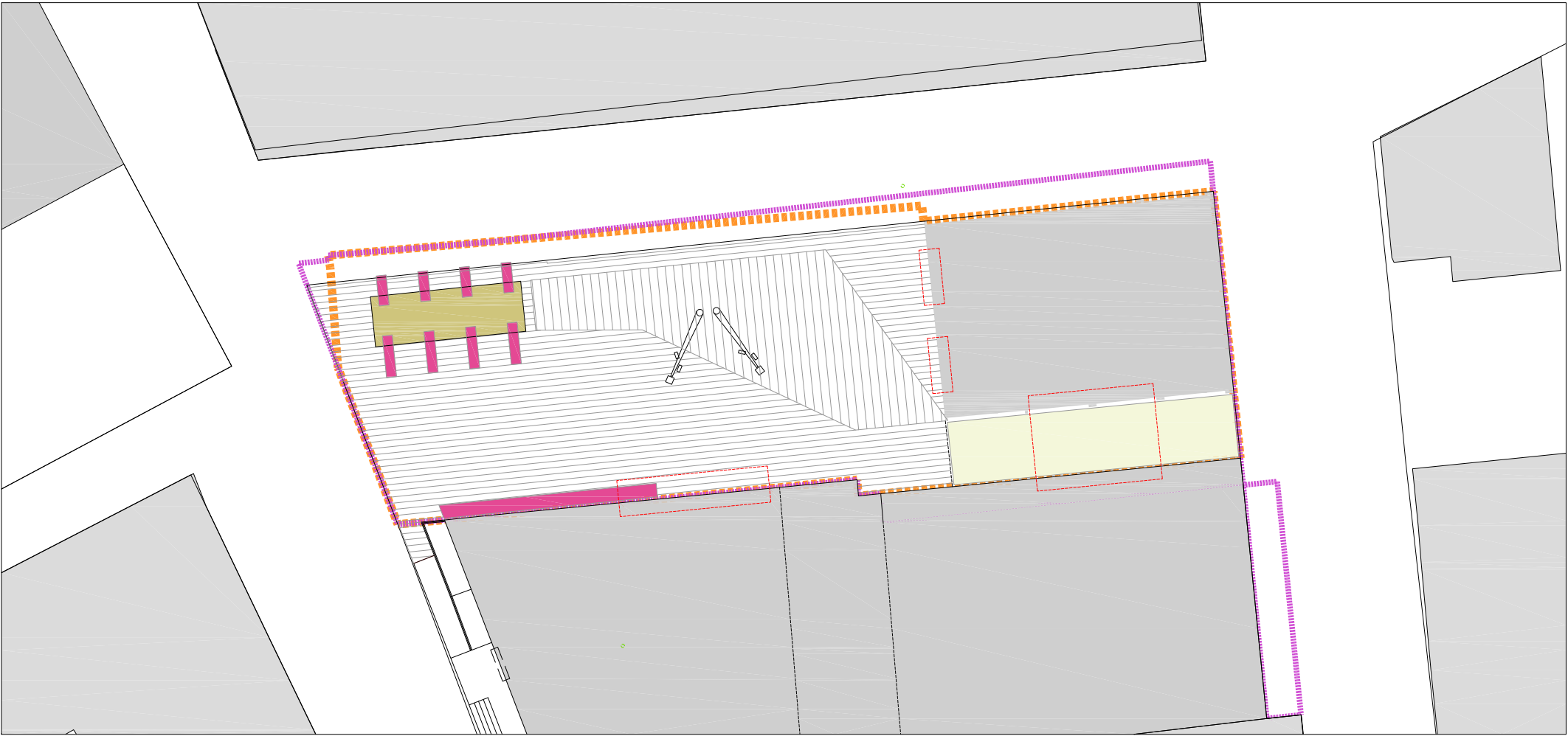
JUNY 22

TG a TORRES GRANÉ arquitectes

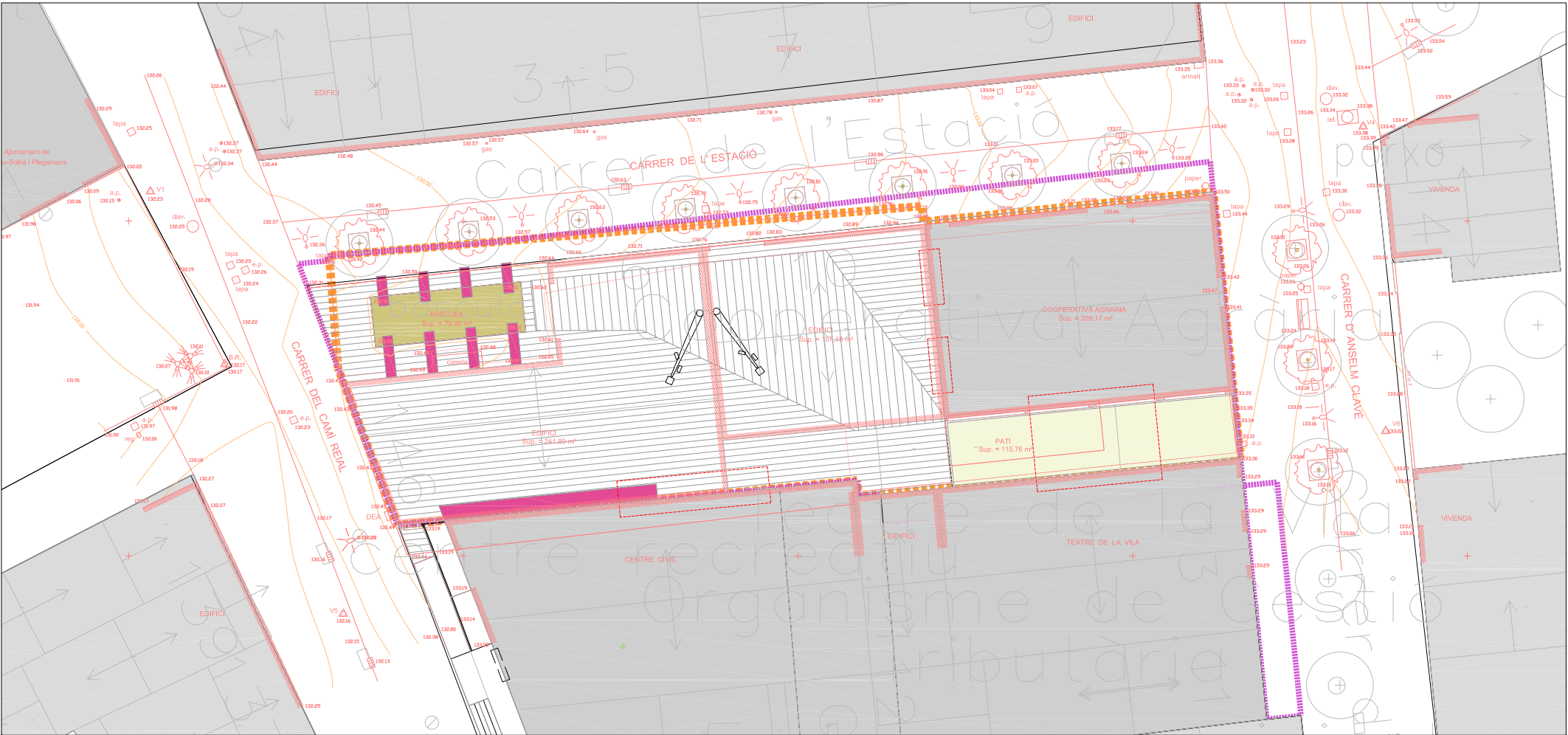
RICARD TORRES I JORDI GRANE arquitectes

TRINI CAPDEVILA I FIGOLS arquitectes

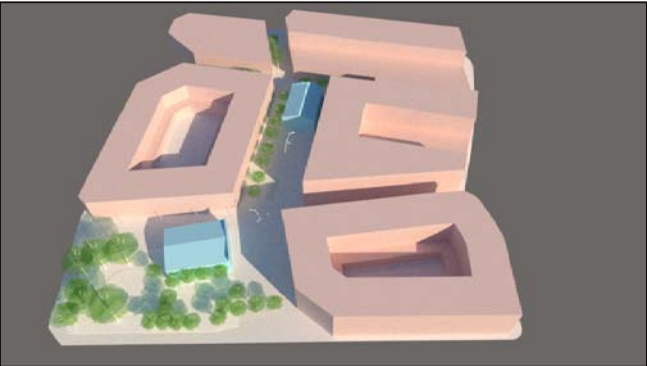
P7.1
A3_1/1750, 1/1500



ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/500



ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/500



- TRACTAMENT PRAT VERD AMB ARBUSTIVA
- TRACTAMENT PRAT AMB ARBRAT
- RECORREGUTS DE VIANANTS AMB GRAMÍNIA
- MANTENIMENT DE PRADA EXISTENT
- VORERA PANOT 20X20 CM AMB REBAIX A ZONA DE PAS DE VIANANTS
- PAS DE VIANANTS
- ADEQUACIÓ DE CUNETA PERIMETRAL I REBAIX TALÚS
- MANTENIMENT BALANÇA, TRACTAMENT POLS DE FERRO ANTILISCANT
- PAVIMENT TIPUS BREINCO 10X20 CM
- PAVIMENT TIPUS BREINCO 20X40 CM
- ZONA BOScosa
- ACLARIDA ARBRAT 25 METRES PER PROTECCIÓ INCENDIS
- ZONA ARBRADA

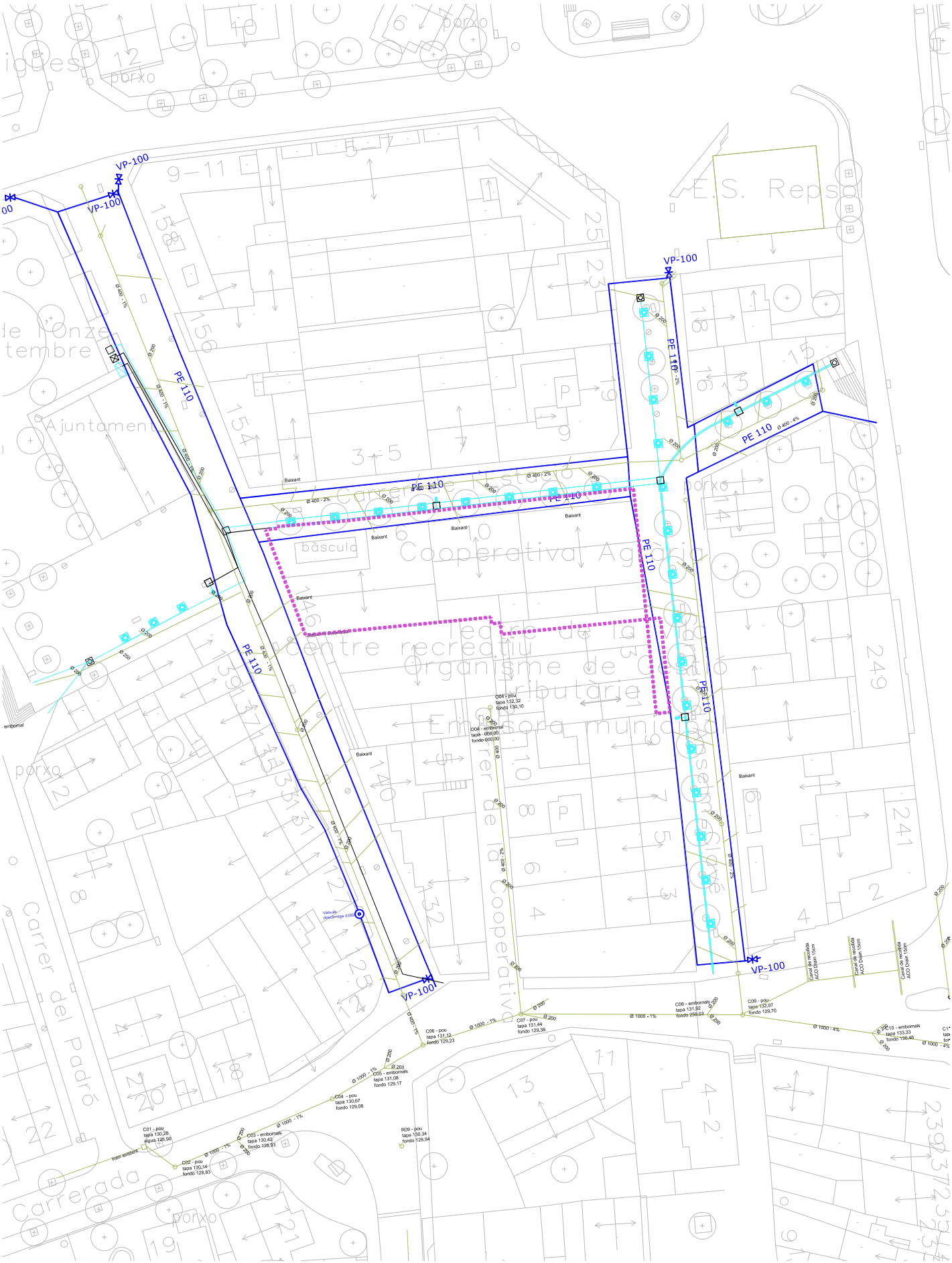
ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

PROPOSTA INDICATIVA URBANITZACIÓ PLAÇA DE LA COOPERATIVA

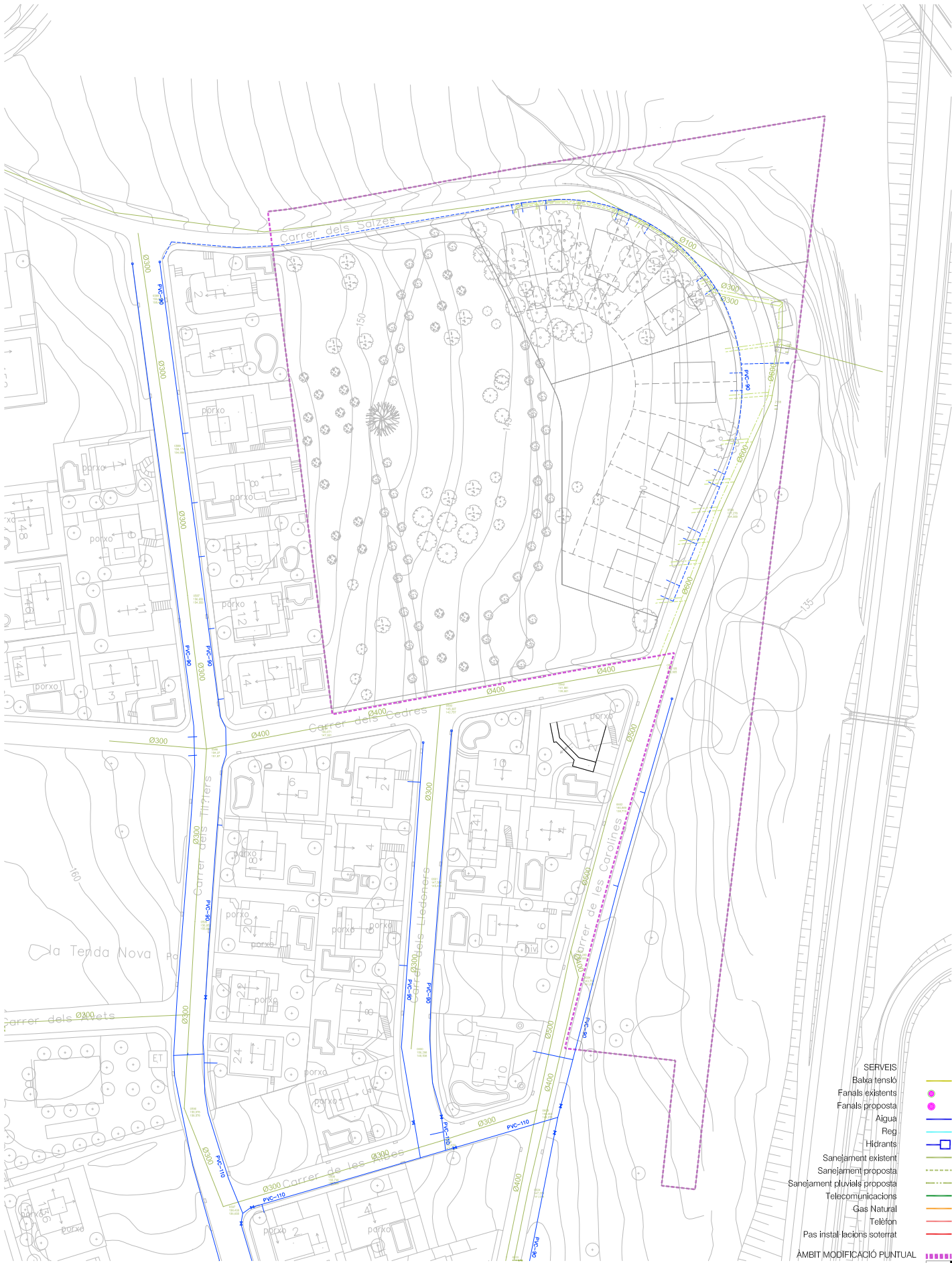
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DESEMBRE 2021
TG_a TORRES, GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada

P7.2
A3_1/1000



ÀMBIT PLAÇA DE LA COOPERATIVA. E:1/750



ÀMBIT CAROLINES-SALZES. E:1/1500

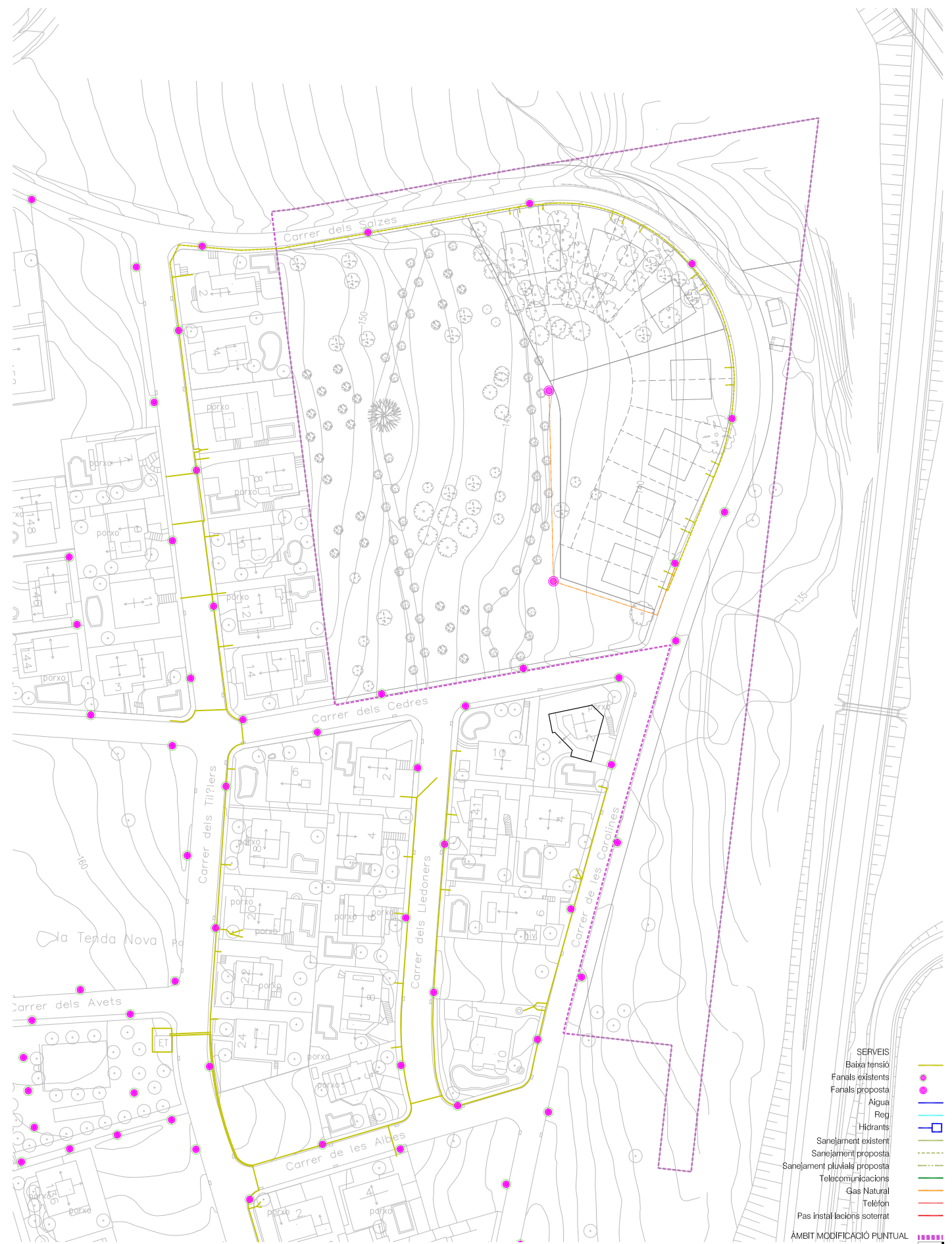
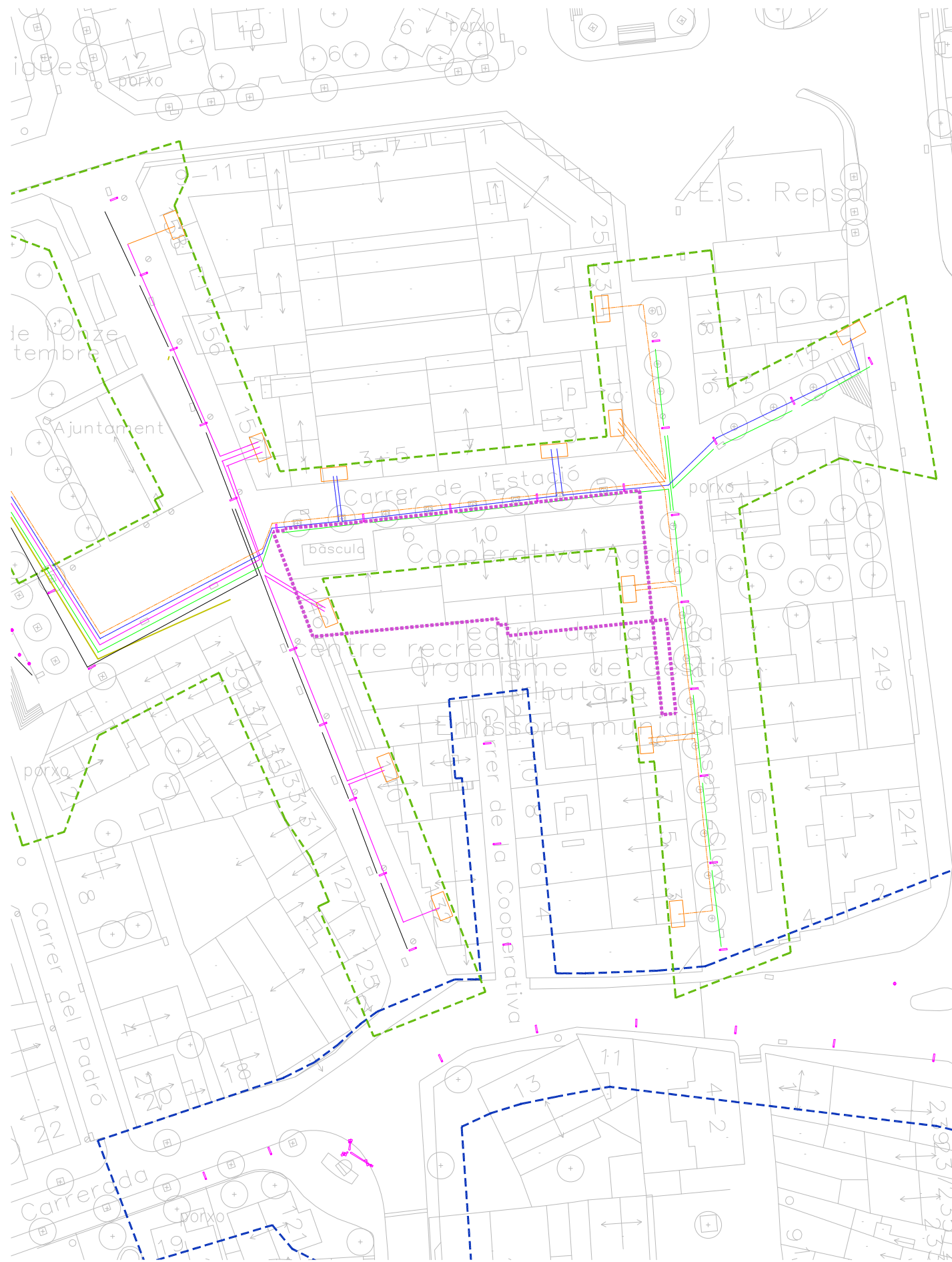
- SERVEIS
- Baixa tensió
 - Fanals existents
 - Fanals proposts
 - Aigua
 - Reg
 - Hidrants
 - Sanejament existent
 - Sanejament proposat
 - Sanejament pluvial proposat
 - Telecomunicacions
 - Gas Natural
 - Telèfon
 - Pas instal·lacions soterrats
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44_PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

SERVEIS PROPOSTA_AIGUA / REG / SANEJAMENT/HIDRANTS

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DESEMBRE DE 2021
TG a TORRES GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES i JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA i FIGOLS advocada

P8.1

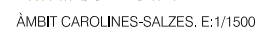


SERVEIS PROPOSTA ENLLUMENAT / FANALS / BAIXA TENSIO

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
DELIMITACIÓ PAU-44. PLAÇA DE LA COOPERATIVA I REDEFINICIÓ DEL PAU-31-CAROLINA-SALZES

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS promotor
DESEMBRE DE 2021 2103 ref. proj.
TG a TORRES GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes
TRINI CAPDEVILA I FIGOLS advocada

P8.2

ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL 

a.	ANNEXES
1	FITXES ÀMBITS PAU
	<i>B. Normes Urbanístiques, B.1a Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics. I. Polígons d'actuació Urbanístic (PAU).</i>
	c. modificació puntual fitxa PAU-31. Carolines-Salzes
	d. addició fitxa PU-45. Plaça de la Cooperativa.
2	Valoració finques privades PAU-45
3	Resum de les al·legacions presentades i la seva proposta de contesta
4	Estudi econòmic urbanització PAU-45 Plaça de la cooperativa

FITXES ÀMBITS PAU
B. Normes Urbanístiques, B.1a Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics. I.
Polígons d'actuació Urbanístic (PAU).
a. fitxa PAU-31. Carolines-Salzes
b. fitxa PU-45. Plaça de la Cooperativa.

CAROLINES-SALZES	SUC
PAU-31	SÒL URBÀ CONSOLIDAT

1. SUPERFÍCIES

	(m²sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	22.241,81	2,22

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m²sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	1.938,55	8,72%
Total xarxa viària	1.938,55	8,72%
V. Espais lliures i zones verdes		
V1. Parc urbà	10.230,21	46,00%
V5. Parc agrícola - forestal	6.606,05	29,70%
Total espais lliures i zones verdes	16.836,26	75,70%
T. Serveis tècnics i ambiental		
T3. Servei tècnic de depuració i clavegueram	277,66	1,25%
Total serveis tècnics i ambientals	277,66	1,25%
	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	19.052,47	85,66%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m²sòl)	(%)
6. Zona Cases agrupades (clau 5)		
5d2.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit	3.116,44	14,01%
Total zona	3.116,44	14,01%
	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	3.116,44	14,01%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET	(m²st/m²sòl)	(%)
5d2.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit	0,52	100%
Coeficient d'edificabilitat net habitatge lliure	0,477	91,28%
Coeficient d'edificabilitat net d'habitatge de protecció pública (HPO)	0,058	11,06%
	(m²st)	(%)
SOSTRE EDIFICABLE	1.665,00	100%
Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis...)	0,00	0%
Sostre residencial màxim	1.665,00	100%
Sostre mínim residencial de protecció pública (HPO)	180,00	10,81%
Sostre residencial lliure màxim	1.485,00	89,19%

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT		
Exempt del compliment d'aquesta condició		
	(m²st)	(%)
HABITATGE PROTEGIT	180,00	10,81%
Qualificació de l'HPO com a genèrica		

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

	(hab/ha)
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	8
	(unitats)
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES LLIURES / NOMBRE MÍNIM D'HABITATGE PROTEGITS	8
2 habitatges protegits / 6 habitatges lliures	
	(unitats)
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER UNITAT D'EDIFICACIÓ (UE)	3

6. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE
--

1 Separació de la UE a l'indars de parcel·la	
- El volum de les UE s'ha de situar dins del perímetre edificatori que es fixa en el plànol d'ordenació	
- La separació a límits laterals -parcel·les col·loindants-	3 m
2 Separació entre UE	
- Distància mínima entre les unitats d'edificació	6 m
3 Longitud màxima del front de façana per cada UE	18 m
4 Unitats d'edificació -UE- màximes	4 ut
5 parcel·la mínima	
- Es fixa com a parcel·la mínima la unitat de zona	
6 Concreció de l'ordenació de volums de les UE	
- Per a la concreció dels volums edificables de les UE, es podrà presentar prèviament o	
- La concreció dels volums edificables es preveurà per a la totalitat de la zona	
- Cada UE podrà ser objecte de llicència individual	
7 Aparcaments	
- Es permet un aparcament individual per a cada habitatge	
- Es permet l'execució d'aparcaments en subsòl en règim de propietat horitzontal amb les	

CAROLINES-SALZES	SUC
PAU-31	SÒL URBÀ CONSOLIDAT

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

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

TERMINIS D'EXECUCIÓ

Per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, es fixa un termini de 24 mesos a partir de l'aprovació del planejament L'execució del es fixa durant el segon sexenni de la vigència del POUM, (2021-2027).

Per a l'execució de l'habitatge de protecció pública, d'acord amb l'apartat e de l'article 83.2 del Decret 305/2006 del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

ALTRES CONSIDERACIONS

A efectes d'evitar qualsevol impacte visual que pugui generar aquesta implantació residencial des de la variant, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica. Sempre que sigui possible tècnicament, es recomana la previsió d'associar a aquesta franja de vegetació proposada, una mota o elevació de terra, per tal d'assegurar la seva funcionalitat com a barrera acústica.

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

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Es recomana realitzar la xarxa de clavegueram separativa i, per tant, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar. El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU, en funció de la connexió i de les preexistències. S'hauran de prendre mesures de limitació d'aportació d'aigües de pluja als col·lectors; i amb caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal·lacions necessàries que permeti retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes. La connexió al sistema públic de sanejament actual es farà mitjançant la realització d'un conveni amb la promoció. L'Ajuntament haurà de comunicar i traslladar a l'ACA el projecte d'urbanització, i la promoció haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament.

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'àmbit no resta subjecte a consideracions específiques en relació als riscos naturals d'acord preveu el Pla especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla), aprovat definitivament el 21 de gener del 2020,

Determinacions i mesures acústiques

En funció de les prescripcions establertes en l'informe de l'OTAA, i pel fet d'estar aquest polígon en el límit del sòl urbà, al costat de la variant, es determina l'obligatorietat de realitzar, en el projecte d'urbanització, un estudi acústic on es justifiqui el compliment dels límits d'emissió establerts per la normativa sectorial vigent, i on es defineixin les mesures correctores pertinents, atenent la disposició de zones residencials properes a la carretera C-59.

El document del POUM és sensible a aquest aspecte de la contaminació acústica i determina unes ordenacions per allunyar-se de la influència de la carretera, evitant de construir en les zones més sensibles acústicament amb un impacte acústic associat.

Per aquesta raó, i per tal de millorar l'impacta acústic en les ordenacions que es proposen, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m, 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 esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora.

Aquesta franja farà de barrera acústica a la zona residencial, protegint dels sorolls que poden provocar els vehicles que passin per la variant de Palau; i per l'altra, esmorteirà l'impacta visual que puguin generar les implantacions residencials des de la variant.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-31. Carolines-Salzes queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

L'ordenació que es planteja s'ajusta 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.

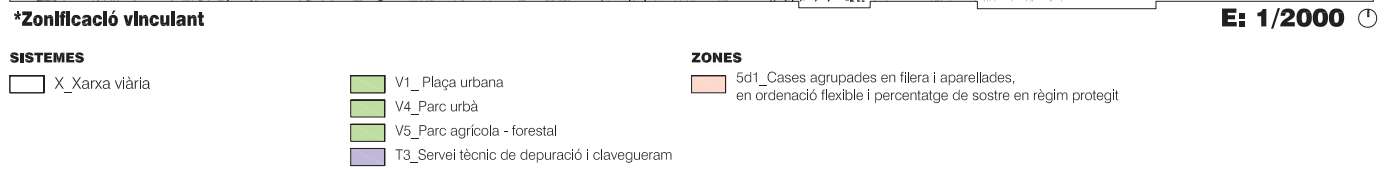
En la fitxa gràfica de normativa i en els plànols de normativa queda determinat amb caràcter general la línia d'edificació a 50,00 m, de l'aresta exterior de la calçada de la C-59, considerant que l'aresta exterior és el canto o marge exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles;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

Obres d'urbanització

Pel tractament dels espais lliures clau V, el projecte d'urbanització haurà preveure el següent:
- mínima impermeabilització de sòl.
- es preservarà la massa arbrada existent, o alternativament, es preveurà la seva substitució per un exemplar de major dimensió quan quedi

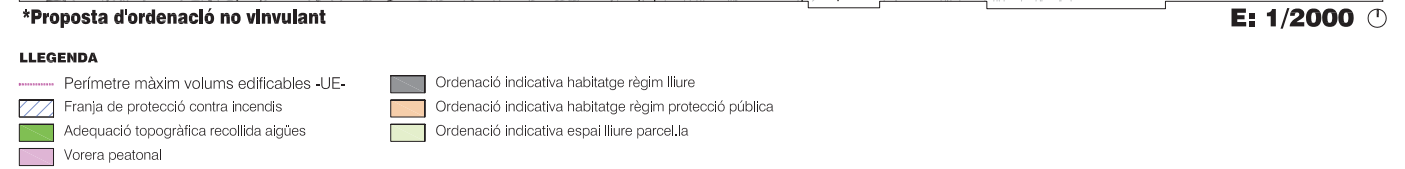
SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 22.241,81

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 22.241,81

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



PLAÇA DE LA COOPERATIVA
PAU-45

SUNC
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. SUPERFÍCIES		
	(m²sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	5.336,56	0,53

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS		(m²sòl)	(%)
V. Espais lliures i zones verdes			
v1 Plaça Urbana		524,75	9,83%
	Total espais lliures i zones verdes	524,75	9,83%
X. Xarxa viària			
X _v Viari de trànsit restringit i prioritat invertida		45,74	0,86%
X Xarxa viària		1.941,74	36,39%
	Total xarxa viària	1.987,48	37,24%
E. Equipaments			
E ₃ / E ₄ Administratiu-serveis-proveïment / Cultural-social i religiós		277,37	5,20%
	Total equipaments	277,37	5,20%
		(m²sòl)	(%)
	TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	2.789,60	52,27%
SOL DESTINAT A ZONES		(m²sòl)	(%)
1. 5d1.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit		2.546,96	47,73%
		(m²sòl)	(%)
	TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	2.546,96	47,73%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE		(m²st/m²sòl)	(%)
5d1.hpp Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació volumètrica flexible i percentatge de sostre en règim protegit		0,77	100%
Coeficient d'edificabilitat net habitatge lliure		0,70	90,85%
Coeficient d'edificabilitat net d'habitatge de protecció pública (HPO)		0,07	9,15%
		(m²st)	(%)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		1.968,00	100%
Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis...)		0,00	0%
Sostre residencial màxim		1.968,00	100%
Sostre mínim residencial de protecció pública (HPO)		180,00	9,15%
Sostre residencial lliure màxim		1.788,00	90,85%

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

	(%)
CESSIÓ DEL D'APROFITAMENT MIG	10%
La cessió del 10% d'aprofitament mig es definirà en el Projecte de reparcel·lació	
HABITATGE PROTEGIT	(m²st)
Qualificació de l'HPO com a genèrica	180,00
	(%)
	0,09%

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

	(hab/ha)
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	8
	(unitats)
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES LLIURES / NOMBRE MÍNIM D'HABITATGE PROTEGITS	8
2 habitatges protegits / 6 habitatges lliures (2 HP + 6 LL)	
	(unitats)
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER UNITAT D'EDIFICACIÓ (UE)	3

6. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE

1	Separació de la UE a l'indars de parcel·la - El volum de les UE s'ha de situar dins del perímetre edificatori que es fixa en el plànol d'ordenació - La separació a límits laterals -parcel·les col·loindants-	3 m
2	Separació entre UE - Distància entre les unitats d'edificació	6 m
3	Longitud màxima del front de façana per cada UE	18 m
4	Unitats d'edificació -UE- màximes	4 ut
5	Parcel·la mínima - Es fixa com a parcel·la mínima la unitat de zona	
6	Concessió de l'ordenació de volums de les UE - Per a la concessió dels volums edificables de les UE, es podrà presentar prèviament o simultàniament amb la llicència urbanística d'acord el què preveu l'art. 188.5 del TRLUC i 45 del Decret 65/2013 - La concreció dels volums edificables es preveurà per a la totalitat de la zona - Cada UE podrà ser objecte de llicència individual	
7	Aparcaments - Es permet un aparcament individual per a cada habitatge - Es permet l'execució d'aparcaments en subsòl en règim de propietat horitzontal amb les limitacions establertes per l'art. 365bis	

PLAÇA DE LA COOPERATIVA
PAU-04

SUNC
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

7. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

Per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, es fixa un termini de 24 mesos a partir de l'aprovació del planejament L'execució del es fixa durant el segon sexenni de la vigència del POUM, (2021-2027).

