



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, DE LES ZONES INCLOSES A L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER MERCADERS, CARRER SANTA MARGARIDA DE BOADA VELL, AVINGUDA CAMÍ REIAL, RONDA CAN BOADA VELL I CARRER METAL·LÚRGIA

PROMOTOR: AURAY MANAGING SL - CIF: B-65066276

SITUACIÓ: CARRER MERCADERS n°2 i 4 – POL. IND. RIERA DE CALDES  
08184 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS - BARCELONA

REALITZAT  
PER:

[CLICK ARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.](#)  
C. Pompeu Fabra 1-2 bajos · 08755 Castellbisbal · BCN

JAVIER MAILLON  
Arq. Col. COAC 37269/2



# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, DE LES ZONES INCLOSES A L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER MERCADERS, CARRER SANTA MARGARIDA DE BOADA VELL, AVINGUDA CAMÍ REIAL, RONDA CAN BOADA VELL I CARRER METAL·LÚRGIA**

## **ÍNDEX**

### **MEMÒRIA**

#### **1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL**

- 1.1. Objectiu i finalitat de la redacció del document
- 1.2. Iniciativa del planejament
- 1.3. Justificació legal que ha de complir una modificació del planejament
- 1.4. Justificació d'aquesta modificació del planejament
- 1.5. Antecedents
- 1.6. Marc legal

#### **2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ**

- 2.1. Situació i emplaçament de l'àmbit
- 2.2. Descripció de l'àmbit i estat actual
- 2.3. Propietat
- 2.4. Planejament vigent
- 2.5. Dades comparatives dels paràmetres urbanístics de les dues qualificacions urbanístiques

#### **3. PROPOSTA**

- 3.1. Documentació que incorpora aquesta Modificació del POUM
- 3.2. Descripció i justificació de la proposta
- 3.3. Justificació de la necessitat de la iniciativa i concurrència dels interessos públics i privats

### **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

Plànols d'informació:

INF-1. Situació i emplaçament

INF-2. Planejament Vigent. POUM

Plànol de proposta

ORD-1. Proposta de Zonificació

# **MEMÒRIA**

## **1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL**

### **1.1. Objectiu i finalitat de la redacció del document**

El present document suposa una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM), aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015.

L'objectiu d'aquesta Modificació puntual és unificar la qualificació urbanística de caràcter industrial situada en una illa del Polígon Industrial Riera de Caldes; i per tant, canviar la subclau 7f d'una parcel·la per la subclau 7a, per tal de regularitzar tota l'illa en una mateixa clau urbanística, tal com el planejament anterior al POUM ja plantejava (Pla Pla Parcial Riera de Caldes segona fase) i d'aquesta manera millorar la implantació industrial.

### **1.2. Iniciativa del planejament**

La iniciativa de redactar aquesta modificació és de caràcter particular, tot i que serà assumida pel propi Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, per considerar que aquesta modificació millora la implantació industrial en el Polígon Industrial Riera de Caldes.

La redacció del document es realitza per atendre la necessitat de desenvolupar de forma eficient el Polígon Industrial de la Riera de Caldes.

La present iniciativa en matèria de planejament urbanístic resulta d'interès per al municipi de Palau-solità i Plegamans, en permetre regular i unificar la clau urbanística de la totalitat de les zones incloses en l'illa determinada en els plànols que s'adjunten i d'aquesta manera facilitar la implantació industrial.

En aquest sentit, a l'empara de l'establert en l'article 101.3 del TRLU 1/210, de 3 d'agost, la present iniciativa associada a l'interès general serà assumida expressament per l'Ajuntament als efectes de promoure el seu tràmit.

### **1.3. Justificació legal que ha de complir una modificació del planejament**

Una Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha de redactar en base al que preveu l'article 93.4 del TRLUC i segons el que especifica l'article 9 del propi POUM, aprovat en data 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC de data 30 de novembre del mateix any.

L'article 9 del POUM estableix que:

*"1.-La modificació de les determinacions del Pla que no comporti la seva revisió, s'ajustarà al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU.*

*2.- El projecte de modificació haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla que modifica i haurà de comprendre un estudi urbanístic que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta”*

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'article 94.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya:

*“la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació”*

L'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, ens determina quina ha de ser la justificació per a realitzar qualsevol modificació d'una figura de planejament urbanístic. El punt 1 d'aquest article ens determina:

*“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents”.*

Qualsevol proposta ha de raonar i justificar la conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'article 97 del citat Text Refós.

L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta, que ha de tenir en compte fonamentalment el següent:

- L'ordenació proposada ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada ha de comportar raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- La proposta ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics.

Per tant, qualsevol figura de planejament urbanístic que proposi una nova ordenació ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; en conseqüència, la proposta establerta ha de presentar una projecció adequada als interessos públics.

El document ha de justificar la necessitat de realitzar aquesta modificació i, fonamentalment, l'interès públic que aquesta comporta.

#### **1.4. Justificació d'aquesta modificació del planejament**

Aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al que preveu l'article 93.4 del TRLUC i segons el que especifica l'article 9 del propi POUM, aprovat en data 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC de data 30 de novembre del mateix any.

Aquest document té el grau de precisió del Pla que modifica, i presenta un estudi urbanístic que justifica la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.

Pel que fa a la documentació que conté aquesta modificació es subjecta a les mateixes disposicions que el document del POUM.

Seguint a l'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquesta modificació raona i justifica la necessitat i conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta també té en compte l'ordenació proposada, que és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en cap moment en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

L'ordenació que es proposa també comporta raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial i una projecció adequada dels interessos públics.

En aquest document de Modificació puntual del POUM es planteja estrictament una modificació d'una subclau industrial per una altra, unificant la qualificació de les zones en tota una illa de caràcter industrial, seguint amb el criteri de l'anterior planejament (Pla Parcial Riera de Caldes, 2a fase), i d'aquesta manera millorar la implantació de possibles activitats industrials.

