



21.03

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
PER A LA NOVA PLAÇA DE LA COOPERATIVA
SEPARATA JUSTIFICATIVA MILLORA ESPAIS LLIURES PAU_31 CAROLINES-
SALZES**

TGa arquitectes_Ricard Torres Montagut i Jordi Grané i Font, arquitectes
Trini Capdevila i Fígols, advocada
Juny 2022

La present modificació puntual del POUM de Palau-Solità i Plegamans planteja una alternativa d'ordenació urbanística diferent a la que va ser anul·lada per la sentència núm.190/2019, de 1 de març del 2019. 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

A data de 13 de juny de 2022, la CTU acorda requerir a l'Ajuntament un seguit d'ajustos i consideracions al document aprovat provisionalment, entre els quals, *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-31 en 297,48 m2 tot i que en el global de la modificació puntual, hi ha un increment del sòl d'espais lliures en 231,02 m2. El present document doncs, correspon a aquesta separata sol·licitada amb l'objectiu de justificar que la reducció de la zona verda al PAU-31 *Carolines-Salzes* i la proposta d'ordenació d'aquest manté els objectius del planejament vigent i que no en devalua la seva funcionalitat i qualitat.

1. Proposta d'espais lliures al PAU-31 Carolines-Salzes

La proposta de reordenació del PAU-31 vigent parteix de mantenir la zona edificable a l'extrem nord-est com el preveu el POUM. No obstant, el canvi de tipologia edificatòria d'unifamiliar aïllada a unifamiliar adossada, permet replantejar l'ordenació parcel·laria, i situar tota les noves parcel·les vinculades al carrer existent de La Muntanya, permetent prescindir del vial amb prioritat invertida que preveia al POUM –zona Xr- pel costat est de la zona edificable. La innecessarietat d'aquest vial permet que la zona verda limiti directament amb els fons de les parcel·les edificables, mantinguin igualment la possibilitat d'accés posterior de les parcel·les a espais públics.

Així mateix, la proposta manté el la mateixa disposició i superfície per als espais lliures de Parc agrícola-forestal, amb 6.606,05 m2 –clau V45-, situats a l'est del sector, mantenint el sistema natural arbrat existent i que ressegueix el torrent Caganell.

En relació al 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 com ja s'ha esmentat. 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. En aquest sentit, 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, com queda reflectit en el document de modificació puntual del POUM, 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. És amb aquest objectiu que indicativament, es considera pertinent que el nou parc públic, minimitzi la intervenció en la part de parc verd, i centri la intervenció en generar aquest recorregut de vianants pel perímetre oest de les noves parcel·les edificable.