Per a l'execució de l'habitatge de protecció pública, d'acord amb l'apartat e de l'article 83.2 del Decret 305/2006 del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

ALTRES CONSIDERACIONS

Cedir gratuïtament els sòls de sistemes públics, degudament urbanitzats

Cedir 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.

Conservar la botiga de La Cooperativa agrària o Sindicat agrícola, inclosa en el Catàleg de Patrimoni, com a equipament de cessió amb una superfície definida en la fitxa gràfica del polígon corresponent.

Cedir a l'Administració actuant, gratuïtament, els sòls destinats a sistemes del subàmbit del PAU que inclou els terrenys de titularitat privada

Cedir a l'Administració actuant, gratuïtament i urbanitzats, els sòls destinats a sistemes del subàmbit del PAU en l'àmbit del sector de Carolines-Salzes

A raó de l'origen de les finques municipals incloses a l'àmbit, l'Ajuntament no participa del repartiment de beneficis i càrregues del sector.

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 la reglamentació vigent; 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 distancies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

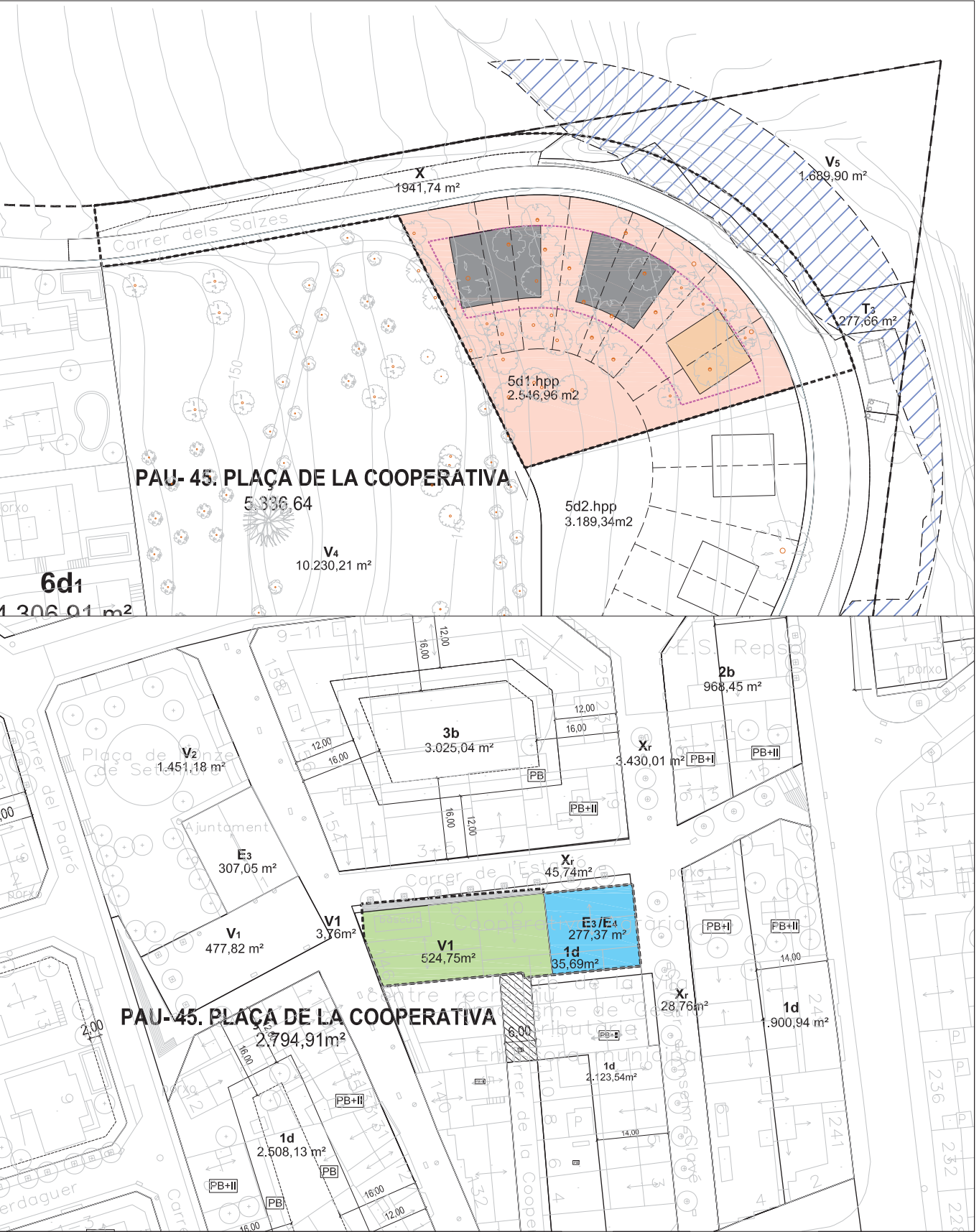
Es recomana realitzar la xarxa de clavegueram separativa i, per tant, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar. El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU, en funció de la connexió i de les preexistències. S'hauran de prendre mesures de limitació d'aportació d'aigües de pluja als col·lectors. 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.

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'àmbit no resta subjecte a consideracions específiques en relació als riscos naturals d'acord preveu el Pla especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla), aprovat definitivament el 21 de gener del 2020,

Determinacions i mesures acústiques

En funció de les prescripcions establertes en l'informe de l'OTAA, i pel fet d'estar aquest polígon en el límit del sòl urbà, al costat de la variant, es determina l'obligatorietat de realitzar, en el projecte d'urbanització, un estudi acústic on es justifiqui el compliment dels límits d'emissió establerts per la normativa sectorial vigent, i on es defineixin les mesures correctores pertinents, atenent la disposició de zones residencials pròximes a la carretera C-59.



***Zonificació vinculant**

SISTEMES

- X_ Xarxa viària
- V1_ Plaça urbana
- E3/E4_ Administratiu / serveis / proveïment/Cultural-social i religiosis

ZONES

- 5d1_Cases agrupades en filera i aparellades, en ordenació flexible i percentatge de sostre en règim protegit

E: 1/1000



***Proposta d'Ordenació no vinculant**

LLEGENDA

- Perímetre màxim volums edificables -UE-
- Franja de protecció contra incendis
- Adequació topogràfica recollida aigües
- Vorera peatonal
- Ordenació indicativa habitatge règim lliure
- Ordenació indicativa habitatge règim protecció pública
- Ordenació indicativa espai lliure parcel·la

VALORACIÓ FINQUES PRIVADES PAU-45

JORDI GRANÉ FONT ARQUITECTE
jordigrane@coac.net
661 333 086
c fonollar 12, 2on 3a
08241 manresa

VALORACIÓ CORRESPONENT A LES FINQUES DEL PAU 4 COOPERATIVA
Val 21005
Abril 2021
Carrer de l'Estació 2
08184-PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
Vallès Occidental
AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

INFORME-VALORACIÓ

JORDI GRANÉ FONT, arquitecte col·legiat número 32.506-6 de l'Il·ltre. Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i DNI núm. 39.359.032-Y, subscriu en qualitat d'Arquitecte:

CODI: 21005

MES I ANY DEL INFORME:

Abril 2021

SOL·LICITANT:

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS.

Exp. 000931

1.OBJECTE DE LA VALORACIÓ

La present informe pretén posar valor la finca corresponent al PAU4 La Cooperativa del POUM de Palau-Solità i Plegamans.

2.DESCRIPCIÓ

EMPLAÇAMENT:

Carrer de l'Estació 2, i Carrer d'Anselm Clavé 17, 08184 Palau-Solità i Plegamans (Vallès Occidental)

És una sola finca registral

UNITAT REGISTRAL

Registre: SABADELL 4 Secció: PALAU-SOLITÀ I PLEGAMNS

Tom: 3762

Llibre: 215

Foli: 20

Finca: 502

Inscripció: 15a

IDUFIR 08125000054333

PROPIETAT: La finca urbana que es descriu és propietat de la
- Societat Agrícola Palauenca SL:

DADES CADASTRALS

Carrer Anselm Clavé 17 1644302DG3014S0001KO

Carrer de l'Estació 21644301DG3014S0001OO

Coordenades georeferenciades: Sistema de referència HUSO 31 ETRS 89. Punts principals:

X=431583.2670Y=4604283.7985
X=431583.3476Y=4604283.0889
X=431556.6415Y=4604280.0515
X=431552.5470Y=4604290.7185

FINCA A
Carrer Anselm Clavé 171644302DG3014S0001KO

X=431587.6670Y=4604298.8385
X=431604.6576Y=4604300.5722
X=431605.7403Y=4604289.9618
X=431606.2170Y=4604286.1585
X=431589.1298Y=4604284.3978



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

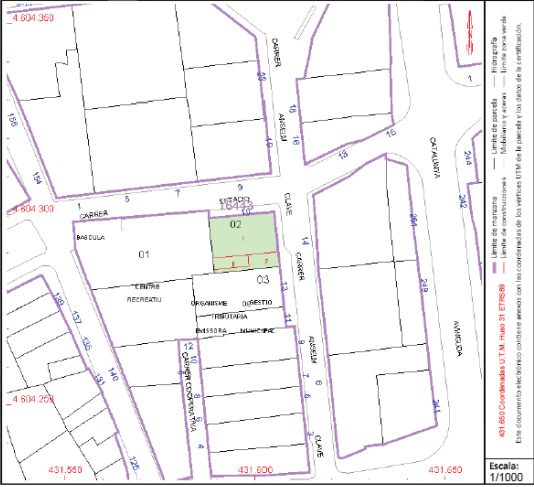
Localización:
CL ANSELM CLAVE 17
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 237 m2
Año construcción: 1920

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/00/01	28
INDUSTRIAL	1/00/02	181
OFICINA	1/01/01	28

PARCELA

Superficie gráfica: 248 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 13 de Abril de 2021

Fitxa cadastral

FINCA B
Carrer de l'Estació 21644301DG3014S0001OO

X=431551.9295Y=4604297.9225
X=431587.6950Y=4604300.9100
X=431587.6670Y=4604298.8385
X=431589.1669Y=4604284.4016



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1644301DG3014S0001OO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

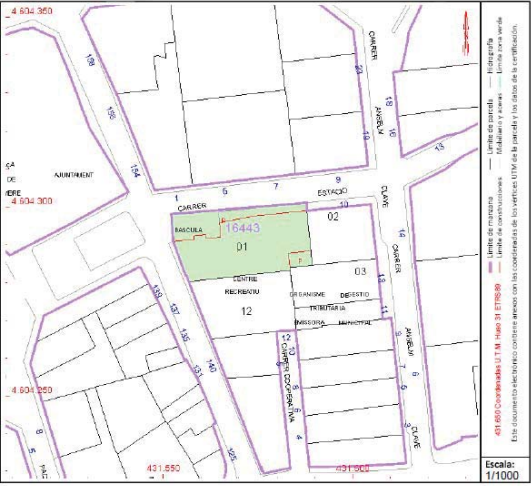
Localización:
CL ESTACIO 2
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 507 m2
Año construcción: 1920

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL		507

PARCELA

Superficie gráfica: 615 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 13 de Abril de 2021

Fitxa cadastral



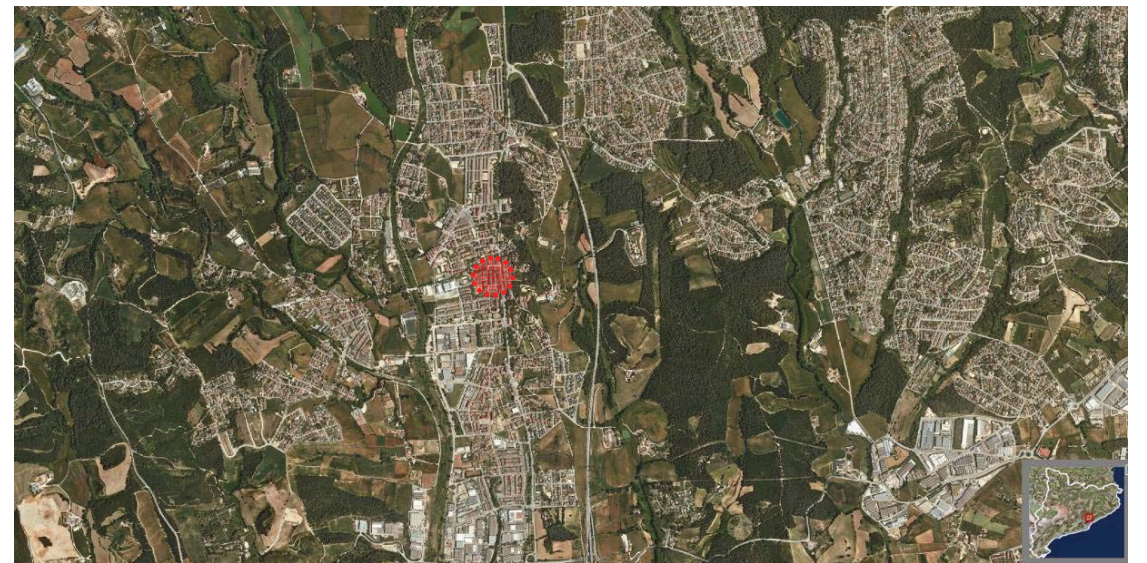
Cadastrre + ortofoto

3. LOCALITAT I ENTORN.

Palau-Solità i Plegamans és un nucli autònom de 14.770 habitants. Actualment el creixement de la població està estabilitzat. L'entorn és de caràcter urbà i les activitats i usos dominants són residencial i industrial. Es caracteritza per ser un municipi en l'eix viari de la C-59 que connecta el Vallès Oriental, Vallès Occidental i el Moianès, tot i que el trànsit rodat no passa pel centre des de la construcció de la variant, i la C-155 que connecta amb Sabadell a l'est i Granollers a l'Oest, molt a prop de la AP7, C17 i de la línia R3 on l'estació és a Santa Perpetua de la Moguda. Aquestes bones connexions ha fet que sigui un municipi amb creixement sobretot industrial i residencial.

Destaquen els polígons industrials amb seus d'empreses grans conjuntament amb Santa a Perpetua de la Moguda, com entre on conflueixen totes les infraestructures que connecten el Bages amb el Vallès Occidental.

La finca està situada en el centre històric del poble, a prop de l'Església San Genís. Són carrers de vianants, principalment comercials, al costat del Ajuntament.



Els carrers han estat urbanitzats en els 10 últims anys amb plataforma única, prioritizant el caràcter de vianants, amb arbrat i mobiliari urbà per potenciar el seu caràcter comercial del centre. Té xarxa general de clavegueram, xarxa general de distribució i subministra d'aigua, subministra de llum, servei telefònic, enllumenat públic suficient i una dotació de zones verdes i equipaments normal. Al costat sud hi ha la sala polivalent i el teatre municipal. En front de la cantonada nord-oest hi ha l'edifici de l'Ajuntament amb una placeta en el seu front i una plaça més gran a la part posterior de l'Ajuntament anomenada Plaça 11 de Setembre.



Ortofoto amb la delimitació del PAU-04 La Cooperativa anul.lat



Urbanització 2010



Urbanització 2010

4. DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA I LES EDIFICACIONS

Les edificacions de la Cooperativa formen façana nord al carrer Estació en tot el front entre els carrers Camí Reial a l'oest, Carrer Anselm Clavé a l'est, i el front de la cantonada d'aquests dos carrers. Concretament forma façana al nord amb una longitud de 54,50m, a l'est 14,75m, a l'oest 18,70m i al sud, formant mitgera de 49,80m amb la sala polivalent i teatre municipal.

La Cooperativa està formada per varies edificacions agrícoles, i una bàscula exterior per a camions. El conjunt va ser edificat originàriament el 1.920 amb la nau del sindicat agrari, format el 1916 amb l'objectiu de facilitar l'adquisició d'adobs a bon preu i donar facilitat de pagament, en un municipi on a començaments de segle XX l'activitat era principalment agrària. Aquesta nau, ha continuat sent la botiga de la cooperativa agrària al llarg dels anys fins el 2013 i des de llavors està en desús. Aquesta nau és d'estil noucentista, de forma rectangular, de 17m de llarg, per 10,5 d'amplada, amb estructura de cavalls de fusta, carener en el centre en el sentit longitudinal, coberta de teules ceràmiques, i les seves façanes coronades de forma ondulant amb un eix clar de simetria i amb un clar estil modernista-noucentista. La nau està dins del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic del POUM de Palau-Solità i Plegamans amb la fitxa 1.04, i té un nivell de protecció B com a BCIL.