Per tant, en resum la modificació que es planteja no comporta cap increment del sostre edificable; cap increment del nombre d'habitatges (ja que la clau és industrial); no es realitza cap ordenació que no segueixi el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i que entri en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; no comporta una reducció de la superfície dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures o equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals o per reducció de l'àmbit d'actuació; i finalment, no comporta una projecció inadequada dels interessos públics. Estrictament l'oportunitat i la conveniència de realitzar aquesta modificació es troba, tal com ja s'ha mencionat anteriorment, en millorar qualsevol implantació industrial i el sistema productiu.

## **1.5. Antecedents**

L'àmbit que es contempla modificar en aquest document es trobava inclòs anteriorment en el Pla Parcial de la Riera de Caldes, 2a fase, aprovat definitivament i publicat el 6/4/1987, el qual establia per tot l'àmbit del Pla Parcial només dues categories de sòl industrial (el tipus I que aglutinava la mitjana i gran indústria i el tipus II que era la petita indústria).

En pràcticament la totalitat de les zones industrials del Pla Parcial es determinava com a qualificació urbanística industrial la del tipus I (indústries grans i mitjanes). Per tant, en cap moment es distingien amb claus urbanístiques diferents les indústries grans i les mitjanes, i només es determinava una clau diferent per les indústries de petit format.

En l'àmbit establert en aquesta Modificació només es determinava una clau urbanística que era la del tipus I (gran i mitjana indústria).

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans va determinar, a diferència del Pla Parcial de la Riera de Caldes - 2a fase, una clau per les zones amb indústries de gran tamany i una altra clau per les indústries de format mitjà, concretant en aquest àmbit d'actuació, fonamentalment una zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran (Clau 7a) i una zona molt més reduïda de caràcter industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana (Clau 7f).

## **1.6. Marc legal**

El marc legal a tenir en compte en aquest document és el següent:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana;
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), i posteriors modificacions parcials.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC);
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM), aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015.

## **2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ**

### **2.1. Situació i emplaçament de l'àmbit**

L'àmbit a on es situa aquesta modificació puntual de caràcter industrial es troba inclòs en el Polígon Industrial Riera de Caldes, i en concret dins del PEU-01. Industrial Riera de Caldes que determina el document del POUM.

El PEU-01 Industrial Riera de Caldes està situat al sud del municipi. Es troba delimitat al Nord, pel Carrer del Migdia traçant una línia per la Rambla Boada Vell i en perpendicular el Carrer Orfebreria; a l'Est, amb el Carrer Ferrers i la seva prolongació amb el Carrer Aiguaders; al Sud, fins el límit del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, amb el municipi de Santa Perpetua de la Mogoda; i finalment a l'Oest, en part per la Riera de Caldes i en part pel parc de l'Hostal del Fum.

Aquesta Modificació puntual del POUM que es planteja d'una zona de caràcter industrial es situa en l'illa delimitada pel carrer Mercaders, el carrer Santa Margarida de Boada Vell, l'avinguda Camí Reial, la Ronda Can Boada Vell i el carrer Metal.lúrgia.

### **2.2. Descripció de l'àmbit i estat actual**

En l'illa determinada en l'apartat anterior es situa en la part de ponent tot una sèrie de sistemes d'equipaments, serveis tècnics i zones verdes de propietat de l'Ajuntament; i en la part de llevant, en front del carrer dels Mercaders, des del carrer de Santa Margarida de Boada Vell i el carrer Metal.lúrgia, tot una sèrie de naus industrials, amb la qualificació industrial de 7a en la seva majoria i una petita part en la cantonada entre els carrers dels Mercaders i Metal.lúrgia de 7f.

La superfície total de l'àmbit d'aquesta modificació és de 50.144,21 m<sup>2</sup>sòl; dels quals 44.318,60 m<sup>2</sup>sòl son de sòl industrial qualificat de "Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran Riera de Caldes (Clau 7a)", i uns 5.825,61 m<sup>2</sup>sòl son de "Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana Riera de Caldes (Clau 7f)".

La delimitació d'aquesta Modificació es produeix sobre un àmbit de Sòl Urbà Consolidat, amb la urbanització realitzada, tot i que el POUM en determina un Pla Especial en tot el conjunt del polígon industrial per a adequar la urbanització amb tot una sèrie d'objectius i criteris.

### **2.3. Propietat**

La titularitat del sòl afectada per la present Modificació puntual del POUM de Palau-solità i Plegamans és segons les dades cadastrals el següent:

Finca 1:

Localització: Carrer de Mercaders núm. 2  
Sup. sòl: 6.623,00 m<sup>2</sup>sòl  
Sup. sostre: 2.810,00 m<sup>2</sup>st  
Referència cadastral: 1621603DG3012S0001MZ  
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 2:

Localització: Carrer de Mercaders núm. 4  
Sup. sòl: 16.097,00 m<sup>2</sup>sòl  
Sup. sostre: 10.395,00 m<sup>2</sup>st  
Referència cadastral: 1621604DG3012S00010Z  
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 3:

Localització: Carrer de Mercaders núm. 6  
Superfície: 9.561,00 m<sup>2</sup>sòl  
Sup. sostre: 2.626,00 m<sup>2</sup>st  
Referència cadastral: 1621605DG3012S0001KZ  
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 4:

Localització: Carrer de Mercaders núm. 8  
Superfície: 18.936,00 m<sup>2</sup>sòl  
Sup. sostre: 7.749,00 m<sup>2</sup>st  
Referència cadastral: 1621606DG3012S0001RZ  
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

## **2.4. Planejament vigent**

L'àmbit a modificar puntualment és de Sòl Urbà Consolidat, amb la qualificació d'Àrees d'activitat econòmica industrial (clau 7), però amb dues subclaus diferents (7a i 7f).