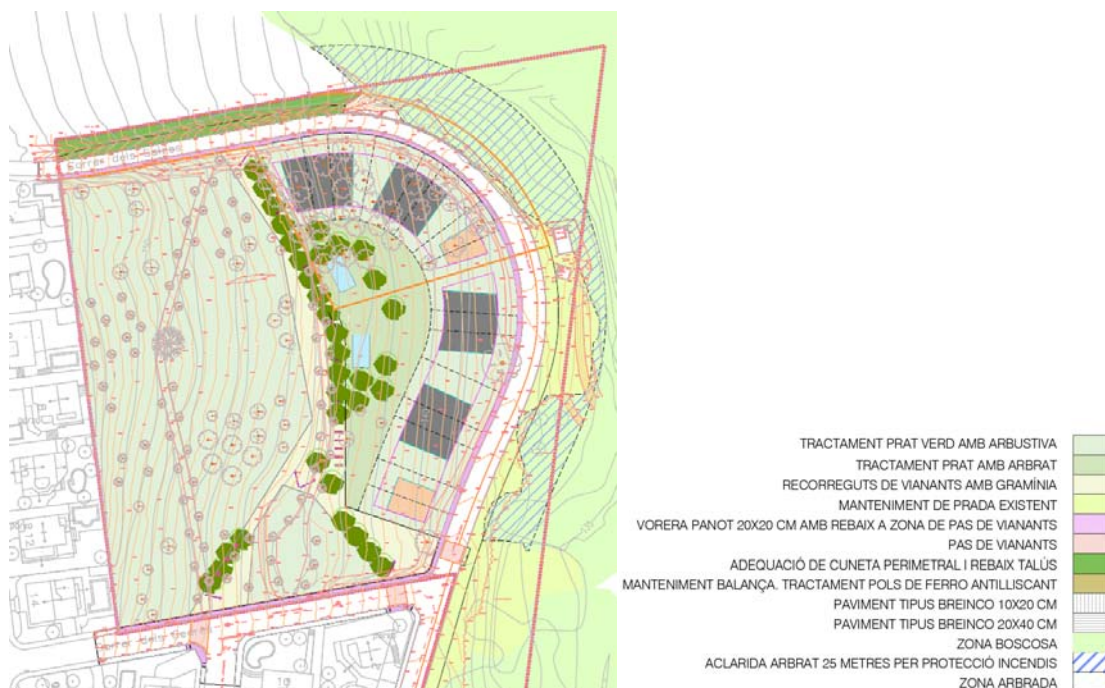


Zona Carolines-Salzes. POUM Vigent



Proposta modificació

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 sistema 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 indicativa d'urbanització, on es pot apreciar la proposta de manteniment de les zona verda existent sense alterar-ne la seva configuració actual, i concentrar la intervenció en habilitar el parc d'un recorregut de vianants de connexió entre els carrers Cedrers al sud i Salzes al nord i que limita per l'est amb les parcel·les privades, possibilitant habilitar accessos vers els espais lliures privats. A la secció C inferior, es pot apreciar que l'ordenació més plausible d'acord els condicionants topogràfics existents, permet situar l'espai lliure privatius de les parcel·les a la cota de la planta 1 de l'habitatge unifamiliar, permetent que aquest espai es relacionin amb l'espai habitable de dia de la casa. La cota d'aquest espai lliure privat es relaciona a cota amb els espais lliures públics del parc.



Secció C

Com s'ha comentat, la reducció de zona verda del PAU-31 Carolines-Salzes, de 297,48 m² respecte al POUM vigent és equivalent a una reducció d'espais lliure globals d'1,74%, sense que aquesta pèrdua de superfície sigui significativa ni alteri els objectius globals d'ordenació dels espais lliures. En aquest sentit, es garanteix que les zones verdes resultants mantenint la funcionalitat d'aquests respectes el POUM vigent, donant compliment al previst a l'art. 98.6 del TRLUC.

FITXA CARACTERÍSTIQUES PAU-31_CAROLINA-SALZES				FITXA CARACTERÍSTIQUES PAU-31_CAROLINA-SALZES							
ÀMBIT			%	ÀMBIT			%				
SÒL PÚBLIC	26.730,48	m2	100,00	SÒL PÚBLIC	22.241,81	m2	100,00				
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	17.133,74	m2	64,10	V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	16.836,26	m2	75,70	-297,48	-1,74	%	
V4. Parc urbà	10.527,70	m2	39,38	V4. Parc urbà	10.230,21	m2	46,00	-297,49	-2,83	%	
V5. Parc agrícola - forestal	6.606,04	m2	24,71	V5. Parc agrícola - forestal	6.606,05	m2	29,70				
X. VIARI	5.356,91	m2	20,04	X. VIARI	1.938,55	m2	8,72				
X. Xarxa viària	3.879,17	m2	14,51	X. Xarxa viària	1.938,55	m2	8,72				
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.520,16	m2	5,69	Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida							

Quadres comparatius del POUM –adaptat topogràficament- i la proposta d'ordenació de la modificació puntual del PAU-31.

2. Justificació de l'art. 100.3 en relació al PAU-45 Plaça de la Cooperativa

L'art. 100.3 del TRLUC estableix que *En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.*

El nou Polígon d'actuació urbanística PAU-45_Plaça de la Cooperativa té les següents característiques:

FITXA CARACTERÍSTIQUES PAU-45_PLAÇA COOPERATIVA							
ÀMBIT			%				
SÒL PÚBLIC				5.336,56	m2	100,00	
V. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES				524,75		9,83	
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 religió				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	%		

En aquest sentit, la nova proposta d'ordenació del PAU-45 Plaça de la Cooperativa dona plenament compliment a aquestes superfícies mínimes de sòl públic vinculat a la nova edificabilitat, de 1.968,00 m2. En el quadre inferior, 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, 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

Manresa, a la data de la signatura

Ricard Torres i Montagut, arqte.

Jordi Grané i Font, arqte.

Trini Capdevila i Fígols, advocada.