L'edifici principal de la Cooperativa, en la Finca A, està qualificat com a equipament Cultural-social-religiós –clau E3- i Administratiu-Serveis –clau E4- i d'acord l'art. 123 de la Normativa del POUM referent a la titularitat dels equipaments, ha de ser equipament públic. No està adscrit a cap àmbit d'actuació i per tant correspondria a l'Administració

la seva adquisició per mitjà d'expropiació. La persona titular d'aquest equipament podria demanar l'expropiació per ministeri de la Llei en la forma i condicions previstes a l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2010, text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). La Finca A té una altra edificació adossada a la nau principal de planta baixa i planta primera destinada a les oficines, situada entre la nau i la mitgera sud (el teatre)

El recinte té altres edificacions agrícoles situades en la Finca B, concretament una nau que dona al carrer del Camí Reial, de 21,85m de fondària, de 9m d'amplada i que s'estén fins al carrer de l'estació arribant a 14,00m, deixant la cantonada sense edificar ja que hi ha una bàscula per pesar els vehicles agrícoles i sobresurt per davant de l'edificació adjacent al sud que és la sala polivalent que està reculada respecte la resta del pla de façana. També hi ha una tercera nau edificada en el centre del carrer Estació de 13,60m de façana i 12,00m d'amplada i amb coberta a dues aigües aparentment de fibrociment i alguna altra edificació auxiliar adossada a la nau principal, en l'interior d'illa.

Superfícies construïdes ESTAT ACTUAL segons cadastre:

Finca A	
- Nau Sindicat Agrari.	181,00 m2
- Oficina pb	28,00 m2
- Oficina p1	28,00 m2
- Superfície sòl	284,20 m2

Finca B	
- Naus industrials	507,00 m2
- Superfícies de sòl	615,00 m2

Aquestes naus estan en desús en l'actualitat.

S'analitzen les superfícies construïdes mitjançant les dades cartogràfiques facilitades i es detecten algunes discrepàncies de les superfícies construïdes reals respecte les cadastrals.

Finca A	
- Nau Sindicat Agrari.	215,00 m2
- Oficina pb	30,50 m2
- Oficina p1	30,50 m2
- Superfície sòl	248,00 m2



*** Normativa urbanística vinculant**

- Zona no edificable en planta baixa a cedir a l'Ajuntament com a espai públic
- Àtic reculat 6 m de les façanes
- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Consideració de façana obligatoria en PB
- Distàncies als llindars
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)



Proposta d'ordenació no vinculant

B. Situació urbanística dels sòls després de la Sentència judicial 190/2019 del TSJC

D'acord amb la decisió judicial, el sòl esdevé consolidat amb les determinacions de l'ordenació prevista pel POUM, i amb les següents consideracions:

1. L'edifici patrimonial de la Cooperativa està qualificat com a equipament Cultural-social-religiós –clau E3- i Administratiu-Serveis –clau E4- i d'acord l'art.

123 de la Normativa del POUM referent a la titularitat dels equipaments, ha de ser equipament públic.

2. La part edificable, que té condició de solar, i per tant, seria susceptible de llicència, ha de complir les determinacions del POUM, en especial la de reserva d'habitatge de protecció pública.
3. Les alineacions de l'edificació es consideren alineacions obligatòries d'acord amb la interpretació de l'art. 224 de la Normativa del POUM, al considerar que l'ordenació és segons alineació de carrer, sense ser possible una edificació aïllada.
4. D'acord amb la consideració del punt anterior, el vial d'amplada de 6 metres de prolongació del carrer de la Cooperativa fins al carrer de l'Estació esdevindria una càrrega obligada de cessió i urbanització per part de la promoció, atès que restaria obligada a mantenir les alineacions de l'edificació al front de l'edifici de la Cooperativa, amb dret de vol sobre aquest vial de 2 plantes. La superfície a urbanitzar és de 94,78 m2.
5. Cal considerar que la resta de sistema viari vinculat al perímetre de l'equipament no restaria vinculada exclusivament a la promoció del sòl privat, atès que la parcel·la edificable té la condició de solar per estar confrontant amb una carrer completament urbanitzat i amb els serveis urbanístics. Participarien de les despeses d'urbanització a través de contribucions especials si així s'aproves per part de l'Ajuntament amb caràcter previ a l'execució d'aquesta vialitat.
6. Possibilitat d'obtenció de llicència directa per a l'execució de l'edificació en zona 1.d-hpp amb cessió de vialitat prèvia.
7. La promoció queda exempta de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament per raó de la seva qualificació urbanística.

C. Suspensió potestativa de llicències d'obres

Per Resolució d'Alcaldia de 15 de setembre de 2020 (BOPB 30-9-20) l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans va acordar la suspensió de les llicències urbanístiques i d'altres instruments urbanístics, per a les finques incloses en l'anterior PAU-04 delimitat en el POUM. El termini de suspensió és d'un any d'acord amb l'article 74 del TRLUC.

6. FONAMENTS DE DRET

Segons la normativa jurídica vigent en matèria d'urbanisme que es detalla a continuació:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla General de Ordenació Urbana de Palau-Solità i Plegamans, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data el 23 d'abril del 2015.
- Text refós de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de l'any 1996, amb les seves modificacions posteriors, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data 30 de març de 2006.
- Sentència núm.190/2019, de 1-3-19, en les actuacions del procés judicial contenciós administratiu 304/2015
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

Art 24. Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.

1. Quan hi hagi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, establerta en la lletra a) de l'article anterior, es realitzarà pel mètode de comparació de mercat segons el disposat a continuació:

La selecció de comparables, que tindrà com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor, es durà a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució en el mercat de l'immoble objecte de valoració. A aquest efecte, en la selecció dels comparables s'han de tenir en compte les següents condicions de semblança o equivalència bàsica:

- a) Localització.
- b) Ús.
- c) Configuració geomètrica de la parcel·la.
- d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.
- e) Superfície.
- f) Antiguitat i estat de conservació.
- g) Qualitat de l'edificació.
- h) Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat.
- i) Data de presa de dades del comparable.

Quan en el conjunt de comparables seleccionades s'aprecien diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, es pot aplicar un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada en la valoració.

En els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, en raó de l'ús i destinació específics de l'immoble, podran utilitzar-se en la valoració, per a l'obtenció d'una mostra estadísticament significativa, comparables sobre la base de altres criteris d'identitat de raó expressa i degudament justificats.

2. En aquells casos en què no hi hagi suficients comparables que satisfacin la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica que estableix l'apartat anterior, es poden utilitzar tècniques d'homogeneïtzació de preus que considerin, a més dels atributs relatius a la localització i altres condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades, altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguin produir diferències significatives de valor.

3. Tant la selecció de comparables com l'homogeneïtzació dels preus i la seva consideració en l'estimació del valor de mercat, haurà de justificar, expressament, sobre la base de criteris objectius i racionals. A aquests efectes, es donarà prioritat a les valoracions determinades en processos estadístics respecte a les estimacions basades en l'experiència dels taxadors.

Els informes tècnics de valoració han d'incloure la documentació relativa a la selecció dels comparables, així com els criteris d'homogeneïtzació utilitzats per a la seva correcció. Aquesta informació ha de ser prou precisa per a poder justificar, de forma independent, els valors estimats de mercat determinats en les taxacions que, si s'escau, hagin estat realitzades per les parts.

4. El valor final de l'immoble es determinarà a partir dels valors en venda, corregits o homogeneïtzats, si escau, d'acord amb el que estableix aquest article.

ANEXO III
Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

7. VALOR D'EXPROPIACIÓ

El sòl de la **finca A**, està classificat de sistema i per tant el valor dels terrenys podria ser el de demanar l'expropiació per ministeri de la Llei en la forma i condicions previstes a l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2010, text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). Per calcular doncs el valor d'expropiació, tant la clau E3 i E4, com la Xr de vialitat, s'extreu un valor de repercussió brut del polígon fiscal al qual forma part, per quantificar un valor **€/m2** de la superfície de sol que forma part d'un o varis sistemes que no són sòl públic, a expropiar.

Per obtenir el valor de expropiació del sòl d'acord amb el què preveu l'art. 20.3 del Reial Decret 1492/2011,

'Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.'

Així mateix, l'article 21, especifica :

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela y, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

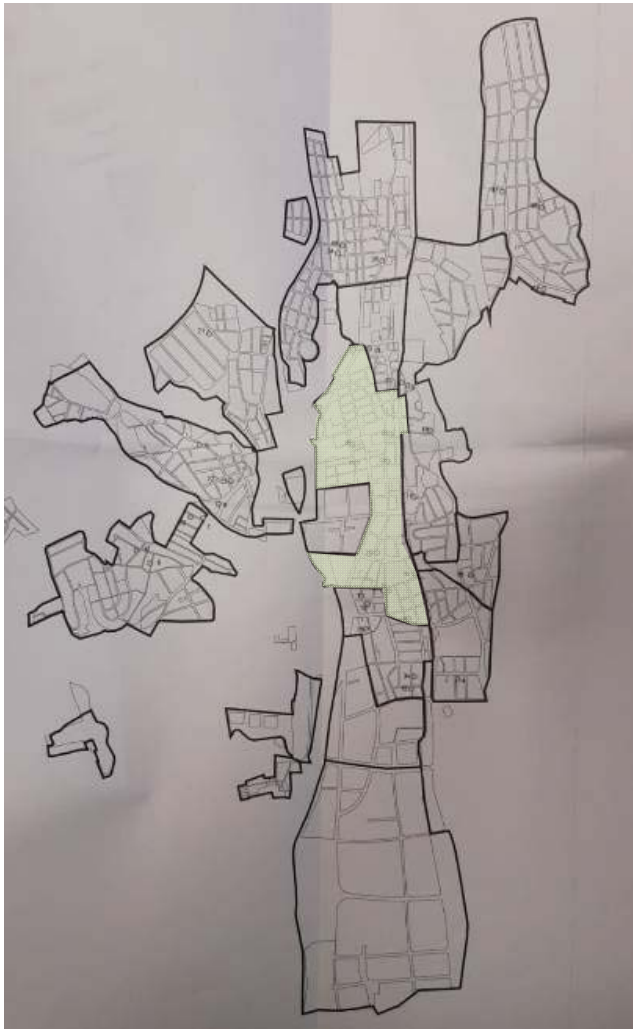
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD =Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

S'analitza el polígon fiscal per determinar l'edificabilitat de l'àmbit homogeni. El polígon fiscal però és molt heterogeni i es redueix l'àmbit a les illes més pròximes a la de l'àmbit de la Cooperativa, amb la voluntat d'analitzar la tipologia edificatòria més característica dins de la zona on s'emplaça, on la majoria de claus urbanístiques són 1d i 2b, i també de 3a amb una majoria d'edificis plurifamiliars entre mitgeres fruit de tipologia de parcel·les de centre urbà, casc antic, edificació amb alineació a vial i de illa tancada, i on hi ha menys sòl per a sistemes dotacionals de zones verdes, equipaments i de sistemes de vialitat on els carrers són més estrets.

Cam a resultat, l'àmbit homogeni que es perfila resultant, és el què té una edificabilitat més alta dins del entorn immediat.

Es comptabilitza l'edificabilitat de cada parcel·la que forma part del àmbit homogeni Ei, la superfície de sol de cada parcel·la Si, i l'edificabilitat mitja del àmbit del qual pertanyen les finques.



Polígon fiscal al qual pertany la Cooperativa



Àmbit Homogeni

Quadre de superfícies del àmbit homogeni

			Sòl m2
clau	1,2,3	plurifamiliar	41.700,73
clau	6	unifamiliar aïllada	703,54
			42.404,27
sistema	E		523,07
			42.927,34
sòl àmbit homogeni			67.091,86

Edificabilitat de l'àmbit homogeni.

			Edificabilitat m2sostre/m2sòl
clau	1,2,3,4	plurifamiliar	80.438,83
clau	6	unifamiliar aïllada	738,72
			81.177,54
sistema	E	equipaments	509,18
			81.177,55
sòl			67.091,86
edificabilitat bruta			1,21
edificabilitat neta aprofitament privat			1,91

En l'Annex 1 de la present valoració es realitzen els estudis de mercat per obtenir els valors de repercussió del sòl en funció del diferents usos aplicables.

Els valors de repercussió són:

			VRS €/m2 sostre
clau	1,2,3	plurifamiliar	347,90
clau	1,2,3	plurifamiliar HPO	177,59
clau	6	unifamiliar aïllada	218,00
		comercial	107,98

Al valor del sol de la parcel.la unifamiliar, se li aplica una edificabilitat mitja de 0,725 m2sostre/m2sòl, per obtenir el valor de repercussió.

Es calcula el valor total del àmbit homogeni.

clau	1,2,3	plurifamiliar	80.078,83	347,90	27.859.425,00 €
clau	1,2,3	plurifamiliar HPO	360,00	177,59	63.932,40 €
clau	6	unifamiliar aïllada (€/m2sol)	738,72	172,05	127.096,26 €
			comercial	-	- €
			81.177,54		28.050.453,60 €

SA	67.091,86 m2		
SD	248,00 m2		
El valor del repercussió serà:			
	28.050.453,60 €	66.843,86 m2	419,64 €/m2
El valor d'expropiació del sòl de la finca A serà:			
	419,64 €/m2	248,00 m2	104.070,72 €

8. MÈTODE DE COST

Els immobles actuals, estan sense ús, i degut a la sentència judicial, actualment una part forma part de sol en sistema i una part de les edificacions està en una zona d’aprofitament.

La **finca A** té tot el sòl classificat de sistema. La nau que actualment està dins de sistema d’equipaments, en concret catalogat com Cultural-social-religiós –clau E3- i Administratiu-Serveis –clau E4. El seu possible ús comercial queda limitat al rendiment a través d’una llicència d’usos provisionals, per tant es considera que no té un valor comercial de mercat que se li pugui considerar mitjançant el mètode de comparació, i el seu valor serà el del cost de la construcció, per un coeficient de depreciació de l’edificació en relació a l’antiguitat que té.

Per altre banda la pròpia nau forma part del catàleg de patrimoni del municipi i amb nivell B del BCIL, per tant la seva edificabilitat possible és la de la conservació de la pròpia nau, sense tenir cap altre edificabilitat que la pròpiament edificada.

El sòl de la finca A, està classificat de sistema i per tant el valor dels terrenys podria ser el de demanar l’expropiació per ministeri de la Llei tal i com s’ha calculat en l’apartat 7.

El valor actual per tant, és el valor del cost de construcció de la nau pel mètode del cost , més el valor de terreny que s’obtindrà mitjançant el del valor d’expropiació dels terrenys considerats de sistemes.

La nau protegida té uns superfície construïda de 215,00 m2, i es denota que ha tingut diferents obres de manteniment al llarg dels anys, tot i que cap recentment. Sense haver pogut analitzar l’estat de la finca en profunditat, es considera que se li pot aplicar un coeficient de d’antiguitat per una edificació que no ha tingut cap actuació en els últims 50 anys, per tant el seu coeficient serà de d = 0,50.

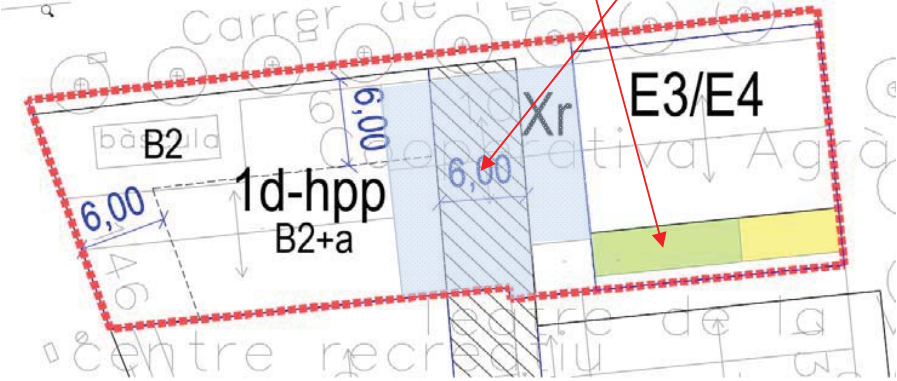
Cost d'execució material (Cem)	498,63
Benefici industrial + Despeses generals de construcció (19%)	94,74
Cost de construcció (Cc)	593,37
Coeficient de depreciació d	0,50
Valor de reposició	296,69
Marge benefici promoció (K) 20%	1,00
Valor per cost	296,69

El valor de construcció actual és el de reposició d'una nau industrial segons les revistes especialitzades és de 296,69 € corresponent a la construcció naus industrials.

El valor de cost de la nau és:

215,00 m2 x 296,69€/m2 = **63.788,35 €**

Hi ha una superfície construïda en una part del pati de la nau de la cooperativa, que està qualificat de sistema Viari Xr, de sol destinada a sistema Viari que està edificat per l’edifici de les antigues oficines de la cooperativa en dues plantes de 30,50m2 per planta per tant de 61,00 m2 construïts, mercat en verd. Hi ha una part de la finca B que té una edificació adossada a la nau de protecció patrimonial que també s’ha d’enderrocar per formalitzar l’expropiació. Es la construcció marcada en blau.

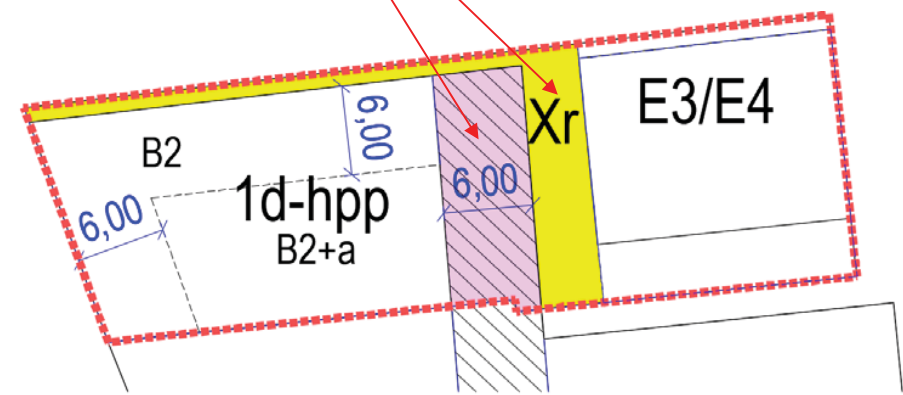


El valor del terreny és el obtingut per el valor d’expropiació de l’apartat 7 .