Tal com s'explica en aquesta memòria, aquesta modificació planteja un canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la actualment amb la clau 7f, per tal de passar-la a la clau 7a, i d'aquesta manera regularitzar i igualar la seva clau urbanística al resta de les zones incloses en l'illa.

Els sistema d'ordenació d'aquestes dues zones és d'edificacions industrials aïllades de parcel·la gran (7a) i parcel·la mitjana (7f), envoltada d'espai lliure destinat a jardí, a aparcament i espais d'accés a les naus industrials.



La diferència fonamental es troba en les seves dimensions ja que els paràmetres urbanístics són força similars.

Els articles que regulen les zones esmentades són els corresponents a la Secció Setena. d'Àrees d'activitat econòmica industrial, pel que fa a la clau 7a és l'article 386, i pel que fa a la clau 7f és l'article 390.

L'article 386 del document del POUM ens estableix els diferents paràmetres urbanístics de la Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Riera de Caldes" (Clau 7a), que es transcriu a continuació:

#### 1. Definició

*Aquesta clau industrial comprèn un teixit de parcel·les de grans dimensions agrupades en illes de forma relativament regular i ocupades per construccions aïllades de gran grandària i ús predominant industrial, situades en l'àmbit de l'actual Polígon Industrial "Riera de Caldes" (1ª fase, 2ª fase i 3ª fase), situat a l'extrem sud del terme municipal, confrontant amb la Riera de Caldes.*

#### 2. Tipus d'ordenació

*El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada amb parcel·les de grans dimensions i destinada a la gran indústria, envoltada d'espai lliure destinat a jardí o aparcament.*

#### 3. Condicions de la parcel·la

*La parcel·la edificable mínima s'estableix en 3.000 m<sup>2</sup>sòl, i la façana mínima en 50,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 50,00 m.*

*No obstant, es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.*

*No s'admet la compartimentació de les naus mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, per tal de realitzar diferents activitats o que es destinin a lloguer.*

*En el cas que, aquests supòsits estiguin establerts en l'actualitat en alguna de les parcel·les, s'haurà d'acomplir el següent:*

*Es disposi d'espais comunitaris que, garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats, particularment adequats al pas de vehicles d'emergència.*

*Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar a sistema viari intern.*

*Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.*

*Es disposi obligatòriament d'hidrants interns a la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent, i de com a mínim 1, al final de cada vial intern en cul de sac.*

#### 4. Ocupació

*L'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 70%.*

#### 5. Edificabilitat

*El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.*

*A efectes de càlcul, els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat, així com les edificacions auxiliars tancades.*

*No computen les estructures d'emmagatzematge de mercaderies d'estructura trepitjable no opaca o les instal·lacions d'emmagatzematge d'ordenació en vertical d'estructura autoportant i no solidària amb l'edificació.*

*Igualment, tampoc computaran a efectes de càlcul de l'edificabilitat els soterranis, les marquesines i els voladissos.*

## **6. Alçada màxima i nombre de plantes**

*L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 16,00 m, a comptar des de la cota de referència de la planta baixa fins a l'inici de la coberta.*

*Així mateix, sempre que les necessitats ho exigeixin, en funció dels processos de producció, instal·lacions industrials, o creixement i ampliació de processos industrials existents, es permetran alçades majors, no superiors a 20,00 m, sempre que estiguin degudament justificades en la llicència d'obres, i subjectes a unes condicions diferents de les distàncies als lindars, degut a l'augment de l'alçada reguladora, i sempre que l'edificació que sobrepassi de l'alçada de 16,00 m no representi una ocupació de la parcel·la superior al 20% de la seva superfície.*

*Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...).*

*Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:*

*Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.*

*Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.*

*El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+III, comptabilitzant com una planta més l'altell.*

## **7. Separacions mínimes**

*La regulació de les separacions a partions es realitzarà en funció de l'alçada reguladora.*

*Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, amb alçades reguladores inferiors a 16,00 m, es fixen en:*

<i>Separació a carrer:</i>	<i>10,00 m</i>
<i>Separació a fons de parcel·la:</i>	<i>5,00 m</i>
<i>Separació a lindars laterals:</i>	<i>5,00 m</i>

*Les separacions mínimes de les edificacions, respecte dels límits de la parcel·la, amb alçades reguladores superiors a 16,00 m i com a màxim 20,00 m, es fixen en:*

<i>Separació a carrer:</i>	<i>10,00 m</i>
<i>Separació a fons de parcel·la:</i>	<i>10,00 m</i>
<i>Separació a lindars laterals:</i>	<i>10,00 m</i>

*Les separacions entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixen en:*

<i>Alçades inferiors a 16 m:</i>	<i>10,00 m</i>
<i>Alçades entre 16-20 m:</i>	<i>15,00 m</i>

#### **8. Soterranis**

*Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.*

*El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.*

*Els soterranis i semisoterranis no podran ocupar la totalitat de la parcel·la, respectant l'ocupació màxima i mantenint la separació mínima establerta als llinars de la parcel·la.*

*En el cas de que es tracti de parcel·les que pertanyen al mateix grup empresarial o d'un mateix propietari, tampoc serà possible que el soterrani arribi al límit de parcel·la amb l'objecte que es pugui comunicar, si menys no les parcel·les es podran agregar.*

*Els soterranis en cap cas computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat, però sí de l'ocupació de la parcel·la.*

#### **9. Construccions auxiliars**

*L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars serà del 5% de la superfície de la parcel·la.*

*Totes les superfícies cobertes i tancades de les edificacions auxiliars no podran ocupar una superfície superior al 2% del total de la parcel·la, i si aquesta superfície és superior computaran dins de l'ocupació permesa per l'edificació principal.*

*Es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,....En cap cas, aquests elements significaran una molèstia per les parcel·les veïnes, ni ocuparan en general la franja de 3,00 m immediata a la alineació al vial. Encara que, es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com les estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, així com també les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.*

*Son també construccions auxiliars les construccions que agrupen o contenen elements tècnics necessaris per l'activitat sense presència fixa de personal.*