No es valora la urbanització d’aquesta part del sol destinat a sistema ja que està destinada a permetre que l’edifici d’equipaments quedi aïllat respecte les edificacions actuals, per tant la urbanització seria posterior a la cessió de la superfície de sistema.

Com que la nau actualment no té cap ús, no es valora cap indemnització en concepte d'activitat.

La Finca B està una part classificada de zona Clau 1d i una part de sol de sistema Clau Xr, marcada en groc. Aquesta superfície de sistema serà de cessió gratuïta previ l'atorgament de la llicència d'obres, així com tota la urbanització per poder disposar de condició de solar per poder edificar. També s'haurà de urbanitzar la zona porxada marcada en color magenta.



La superfície resultant, és la resta de parcel·la on hi ha una nau construïda de 250 m2 construïts. El planejament actual no preveu mantenir el ús existent i per tant el seu valor màxim actual serà el valor de la nau existent amb el seu ús industrial o comercial que pogués tenir en l'actualitat, tot i que ara mateix està en desús.

Si considerem un valor de comparació de comercial com a possible millor ús actual de la nau existent, i l'estat actual de les edificacions amb una depreciació de d= 0,50 segons l'estudi de mercat realitzat en l'apartat 8 de la present informe , el seu valor seria una repercussió del sòl de 107,98, per tan un valor de mercat de 404,67 €/m2.

Per tant la hipòtesi de valor d'aquesta nau de 250m2 x 404,67€/m2 seria de **101.167,50€**. Com veurem més endavant, aquest valor és inferior al valor del solar tenint en compte la edificabilitat de la parcel·la pel mètode de residual estàtic. Per tant no és el seu millor valor.

9. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

El valor de la finca serà el què correspon al millor valor possible amb l'estat actual que aquesta té. Es considera la hipòtesi que els seu millor valor pot ser el desenvolupament de la edificabilitat que li atorga el POUM i la sentència judicial que li afecta en el sol

qualificat de Clau 1d. El desenvolupament de l'edificabilitat pot ser per tant inferior a 24 mesos ja que es tracte de sol urbà consolidat i per tant es pot valorar el sòl mitjançant un procediment del mètode residual estàtic i es calcularà mitjançant la fórmula que estableix l'article 22 del Reial decret 1492/2011:

VS = Σ Ei · VRSi

essent:

- VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per m2 de sòl.
- Ei: edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en m2 edificables per m2 de sòl.
- VRSi: valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per m2 edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinaran d'acord amb la següent expressió:

VRS = Vm (1-K) - ΣVc

ΣVc = Cem + Bc + Gc

essent:

- VRS: Valor de repercussió del sòl, en euros per m2 edificable de l'ús considerat.
- Vm: Valor de mercat per m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, en euros per m2 edificat.
- K: Coeficient del marge de benefici del promotor
- Vc: Valor de la construcció en euros per m2 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 i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.
- Cem: Valor d'execució material del cost de construcció
- Bc: Benefici industrial construcció 6%
- Gc: Despeses generals construcció 13%

S'analitzen les diferents publicacions especialitzades per obtenir un valor de construcció *Boletín Económico de la Construcción 1er trimestre 2021*

- Ús plurifamiliar: PB+2pp 1.078,14 €/m2st
- Ús Industrial: 450,52 €/m2st

Construc 1er trimestre 2021

Es considera l'aplicació del 20% de despeses generals i de benefici industrial

- Ús plurifamiliar: 986,234 €/m2st
- Ús Industrial: 643,61 €/m2st

EMEDOS 1er trimestre 2021

- Ús plurifamiliar: 1.037,24 €/m2st
- Ús Industrial: 15m llum 685,99 €/m2st

Es realitza una mitjana de les diferents publicacions per obtenir la següent relació de costos d'edificació .

- Ús plurifamiliar: PB+ 2pp 1.033,86 €/m2st
- Ús Industrial: 15m llum 593,37 €/m2st

Estudi de mercat plurifamiliar

Es realitza estudi de mercat per a edificació d'obra nova. A Palau-Solità o Plegamans només es localitzen dus promocions d'obra nova, i l'estudi de mercat s'amplia a altres poblacions similars de la comarca i es discriminen les que puguin estar fora de mercat per estar per sobre o per sota de mercat. Les mostres s'homogeneïtzen en relació a la localització, antiguitat i superfície en comparació al immoble i habitatges que es valoren. Es realitza també un estudi de mercat per a aparcaments a fi de restar el seu valor de les ofertes que inclouen una plaça d'aparcament i es descompta el seu valor de la oferta. S'analitza cada oferta per determinar si és superfície útil o construïda i es realitza una estimació ed superfície de les zones comuns per poder analitzar el valor de l'edificació construïda amb repercussió d'elements comuns. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions.

El valor de comparació de plurifamiliar és 2.090,47 €/m2

Estudi de mercat Aparcament

Es realitza estudi de mercat per a edificació principalment 'obra nova però davant les poques promocions s'obre l'estudi de mercat a altres aparcaments pròxims a la zona i amb edifici plurifamiliars amb aparcament en planta soterrani i també a altres poblacions similars de la comarca i es discriminen les que puguin estar fora de mercat per estar per sobre o per sota de mercat. Les places d'aparcament són considerades de una plaça gran amb repercussió d'elements comuns que inclou rampes d'accés i circulació a l'ordre de 2m2 per plaça, ratio estàndard per a aparcaments amb edificis plurifamiliars. Les mostres s'homogeneïtzen en relació a la localització, antiguitat i superfície en comparació al immoble i places que es valoren en un edifici plurifamiliar. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions.

El valor de comparació de aparcament és de 557,10 €/m2.

Es considera que una plaça d'aparcament amb repercussió d'espais comuns és de 25m2 per plaça, per tant el valor de mercat per plaça d'aparcament és de 13.927,50€.

Estudi de mercat local comercial

Es realitza estudi de mercat per a edificació principalment d'obra nova però davant les poques promocions s'obre l'estudi de mercat a altres edificis pròxims a la zona i amb edifici plurifamiliars amb plantes baixes per a locals i es discriminen les que puguin estar fora de mercat per estar per sobre o per sota de mercat. Els locals s'analitzen amb superfície construïda sense repercussió d'elements comuns ja que tenen accés directe. Se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions. Les mostres s'homogeneïtzen en relació a la localització, antiguitat i superfície en comparació al immoble i locals que es valoren. S'homogeneïtza tenint en compte que amb mostres de locals que, tot i ser al centre, estant fora de la zona de vianants.

El valor de comparació de comercial és de 1.025,77 €/m2.

Comercial Baixos edificis plurifamiliars 1.025,77 €/m2sostr.

El coeficient K pondera el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, donada la dinàmica del mercat actual, té un valor de 1,20.

D'acord l'edificabilitat del sector, es determina el valor de repercussió del sòl VRS

Cost d'execució material (Cem)	861,90
Benefici industrial + Despeses generals de construcció (19%)	171,96
Cost de construcció (Cc)	1.033,86
Despeses de promoció (Gp) 18%	186,09
Despeses de comercialització (Vm) 5%	104,52
Marge benefici promoció (K) 20%	418,09
Valor mercat (Vm)	2.090,47
Valor Repercussió Sòl (VRS)	347,90

D'acord amb els criteris i dades exposats en l'apartat corresponent als criteris de valoració, la taxació de la finca es deduirà del producte del seu aprofitament pel preu de repercussió del sòl.

D'aquesta manera, el valor del sòl de la finca és la finca segueix:
Valor del Sòl VS = Ei x VRS

La superfície de sostre de renta lliure són 840m2
VS = 840,00 m2 sostre x 347,90 €/m2 = 292.236,00 €

Palau de Plegamans està considerada per a HPO dins la zona B. Per a règim general el preu de venda de HPO per a Zona B és de 1.938,32 €/m2 de superfície útil. Per tant, si comptabilitzem la superfície construïda i la repercussió dels elements comuns 90m2 de superfície útil equival a 108m2. El valor doncs de un m2 de superfície construïda amb elements comuns és de 1.615,27 €/m2 de venda.

Residencial tipologia plurifamiliar HPO 1.615,27 €/m2sostr.

RÈGIM GENERAL		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.385,63	1.192,81
B	1.938,32	969,16
C	1.714,67	857,33
D	1.491,02	745,51

Cost d'execució material (Cem)	868,79
Benefici industrial + Despeses generals de construcció (19%)	165,07
Cost de construcció (Cc)	1.033,86
Despeses de comercialització (Vm) 5%	80,76
Marge benefici promoció (K) 20%	323,05
Valor mercat (Vm)	1.615,27
Valor Repercussió Sòl (VRS)	177,59

D'acord amb els criteris i dades exposats en l'apartat corresponent als criteris de valoració, la taxació de la finca es deduirà del producte del seu aprofitament pel preu de repercussió del sòl.

D'aquesta manera, el valor del sòl de la finca és la finca segueix:
Valor del Sòl VS = Ei x VRS

La superfície de sostre de HPO és 360m2
VS = 360,00 m2 sostre x 177,59 €/m2 = 63.932,40 €

Es determina el valor de la superfície comercial en edificis d'obra nova, però s'amplia l'aportació de mostres a altres locals comercials en edificis plurifamiliars de característiques semblants i en zones similars a nivell comercial i es ponderen amb el coeficient d'homogeneïtzació per equiparar-los a la zona que es valora. L'estudi de mercat reflecteix un preu de venda de locals en edifici plurifamiliar de 1.025,77 €/m2sostre en zones similars a Palau-solità i Plegamans, comparables a la finca.

Comercial 1.025,77 €/m2sostr.

El cost de construcció dels locals en planta baixa en edificis plurifamiliars s'estima que és el 60% del cost de la resta de la construcció per m2 d'edificació, tal i com estimen les mateixes publicacions especialitzades. Per tant el cost de construcció d'un local comercial és de 615,39 €/m2 del

El coeficient K pondera el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, donada la dinàmica del mercat actual, té un valor de 1,20

D'acord l'edificabilitat del sector, es determina el valor de repercussió del sòl VRS

Cost d'execució material (Cem)	517,13
Benefici industrial + Despeses generals de construcció (19%)	98,26
Cost de construcció (Cc)	620,32
Despeses de comercialització (Vm) 5%	51,29
Marge benefici promoció (K) 24%	246,18
Valor mercat (Vm)	1.025,77
Valor Repercussió Sòl (VRS)	112,91

D'acord amb els criteris i dades exposats en l'apartat corresponent als criteris de valoració, la taxació de la finca es deduirà del producte del seu aprofitament pel preu de repercussió del sòl.

D'aquesta manera, el valor del sòl de la finca és la finca segueix:
Valor del Sòl VS = Ei x VRS

La superfície de sostre de comercial són 300m2
VS = 300,00 m2 sostre x 112,91 €/m2 = **33.873,00 €**

VALOR TOTAL DE REPERCUSSIÓ (VR)

VR Renta lliure	292.236,00 €
VR HPO	63.932,40 €
VR Comercial	33.873,00 €

Total valor de repercussió 390.041,40 €

10. ALTRES DESPESES PER AL DESENVOLUPAMENT DEL SOL

Per poder desenvolupar la l'edificabilitat que li atorga el POUM, s'ha de comptabilitzar altres les despeses necessàries per al desenvolupament del sòl actual.

Per poder desenvolupar el sol, s'haurà de descomptar el valor de enderroc de les edificacions, que estant en zona cau 1d, i urbanitzar la superfície de carrer per poder donar accés a aquestes edificacions per poder tenir condició de solar.

En concret s'ha d'enderrocar una nau de 250,00 m2 que correspon a un volum de runes de 475,00 m3, així com la bàscula existent.

- Nau 475m3 x 100€/m3 de cost d'enderroc, son 47.500,00 €
- Bàscula a enderrocar **10.840,12 €**
- Urbanització part del carrer estació per donar accés a la finca 33,50m2. Cost d'urbanització vial de vianants i l'adequació de la xarxa de sanejament i de hidrants tal i com preveu la fitxa del PAU, per poder desenvolupar la conversió. Cost aproximat 320,00 €/m2. Urbanització de carrer estació **10.720,00€.**

- Urbanització passatge de la cooperativa, en cota carrer sota del vol de l'edificació prevista de 94,78 m2. Total de en planta baixa, de xarxa de sanejament segons la fitxa del PAU Cost aproximat 320,00 €. Urbanització passatge la Cooperativa **31.289,60€**

11. CONCLUSIÓ

El millor valor possible de la finca de La Cooperativa és el de considerar el valor de l'edificabilitat que li atorga el POUM i la sentència judicial posterior en relació al PAU-04, descomptant el valor d'enderroc de les edificacions existents i de urbanització de la zona que li permet obtenir la condició de solar i del valor de l'edifici patrimonial de la cooperativa destinat a equipament.

VALOR TOTAL DE LA FINCA A	
VALOR DE LA NAU PATRIMONIAL	63.788,35 €
VALOR DE EXPROPIACIÓ DEL SÒL	104.070,72 €
AFECCIÓ 5%	8.392,95 €
DESPESES ENDERROC EDIFICACIONS EN SISTEMES	-5.300,00 €

TOTAL FINCA A 170.952,02 €

VALOR TOTAL DE LA FINCA B	
VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SOL	390.041,40 €
DESPESES ENDERROC EDIFICACIONS EN CLAU 1d	-47.500,00 €
DESPESES ENDERROC BÀSCULA	-10.840,12 €
DESPESES URBANITZACIÓ CARRER ESTACIÓ	-10.720,00 €
DESPESES URBANITZACIÓ PASSATGE LA COOPERATIVA	- 31.289,60 €

VALOR TOTAL FINCA B 289.691,68 €

VALOR TOTAL DE LA FINCA A i B	460.643,70 €
-------------------------------	--------------

VALOR DE LA PARCEL·LA ÉS DE QUATRE CENTS SEIXANTA MIL SIS CENTS QUARANTA-TRES EUROS AMB SETANTA CÈNTIMS **(460.643,70 €).**

Desembre 2021

Jordi Grané Font, arqte.

ANNEX 1. ESTUDIS DE MERCAT

Estudi de mercat plurifamiliar

Es realitza estudi de mercat per a edificació d'obra nova. A Palau-Solità o Plegamans només es localitzen dus promocions d'obra nova, i l'estudi de mercat s'amplia a altres poblacions similars de la comarca i es discriminen les que puguin estar fora de mercat per estar per sobre o per sota de mercat. Es realitza també un estudi de mercat per a aparcaments a fi de restar el seu valor de les ofertes que inclouen una plaça d'aparcament i es descompta el seu valor de la oferta. S'analitza cada oferta per determinar si és superfície útil o construïda i es realitza una estimació de superfície de les zones comuns per poder analitzar el valor de l'edificació construïda amb repercussió d'elements comuns. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions.

Mostres de comparació Plurifamiliar:

Direcció	sup	hab./bany	oferta	€/m2	ch	Valor h/m2
C Victor Català, Palau-solità i Plegamans, 1er	51,70	1h/1b	142.008,00 €	2.746,77 €	0,90	2.472,09 €
https://www.habitaclia.com/comprar-piso-obra-nueva-palau-solita-i-plegamans-i4183004022246.htm?geo=p						
C Boters 150, Palau-solità i Plegamans, 2on	93,15	3h/3b	234.255,00 €	2.514,81 €	0,90	2.263,33 €
https://catala.habitaclia.com/obra-nova-habitatges-a-palau-solita-i-plegamans/promo-19426003665349?f=&geo=a&lo=56						
els jardins de palau	81,65	3h/2b	180.808,00 €	2.214,43 €	0,90	1.992,98 €
https://catala.habitaclia.com/obra-nova-habitatges-a-palau-solita-i-plegamans/promo-4183004022230?f=&geo=a&lo=56						
Plaça de la Vila 4, Santa Perpetua de la Mogoda	97,90	3h/2b	222.615,00 €	2.273,90 €	0,95	2.160,21 €
https://catala.habitaclia.com/obra-nova-habitatges-a-santa-perpetua-de-mogoda/promo-10622004305835?f=&geo=p&lo=56						
Carrer Joan Miró 32, Montcada i Reixac	116,15	3h/2b	232.800,00 €	2.004,30 €	0,95	1.904,09 €
https://www.fotocasa.es/ca/comprar/obra-nova/montcada-i-reixac/19807940						
Avgda Europa 25, Moncada i Reixach	111,10	2h/2b	204.670,00 €	1.842,21 €	0,95	1.750,10 €
https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/81659498/inmueble/95703144/						
						2.090,47 €

Estudi de mercat Aparcament

Es realitza estudi de mercat per a edificació principalment 'obra nova però davant les poques promocions s'obre l'estudi de mercat a altres aparcaments pròxims a la zona i amb edifici plurifamiliars amb aparcament en planta soterrani i també a altres poblacions similars de la comarca i es discriminen les que puguin estar fora de mercat per estar per sobre o per sota de mercat. Les places d'aparcament són considerades de una plaça gran amb repercussió d'elements comuns que inclou rampes d'accés i circulació a l'ordre de 2m2 per plaça, ratio estàndard per a aparcaments amb edificis plurifamiliars. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions.

Mostres de comparació Aparcament:

Direcció	sup	oferta	€/m2	ch	Valor h/m2
Avda Catalunya 200, Palau-solità i Plegamans,	25,00	14.550,00 €	582,00 €	1,00	582,00 €
https://www.idealista.com/ca/inmueble/90747324/					
C Sant Miquel, Palau-solità i Plegamans,	25,00	17.945,00 €	717,80 €	0,95	681,91 €
https://www.idealista.com/ca/inmueble/91120356/					
A. Catalunya 198, Palau-solità i Plegamans,	25,00	11.640,00 €	465,60 €	1,15	535,44 €
https://www.idealista.com/ca/inmueble/90912646/					
C Joan Oliver 59, Polinyà	25,00	10.670,00 €	426,80 €	1,15	490,82 €
https://www.idealista.com/ca/inmueble/92228948/					
C Nàpols, Barbarà del Vallès,	25,00	13.095,00 €	523,80 €	0,95	497,61 €
https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/88390071/inmueble/91058740/					
C dels Alps, Polinyà	25,00	12.610,00 €	504,40 €	1,10	554,84 €
https://www.idealista.com/ca/inmueble/90532279/					
Plaça aparcament 25,00m2				557,10 €/m2	
				13.927,50€	

Càlcul del valor de repercussió de habitatges unifamiliars adossats per a l'obtenció d'un valor homogeneïtzat per al producte resultant d'habitatges unifamiliars adossats al Pau de Plaça Cooperativa.

BEC 1er trimestre 2021
Es considera l'aplicació del 20% de despeses generals i de benefici industrial d'habitatges pb+p1
- Ús adossat: 1.005,83 €/m2st

Cost d'execució material (Cem)	868,79
Benefici industrial + Despeses generals de construcció (19%)	137,04
Cost de construcció (Cc)	1.005,83
Despeses de promoció (Gp) 18%	156,38
Despeses de comercialització (Vm) 5%	112,39
Marge benefici promoció (K) 20%	449,57
Valor mercat (Vm)	2.247,84
Valor Repercussió Sól (VRS)	523,67

Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars aparellats

Es realitza estudi de mercat per a edificació principalment d'obra nova. Es disposen de poques promocions d'obra nova i s'exten l'estudi de mercat a altres habitatges unifamiliars aparellats de 2a ocupació i es discriminen les que puguin estar fora de mercat per estar per sobre o per sota de mercat. Els habitatges s'analitzen amb superfície construïda sense repercussió d'elements comuns ja que tenen accés directe. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions.

El valor de comparació de venda d'habitatge aparellat és de 2.180,64 €/m2.

Mostres de comparació habitatges unifamiliars aparellats:

Direcció	sup	sup sol	hab./bany	oferta	€/m2	ch	Valor h/m2
, Palau-solità i Plegamans, pk inclòs	165,00	217,00	4h/2b	364.235,00 €	2.207,48 €	1,05	2.319,07 €
https://www.idealista.com/ca/inmuelle/94010020/							
C Empuries 38b, Palau-solità i Plegamans, 6a (2020) pk inclòs	198,00	203,00	4h/3b	377.330,00 €	1.905,71 €	1,15	2.183,92 €
https://www.idealista.com/ca/inmuelle/93178999/							
, Palau-solità i Plegamans, 6d (1990) pk inclòs	175,00	220,00	4h/2b	324.950,00 €	1.856,86 €	1,15	2.135,39 €
https://www.idealista.com/ca/inmuelle/91945018/							
Carrer del Pessebre 10, Palau-solità i Plegamans, pk inclos	180,00	195,00	5h/2b	296.820,00 €	1.649,00 €	1,15	1.896,35 €
https://catala.habitaclia.com/comprar-casa_adossada-a-palau_solita_i_plegamans-i4933004088047.htm?pag=2&st=3,6,8,10,12,15&f=&geo=a&from=list&lo=55							
Passatge de can Cladelles 2, Palau-solità i Plegamans (2021) 5a15	127,00	267,00	3h/2b	315.250,00 €	2.482,28 €	1,00	2.482,28 €
https://catala.habitaclia.com/comprar-casa_adossada-passatge_can_cladelles_de_2-palau_solita_i_plegamans-i21054003989392.htm?pag=1&st=3,6,8,10,12,15&f=&geo=a&from=list&lo=55							
C Folch i Torres 59, Palau-Solità i Plegamans (2008) 5a7	267,00	275,00	5h/3b	479.859,00 €	1.797,22 €	1,15	2.066,81 €
https://www.idealista.com/ca/inmuelle/89690469/							

2.180,64 €

Direcció	sup	sup sol	hab./bany	oferta	€/m2	ch	Valor h/m2
, Palau-solità i Plegamans, pk inclòs https://www.idealista.com/ca/inmueble/94010020/	165,00	217,00	4h/2b	364.235,00 €	2.207,48 €	1,05	2.317,86 €
C Empuries 38b, Palau-solità i Plegamans, 6a (2020) pk inclòs https://www.idealista.com/ca/inmueble/93178999/	198,00	203,00	4h/3b	377.330,00 €	1.905,71 €	1,10	2.096,28 €
, Palau-solità i Plegamans, 6d (1990) pk inclòs https://www.idealista.com/ca/inmueble/91945018/	175,00	220,00	4h/2b	324.950,00 €	1.856,86 €	1,15	2.135,39 €
Carrer del Pessebre 10, Palau-solità i Plegamans, pk inclòs https://catala.habitaclia.com/comprar-casa_adossada-a-palau_solita_i_plegamans-i4933004088047.htm?pag=2&st=3,6,8,10,12,15&f=&geo=a&from=list&lo=55	180,00	195,00	5h/2b	296.820,00 €	1.649,00 €	1,15	1.896,35 €
Passatge de can Cladelles 2, Palau-solità i Plegamans (2021) 5a15 https://catala.habitaclia.com/comprar-casa_adossada-passatge_can_cladelles_de_2-palau_solita_i_plegamans-i21054003989392.htm?pag=1&st=3,6,8,10,12,15&f=&geo=a&from=list&lo=55	127,00	267,00	3h/2b	315.250,00 €	2.482,28 €	1,00	2.482,28 €
C Folch i Torres 59, Palau-Solità i Plegamans (2008) 5a7 https://www.idealista.com/ca/inmueble/89690469/	267,00	275,00	5h/3b	479.859,00 €	1.797,22 €	1,15	2.066,81 €
							2.165,83 €

Càlcul del valor de repercussió de habitatges unifamiliars aparellats per a l'obtenció d'un valor homogeneïtzat per al producte resultant d'habitatges unifamiliars adossats al Pau de Plaça Cooperativa.

El cost de construcció es determina:

EMEDOS 1er trimestre 2021

Es considera l'aplicació del 20% de despeses generals i de benefici industrial d'habitatges ps+pb+p1

- Ús aparellat: 1.015,96 €/m2st

Cost d'execució material (Cem)	853,75
Benefici industrial + Despeses generals de construcció (19%)	162,21
Cost de construcció (Cc)	1.015,96
	182,87
Despeses de comercialització (Vm) 5%	109,03
Marge benefici promoció (K) 20%	436,13
Valor mercat (Vm)	2.180,64
Valor Repercussió Sól (VRS)	436,65

Estudi de mercat de parcel·les per a habitatges unifamiliars aïllats

Es realitza estudi de mercat per a parcel·les per edificar i amb condició de solar. S'analitza el valor de la superfície del sòl i es calcula una edificabilitat mitjana de 0,725 m2sostre/m2sòl corresponent a les claus 6a (0,75) i 6b(0,70) per determinar un valor de repercussió del sòl per unifamiliar aïllat. Els habitatges s'analitzen amb superfície construïda sense repercussió d'elements comuns ja que tenen accés directe. També se li aplica una reducció del 3% en les ofertes com a marge comercial de les ofertes i publicacions.

Mostres de comparació parcel·les unifamiliars aïllades:

Direcció	sup	oferta	€/m2	ch	Valor h/m2
Carrer del Gaig 9, Palau-solità i Plegamans, https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-del_gaig_9-palau_solita_i_plegamans-i19855004108711.htm?f=&geo=a&from=list&lo=55	531,00	97.000,00 €	182,67 €	1,05	191,81 €
C Palau Dàries 16 , Palau-solità i Plegamans https://www.idealista.com/inmueble/82314651/	531,00	145.500,00 €	274,01 €	1,00	274,01 €
C Montjuic 73, Palau Solità i Plegamans https://www.idealista.com/inmueble/91770884/	650,00	113.166,99 €	174,10 €	1,05	182,81 €
C Til·lers, Palau solità i Plegamans https://www.idealista.com/inmueble/93591551/	600,00	170.235,00 €	283,73 €	1,00	283,73 €
C Cerdanya, Palau-solità i Plegamans (2003) https://www.idealista.com/inmueble/84550503/	433,00	63.858,01 €	147,48 €	1,10	162,23 €
C Florida 21, Palau-solità i Plegamans https://www.idealista.com/inmueble/93107313/	600,00	116.400,00 €	194,00 €	1,10	213,40 €
			218,00 €/m2		

218,00 €/m2 x 0,725 = 158,05 €/m2

RESUM DE LES AL·LEGACIONS PRESENTADES I LA SEVA PROPOSTA DE CONTESTA

RESUM RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS

La contesta de les al·legacions s'efectuen de forma personalitzada als al·legant.

S'escau incloure un resum de les al·legacions formulades i la síntesis de la resposta que se n'efectua, i indicant si el punt de l'al·legació comporta alguna esmena al document i la proposta d'estimació, estimació parcial o desestimació.

ÍNDEX DE LA RESPOSTA DE LES AL·LEGACIONS

- 1. ANTECEDENTS
- 2. SINTESI DE LES AL·LEGACIONS
- 3. ANÀLISI DEL CONTINGUT DE LES AL·LEGACIONS
 - 3.1. Antecedents: Titularitat de la finca, Sentència 190/2019, del TSJ de Catalunya, i extracte de continguts de la MP
 - 3.2. Nul·litat de la MP aprovada inicialment per diferents motius
 - a. Vulneració de la Sentència, per considerar que es tracta de mantenir els mateixos objectius del PAU-04 anul·lat
 - b. Consideració del caràcter de simple millora i no de transformació urbanística (en els termes indicats per la Sentència de constant referència) del nou PAU delimitat per allò disposat pel propi TSJC
 - c. Consideració que la MP POUM La Cooperativa incideix en el mateix defecte i vulneració de la norma i doctrina aplicables que el POUM anul·lat en allò relatiu al PAU-04, (en els termes fixats per la sentència núm. 190/2019).
 - d. Consideració que l'única alternativa que realment i efectivament hi ha per dur a terme l'actuació urbanística en l'àmbit de La Cooperativa, és l'obtenció dels terrenys pel sistema d'expropiació.
 - e. Vulneració dels drets urbanístics de la propietat en termes econòmics
 - f. Consideració que la MP comporta una clara confiscació dels esmentats "drets privats" de la mercantil.
 - g. Obligació de cedir el 10% de l'aprofitament d'una finca que té condició de solar
 - h. Vulneració de la iniciativa privada per fixació del sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de cooperació
 - i. Inviabilitat econòmica de la delimitació del PAU-45
 - 3.3. Anàlisi dels aspectes tècnics de l'Informe
 - a. La modificació proposada no respon als objectius ambientals de planejament, dividits en deferents punts.
 - b. Defensa i argumentació una valoració diferent a la que fa MP, amb resultat de valor negatiu quant a l'equilibri econòmic.
- 4. CONCLUSIONS I PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

- 1. ANTECEDENTS
 - **POUM**
 - Acord del Ple de la Corporació de l'Ajuntament adoptat en data 2 de setembre de 2021, sobre aprovació inicial de la "Modificació Puntual del POUM per a la nova Plaça de la Cooperativa" (en endavant, "MP") amb obertura de tràmit d'informació pública pel termini d'un mes als efectes escaients.
 - Publicació en el BOP de Barcelona, de data 6 de setembre de 2021.
 - Al·legacions formulades per part del Sr. Albert Bernadí Gil, advocat col·legiat ICAB núm. 24.290 en representació de la mercantil SOCIETAT AGRÀRIA PALAUENCA, SL, amb CIF B- 65.006.603, i propietària dels terrenys que formen part de la finca coneguda com "La Cooperativa", situada al carrer de l'Estació, entre els carrers d'Anselm Clavé i del Camí Reial.

2. SÍNTESI DE LES AL·LEGACIONS

- Les al·legacions formulades tenen el següent contingut en síntesi:
- Antecedents: Titularitat de la finca, Sentència 190/2019, del TSJ de Catalunya, i extracte de continguts de la MP aprovada.
 - Nul·litat de ple dret de la MP per diferents motius resumits en:
 - Vulneració de la Sentència, per considerar que es tracta de mantenir els mateixos objectius del PAU-04 anul·lat
 - Vulneració dels drets urbanístics de la propietat en termes econòmics
 - Obligació de cedir el 10% de l'aprofitament d'una finca que té condició de solar
 - Sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de cooperació
 - Inviabilitat econòmica de la delimitació del PAU-45

S'aporta Informe tècnic emès per l'arquitecte JOAN FARRERONS MIGUEL, que argumenta i desenvolupa des del punt de vista tècnic, diferents aspectes que s'incorporen a l'escrit de les al·legacions.

- Sol·licituds que es formulen:
- Declaració de nul·litat dels acords d'aprovació de la MP
 - Reconeixement dels drets urbanístics de la propietat en els termes de l'Informe tècnic aportat.
 - Permetre els drets edificatoris en la finca que té condició de solar i formular advertiment d'expropiació dels sistemes viari i d'equipament

3. SÍNTESI DE LA RESPOSTA ALS PUNTS CONCRETS DE L'AL·LEGACIÓ

3.1. Nul·litat de la MP aprovada inicialment per diferents motius

a. Vulneració de la sentència núm. 190/2019, dictada pel TSJC per considerar que es tracta de mantenir els mateixos objectius del PAU-04 anul·lat. Consideren que la MP POUM La Cooperativa contradiu i vulnera el mandat contingut en la citada sentència núm. 190/2019 (i, per tant, incorre en la nul·litat de ple dret establerta a l'art. 103.4 LJCA) en tant que la dita Modificació puntual (tal com feia el PAU anul·lat) denigra i desconsolida els drets urbanístics de la propietat mitjançant una actuació urbanística els objectius de la qual "no prefiguren una <<transformació urbanística>> de renovació o de reforma, tal com aquests conceptes han de ser interpretats a la llum de la doctrina fixada pel Tribunal Suprem", sinó a una simple millora urbanística. S'argumenta que els objectius perseguits per dita modificació puntual no varien respecte els antics, que malgrat la retòrica, respon a un mateix propòsit, d'obtenir gratuïtament l'equipament inclòs al Catàleg de Patrimoni (Botiga agrícola) i eliminar unes edificacions incompatibles amb en el centre. Per exemplificar-ho, s'inclou una taula d'equivalències entre els objectius del PAU Cooperativa anul·lat i la modificació puntual objecte. L'al·legació, fonamentada en l'Informe que s'hi adjunta, expressa que a la zona de "La Cooperativa" no només no és necessària ni imprescindible la plaça projectada sinó que, fins i tot, és contraproduent o contrària al	S'argumenta que en base als objectius plantejats, es tracta d'un àmbit de transformació urbanística i que la modificació puntual és plenament respectuosa amb la Sentència perquè els objectius del nou PAU-45 són substancialment diferents del PAU-04 anul·lat. En relació als punts vinculats a l'informe tècnic, aquests es desenvolupen més endavant de la resposta de les al·legacions, i es justifiquen de forma particular, tot i que el rerefons es justifica en base que l'àmbit del nou PAU-45 Plaça de la Cooperativa en l'àmbit del barri de Carolines-Salzes, no és una nova actuació aïllada en sòls naturals, sinó que és una actuació que es situa sobre sòls naturals ja previstos pel planejament vigent per ésser urbanitzats i desenvolupats a raó del PAU-31 de Carolines Salzes delimitat pel POUM. No obstant això, es proposa estimar parcialment aquest punt de l'al·legació en el sentit d'incorporar en el document a aprovar provisionalment, una major justificació comparativa sobre els efectes respecte del planejament vigent, per palesar la seva nul·la incidència a l'entorn. En aquest sentit, s'incorpora aquesta major justificació descriptiva en el document per l'aprovació provisional. Cal considerar que la present MP no es troba en el supòsit establert pel punt 3.1 del Decret 344/2006 per haver d'incorporar de forma individualitzada, un estudi de la mobilitat generada.
---	--

	principi de sostenibilitat urbanística (fixat per l'art. 3 del TRLUC), ja que no té en compte l'ocupació d'un nou sòl de característiques físiques naturals (zona verda, arbrat, etc.), ni l'afectació de la riera o del cicle de l'aigua, ni les condicions acústiques, lumíniques, de gestió de serveis urbans (recollida de residus, etc.), de biodiversitat i patrimoni natural, ni les de mobilitat, etc..	
b.	L'al·legant considera que el caràcter de simple millora i no el de transformació urbanística (en els termes indicats per la Sentència de constant referència) també s'acredita per allò disposat pel propi TSJC, en el sentit que aquest va entendre que una actuació en un àmbit de 880 m2 no permetia qualificar tal actuació com de transformació, motiu pel qual, encara menys es pot entendre com a tal, l'actuació prevista a la MP POUM impugnada que, en la zona que ara importa es limita, aproximadament, a uns escassos 480 m2.	Aquest punt de l'al·legació ja ha quedat acreditat en el punt anterior, i en tant que la proposta conté una actuació de transformació urbanística segons el concepte previst per la normativa urbanística vigent, es proposa desestimar aquest punt de l'al·legació.
c.	L'al·legant considera que la MP POUM Plaça de la Cooperativa incideix en el mateix defecte i vulneració de la norma i doctrina aplicables que el POUM anul·lat en allò relatiu al PAU-04, (en els termes fixats per la sentència núm. 190/2019), atès que denigra i desconsolida els drets urbanístics de la propietat sense subjectar-se o respectar la dita norma i doctrina d'aplicació al cas, motiu pel qual la MP del POUM impugnada és nul·la de ple dret per ser contrària a la Sentència citada.	Es justifica, també aportant jurisprudència, que la MP aprovada inicialment a l'empara de la potestat de planificació que correspon a l'Ajuntament és plenament respectuosa amb les alternatives que constitueixen l potestat de planificació, expressament reconegudes per la Sentència del TSJ, de manera que en cap cas podria incórrer en causa de nul·litat perquè lluny de constituir un incompliment, el que fa és precisament actuar la potestat en exercici d'una de les vies que de forma expressa assenyala la resolució judicial. En aquesta línia, es proposa desestimar aquest punt de l'al·legació.
d.	L'al·legant considera que l'única alternativa que realment i efectivament hi ha per dur a terme l'actuació urbanística en l'àmbit de La Cooperativa, és obtenir els terrenys pel sistema d'expropiació, ja que la MP POUM objecte del present no serveix per a tal fi sense vulnerar els drets de la societat firmant, és a dir, sense ser confiscatòria.	La Sentència es refereix a l'alternativa de l'expropiació com una més entre d'altres . I és en aquest sentit que la proposta de delimitació del nou PAU-45 és coherent amb els nous objectius plantejats de transformació urbana. S'argumenta que els drets de la propietat són plenament respectats. La mateixa MP fixa com a objectius, al punt 6 i 7 de la memòria, equilibrar els drets urbanístics en virtut del planejament vigent amb els drets urbanístics resultants del nou PAU-45. Així mateix, a l'estudi econòmic i financer, s'incorpora un apartat per justificar el benefici econòmic net que obté la propietat de la Cooperativa, que compensa el valor dels drets actuals, dels quals, s'adjunta justificació com a annex de la MP per a la seva aprovació provisional. En aquest sentit, es proposa desestimar aquest punt de l'al·legació.
e.	Vulneració dels drets urbanístics de la propietat en termes econòmics. S'exposa, fent referència a l'informe tècnic de l'arquitecte, que el valor del terrenys actuals de La Cooperativa és de 1.474.873,88 € i que la MP "La Cooperativa", estableix un valor dels drets urbanístics del PAU Plaça de La Cooperativa negatiu, de -46.391,16 €. I consegüentment no s'està igualant el valor dels drets urbanístics actuals com s'exposa en el document com a objectiu.	Es remet la resposta d'aquest punt a l'efectuada en base als punts específics exposats per l'informe de l'arquitecte i adjunt a l'al·legació presentada.
f.	Consideren que hi ha una autèntica i clara confiscació dels esmentats "drets privats" en contra d'aquesta mercantil, així com que aquesta confiscació i conculcació de drets només afecta la	S'argumenta i justifica que la MP constitueix una actuació plenament respectuosa amb els drets de la propietat. Es respecten íntegrament els seus drets urbanístics a través d'una actuació urbanística de transformació urbanística que