*L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m., podent-se incrementar en el cas de que es justifiqui les seves necessitats tècniques.*

#### **10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats**

*Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.*

*L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 50% de la superfície amb terreny filtrant o amb paviments permeables, essent obligatori el tractament de com a mínim la meitat d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai no edificat es reservarà per la circulació interna de la parcel·la i l'aparcament de vehicles. Es considera per aquest concepte com espai edificat l'ocupat per la pròpia edificació principal i per les construccions auxiliars.*

*Les àrees pavimentades garantiràn la reconducció de les aigües i el drenatge.*

*S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.*

#### 11. Reserves de places d'aparcaments

*Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup>st industrial, i 1 per cada 60 m<sup>2</sup>st destinat a oficines o serveis.*

*Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.*

#### 12. Modificació dels paràmetres

*Els paràmetres urbanístics que es determinen en aquest article, es podran adaptar a les circumstàncies pròpies de cada parcel·la i de cada activitat industrial, mitjançant la tramitació i aprovació d'un Pla de Millora Urbana en els termes establerts per la normativa urbanística d'aplicació.*

#### 13. Usos

*L'ús dominant de la zona és l'industrial (i).*

*S'admetran en aquesta zona els usos següents:*

*Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 12; i del nivell 1 els sectors 7, 9 i 12.*

*Logístic i magatzem (lm)*

*Tecnològic (centres productius d'investigació, disseny) (tc)*

*Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)*

*Establiments comercials singulars (ecs)*

*Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.*

*Mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.*

*Restauració (r), només el que doni servei a la pròpia activitat industrial en que s'ubica.*

*Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)*

*Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)*

*Aparcaments i estacionaments*

*Proveïment i abastament de benzina (estació de servei), lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat.*

*Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.*

*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.*

Per altra banda, l'article 390 del document del POUM ens estableix els diferents paràmetres urbanístics de la Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana "Riera de Caldes" (Clau 7f), que es transcriu a continuació:

## 1. Definició

*Aquesta clau industrial comprèn un teixit de parcel·les de mitjana i grans dimensions agrupades en illes de forma relativament regular i ocupades per construccions fonamentalment aïllades de grandària mitjana i gran amb ús predominant industrial.*

*Aquestes zones es situen en un àmbit que s'inclou en l'actual Polígon Industrial "Riera de Caldes" (1ª fase), en un espai comprés aproximadament entre l'Av. de Catalunya, la C-155, la Riera de Caldes i la zona residencial de Palau (carrer Migdia, rda. Boada Vell i carrer Orfebreria).*

## 2. Tipus d'ordenació

*El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada amb parcel·les de grandària mitjana i d'ús industrial, envoltades d'espai lliure i aparcament.*

## 3. Condicions de la parcel·la

*La parcel·la edificable mínima s'estableix en 2.000 m<sup>2</sup>sòl, i la façana mínima en 30,00 m, i en qualsevol punt d'aquesta s'haurà també de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim 30,00 m.*

*No obstant, es consideren edificables totes les parcel·les existents (registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM.*

*Per altra banda, s'admet la compartimentació de les naus per diferents activitats; es a dir, es permetrà la divisió del volum edificable dintre de cada parcel·la amb naus més petites, destinades a lloguer o mitjançant divisió horitzontal en establiments, els quals hauran de tenir una façana mínima a vial públic de 12,00 m, i poder inscriure un cercle de diàmetre 12,00 m en qualsevol punt de la parcel·la.*

*La divisió horitzontal només es podrà realitzar en vertical, es a dir que, les diferents plantes d'un edifici hauran d'estar vinculades només a una propietat i activitat.*

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

*També es permet la compartimentació interna dins de la parcel·la, de naus més petites per diferents activitats, en les quals s'haurà de poder inscriure també un cercle de diàmetre 12,00 m en qualsevol punt de la parcel·la i tenir una façana mínima a un vial privat de caràcter públic de 12,00 m. No obstant, en aquests casos serà necessari que la parcel·la permeti la configuració d'un vial intern que rodegi les naus industrials, amb una dimensió lliure de 6,00 m d'amplada (sense incloure la zona d'aparcaments), amb dos accessos al sistema viari públic, i no permetent-se els vials en cul de sac.*

*En tot cas, qualsevol divisió en establiments del volum edificable haurà de garantir:*

*El compliment del reglament contra incendis en els establiments industrials o de les normes que siguin d'aplicació.*

*Es disposi d'espais públics (vials) o espais comunitaris que garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats.*

*Es disposi d'una superfície lliure de solar que permeti la càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies, sense afectar al sistema viari intern.*

*Es garanteixi l'ordenació, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.*

*La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 300 m<sup>2</sup>st.*

*Es conservi la parcel·la inicial com a indivisible , els espais compartits es destinaran a accés, càrrega i descàrrega, aparcaments i jardins.*

*Es disposi obligatòriament d'hidrants dins de la parcel·la, segons la normativa sectorial vigent, i com a mínim de 1 hidrant en els vials interns a la parcel·la de caràcter públic i al final de cada cul de sac, en el cas que aquest sigui existent.*

#### 4. Ocupació

*L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà com a màxim del 60%, o aquella definida pels perímetres reguladors grafiats en els plànols corresponents.*

#### 5. Edificabilitat

*El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>sòl.*

*Els altells es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.*

#### 6. Alçada màxima i nombre de plantes

*L'alçada de regulació màxima de l'edificació es fixa en 12,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer al punt més alt de la coberta.*

*Així mateix, sempre que les necessitats ho exigeixin, en funció dels processos de producció, instal·lacions industrials, o creixement i ampliació de processos industrials existents, es permetran alçades majors, no superiors a 16,00 m, sempre que estiguin degudament justificades en la llicència d'obres, i sempre que l'edificació que sobrepassi de l'alçada de 16,00 m no representi una ocupació de la parcel·la superior al 10% de la seva superfície.*

*Es permetrà que, per sobre d'aquesta alçada sobresurtin només els elements tècnics, les instal·lacions relacionades en el procés de producció o fabricació (instal·lacions, plaques, xemeneies, antenes,...)*

*Aquests elements tècnics hauran de complir les condicions següents:*

*Podran superar l'alçada màxima sempre que les instal·lacions i els elements tècnics no representin una ocupació de parcel·la superior al 2% de la seva superfície.*

*Tampoc podran sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45°, que continguin les línies horitzontals que limiten l'altura màxima reguladora en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de manera independent per a cada part de la planta baixa.*

*El nombre màxim de plantes, respecta a l'alçada reguladora màxima, es fixa en PB+II, comptabilitzant com una planta més l'altell.*

#### 7. Separacions mínimes

*La regulació de les separacions a partions, tret que no es defineixi una alineació o un perímetre regulador de l'edificació en els plànols, es fixa en:*

<i>Separació a carrer:</i>	<i>10,00 m</i>
<i>Separació a fons de parcel·la:</i>	<i>5,00 m</i>
<i>Separació a llindars laterals:</i>	<i>5,00 m</i>

*Les separacions entre volums (edificis) en una mateixa parcel·la, que configuren espais lliures de pas de caràcter públic o de magatzematge de material amb instal·lacions i edificacions auxiliars pròpies de l'activitat, es fixen en 10 m.*

## 8. Soterranis

*Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.*

*El número màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.*

## 9. Construccions auxiliars

*L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars serà del 5% de la superfície de la parcel·la.*

*Totes les superfícies cobertes i tancades de les edificacions auxiliars no podran ocupar una superfície superior al 2% del total de la parcel·la, i si aquesta superfície és superior computaran dins de l'ocupació permesa per l'edificació principal.*

*Es podran realitzar petits cossos coberts sense parets laterals, destinats a protegir o acollir serveis que requereixen ser a l'exterior, com dipòsits de gas o fluids, bàscules, suport d'estructures elevades,....En cap cas, aquests elements significaran una molèstia per les parcel·les veïnes, ni ocuparan en general la franja de 3,00 m immediata a la alineació al vial. Encara que, es permetran adossades a l'alineació de la parcel·la al vial, les casetes per serveis públics, com estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, així com també les garites destinades al servei de la porteria, vigilància, control i anàlegs.*

*L'alçada d'aquestes construccions auxiliars serà com a màxim de 3,00 m.*

## 10. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

*Els espais lliures sense ús no podran ser terrenys erms i hauran de ser pavimentats o tractats amb jardineria o arbrat, per tal de preservar la imatge del conjunt.*

*L'espai no edificat de les parcel·les industrials tindrà com a mínim un 20% de la superfície sense pavimentar, o amb terreny filtrant, essent obligatori el tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat. El resta de l'espai no edificat es reservarà per la circulació interna de la parcel·la i l'aparcament de vehicles.*

*Les àrees pavimentades garantiràn la reconducció de les aigües i el drenatge.*

*S'ha de garantir l'ordre, el manteniment i la bona imatge dels espais no edificats de la parcel·la.*

## 11. Reserves de places d'aparcaments

*Amb la tramitació de noves llicències ambientals o de llicències per a noves construccions, s'haurà de justificar la reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup>st industrial, i 1 per cada 60 m<sup>2</sup>st destinat a oficines o serveis.*

*Les àrees destinades a aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció oberts, que no suposin una obra permanent d'edificació, no obstant, aquests computaran a efectes d'ocupació de la parcel·la.*

## 12. Usos

*L'ús dominant de la zona és industrial (i).*

*A més els usos compatibles son els següents:*

*Industrial, admetent-se el nivell 2, el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12. Restaran prohibides les activitats de nivell 2 amb naus que donin front a qualsevol zona residencial.*

*Logístic i magatzem (lm)*

*Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)*

*Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)*

*Establiments comercials singulars (ecs)*

*Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa.*

*Petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.*

*Restauració (r)*

*Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis)*

*Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions)*

*Aparcaments i estacionaments*

*Proveïment i abastament de benzina o estació de servei (amb caràcter general aquest ús només estarà lligat a la pròpia activitat industrial pel seu consum privat o propi; i per la venda al públic, aquest ús només es podrà implantar en el front de l'Avda. Camí Reial)*

*Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.*

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

## 2.5. Dades comparatives dels paràmetres urbanístics de les dues qualificacions urbanístiques

	CLAU 7A		CLAU 7F
Tipus d'ordenació	Edificació industrial aïllada de grans dimensions		Edificació industrial aïllada de parcel·la mitjana
Superfície parcel·la	mín. 3.000 m <sup>2</sup> sòl		mín. 2.000 m <sup>2</sup> sòl
Façana parcel·la	mín. 50 m		mín. 30 m
Diàmetre a inscriure	mín. 50 m		mín. 30 m
Compartimentació	No s'admet compartimentació en divisió horitzontal		S'admet compartimentació en divisió horitzontal
Ocupació	màx. 70%		màx. 60%
Edificabilitat	màx. 1 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl		màx. 1 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl
Alçada	màx. 16 m (màx. 20 m ocup. màx. 20 % a justificar)		màx. 12 m (màx. 16 m ocup. màx. 10 % a justificar)
Nombre de plantes	màx. PB+III		màx. PB+II
Separacions mínimes	màx. 16 m	Carrer: 10 m	Carrer: 10 m
		Fons: 5 m	Fons: 5 m
		Laterals: 5 m	Laterals: 5 m
	màx. 20 m	Carrer: 10 m	
Fons: 10 m			
Laterals: 10 m			
Separacions volums parcel.	màx. 16 m	10 m	10 m
	màx. 20 m	15 m	



	CLAU 7A	CLAU 7F	
Soterranis	segons ocupació màxima i separacions / màx. 2 plantes	segons ocupació màxima i separacions / màx. 2 plantes	
Construccions Auxiliars	ocupació màx. 5 %	ocupació màx. 5%	
	ocupació màx. 2% (const. aux. cobertes i tancades)	ocupació màx. 2% (const. aux. cobertes i tancades)	
	alçada const. màx. 3 m	alçada const. màx. 3 m	
Espais lliures	mínim 50 % terreny filtrant o paviments permeables	mínim 20% terreny filtrant o paviments permeables	
Aparcaments	1 cada 100 m <sup>2</sup> st industrial	1 cada 100 m <sup>2</sup> st industrial	
	1 cada 60 m <sup>2</sup> st oficines-serveis	1 cada 60 m <sup>2</sup> st oficines-serveis	
Modif. paràmetres	Es podran adaptar PMU segons parcel·la i activitat		
Usos	L'ús dominant de la zona és l'industrial (i). S'admetran en aquesta zona els usos següents:	L'ús dominant de la zona és l'industrial (i). S'admetran en aquesta zona els usos següents:	
	Industrial (i)	Nivell 1 sectors 7, 9 i 12	Nivell 2, 3 i 4 sectors 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 12
	Tecnològic (centres productius d'investigació, disseny) (tc)		Logístic i magatzem (lm) Tecnològic (centres productius d'investigació, disseny) (tc)
	Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)		Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)
	Establiments comercials singulars (establiments comercials de venda a l'engròs / venda de productes elaborats en el propi establiment) (ecs)		Establiments comercials singulars (establiments comercials de venda a l'engròs / venda de productes elaborats en el propi establiment) (ecs)
	Mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec)		Petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec)
	Restauració (r) (només el que doni servei a la pròpia activitat industrial en que s'ubica)		Restauració (r) (només el que doni servei a la pròpia activitat industrial en que s'ubica)
	Dotacions comunitàries (esportiu, cultural, associatiu, administratiu i de serveis)		Dotacions comunitàries (esportiu, cultural, associatiu, administratiu i de serveis)
	Serveis tècnics i ambientals		Serveis tècnics i ambientals
	Aparcaments i estacionaments		Aparcaments i estacionaments
	Proveïment i abastament de benzina (lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat)		Proveïment i abastament de benzina (lligada a la pròpia activitat industrial només pel seu consum privat)
	*es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància		*es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància

Justificació de les diferències entre paràmetres urbanístics:

Les dues claus urbanístiques són similars pel que fa a la tipologia industrial d'edificació aïllada amb espais lliures interiors en la parcel·la, i per tant, pel que fa a l'ordenació que es planteja en una i en l'altra és pràcticament la mateixa, tot i que la primera és de grans dimensions i la segona de format mitjà.

Aquesta distinció entre el tamany de la parcel·la ens fa variar força els diferents paràmetres urbanístics, que no van en funció de les dimensions de la parcel·la, però sí tenen certa relació amb l'ordenació segons les dimensions establertes, com són els paràmetres següents: superfície mínima, façana mínima, diàmetre a inscriure mínim, ocupació, alçades reguladores, nombre de plantes, separació de volums en la parcel·la, etc.

Altres paràmetres diferents entre les dues claus urbanístiques són els següents: la compartimentació admesa o no, el percentatge d'espai lliure o terreny filtrant, la possibilitat d'adaptació dels diferents paràmetres urbanístics segons la parcel·la i activitat mitjançant un Pla de Millora Urbana, alguns usos admesos que presenta una de les claus i l'altra no, etc.

Fent una comparativa entre els diferents paràmetres urbanístics i els usos admesos en una clau i en l'altra, es pot considerar que no hi ha un clar benefici al modificar la clau proposada, i que no hi ha cap tipus d'augment de la intensitat industrial, ja que determinats paràmetres milloren però d'altres empitjoren.

Per altra banda, l'índex d'edificabilitat de cada una de les claus urbanístiques és el mateix; i per tant, l'aprofitament que la parcel·la té i posteriorment tindrà després de la modificació que es planteja, serà el mateix. Aquest fet resulta molt important ja que, en aquesta modificació no es pretén augmentar en cap moment l'aprofitament de l'àmbit d'actuació sinó que, només es pretén unificar la totalitat de les zones de l'illa, per tal que tinguin la mateixa clau i els mateixos paràmetres urbanístics.

### 3. PROPOSTA

#### 3.1. Documentació que incorpora aquesta Modificació del POUM

Una Modificació de les determinacions del POUM que no comporti la seva revisió, com és la que ens ocupa, s'hauria d'ajustar al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU, amb un grau de precisió propi del Pla que modifica, i hauria de comprendre un estudi urbanístic que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.

En qualsevol cas, hauria de:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueix.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les Normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les Normes urbanístiques i els plànols de zonificació, alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i les que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de reserves de sòl per a sistemes.
- Incorporar l'informe ambiental corresponent, en el seu cas, i el de sostenibilitat econòmica.

Per tant, un document de Modificació hauria d'incorporar una documentació similar a la del POUM (art. 118.4 RLU), amb una documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En tot cas, hauria d'incorporar l'informe ambiental corresponent, les modificacions de plans urbanístics que es sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin una repercussió ambiental, així com també, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

##### Documentació escrita

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i financera
- Pla d'etapes
- Justificació mediambiental
- Mobilitat
- Memòria social
- Memòria de participació ciutadana

### Documentació gràfica (plànols)

- Plànols d'informació
- Plànols de proposta

No obstant, el present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM), no té cap incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats de memòria social, avaluació econòmica i financera, pla d'etapes, mobilitat generada, participació ciutadana i memòria ambiental; ja que el document es limita a modificar una subclau urbanística industrial per una altra per unificar criteris de zonificació en l'illa delimitada pel carrer Mercaders, el carrer Santa Margarida de Boada Vell, l'avinguda Camí Reial, la Ronda Can Boada Vell i el carrer Metal·lúrgia; essent congruent amb les determinacions del POUM previstes per a la zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Riera de Caldes" (Clau 7a), pel que cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el POUM vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

Així, la proposta que es planteja en aquest document de Modificació de POUM és només de modificar una clau industrial per una altra més adient en funció de criteris industrials, i regularitzar la totalitat de l'illa en una mateixa clau industrial; per tant, en aquest cas la modificació proposada no comporta cap modificació substancial de les estratègies i de les directrius, en conseqüència, no comporta majors repercussions sobre el medi ambient, i no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient pel que fa als ja previstos en l'actual document del POUM. Per tant, la proposta d'aquest planejament no té cap incidència en l'aspecte mediambiental que faci necessari un informe específic en el sentit que preveu la normativa, ni en cap cas afecta ni va en detriment de les actuals condicions mediambientals de l'àmbit d'actuació.

La proposta no comporta cap increment del sostre edificable en el total de l'àmbit d'actuació, cap increment del nombre d'habitatges ja que la modificació fa referència als usos industrials, cap transformació global dels usos anteriorment previstos ja que només modifiquem una clau industrial per un altra, i tampoc comporta un canvi en el model d'ordenació i una reducció de la superfície dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures en compliment dels estàndards mínims legals.

No es tracta d'una modificació substancial de les estratègies i de les directrius de l'ordenació. Per tant, no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre la mobilitat, pel que fa als previstos anteriorment per aquest àmbit en l'actual document del POUM. En conclusió, la proposta no té cap incidència des del

punt de vista de la mobilitat que faci necessària una especial justificació, en quant el planejament general (POUM) ja contemplava aquest tipus d'ordenació.

Per últim, la proposta no té cap incidència que faci necessària una especial justificació en la memòria social, en quant el planejament general (POUM) ja contemplava aquest tipus d'ordenació.

### **3.2. Descripció i justificació de la proposta**

D'acord amb els objectius establerts en aquesta memòria, la modificació proposada consisteix estrictament en qualificar com a zona 7a (Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran "Riera de Caldes") a la parcel·la situada al carrer Mercaders núm.2, tal com es determina en els plànols que s'adjunten, unificant la qualificació a tots els sòls d'ús industrial situats a la illa delimitada pel carrer Mercaders, carrer Santa Margarida de Boada Vell, avinguda Camí Reial, ronda Can Boada Vell i carrer Metal·lúrgia.

En l'actualitat, la finca cadastral que es situa en el carrer Mercaders núm. 4 es qualifica amb la clau 7a; i la finca cadastral que limita amb aquesta, situada al carrer Mercaders núm. 2, amb la clau 7f.

Les dues finques cadastrals són de la mateixa propietat, i registralment son una mateixa finca; per la qual cosa, amb la proposta es pretén unificar amb una mateixa clau la totalitat d'aquesta, fent possible el desenvolupament de l'empresa en funció del sistema productiu d'aquesta.

La superfície total de l'àmbit corresponent a aquesta modificació és de 50.144,21 m<sup>2</sup>sòl; dels quals 44.318,60 m<sup>2</sup>sòl son de sòl industrial qualificat de "Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran Riera de Caldes (Clau 7a)", i 5.825,61 m<sup>2</sup>sòl son de "Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana Riera de Caldes (Clau 7f)", tal com es determina en el POUM i en el plànol INF-2, que s'adjunta en aquest document.

La modificació comporta unificar la totalitat de la superfície de zona inclosa en l'illa, d'una superfície de 50.144,21 m<sup>2</sup>sòl, amb la qualificació de la subclau 7a, tal com es pot observar en el plànol ORD-1 que s'acompanya en aquest document.

Per tant, aquesta Modificació que es proposa tindrà incidència en els plànols del POUM de qualificació urbanística (P2.02. Qualificacions urbanístiques SU i SUD a escala 1:5000 i el P2.02.07. Qualificacions urbanístiques SU i SUD a escala 1:2000) i el de normativa urbanística corresponent (P2.03.07. Normativa urbanística SU i SUD a escala 1:2000).

### **3.3. Justificació de la necessitat de la iniciativa i concurrència dels interessos públics i privats**

L'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, ens determina quina ha de ser la justificació per a realitzar qualsevol modificació d'una figura de planejament urbanístic. El punt 1 d'aquest article ens determina:

*“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents”.*

La proposta raona i justifica la conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'article 97 del citat Text Refós.

L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta, que ha de tenir en compte fonamentalment el següent:

- L'ordenació proposada ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada ha de comportar raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- La proposta ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics.

Per tant, aquesta nova figura de planejament urbanístic, que proposa un canvi de clau, és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible i presenta una projecció adequada als interessos públics.

El document justifica la necessitat de realitzar aquesta modificació i l'interès públic que aquesta comporta, tenint en compte la unificació de criteris i paràmetres urbanístics en una illa concreta, amb una sola clau de zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran “Riera de Caldes” (clau 7a), com a comprensiva d'un teixit de parcel·les de grans dimensions agrupades en illes de forma relativament regular /.../, essent a més, aquest criteri de la mateixa zonificació en una mateixa illa, el previst al planejament anterior al POUM (Pla Parcial Riera de Caldes, 2a fase).

Aquesta Modificació no comporta cap increment del sostre edificable; tampoc es realitza cap ordenació que no segueixi el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i que entri en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; no comporta una reducció de la superfície dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures o equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals o per

reducció de l'àmbit d'actuació; i finalment, no comporta una projecció inadequada dels interessos públics.

La modificació no comporta un increment de l'aprofitament urbanístic o de la intensitat d'usos en aquesta transformació que es proposa.

L'oportunitat i la conveniència de realitzar aquesta modificació es troba en fer possible la implantació d'indústria en parcel·la gran, d'acord amb allò previst al planejament vigent.

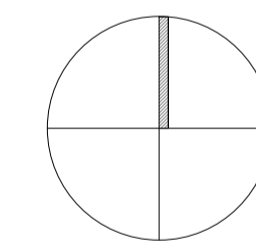
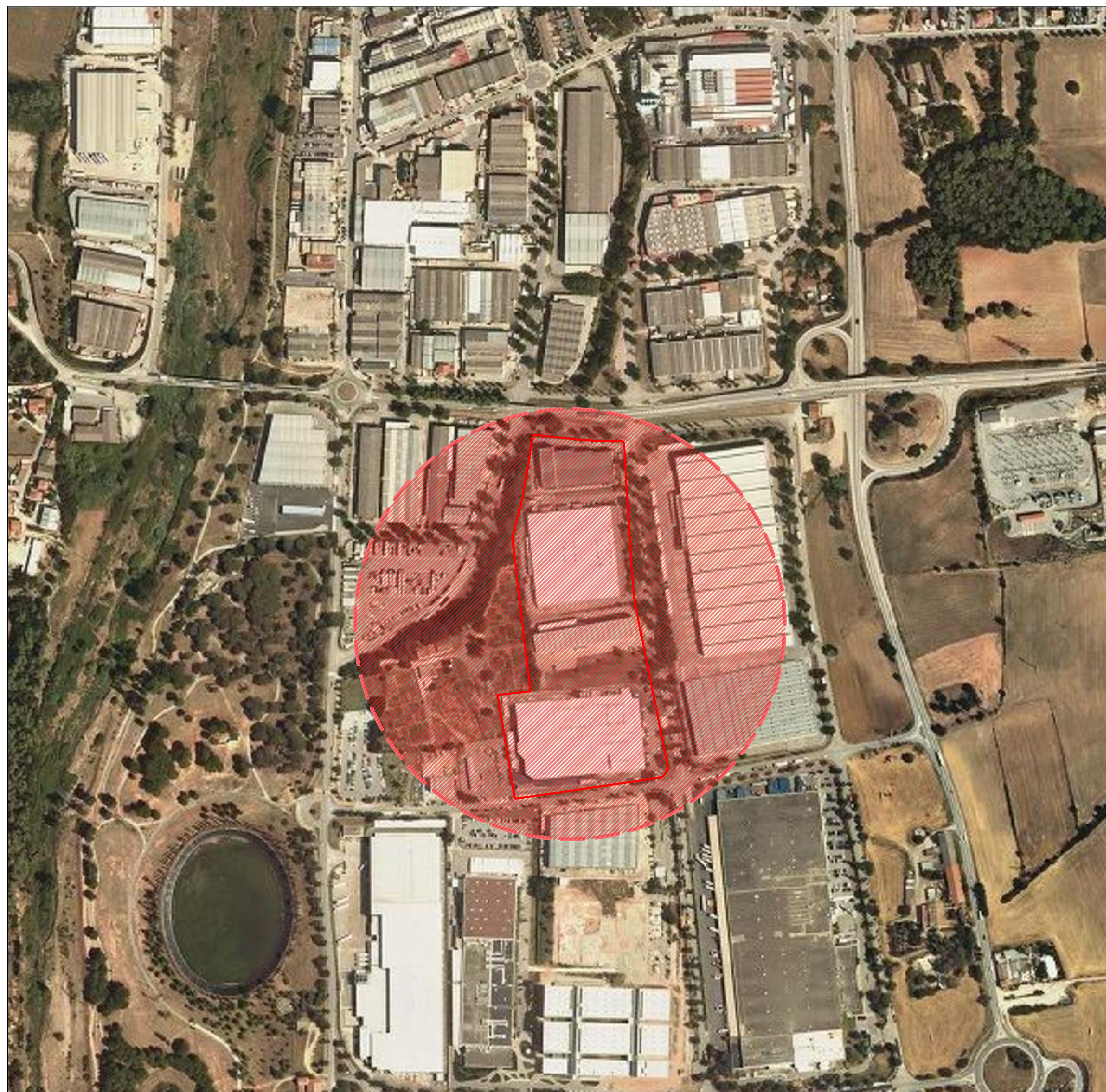
Es pretén resoldre així una situació anòmala per quant les parcel·les situades en una mateixa illa, i del mateix propietari, tenen qualificacions diferents, el que limita les seves possibilitats de desenvolupament, qüestió que es podrà solventar mitjançant una igualació de les qualificacions urbanístiques. Per tot plegat es pot concloure, doncs, que la present modificació queda justificada en relació a la concurrència d'interessos públics i privats.

Palau-solità i Plegamans, 21 d'octubre de 2019



Javier Maillon  
Arquitecte





 AMBIT D ACTUACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, DE LES ZONES INCLOSES A L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS MERCADERS, SANTA MARGARIDA DE BOADA VELL, AVINGUDA CAMÍ REIAL, RONDA CAN BOADA VELL I CARRER METAL·LÚRGIA

SITUACIÓ : POLÍGON INDUSTRIAL RIERA DE CALDES - CARRER MERCADERS nº2 i 4 - 08184 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS (BARCELONA).	ESCALES : A1 ..... 1:2.000 A3 ..... 1:4.000	<b>INF-1</b>
PLÀNOL DE SITUACIÓ	OCTUBRE 2019	

 AJUNTAMENT PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS	EL PROMOTOR  <b>AURAY MANAGING, S.L.</b> <small>C/ Mercaders, 4, 0º i 1º, Plaça de Caldes          08184 PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS - BARCELONA (Spain)          Tel: +34 93 748 10 36 - Fax: +34 93 748 10 50          NIF: E3 8 6006076</small>	EL FACULTATIU  <small>CLICK &amp; A3          ESTUDIO DE ARQUITECTURA</small>  <small>CLICK AND ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.          JAVIER MALLON FRANCISCO          ARQUITECTE Col·legiat nº 37.269/2          C/ Penya de Forns 1-3, Basse - 08725 Castellnou del Val          Tel: 625 69 90 17 - Fax: 92 772 47 36          javiermallon@click.net</small>
--	---	--