dita mercantil (al tractar-se d'una actuació urbanística únicament dirigida a la mateixa), motiu pel qual, en virtut de la prohibició de confiscació (art. 31 Constitució) i de les reserves de dispensació (art. 11 TRLU), s'acredita la nul·litat de la MP POUM La Cooperativa

comporta que l'àmbit del PAU-04 anul·lat passi a ser íntegrament sistema. i que com queda especificat als objectius de la MP, comporta el ple respecte pels drets de la propietat, a la que es reconeixen els aprofitaments urbanístics que li corresponen en el nou àmbit del PAU Carolines-Salzes, amb valors urbanístics justificadament equilibrats al valor urbanístic dels sòls actual de la Cooperativa com ja s'ha argumentat anteriorment. No es tracta de cap actuació expropiatòria sinó de la justa distribució de beneficis i càrregues, amb reconeixement explícit dels drets preexistents de la propietat i la garantia de viabilitat de la seva materialització.

- Es justifiquen els ajustos introduïts, que precisament van amb la línia de garantir els drets preexistents de la propietat:
- s'ha efectuat una actualització del valor en venta de les edificacions plurifamiliars, les aparellades i les adossades i s'ha revisat l'àmbit homogeni.
 - en base als nous valors, s'ha ampliat l'àmbit del PAU-45 Plaça de la Cooperativa, i s'ha incrementat el sostre edificable d'aquests, incrementant també, la densitat d'habitatges en 2 unitats, amb règim de protecció pública.
 - pels habitatges en règim lliure, s'ha incorporat la possibilitat que aquests puguin agrupar-se en conjunts de tres unitats, que dota de major flexibilitat a l'ordenació.
 - s'ha efectuat un estudi tècnic més acurat de les despeses d'urbanització, que queden acreditades com a annex al document de MP.
 - de l'avaluació econòmica del nu PAU-45 del present document de MP, es millora la viabilitat respecte al document anterior.

- En aquest sentit, es proposa estimar parcialment aquest punt de l'al·legació a raó dels ajustos introduïts, considerant però:
- que en cap cas es pot considerar que existeixi una confiscació dels drets privats quan queda clarament acreditat que els objectius del nou PAU-45 Plaça de la Cooperativa constitueix una actuació de transformació urbanística,
 - i que és objectiu de la MP, reconèixer els drets urbanístics dels titulars privats dins l'àmbit,

g.	Obligació de cedir el 10% de l'aprofitament d'una finca que té condició de solar. Consideren que al no tractar-se cap actuació de transformació, no correspon desconsolidar el sòl i que se'ls imposa una obligació urbanística (i econòmica) que ni li correspon ni se li compensa, originant, consegüentment, una confiscació que, com s'ha dit, l'art. 31 de la Constitució prohibeix taxativament.	Es justifica per aplicació de l'art.. 43 del TRLUC, és preceptiva la reserva del 10% d'aprofitament mig a favor de l'Ajuntament. Es Proposa desestimar aquest punt de l'al·legació.
h.	Sistema d'actuació per compensació en la modalitat de cooperació. Exposen que relació al sistema d'actuació en la modalitat de reparcel·lació per cooperació previst pel PAU 45, s'incompleix el mandat previst a l'art. 8.7 del TRLU, en virtut del qual en matèria de planejament i gestió urbanística, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i	Es justifiquen els arguments pels quals es considera pertinent que el nou PAU-45 Plaça de la Cooperativa es prevegi pel sistema reparcel·lació en la modalitat de Cooperació, que es resumeixen en els següents: - Garantir l'execució del PAU-45 dins del termini que fixa el Pla d'etapes, de 24 mesos per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de reparcel·lació del PAU-45 Plaça de la Cooperativa.

substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.	- Gestionar de forma directa per raons d'eficiència el Projecte d'urbanització de la nova Plaça de la Cooperativa, prevista com a sistema general. Altrament, es posa de manifest que, d'acord amb l'art. 139.2 del TRLUC, en la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació, essent possible doncs, la col·laboració de la propietat privada en el desenvolupament del PAU a iniciativa pública. En aquest sentit, s'escau proposar desestimar aquest punt de l'al·legació
i. Inviabilitat econòmica de la delimitació del PAU-45. Consideren la nul·litat de la MP POUM La Cooperativa, per la inadequada delimitació del PAU-45 per inviabilitat econòmica. Consideren acreditat, fent referència a les dades de l'informe tècnic, que els seus costos associats al PAU 45 superen l'hipotètic benefici que podria obtenir el titular dels terrenys inclosos a tal àmbit, motiu pel qual l'actual delimitació (art. 118.3.c TRLU) incorreria en nul·litat en el seu conjunt.	S'argumenta que ja s'ha justificat en el punt f anterior i que es respon àmpliament en les respostes de l'informe de l'arquitecte, s'han incorporat ajustos en pro de garantir els drets urbanístics i la viabilitat econòmica de l'àmbit: - Es reconeixen majors càrregues d'urbanització i s'inclou com a annex al document de MP un major detall dels costos estimats d'urbanització. - S'actualitza l'estudi econòmic en relació als drets inicials de la propietat i que s'incorpora com a annex al present document de MP per a la seva aprovació provisional. - En aquest sentit, es proposar estimar parcialment aquest punt de l'al·legació

3.2. Anàlisi dels aspectes tècnics de l'Informe

En relació a l'informe adjunt al text d'al·legacions emès per l'arquitecte JOAN FARRERONS MIGUEL, s'exposen altres consideracions i argumentacions que s'entenen que formen part del conjunt d'al·legacions i de les quals es considera convenient respondre. Els punts que s'exposen són els següents:

a. Que la modificació proposada no respon als objectius ambientals de planejament que defineix el principi de sostenibilitat i que haurien de complir tots els instruments de planejament, especialment els proposats per les administracions. Considera que els objectius de sostenibilitat i ambientals que no es tenen en consideració són els següents. exposa la vulneració d'aspectes ambientals per ocupar un sòl natural, de l'afectació a la riera, de la contaminació lluminica, del soroll derivat de la carretera C-36, de l'increment de la mobilitat, de l'increment de la despesa pública en base als serveis nous que s'hauran de donar a l'àmbit, pel risc geològic a raó de l'existència de la falla, etc.... Considera totalment innecessari convertir en espai lliure la finca on s'ubica La Cooperativa perquè existeixen nombroses zones verdes, parcs i jardins al voltant de la plaça projectada.	Cadascun dels diferents arguments exposats per l'arquitecte es responen de forma individual, i es desmenteixen en base a diferents arguments objectius: 1. que l'ocupació del sòl a l'àmbit de Carolines-Salzes ja està previst pel POUM vigent a partir de la delimitació del PAU-31 actual de Carolines-Salzes, i per tant, no hi ha cap transformació del sòl que no estigui actualment previst pel POUM. 2. que els POUM ja va preveure mesures per la protecció sobre els possibles efectes de la contaminació acústica, i que el nu PAU-45 recull. 3. que en base al Pla especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla) AD el 21 de gener del 2020 conclou la nul·la incidència d'aquesta falla a l'àmbit. 4. que no hi ha afectacions mediambientals ni als cursos d'aigua, acreditat per l'informe de l'ACA a 'aprovació inicial del document. Es contradiuen els arguments plantejats per l'arquitecte, s'acredita la bondat i necessitats reals d'afrontar els objectius plantejats en la present MP i s'argumenten els aspectes negatius que es considera que comportaria el manteniment de l'edifici actualment previst el POUM en la ubicació de la nova plaça de la Cooperativa.
---	--

	En el conjunt dels aspectes exposats per l'arquitecte, atès que s'incorporen al document alguns ajustos en pro de millorar la sostenibilitat i respecte al medi per al desenvolupament dels sòls vinculats al sector de Carolines-Salzes, es proposa estimar parcialment aquest punt de l'al·legació tot i no compartir els arguments plantejats a l'al·legació.
b. L'arquitecte efectua una valoració dels drets urbanístics de la propietat dels terrenys de La Cooperativa. En aquest, valora per separat la finca definida com a solar de la definida com a sol de sistema d'equipament públic.	Punt per punt, s'analitza el contingut dels diferents valors i arguments que l'arquitecte exposa i s'analitza de forma individual. En aquest sentit, no es considera que s'acrediti el valor de costos d'urbanització, no es considera que el valor de repercussió de referència de l'habitatge plurifamiliar estigui acreditat, i menys quan es considera que l'àmbit homogeni que utilitzen no respon a l'àmbit homogeni que correspondria utilitzar. No obstant que no es considera que els arguments de la part al·legant estiguin acreditats, com s'ha comentat, si que s'efectua una revisió de la valoració dels béns de titularitat privada dins el nou àmbit del PAU-45, i per major garantia, s'aporta aquesta valoració i justificacions annexes com a annexa del present document de MP. Així mateix, per garantir la justa distribució dels beneficis i càrregues, la viabilitat del sector i atès que els drets urbanístics actuals de la part privada s'incorporen com a concepte indemnitzatori dins de la valoració urbanística del Pau-45, s'ha considerat oportú incrementar el sostre edificable d'aquest PAU i com s'ha comentat, revisar els costos de transformació urbanística.

ESTUDI ECONÒMIC URBANITZACIÓ PAU-45 PLAÇA DE LA COOPERATIVA

AMIDAMENTS

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	01	ENDERROCS, DEMOLICIONS, ARRENCADES, REPICATS I DES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	P2146-DJ4Q	m2	Demolició de paviment de panots col·locats sobre terra, de fins a 2 m d'amplària amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample			
2	Superfície		1,000	90,000	1,200		108,000	C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 108,000

2	P2146-DJ25	m2	Demolició de paviment de formigó, de fins a 20 cm de gruix i fins a 2 m d'amplària amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió
---	------------	----	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Àrea				
2	Superfície		1,000	90,000			90,000	C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 90,000

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	02	MOVIMENTS DE TERRES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	P2214-AYNM	m3	Excavació per a caixa de paviment en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb pala excavadora i càrrega directa sobre camió

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample	Alçada		
2	Vorera		1,000	231,000	1,200	0,400	110,880	C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 110,880

2	P2217-55T8	m3	Excavació per a rebaix en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb pala excavadora i càrrega directa sobre camió
---	------------	----	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Àrea			
2	Cuneta		1,000	154,000	2,000		308,000	C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 308,000

3	P221E-AWDV	m3	Excavació de rasa en presència de serveis fins a 2 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i amb les terres deixades a la vora
---	------------	----	---

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample	Alçada		
2	Instal·lacions soterades		1,000	231,000	1,200	0,600	166,320	C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 166,320

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
------	----	--------------------------

AMIDAMENTS

Capítol	03	TRANSPORTS DE TERRES I RUNES
---------	----	------------------------------

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	P2R4-HIH9	m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de terres no contaminades a obra exterior o centre de valorització, amb camió de 7 t, amb un recorregut de més de 15 i fins a 20 km

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Volum				
2			1,000	474,320			474,320	C#*D#*E#*F#
4	Esponjament	P	35,000				166,012	PERORIGEN(G1:G3,C4)

TOTAL AMIDAMENT 640,332

2	P2R6-4I4Q	m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de residus inerts o no especials a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió per a transport de 7 t, amb un recorregut de més de 15 i fins a 20 km
---	-----------	----	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Sup	Alçada			
2			1,000	108,000	0,150		16,200	C#*D#*E#*F#
3								C#*D#*E#*F#
4	Esponjament	P	35,000				5,670	PERORIGEN(G1:G3, C4)
5								C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 21,870

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	04	SUBMINISTRAMENTS DE TERRES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	P2255-DPIO	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb sorra, en tongades de gruix de més de 25 i fins a 50 cm, utilitzant picó vibrant

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample	Alçada		
2	Reblert Rases		1,000	231,000	1,200	0,600	166,320	C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 166,320

2	P92A-DX8F	m3	Subbase de tot-u artificial, amb estesa i piconatge del material al 98% del PM
---	-----------	----	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample	Alçada		
2	Tot-ú rases		1,000	231,000	1,200	0,120	33,264	C#*D#*E#*F#

TOTAL AMIDAMENT 33,264

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	05	GESTIÓ DE RESIDUS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	P2RA-EU6Q	m3	Deposició controlada en centre de reciclatge de residus barrejats no perillosos amb una densitat 0,17 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170904 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002)

AMIDAMENTS

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Suo	Alçada		16,200	C#*D#*E#*F#
2			1,000	108,000	0,150			C#*D#*E#*F#
3							5,670	PERORIGEN(
4	Esponjament	P	35,000					G1:G3, C4)
5								C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT							21,870	

2	P2RB-HIFS	m3	Disposició de terres no contaminades de densitat aparent 1,6 t/m3, a valoritzador de materials naturals excavats amb codi VNME					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Volum			166,000	C#*D#*E#*F#
2			1,000	166,000				C#*D#*E#*F#
3							58,100	PERORIGEN(
4	Esponjament	P	35,000					G1:G3, C4)
5								C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT							224,100	

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	06	INSTAL·LACIONS
Títol 3	01	CLAVEGUERAM

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	PD01-5CHG	u	Pou circular de registre de diàmetre 100 cm, de 3,5 m de fondària, amb solera amb mitja canya de formigó HM-20/P/20/I de 15 cm de gruix mínim i de planta 1.2x1,2 m per a tub de diàmetre 40 cm, paret per a pou circular de D=100 cm, de gruix 14 cm de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter mixt 1:0,5:4 bastiment quadrat aparent i tapa circular de fosa dúctil per a pou de registre, abatible, pas lliure de 700 mm de diàmetre i classe D400 segons norma UNE-EN 124 i graó per a pou de registre

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats				Total	
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT							1,000	

2	PD73-F1ME	m	Claveguera amb tub de paret estructurada, amb paret interna llisa i externa corrugada, de polietilè HDPE, tipus B, àrea aplicació U, de diàmetre nominal exterior 400 mm, de rigidesa anular SN 8 kN/m2, segons la norma UNE-EN 13476-3, unió de maniguets, amb grau de dificultat mitja i col·locat al fons de la rasa					
---	-----------	---	---	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud			164,000	C#*D#*E#*F#
2	Xarxa separatives		2,000	82,000				
TOTAL AMIDAMENT							164,000	

3	PD55-E3NN	u	Caixa per a embornal de 70x30x85 cm, amb parets de 15 cm de gruix de formigó HM-20/P/20/I sobre solera de 10 cm de formigó HM-20/P/20/I					
---	-----------	---	---	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats				Total	
2			2,000				2,000	C#*D#*E#*F#

AMIDAMENTS

TOTAL AMIDAMENT							2,000	
-----------------	--	--	--	--	--	--	-------	--

4	PD5U-4809	u	Reixa fixa, per a embornal de fosa grisa, de 780x380x40 mm i 45 kg de pes i col·locada amb morter					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats				Total	
2			2,000				2,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT							2,000	

5	ESCCLAVE	u	Connexió escomesa de clavegueram. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia d'aigua.					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Unitats			16,000	C#*D#*E#*F#
2	Xarxa separativa		2,000	8,000				
TOTAL AMIDAMENT							16,000	

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	06	INSTAL·LACIONS
Títol 3	02	INSTAL·LACIÓ AIGUA

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	ESCAIGUA	u	Connexió escomesa de xarxa d'aigua potable. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia d'aigua.

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats				Total	
2			8,000				8,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT							8,000	

2	CONNAIGUA	u	Connexió del nou ramal a la xarxa existent. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia d'aigua.					
---	-----------	---	---	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats				Total	
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT							1,000	

3	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació					
---	-----------	---	--	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats				8,000	C#*D#*E#*F#
2			8,000					
TOTAL AMIDAMENT							8,000	

4	PDK1-DXAC	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter					
---	-----------	---	--	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
------	------	-------	-----	-----	-----	-----	-------	---------

AMIDAMENTS

1		C	Unitats					
2			8,000				8,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			8,000					

5

PM23-4BCW

u

Hidrant soterrat amb pericó de registre, amb una sortida de 100 mm de diàmetre i de 4" de diàmetre de connexió a la canonada, muntat a l'exterior

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			1,000					

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA						
Capítol	06	INSTAL·LACIONS						
Títol 3	03	INSTAL·LACIÓ ELEC						

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ					
1	PG2N-EUGN	m	Tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada l'exterior, de 160 mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 40 J, resistència a compressió de 450 N, muntat com a canalització soterrada					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud				
2			1,000	231,000			231,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			231,000					

2

PG2N-EUGJ

m

Tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada l'exterior, de 75 mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 20 J, resistència a compressió de 450 N, muntat com a canalització soterrada

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud				
2			2,000	231,000			462,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			462,000					

3

PDK4-AJS1

u

Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			4,000				4,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			4,000					

4

PDK1-DXAC

u

Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			4,000				4,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			4,000					

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA						
Capítol	06	INSTAL·LACIONS						
Títol 3	04	INSTAL·LACIÓ GAS						

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ					
1	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			1,000					

2

PDK1-DXAC

u

Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			1,000					

3

PFC0-4HXS

m

Tub de Polipropilè-copolímer PP-R a pressió de diàmetre 63x5,8 mm, sèrie S 5 segons UNE-EN ISO 15874-2, soldat, amb grau de dificultat mitjà i col·locat al fons de la rasa

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud				
2	Ramal gas		1,000	200,000			200,000	C#*D#*E#*F#

AMIDAMENTS

5	PG19-DGIB	u	Caixa general de protecció de polièster reforçat amb fibra de vidre, de 250 A, segons esquema Unesa número 9, seccionable en càrrega (BUC), inclosa base portafusibles trifàsica (sense fusibles), neutre seccionable, borns de connexió i grau de protecció IP-43, IK09, muntada superficialment					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			4,000				4,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			4,000					

6

PG11-DB8W

u

Armari de polièster de 700x500x270 mm, amb porta i finestreta, muntat superficialment

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			4,000				4,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			4,000					

7

ESCELEC01

u

Connexió escomesa elèctrica a la Caixa General de Protecció. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia elèctrica.

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			4,000				4,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			4,000					

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA						
Capítol	06	INSTAL·LACIONS						
Títol 3	04	INSTAL·LACIÓ GAS						

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ					
1	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			1,000					

2

PDK1-DXAC

u

Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			1,000					

3

PFC0-4HXS

m

Tub de Polipropilè-copolímer PP-R a pressió de diàmetre 63x5,8 mm, sèrie S 5 segons UNE-EN ISO 15874-2, soldat, amb grau de dificultat mitjà i col·locat al fons de la rasa

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats	Longitud				
2	Ramal gas		1,000	200,000			200,000	C#*D#*E#*F#

AMIDAMENTS

3	C#*D#*E#*F#						
TOTAL AMIDAMENT						200,000	
4	PFC0-4HXJ	m	Tub de Polipropilè-copolímer PP-R a pressió de diàmetre 32x2,9 mm, sèrie S 5 segons UNE-EN ISO 15874-2, soldat, amb grau de dificultat mitjà i col·locat al fons de la rasa				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats	Longitud			
2	Derivació gas		1,000	31,000			31,000 C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						31,000	
5	ESCGAS01	u	Connexió escomesa gas. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia subministradora de gas.				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats				Total
2			8,000				8,000 C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						8,000	

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	06	INSTAL·LACIONS
Títol 3	05	INSTAL·LACIÓ TELECOMUNICACIONS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCió				
1	PG2N-EUGJ	m	Tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada l'exterior, de 75 mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 20 J, resistència a compressió de 450 N, muntat com a canalització soterrada				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats	Longitud			
2			1,000	231,000			231,000 C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						231,000	
2	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats				Total
2			1,000				1,000 C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						1,000	
3	PDK1-DXAC	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats				
2			1,000				1,000 C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						1,000	

AMIDAMENTS

Capítol	07	PAVIMENTACIó					
NUM.	CODI	UA	DESCRIPCió				
1	P931-3G6L	m3	Base de formigó HM-20/P/20/I, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió amb estesa i vibratge manual, amb acabat reglejat				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample	Alçada	
2	Formigó		1,000	231,000	1,200	0,120	33,264 C#*D#*E#*F#
3							C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						33,264	
2	P9E1-DMWU	m2	Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x2,5 cm, classe 1a, preu superior, col·locat a truc de maceta amb morter mixt 1:0,5:4 i beurada de ciment pòrtland				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample		
2	Panot		1,000	231,000	1,200		277,200 C#*D#*E#*F#
3							C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						277,200	
3	PD5E-FEM3	m	Cuneta amb peça prefabricada de formigó de 40x10 cm amb canal corba a la cara superior, col·locada amb morter de ciment sobre llit de formigó HNE-15/P/10				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats	Longitud			
2	Cuneta		1,000	154,000			154,000 C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						154,000	

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	08	ACABATS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCió				
1	PRA1-DOEK	m2	Hidrosembra de barreja de llavors per a gespa tipus mixta amb addició d'espècies arbustives i/o de flor segons NTJ 07N, amb una dosificació de 35 g/m2, aigua, mulch de fibra vegetal a base de palla picada i fibra curta de cel·lulosa (200g/m2), adob organo-mineral d'alliberament lent, bioactivador microbià i estabilitzador sintètic de base acrílica, en una superfície < 500 m2				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula
1		C	Unitats	Longitud	Ample		
2			1,000	154,000	2,000		308,000 C#*D#*E#*F#
3							C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT						308,000	

Obra	01	PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol	20	CONTROL DE QUALITAT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCió				
1	CQUALI01	u	Proves i seguiment del control de qualitat segons el Pla de Control de Qualitat.				
Num. Text		Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL Fórmula

AMIDAMENTS

1	C	Unitats	Total
2		1,000	1,000 C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT			1,000

Obra 01 PRESSUPOST PLCOOPERATIVA
Capítol 30 SEGURETAT I SALUT

NUM.	CODI	U#	DESCRIPCIÓ					
1	SEG001	u	Partides de Seguretat i Salut en correspondència amb el Pla de Seguretat i Salut redactat per l'empresa adjudicatària i aprovat per el Coordinador de Seguretat i Salut.					
Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1		C	Unitats					
2			1,000				1,000	C#*D#*E#*F#
TOTAL AMIDAMENT							1,000	

PRESSUPOST

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol	01	ENDERROCS, DEMOLICIONS, ARRENCADES, REPICATS I DES				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P2146-DJ4Q	m2	Demolició de paviment de panots col·locats sobre terra, de fins a 2 m d'amplària amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió (P - 8)	1,55	108,000	167,40
2	P2146-DJ25	m2	Demolició de paviment de formigó, de fins a 20 cm de gruix i fins a 2 m d'amplària amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió (P - 7)	6,50	90,000	585,00

TOTAL	Capítol	01.01	752,40		
-------	---------	-------	--------	--	--

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol	02	MOVIMENTS DE TERRES				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P2214-AYNM	m3	Excavació per a caixa de paviment en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb pala excavadora i càrrega directa sobre camió (P - 9)	3,94	110,880	436,87
2	P2217-55T8	m3	Excavació per a rebaix en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb pala excavadora i càrrega directa sobre camió (P - 10)	3,32	308,000	1.022,56
3	P221E-AWDV	m3	Excavació de rasa en presència de serveis fins a 2 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i amb les terres deixades a la vora (P - 11)	14,30	166,320	2.378,38

TOTAL	Capítol	01.02	3.837,81		
-------	---------	-------	----------	--	--

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol	03	TRANSPORTS DE TERRES I RUNES				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P2R4-HIH9	m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de terres no contaminades a obra exterior o centre de valorització, amb camió de 7 t, amb un recorregut de més de 15 i fins a 20 km (P - 13)	11,91	640,332	7.626,35
2	P2R6-4I4Q	m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de residus inerts o no especials a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió per a transport de 7 t, amb un recorregut de més de 15 i fins a 20 km (P - 14)	12,52	21,870	273,81

TOTAL	Capítol	01.03	7.900,16		
-------	---------	-------	----------	--	--

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol	04	SUBMINISTRAMENTS DE TERRES				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P2255-DPIO	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb sorra, en tongades de gruix de més de 25 i fins a 50 cm, utilitzant picó vibrant (P - 12)	34,90	166,320	5.804,57
2	P92A-DX8F	m3	Subbase de tot-u artificial, amb estesa i piconatge del material al 98% del PM (P - 17)	24,86	33,264	826,94

TOTAL	Capítol	01.04	6.631,51		
-------	---------	-------	----------	--	--

PRESSUPOST

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol	05	GESTIÓ DE RESIDUS				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P2RA-EU6Q	m3	Deposició controlada en centre de reciclatge de residus barrejats no perillosos amb una densitat 0,17 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170904 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002) (P - 15)	16,49	21,870	360,64
2	P2RB-HIFS	m3	Disposició de terres no contaminades de densitat aparent 1,6 t/m3, a valoritzador de materials naturals excavats amb codi VNME (P - 16)	1,60	224,100	358,56

TOTAL	Capítol	01.05	719,20		
-------	---------	-------	--------	--	--

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA			
Capítol	06	INSTAL·LACIONS			
Títol 3	01	Clavegueram			
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1 PD01-5CHG	u	Pou circular de registre de diàmetre 100 cm, de 3,5 m de fondària, amb solera amb mitja canya de formigó HM-20/P/20/I de 15 cm de gruix mínim i de planta 1.2x1,2 m per a tub de diàmetre 40 cm, paret per a pou circular de D=100 cm, de gruix 14 cm de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter mixt 1:0,5:4 bastiment quadrat aparent i tapa circular de fosa dúctil per a pou de registre, abatible, pas lliure de 700 mm de diàmetre i classe D400 segons norma UNE-EN 124 i graó per a pou de registre (P - 20)	1.444,23	1,000	1.444,23

2	PD73-F1ME	m	Claveguera amb tub de paret estructurada, amb paret interna llisa i externa corrugada, de polietilè HDPE, tipus B, àrea aplicació U, de diàmetre nominal exterior 400 mm, de rigidesa anular SN 8 kN/m2, segons la norma UNE-EN 13476-3, unió de maniguets, amb grau de dificultat mitja i col·locat al fons de la rasa (P - 24)	29,51	164,000	4.839,64
3	PD55-E3NN	u	Caixa per a embornal de 70x30x85 cm, amb parets de 15 cm de gruix de formigó HM-20/P/20/I sobre solera de 10 cm de formigó HM-20/P/20/I (P - 21)	102,90	2,000	205,80
4	PD5U-4809	u	Reixa fixa, per a embornal de fosa grisa, de 780x380x40 mm i 45 kg de pes i col·locada amb morter (P - 23)	100,17	2,000	200,34
5	ESCCLAVE	u	Connexió escomesa de clavegueram. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia d'aigua. (P - 4)	180,00	16,000	2.880,00

TOTAL	Títol 3	01.06.01	9.570,01		
-------	---------	----------	----------	--	--

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol	06	INSTAL·LACIONS				
Títol 3	02	Instal·lació Aigua				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	ESCAIGUA	u	Connexió escomesa de xarxa d'aigua potable. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia d'aigua. (P - 3)	82,26	8,000	658,08
2	CONNAIGUA	u	Connexió del nou ramal a la xarxa existent. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia d'aigua. (P - 1)	52,93	1,000	52,93

PRESSUPOST

3	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació (P - 26)	147,99	8,000	1.183,92
4	PDK1-DXAC	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 25)	179,03	8,000	1.432,24
5	PM23-4BCW	u	Hidrant soterrat amb pericó de registre, amb una sortida de 100 mm de diàmetre i de 4" de diàmetre de connexió a la canonada, muntat a l'exterior (P - 33)	513,61	1,000	513,61

TOTAL	Títol 3	01.06.02	3.840,78
-------	---------	----------	----------

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA
Capítol	06	INSTAL·LACIONS
Títol 3	03	Instal·lació Elec

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	PG2N-EUGN	m	Tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada l'exterior, de 160 mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 40 J, resistència a compressió de 450 N, muntat com a canalització soterrada (P - 32)	5,43	231,000	1.254,33
2	PG2N-EUGJ	m	Tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada l'exterior, de 75 mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 20 J, resistència a compressió de 450 N, muntat com a canalització soterrada (P - 31)	2,69	462,000	1.242,78
3	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació (P - 26)	147,99	4,000	591,96
4	PDK1-DXAC	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 25)	179,03	4,000	716,12
5	PG19-DGIB	u	Caixa general de protecció de polièster reforçat amb fibra de vidre, de 250 A, segons esquema Unesa número 9, seccionable en càrrega (BUC), inclosa base portafusibles trifàsica (sense fusibles), neutre seccionable, borns de connexió i grau de protecció IP-43, IK09, muntada superficialment (P - 30)	264,02	4,000	1.056,08
6	PG11-DB8W	u	Armari de polièster de 700x500x270 mm, amb porta i finestreta, muntat superficialment (P - 29)	355,55	4,000	1.422,20
7	ESCELEC01	u	Connexió escomesa elèctrica a la Caixa General de Protecció. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia elèctrica. (P - 5)	186,17	4,000	744,68

TOTAL	Títol 3	01.06.03	7.028,15
-------	---------	----------	----------

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA
Capítol	06	INSTAL·LACIONS
Títol 3	04	Instal·lació Gas

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació (P - 26)	147,99	1,000	147,99
2	PDK1-DXAC	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 25)	179,03	1,000	179,03

PRESSUPOST

3	PFC0-4HXS	m	Tub de Polipropilè-copolímer PP-R a pressió de diàmetre 63x5,8 mm, sèrie S 5 segons UNE-EN ISO 15874-2, soldat, amb grau de dificultat mitjà i col·locat al fons de la rasa (P - 28)	17,04	200,000	3.408,00
4	PFC0-4HXJ	m	Tub de Polipropilè-copolímer PP-R a pressió de diàmetre 32x2,9 mm, sèrie S 5 segons UNE-EN ISO 15874-2, soldat, amb grau de dificultat mitjà i col·locat al fons de la rasa (P - 27)	7,89	31,000	244,59
5	ESCGAS01	u	Connexió escomesa gas. Inclou la mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars i materials necessaris per la seva correcta execució segons indicacions de projecte o/i indicacions de la companyia subministradora de gas. (P - 6)	190,00	8,000	1.520,00

TOTAL	Títol 3	01.06.04	5.499,61
-------	---------	----------	----------

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA
Capítol	06	INSTAL·LACIONS
Títol 3	05	Instal·lació Telecomunicacions

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	PG2N-EUGJ	m	Tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada l'exterior, de 75 mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 20 J, resistència a compressió de 450 N, muntat com a canalització soterrada (P - 31)	2,69	231,000	621,39
2	PDK4-AJS1	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 80x80x85 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació (P - 26)	147,99	1,000	147,99
3	PDK1-DXAC	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 700x700 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 25)	179,03	1,000	179,03

TOTAL	Títol 3	01.06.05	948,41
-------	---------	----------	--------

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA
Capítol	07	PAVIMENTACIÓ

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P931-3G6L	m3	Base de formigó HM-20/P/20/I, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió amb estesa i vibratge manual, amb acabat reglejat (P - 18)	81,70	33,264	2.717,67
2	P9E1-DMWU	m2	Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x2,5 cm, classe 1a, preu superior, col·locat a truc de maceta amb morter mixt 1:0,5:4 i beurada de ciment pòrtland (P - 19)	36,41	277,200	10.092,85
3	PD5E-FEM3	m	Cuneta amb peça prefabricada de formigó de 40x10 cm amb canal corba a la cara superior, col·locada amb morter de ciment sobre llit de formigó HNE-15/P/10 (P - 22)	35,93	154,000	5.533,22

TOTAL	Capítol	01.07	18.343,74
-------	---------	-------	-----------

Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA
Capítol	08	ACABATS

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	PRA1-DOEK	m2	Hidrosembra de barreja de llavors per a gespa tipus mixta amb addició d'espècies arbustives i/o de flor segons NTJ 07N, amb una dosificació de 35 g/m2, aigua, mulch de fibra vegetal a base de palla picada i fibra curta de cel·lulosa (200g/m2), adob organo-mineral d'alliberament lent, bioactivador microbià i estabilitzador sintètic de base acrílica, en una superfície < 500 m2 (P - 34)	1,53	308,000	471,24

PRESSUPOST

TOTAL		Capítol	01.08			471,24		
Obra			01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol			20	CONTROL DE QUALITAT				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ			PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	CQUALI01	u	Proves i seguiment del control de qualitat segons el Pla de Control de Qualitat. (P - 2)			500,00	1,000	500,00
TOTAL		Capítol	01.20			500,00		
Obra			01	Pressupost PLCOOPERATIVA				
Capítol			30	SEGURETAT I SALUT				
NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ			PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	SEG001	u	Partides de Seguretat i Salut en correspondència amb el Pla de Seguretat i Salut redactat per l'empresa adjudicatària i aprovat per el Coordinador de Seguretat i Salut. (P - 35)			3.140,07	1,000	3.140,07
TOTAL		Capítol	01.30			3.140,07		

RESUM DE PRESSUPOST

NIVELL 2: Capítol			Import
Capítol	01.01	ENDERROCS, DEMOLICIONS, ARRENCADES, REPICATS I DE	752,40
Capítol	01.02	MOVIMENTS DE TERRES	3.837,81
Capítol	01.03	TRANSPORTS DE TERRES I RUNES	7.900,16
Capítol	01.04	SUBMINISTRAMENTS DE TERRES	6.631,51
Capítol	01.05	GESTIÓ DE RESIDUS	719,20
Capítol	01.06	INSTAL·LACIONS	26.886,96
Capítol	01.07	PAVIMENTACIÓ	18.343,74
Capítol	01.08	ACABATS	471,24
Capítol	01.20	CONTROL DE QUALITAT	500,00
Capítol	01.30	SEGURETAT I SALUT	3.140,07
Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA	69.183,09
			69.183,09
NIVELL 1: Obra			Import
Obra	01	Pressupost PLCOOPERATIVA	69.183,09
			69.183,09

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	69.183,09
13 % Despeses Generals SOBRE 69.183,09.....	8.993,80
6 % Benefici Industrial SOBRE 69.183,09.....	4.150,99
Subtotal	82.327,88
21 % IVA SOBRE 82.327,88.....	17.288,85
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE €	99.616,73

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(NORANTA-NOU MIL SIS-CENTS SETZE EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS)