

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA
RECTIFICACIÓ D'UN ERROR DETECTAT EN EL
PAU-35. PEDRA LLARGA**



AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

setembre - 2019

APROVACIÓ INICIAL

APROVACIÓ PROVISIONAL

APROVACIÓ DEFINITIVA

ÍNDEX DEL DOCUMENT

A. MEMÒRIA	01
1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL	01
1.1. <u>Objectiu i finalitat de la redacció del document</u>	01
1.2. <u>Iniciativa del planejament</u>	01
1.3. <u>Justificació d'aquesta modificació del planejament</u>	02
1.4. <u>Antecedents</u>	03
1.5. <u>Marc legal</u>	04
2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DEL POLÍGON PAU-35. PEDRA LLARGA	05
2.1. <u>Situació i emplaçament</u>	05
2.2. <u>Descripció de l'àmbit i estat actual</u>	05
2.3. <u>Propietat</u>	05
2.4. <u>Planejament vigent</u>	08
3. PROPOSTA	15
3.1. <u>Documentació que incorpora aquesta Modificació del POUM</u>	15
3.2. <u>Descripció i justificació de la proposta</u>	17
B. NORMATIVA URBANÍSTICA	19
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	19
Art. 1. <u>Definició</u>	19
Art. 2. <u>Marc legal</u>	19
Art. 3. <u>Objectiu</u>	19
Art. 4. <u>Àmbit</u>	19
Art. 5. <u>Contingut documental</u>	20
CAPÍTOL 2. DETERMINACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS	21
Art. 6. <u>Proposta urbanística de la fitxa del PAU-35. Pedra Llarga</u>	21
C. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	26
D. PLA D'ETAPES	26
E. JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL	26
F. MOBILITAT SOSTENIBLE	27
G. MEMÒRIA SOCIAL	27

H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (PLÀNOLS D'INFORMACIÓ)

I.01.	Situació i emplaçament	(E: 1/5.000)
I.02.a	Planejament vigent / PAU-35. Pedra Llarga (Qualificació urbanística i Règim del sòl)	(E: 1/1.000)
I.02.b	Planejament vigent / PAU-35. Pedra Llarga (Normativa urbanística)	(E: 1/1.000)

PLÀNOLS DE PROPOSTA

No és necessari plànols de proposta i d'ordenació, ja que la modificació que es planteja no altera el plànol de Règim, el de Qualificació i el de Normativa urbanística del POUM pel que fa al PAU-35. Pedra Llarga

I. FITXA DEL PAU-35 que substitueix a la fitxa corresponent del POUM (modificació puntual / rectificació errors)

J. ANNEX I. Justificació que el sostre determinat anteriorment al POUM és només residencial

J.1. Pla Parcial Pedra Llarga Est de Palau-solità i Plegamans, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 12 de desembre de 2001 i publicat a fetes de la seva executivitat el 13 de novembre de 2002.

J.2. Text Refós del Projecte de Reparcel.lació del polígon d'Actuació urbanística únic del Pla Parcial de Pedra Llarga Est de Palau-solità i Plegamans, aprovat definitivament per resolució d'alcaldia el 11 d'octubre de 2006.

A. MEMÒRIA

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'un error detectat en el PAU-35. Pedra Llarga del municipi de Palau-solità i Plegamans

A. 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, dirigida a rectificar un error detectat en la fitxa del PAU-35. Pedra Llarga.

L'objectiu és corregir i modificar un paràmetre urbanístic per donar resposta, tal com s'explicarà en aquest document, a la incongruència detectada en el document del POUM i fer possible la gestió i el desenvolupament del polígon.

Es tracta d'esmenar l'errada continguda en la seva fitxa, on es determina un sostre mínim d'un 10% per a ús no residencial (comercial/terciari/serveis/ ...) com a un nou deure, quan en realitat el POUM delimitava el polígon sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat, que només precisava dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.

Així doncs, el present document té per finalitat:

Eliminar en la fitxa corresponent el deure de realitzar el sostre mínim del 10% d'ús no residencial, seguint amb l'anterior planejament i amb les obligacions determinades en l'adjudicació del procés reparcel·latori ja realitzat fa uns quants anys.

1.2. Iniciativa del planejament

La iniciativa de redactar aquesta Modificació del POUM és del propi Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, per tal de fer possible la gestió i execució del polígon d'actuació.

La redacció del document es realitza per atendre la necessitat de desenvolupar de forma eficient aquest polígon.

La present iniciativa en matèria de planejament urbanístic resulta d'interès per al municipi de Palau-solità i Plegamans, en permetre la regularització del POUM i facilitar la seva execució.

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 d'aquesta modificació del planejament

La 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 4 i 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.

Així, l'article 4 del POUM disposa que:

“Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria.

En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.

Si es produeixen dubtes per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 TRLUC, amb prevalença de la documentació escrita.”

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”.

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, 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 justifica la necessitat de realitzar aquesta modificació i, fonamentalment, l'interès públic que aquesta comporta, tenint en compte que és estrictament una correcció d'errors.

En aquest document de Modificació puntual del POUM es planteja estrictament una modificació d'errades, per tal de fer possible la gestió i el desenvolupament del polígon.

Per tant, la modificació no comporta cap increment del sostre edificable; cap increment del nombre d'habitatges; 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.

L'oportunitat i la conveniència de realitzar aquesta modificació es troba en fer possible la viabilitat de l'execució d'aquest polígon.

1.4. Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans va ser aprovat definitivament el 23 d'abril de 2015, i no va ésser executiu fins la seva publicació, en data 30 d'octubre del mateix any.

El POUM delimita diversos Polígons d'Actuació Urbanística, amb finalitats clarament definides en funció de si es tracta de sòl urbà consolidat o sòl urbà no consolidat.

Així, en el Sòl Urbà No Consolidat la delimitació dels PAU té com objectiu desenvolupar les previsions relatives a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, urbanització d'espais lliures i carrers.

En Sòl Urbà Consolidat, es delimiten diferents PAU només amb la finalitat de completar o acabar la urbanització sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis urbanístics, de manera que les parcel·les puguin gaudir de la condició de solar i conseqüentment, obtenir llicència.

Als efectes d'execució dels polígons d'actuació urbanística, tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments, dotacions i espais lliures, tant en relació a la seva posició, com a la superfície de sòl compromesa, sempre que apareguin detallades en els plànols de qualificació de sòl d'aquest POUM.

En posterioritat a l'aprovació del document del POUM, en tant s'ha volgut realitzar el desenvolupament d'aquest polígon d'actuació, s'ha detectat un error que fa inviable la seva gestió urbanística i la seva materialització, i en conseqüència es proposa la Modificació puntual del POUM en aquest àmbit d'actuació, tenint en compte que la delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat.

1.5. 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 DEL POLÍGON PAU-35. PEDRA LLARGA

2.1. Situació i emplaçament

El polígon d'actuació de Pedra Llarga es troba situat al centre urbà del terme municipal de Palau-solità i Plegamans.

Els vials d'accés principal són l'Av. Catalunya i el c/ Sant Joan i els seus transversals com són el c/ Ausias March i Víctor Català.

El PAU-35 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà Consolidat el PMU-09. Av. Navarra i el PAU-34. Ausias March; a l'Est, per l'Av. Catalunya i el PAU-30. Av. Catalunya; al Sud, pel c/ Víctor Català i Sòl Urbà consolidat del Barri l'Illa del Pla; i a l'Oest pel PAU-22. Sant Joan.

2.2. Descripció de l'àmbit i estat actual

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

La delimitació d'aquest polígon en el document del POUM es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat però que, per a la seva regularització, precisa dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.

Per tant, en l'àmbit es disposa una vialitat totalment consolidada i pràcticament urbanitzada, unes zones verdes pendents de reurbanitzar-les per tal de realitzar la seva recepció definitiva, i finalment tot una sèrie de parcel·les buides pendents d'edificar.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 22.391,00 m²sòl.

2.3. Propietat

La titularitat del sòl afectada per la present Modificació del POUM de Palau-solità i Plegamans en el polígon PAU-35. Pedra Llarga Est és segons les dades cadastrals el següent:

Finca 1:

Localització: c/ Caldes de Montbui. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F4

Sup. sòl: 340,00 m²sòl

Sup. sostre: Parcel·la sense edificar

Referència cadastral: 1735001DG3013N0000RY

Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 2:

Localització: c/ Boters. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F5

Sup. sòl: 1.377,00 m²sòl

Sup. sostre: Parcel·la sense edificar

Referència cadastral: 1735002DG3013N0000DY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 3:

Localització: c/ Boters. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F6
Superfície: 1.251,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1735003DG3013N0000XY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 4:

Localització: c/ Caldes Montbui. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F3
Superfície: 502,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1735201DG3013N0000SY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 5:

Localització: Plaça PP Can Llonch. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F2
Superfície: 1.371,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1735202DG3013N0000ZY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 6:

Localització: c/ Víctor Català. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F1
Superfície: 1.243,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1735203DG3013N0000UY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 7:

Localització: Passeig Sant Joan. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl Zona Verda
Superfície: 3.165,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1735204DG3013N0000HY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 8:

Localització: Passeig Sant Joan. 08184 Palau-solità i Plegamans.
Sòl Serveis Tècnics (pou)

Superfície: 8,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1735205DG3013N0000WY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 9:

Localització: c/ Boters. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl Equipaments
Superfície: 1.099,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1835108DG3013N0000JY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 10:

Localització: c/ Boters. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F7
Superfície: 979,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1835109DG3013N0000EY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 11:

Localització: c/ Boters. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F8
Superfície: 417,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1835110DG3013N0000IY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 12:

Localització: c/ Víctor Català. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl Zona Verda
Superfície: 384,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1835111DG3013N0000JY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 13:

Localització: c/ Boters. 08184 Palau-solità i Plegamans. Sòl PR-F9
Superfície: 823,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1835112DG3013N0000EY
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

2.4. Planejament vigent

Pel que fa al PAU-35. Pedra Llarga (SUC), l'article 457 del POUM ens determina el següent:

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat al centre urbà del terme municipal de Palau-solità i Plegamans.

Els vials d'accés principal són l'Av. de Catalunya i el carrer Sant Joan i els seus transversals com són el carrer Ausias March i Víctor Català.

El PAU-35 es troba delimitat: al Nord, per Sòl Urbà Consolidat el PMU-09. Av. Navarra i el PAU-34. Ausias March; a l'Est, per l'Avinguda Catalunya i el PAU-30. Av. Catalunya; al Sud, pel carrer Víctor Català i Sòl Urbà consolidat del Barri la Illa del Pla; i a l'Oest pel PAU-22 Sant Joan.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 22.391,00 m²sòl.

2. Objectius

L'objectiu principal d'aquest polígon és:

- *Realitzar i regularitzar la urbanització de tots els sistemes (zones verdes i vials)*

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC)

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat però que, per a la seva regularització, precisa dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.

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.

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

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als 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 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.

No obstant, aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial, un Projecte de reparcel·lació i un Projecte d'urbanització aprovats, i amb el Projecte d'urbanització pràcticament realitzat; i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora, amb unes determinacions en el compliment de la normativa sectorial d'incendis concretades en el Projecte d'urbanització aprovat.

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.

No obstant, una bona part de la xarxa de clavegueram d'aquest PAU ja ha estat realitzada, i per tant, en el cas d'aprofitar una part o la totalitat d'aquesta xarxa s'haurà de justificar la seva solució específica i el seu estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions i determinacions de l'ACA.

Aquest polígon, tal com s'ha explicat anteriorment, presenta el Projecte d'urbanització pràcticament acabat; i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora, i per tant, les determinacions de la xarxa de clavegueram queden establertes en el Projecte d'Urbanització.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

Per altra banda, la fitxa corresponent al polígon de Pedra Llarga del document del POUM ens determina el següent:

PEDRA LLARGA	SUC
PAU-35	SÒL URBÀ CONSOLIDAT

1. SUPERFÍCIES

	(m²sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	22.391,00	2,24

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m²sòl)	(%)
--	---------	-----

X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	9.079,23	40,55%
X _r . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.926,59	8,60%
Total xarxa viària	11.005,82	49,15%
V. Espais lliures i zones verdes		
V ₂ . Jardí urbà	616,57	2,75%
V ₄ . Parc urbà	2.320,25	10,36%
Total espais lliures i zones verdes	2.936,82	13,12%
T. Serveis tècnics i ambiental		
T ₂ . Servei tècnic d'energia elèctrica	55,83	0,25%
Total serveis tècnics i ambientals	55,83	0,25%
	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	13.998,47	62,52%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m²sòl)	(%)
-----------------------------	---------	-----

3. Zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial (clau 3)		
3a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial	2.316,65	10,35%
Total zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial	2.316,65	10,35%
5. Zona de cases agrupades (Clau 5)		
5a ₂ . Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)	6.075,88	27,14%
Total zona de cases agrupades	6.075,88	27,14%
	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	8.392,53	37,48%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m²st/m²sòl)	(m²st)
--	--------------	--------

3a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial		5.039,00
5a ₂ . Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)		7.340,00
		(m²st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		12.379,00
Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis / ... (10%)		1.237,90
Sostre màxim residencial		11.141,10
EDIFICABILITAT BRUTA	0,55	

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

Exempt del compliment d'aquesta obligació.

HABITATGE PROTEGIT

Exempt del compliment d'aquesta obligació.

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
--

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	42,4

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat però que, per a la seva regularització, precisa dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.

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.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

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

No obstant, aquest polígon presenta el Pla parcial, el Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització aprovats, i amb la urbanització pràcticament acabada; i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

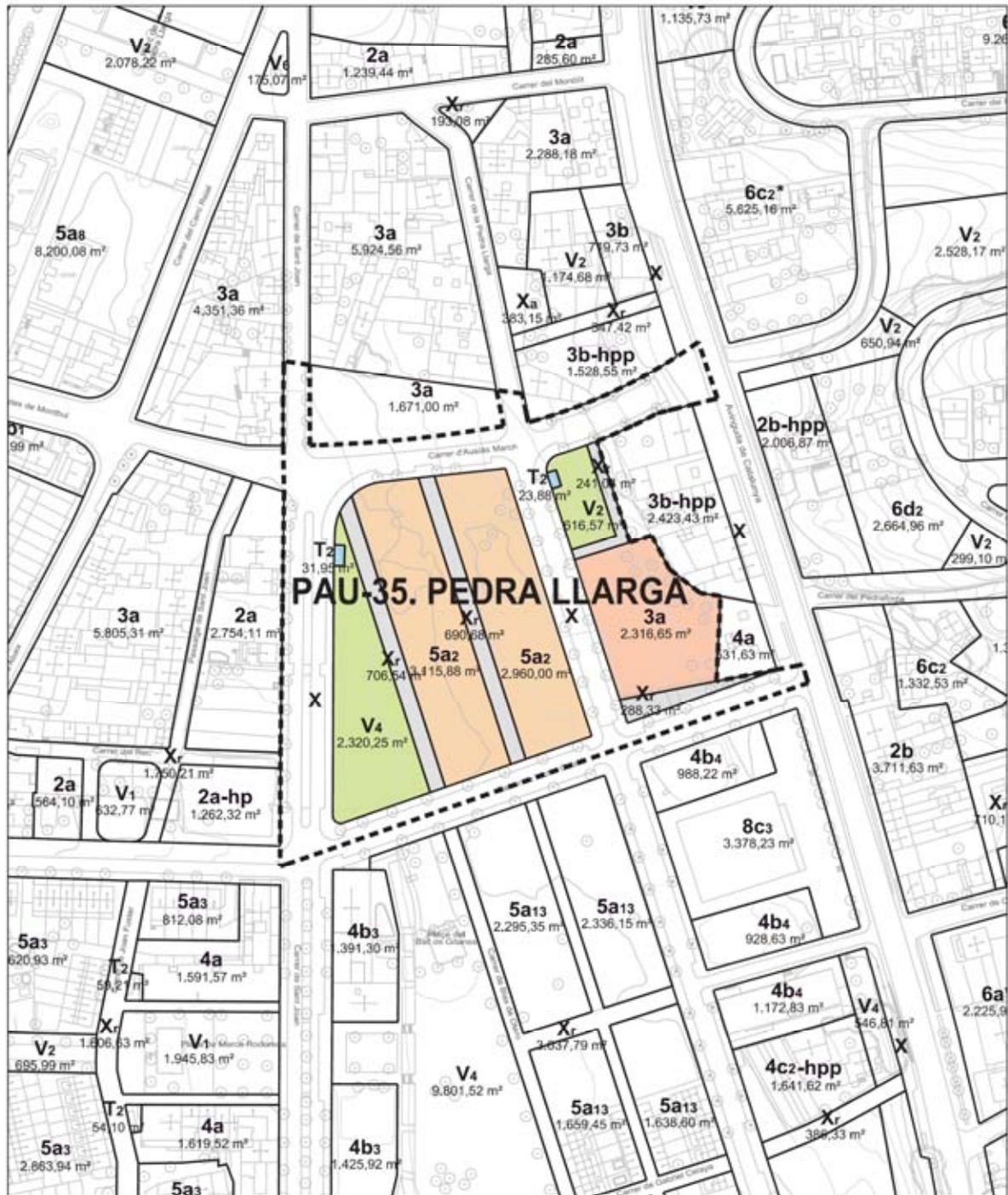
Les determinacions de la xarxa de clavegueram queden establertes en el Projecte d'Urbanització del Pla parcial. Tot i així, s'haurà de justificar la xarxa de clavegueram d'aquest PAU, la seva solució específica i principalment el seu estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions i determinacions de l'ACA, encara que, l'obra d'urbanització estigui pràcticament acabat i la delimitació del PAU hagi estat només a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora.

PAU-35. Pedra Llarga

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 22.391 m²

1/3 PAU-35

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



* Zonificació vinculant

SISTEMES

- X Xarxa Viària
- Xr Vians de trànsit restringit i prioritat invertida
- V2 Jardí urbà
- V4 Parc urbà
- T2 Serveis tècnics d'energia elèctrica

ZONES

- 5a2 Cases en filera
- 3a Illa tancada ordenada segons alineació a vial

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, novembre 2014

PAU-35. Pedra Llarga

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 22.391 m²

2/3 PAU-35

NORMATIVA URBANÍSTICA



* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatòria de l'edificació (façana)
- Consideració de façana unitària

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'ha d'ajustar al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU, amb un 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.

En qualsevol cas, ha 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:

Documentació escrita

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística (normes, fitxes dels diferents desenvolupaments)
- 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), aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el

Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015, no té cap incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats de memòria, memòria social, avaluació econòmica i financera, pla d'etapes, mobilitat generada, ja que el document es limita a modificar i corregir una errada continguda en la fitxa; per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el POUM vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

Aquest nou document de correcció del POUM té només incidència en aquest en la fitxa corresponent de l'apartat B.1a. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics (PAU's) del POUM, pel que fa al quadre de paràmetres urbanístics, i en cap cas té incidència en les fitxes gràfiques ni en es plànols corresponents.

Per tant, no resulta necessari nous plànols de proposta i d'ordenació, ja que la modificació que es planteja no altera el plànol de Règim, el de Qualificació i el de Normativa urbanística del POUM pel que fa al PAU-35. Pedra Llarga.

Aquest document presenta la següent documentació:

Documentació escrita

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística (normes i fitxa gràfica i escrita del PAU-35)

Documentació gràfica (plànols)

Plànols d'informació:

- I.01. Situació i emplaçament
- I.02.a. Planejament vigent / PAU-35. Pedra Llarga
(Qualificació urbanística i Règim del sòl)
- I.02.b. Planejament vigent / PAU-35. Pedra Llarga
(Normativa urbanística)

Plànols de proposta:

La Modificació que es planteja en el PAU-35. Pedra Llarga no altera el plànol de Règim, de Qualificació i de Normativa urbanística del POUM, i per tant, no resulta necessari nous plànols de proposta i d'ordenació.

3.2. Descripció i justificació de la proposta

El POUM inclou aquest PAU com a Sòl Urbà Consolidat (SUC), ja que la delimitació es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat però que, per a la seva regularització, precisa dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.

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 l'article 6 de l'apartat B. de normativa urbanística; i en la fitxa que s'adjunta en l'apartat I, la qual substituirà la fitxa del POUM (tot i que la modificació que es planteja en el PAU-35. Pedra Llarga no altera el document del POUM pel que fa als plànols).

El PAU deriva de l'antic Pla Parcial Pedra Llarga Est, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 12 de desembre de 2001 i publicat el 13 de novembre de 2002; amb el Projecte de Reparcel·lació aprovat per resolució d'Alcaldia el 11 d'octubre de 2006; així com també amb el P. Urbanització aprovat definitivament, tot i que manca dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora. Per tant, els corresponents aprofitaments urbanístics del sector ja havien estat assignats de forma individualitzada a través de l'operació reparcel·latòria, mancant únicament l'acabament de les obres d'urbanització. És per això que, la classificació del sòl és d'urbà consolidat, justificant-se en la seva delimitació la inexigibilitat del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit.

L'anterior planejament preveia únicament l'existència de sostre residencial i, per tant, la previsió d'assignar un sostre mínim d'ús no residencial del 10% en la fitxa del POUM resulta totalment contradictòria, tenint en compte que el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació estan aprovats, i les adjudicacions de les diferents parcel·les d'aprofitament privat amb els seus paràmetres urbanístics també.

El POUM estableix en la fitxa corresponent del PAU-35. Pedra Llarga que, el sostre edificable màxim és de 12.379 m²st, dels quals 11.141,10 m²st com a màxim són de sostre d'ús residencial, amb un mínim de 1.237,90 m²st de sostre comercial, terciari i serveis.

Aquest fet, a banda d'entrar en contradicció amb el planejament anterior, resulta totalment incoherent amb el mateix POUM; ja que, tant en la seva memòria, en la normativa i en la fitxa corresponent es descriu que aquest polígon presenta el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament a l'empara de l'anterior planejament i només manca dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora. En conseqüència, no es poden imposar noves obligacions ja realitzades anteriorment.

Per altra banda, el fet d'assignar un nou ús d'una part del sostre total faria impossible poder-lo assignar a una parcel·la o repartir-lo entre varies parcel·les tenint en compte que hi

ha zones de cases plurifamiliars i de cases unifamiliars en filera, a banda que la reparcel·lació està aprovada i el sostre residencial es troba assignat.

A més, també entra en certa contradicció amb els paràmetres d'aplicació del POUM, pel que fa a la zona 3a, ja que en aquesta clau no hi ha l'obligatorietat de disposar, en les obres noves, de sostre no residencial en PB en la proporció d'un 70% com a mínim del sostre total en PB, i en canvi la fitxa determina un mínim del 10% de l'aprofitament com a sostre d'ús no residencial (comercial, terciari, serveis,...).

Arrel de la discrepància detectada, s'ha fet un estudi exhaustiu del PAU i de les determinacions previstes en el planejament anterior (Pla Parcial Pedra Llarga Est), havent-se arribat a la conclusió de l'existència d'error en la fitxa del PAU, incongruent amb la previsió que el mateix fa de sostre mínim d'ús no residencial.

Per tant, la present modificació puntual del POUM té per objecte esmenar l'errada continguda a la fitxa relativa al sostre mínim d'ús no residencial (comercial/terciari/serveis/... (10%), atès que l'anterior planejament no el preveia i els aprofitaments previstos en el mateix ja es troben assignats amb la impossibilitat de poder-se materialitzar.

Amb la proposta que es planteja en la modificació, la fitxa corresponent del PAU-35. Pedra Llarga quedarà en la forma que s'ha previst en la Fitxa que s'incorpora en la Normativa modificada, a la qual es remet per evitar reiteracions innecessàries i evitar confusions.

Palau-solità i Plegamans, 10 de setembre de 2.019

Santi Bertran Rafel

Arquitecte

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'un error detectat en el PAU-35. Pedra Llarga del municipi de Palau-solità i Plegamans

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1. Definició

La present Modificació del POUM és l'instrument d'ordenació urbanística que es formula per a desenvolupar les precisions del vigent POUM, aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015, per tal de rectificar un error detectat en la fitxa del PAU-35. Pedra Llarga, en els següents termes:

- Eliminar en la fitxa corresponent del PAU-35 el deure de realitzar el sostre mínim del 10% d'ús no residencial, seguint amb l'anterior planejament i amb les obligacions determinades en l'adjudicació del procés reparcel·latori.

Art. 2. Marc legal

Aquesta MPOUM s'ajusta a les finalitats i previsions contingudes en la legislació urbanística de Catalunya, concretada essencialment en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme; i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, però que abasta tot l'ordenament vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma, així com a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

Art. 3. Objectiu

L'objectiu de la Modificació és l'esmena de l'errada continguda en el document del POUM, amb correcció de la fitxa i la normativa, per tal de fer viable la gestió i el desenvolupament del polígon.

Art. 4. Àmbit

Aquesta Modificació del pla només planteja la correcció d'un paràmetre urbanístic en el polígon d'actuació PAU-35. Pedra Llarga.

Art. 5. Contingut documental

La Modificació presenta la documentació necessària que ha d'incorporar aquesta figura de planejament, que és fonamentalment:

- Documentació escrita
 - Memòria descriptiva i justificativa
 - Normativa urbanística (normes i fitxa gràfica i escrita)
Únicament s'inclouen aquelles que són objecte de modificació. En el document s'inclouen les fitxes gràfiques i normativa relativa del PAU-35, contingudes en el POUM vigent, així com la proposta de modificació de les fitxes gràfiques i normativa del PAU-35.
- Documentació gràfica (plànols)
 - Plànols d'informació:
 - I.01. Situació i emplaçament
 - I.02.a Planejament vigent / PAU-35. Pedra Llarga (Qualificació urbanística i Règim del sòl)
 - I.02.b Planejament vigent / PAU-35. Pedra Llarga (Normativa urbanística)
 - Plànols de proposta

La Modificació que es planteja en el PAU-35. Pedra Llarga no altera els plànols de Règim, Qualificació i Normativa urbanística del POUM, i per tant, no resulta necessari nous plànols de proposta i d'ordenació.

CAPÍTOL 2. DETERMINACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

Art. 6. Proposta urbanística de la fitxa del PAU-35. Pedra Llarga

PEDRA LLARGA		SUC	
PAU-35		SÒL URBÀ CONSOLIDAT	
1. SUPERFÍCIES			
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	(m ² sòl)	(Ha)	
	22.391,00	2,24	
2. QUALIFICACIONS DEL SÒL			
SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS		(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària			
X. Xarxa viària	9.079,23	40,55%	
X ₁ . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.926,59	8,60%	
Total xarxa viària	11.005,82	49,15%	
V. Espais lliures i zones verdes			
V ₂ . Jardí urbà	616,57	2,75%	
V ₄ . Parc urbà	2.320,25	10,36%	
Total espais lliures i zones verdes	2.936,82	13,12%	
T. Serveis tècnics i ambiental			
T ₂ . Servei tècnic d'energia elèctrica	55,83	0,25%	
Total serveis tècnics i ambientals	55,83	0,25%	
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES		(m ² sòl)	(%)
		13.998,47	62,52%
SÒL DESTINAT A ZONES		(m ² sòl)	(%)
3. Zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial (clau 3)			
3a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial	2.316,65	10,35%	
Total zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial	2.316,65	10,35%	
5. Zona de cases agrupades (Clau 5)			
5a ₂ . Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)	6.075,88	27,14%	
Total zona de cases agrupades	6.075,88	27,14%	
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES		(m ² sòl)	(%)
		8.392,53	37,48%
3. EDIFICABILITAT / SOSTRE			
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE		(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
3a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial			5.039,00
5a ₂ . Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)			7.340,00
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM			(m ² st)
			12.379,00
Sostre màxim residencial			12.379,00
EDIFICABILITAT BRUTA		0,55	
4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT			
CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT			
Exempt del compliment d'aquesta obligació.			
HABITATGE PROTEGIT			
Exempt del compliment d'aquesta obligació.			
5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES			
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		(hab/ha)	
			42,4
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		(unitats)	
			95

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat però que, per a la seva regularització, precisa dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.
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.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

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

No obstant, aquest polígon presenta el Pla parcial, el Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització aprovats, i amb la urbanització pràcticament acabada; i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Les determinacions de la xarxa de clavegueram queden establertes en el Projecte d'Urbanització del Pla parcial. Tot i així, s'haurà de justificar la xarxa de clavegueram d'aquest PAU, la seva solució específica i principalment el seu estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions i determinacions de l'ACA, encara que, l'obra d'urbanització estigui pràcticament acabada i la delimitació del PAU hagi estat només a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora.

PAU-35 Pedra Llarga

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 22.430 m²

1/4 PAU-35

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



* Zonificació vinculant

SISTEMES

- X Xarxa Viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V2 Jardí urbà

ZONES

- V4 Parc urbà
- T2 Serveis tècnics d'energia elèctrica
- 5a2 Cases en filera
- 3a Illa tancada ordenada segons alineació a vial

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, Març 2019



* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- - - Consideració de façana unitària

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, Març 2019



Palau-solità i Plegamans, 10 de setembre de 2.019
Santi Bertran Rafel

Arquitecte

C. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
D. PLA D'ETAPES
E. JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL
F. MOBILITAT SOSTENIBLE
G. MEMÒRIA SOCIAL

C. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica prevista per aquest polígon ve determinada i avalada pel document del POUM, en el qual s'adjunta el document H. Avaluació econòmica i financera, Agenda i Informe de sostenibilitat econòmica que valoren econòmicament el que representa el POUM, així com unes fitxes individualitzades de cada actuació on es determina la viabilitat de cada una.

El present document únicament corregeix i modifica un paràmetre urbanístic que dona resposta a la incongruència detectada en el document del POUM per tal de fer possible la gestió i el desenvolupament d'aquest polígon. Per tant, la modificació que es planteja no afecta econòmicament al polígon i menys la seva viabilitat econòmica.

D. PLA D'ETAPES

La proposta que planteja aquesta Modificació del POUM pel que fa al polígon PAU-35. Pedra Llarga no comporta una modificació del seu Pla d'etapes.

E. JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL

La Disposició addicional sisena d'avaluació ambiental dels plans urbanístics del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, determina que s'haurà de donar compliment als requeriments de la legislació sobre l'avaluació ambiental a aquells instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental segons la LLEI 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, relacionada amb la Llei 3/2012, de modificació del TRLU i amb la Llei estatal 21/2013 d'avaluació ambiental. Aquest conjunt normatiu determina que els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental.

La proposta que es planteja en aquest document de Modificació de POUM pel que fa a l'àmbit del PAU-35. Pedra Llarga és d'eliminar en la fitxa corresponent el deure de realitzar el sostre mínim del 10% d'ús no residencial, seguint amb les obligacions determinades en l'adjudicació del procés reparcel.latori.

En aquest cas la correcció proposada té per objecte esmenar una errada, i per tant, el que es planteja no comporta cap modificació substancial de les estratègies i de les directrius, en conseqüència, no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, pel que fa als ja previstos per aquest polígon en l'actual document del POUM

Aquest document no planteja cap tipus de modificació substancial que pugui comportar majors repercussions sobre el medi ambient, i en tot moment ja han estat avaluades anteriorment en el planejament general vigent.

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.

Per tot això exposat anteriorment, la proposta en cap cas afecta ni va en detriment de les actuals condicions mediambientals de l'àmbit d'actuació.

F. MOBILITAT SOSTENIBLE

La proposta no comporta cap increment del sostre edificable en el total de l'àmbit d'actuació, cap increment del nombre d'habitatges, cap transformació global dels usos anteriorment previstos, 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.

G. MEMÒRIA SOCIAL

L'objectiu d'aquest document és corregir i modificar un paràmetre urbanístic que doni resposta, tal com s'ha explicat en aquest document, a la incongruència detectada en el document del POUM, per tal de fer possible la gestió i el desenvolupament d'aquest.

La proposta no comporta cap increment del sostre edificable en el total de l'àmbit d'actuació, cap increment del nombre d'habitatges, cap transformació global dels usos anteriorment previstos, 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.

La modificació plantejada no comporta cap modificació substancial de les estratègies i de les directrius de l'ordenació; per tant, no es produeixen diferències apreciables en les

característiques i en els efectes previstos que comporta aquesta proposta de modificació de l'àmbit, respecte al planejament vigent.

Així doncs, 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.

Palau-solità i Plegamans, 10 de setembre de 2.019

Santi Bertran Rafel

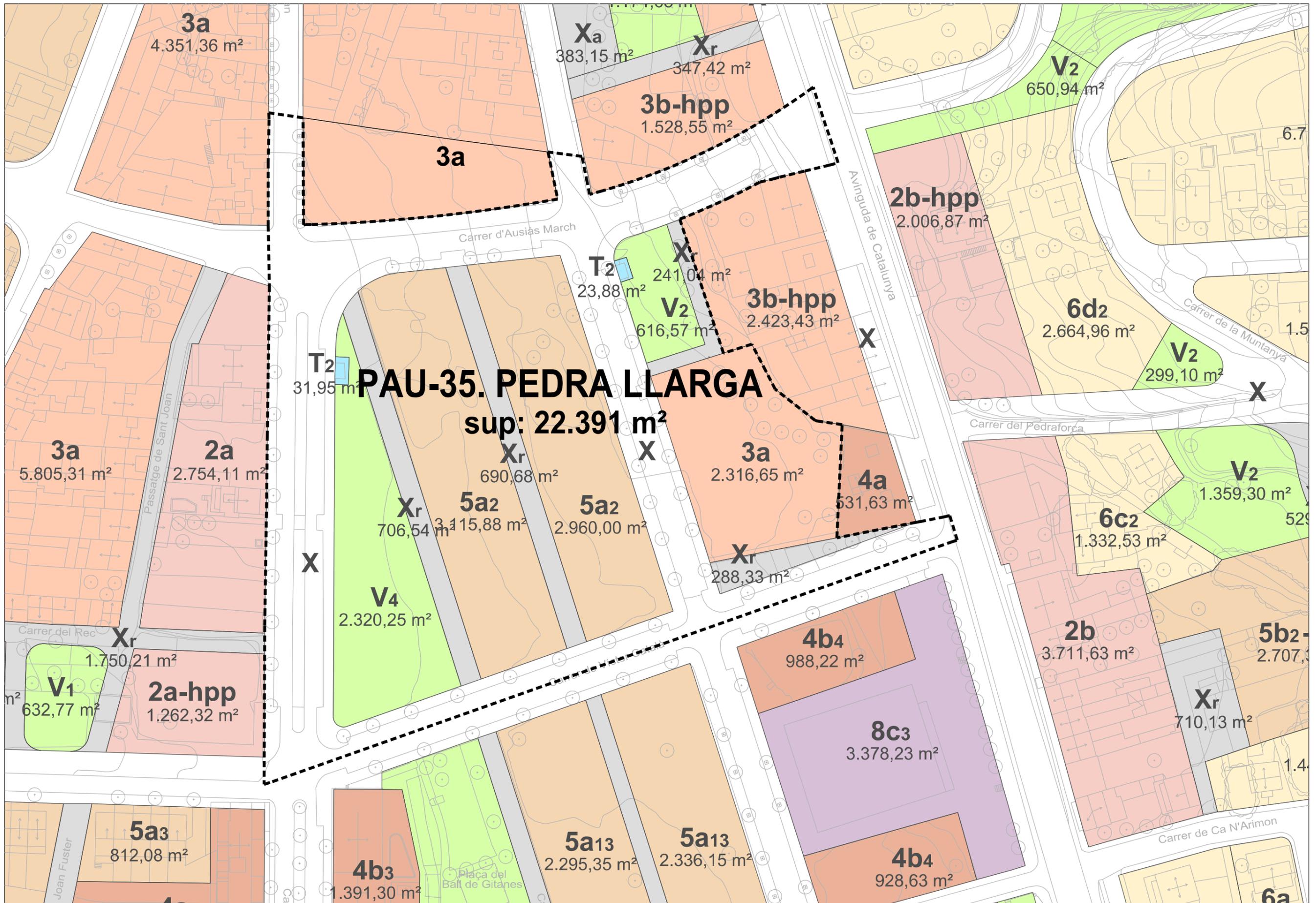
Arquitecte

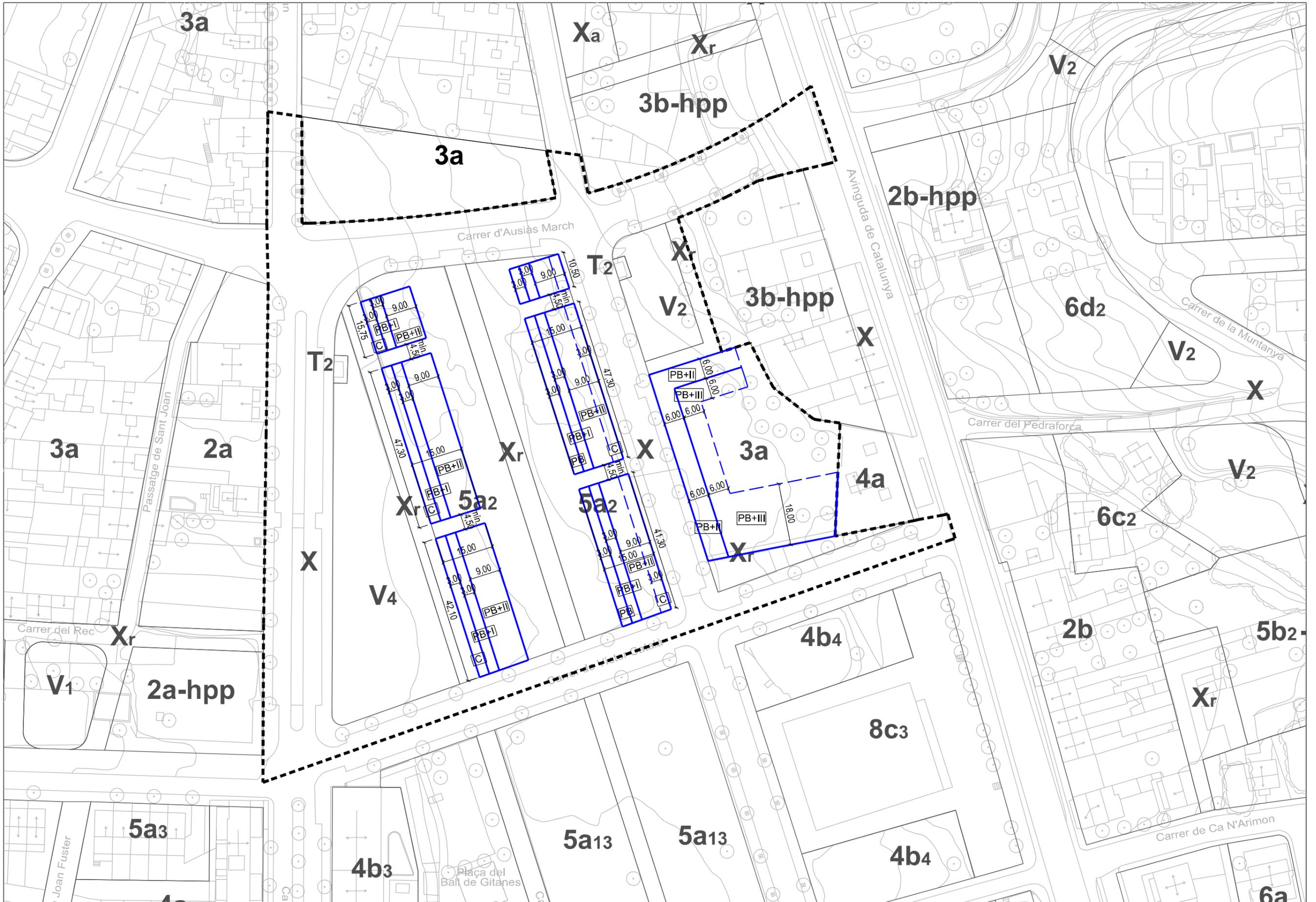
H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (PLÀNOLS D'INFORMACIÓ)

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'un error detectat en el PAU-35. Pedra Llarga del municipi de Palau-solità i Plegamans



PAU-35. PEDRA LLARGA





I. FITXA DEL PAU-35 que substitueix a la fitxa corresponent del POUM
(modificació puntual / rectificació errors)

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'un error detectat en el PAU-35. Pedra Llarga del municipi de Palau-solità i Plegamans

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	22.391,00	2,24

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS

	(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	9.079,23	40,55%
X _r . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.926,59	8,60%
Total xarxa viària	11.005,82	49,15%
V. Espais lliures i zones verdes		
V ₂ . Jardí urbà	616,57	2,75%
V ₄ . Parc urbà	2.320,25	10,36%
Total espais lliures i zones verdes	2.936,82	13,12%
T. Serveis tècnics i ambiental		
T ₂ . Servei tècnic d'energia elèctrica	55,83	0,25%
Total serveis tècnics i ambientals	55,83	0,25%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	13.998,47	62,52%

SÒL DESTINAT A ZONES

	(m ² sòl)	(%)
3. Zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial (clau 3)		
3a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial	2.316,65	10,35%
Total zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial	2.316,65	10,35%
5. Zona de cases agrupades (Clau 5)		
5a ₂ . Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)	6.075,88	27,14%
Total zona de cases agrupades	6.075,88	27,14%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	8.392,53	37,48%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

	(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE		
3a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial		5.039,00
5a ₂ . Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)		7.340,00
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		12.379,00
Sostre màxim residencial		12.379,00
EDIFICABILITAT BRUTA	0,55	

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

Exempt del compliment d'aquesta obligació.

HABITATGE PROTEGIT

Exempt del compliment d'aquesta obligació.

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

	(hab/ha)
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	42,4
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)

6. GESTIÓ URBANÍSTICA**SISTEMA DE GESTIÓ**

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit ja prèviament reparcel·lat i urbanitzat però que, per a la seva regularització, precisa dur a terme l'adequada recepció de l'obra urbanitzadora.

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.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

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

No obstant, aquest polígon presenta el Pla parcial, el Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització aprovats, i amb la urbanització pràcticament acabada; i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Les determinacions de la xarxa de clavegueram queden establertes en el Projecte d'Urbanització del Pla parcial. Tot i així, s'haurà de justificar la xarxa de clavegueram d'aquest PAU, la seva solució específica i principalment el seu estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions i determinacions de l'ACA, encara que, l'obra d'urbanització estigui pràcticament acabat i la delimitació del PAU hagi estat només a efectes de realitzar la recepció de l'obra urbanitzadora.

PAU-35 Pedra Llarga

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 22.430 m²

1/4 PAU-35

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



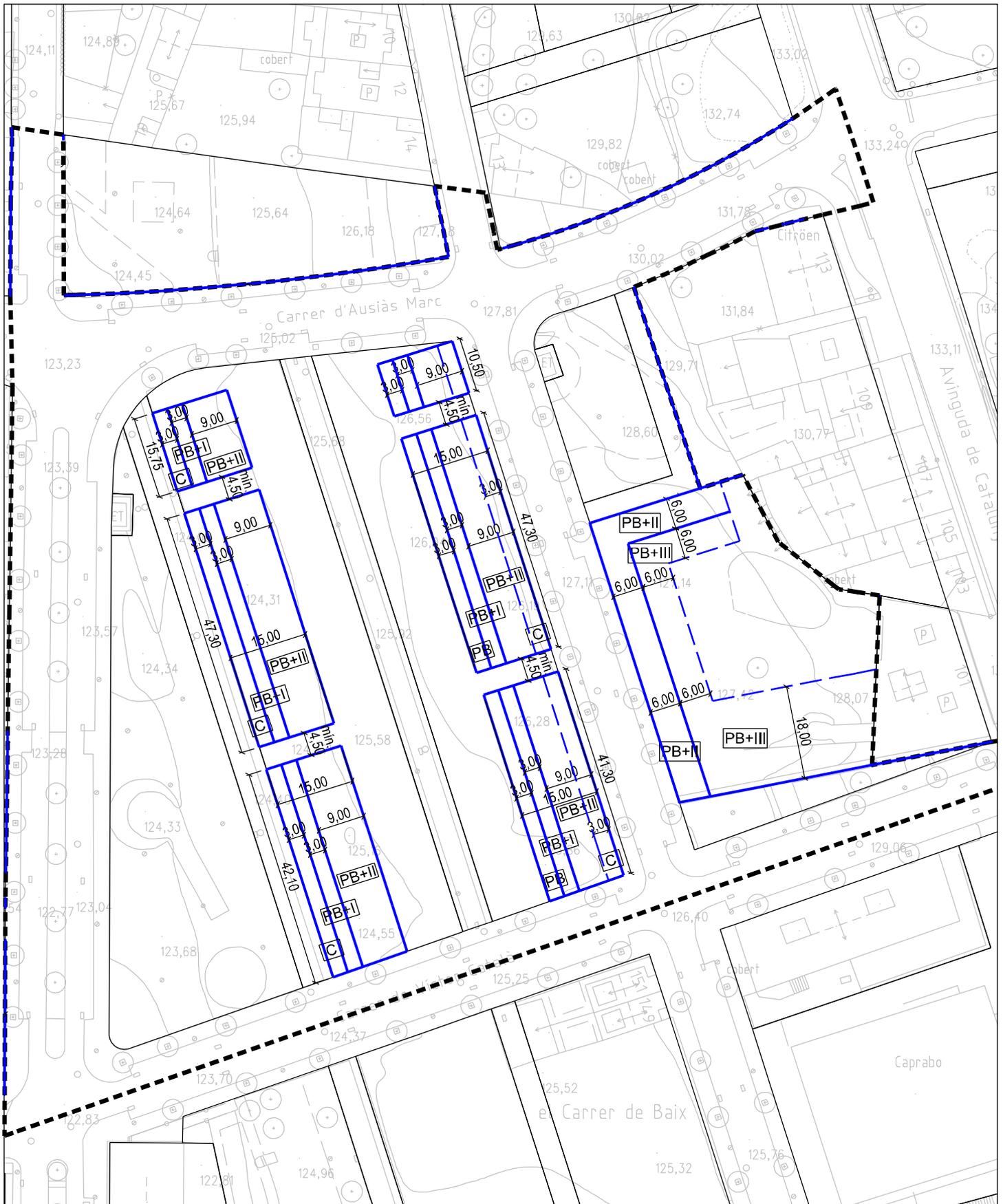
*** Zonificació vinculant**

SISTEMES

- X** Xarxa Viària
- Xr** Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V2** Jardí urbà

ZONES

- V4** Parc urbà
- T2** Serveis tècnics d'energia elèctrica
- 5a2** Cases en filera
- 3a** Illa tancada ordenada segons alineació a viral



* Normativa urbanística vinculant

0 10 20 50m E 1/1.000

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Consideració de façana unitària

**J. ANNEX I. Justificació que el sastre determinat anteriorment al
POUM és només residencial**

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'un error detectat en el PAU-35. Pedra Llarga del municipi de Palau-solità i Plegamans

J. ANNEX I

Justificació que el sostre determinat anteriorment al POUM és només residencial

Tal com s'ha explicat anteriorment, el present document suposa una modificació puntual del POUM de Palau-solità i Plegamans, aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015, dirigida a rectificar un error detectat en la fitxa del PAU-35. Pedra Llarga.

Aquest PAU deriva de l'antic Pla Parcial Pedra Llarga Est, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 12 de desembre de 2001, i publicat el 13 de novembre de 2002; i del Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament per resolució d'Alcaldia el 11 d'octubre de 2006.

Per tant, els corresponents aprofitaments urbanístics del sector ja havien estat assignats de forma individualitzada a través de l'operació reparcel·latòria.

L'anterior planejament preveia únicament l'existència de sostre residencial i, per tant, la previsió d'assignar un sostre mínim d'ús no residencial del 10% en la fitxa del POUM resulta totalment contradictòria, tenint en compte que el Projecte de Reparcel·lació està aprovat definitivament, i les adjudicacions de les diferents parcel·les d'aprofitament privat amb els seus paràmetres urbanístics també.

En conseqüència, el POUM no pot establir un nou sostre d'ús comercial, terciari i serveis; i per tant, ha d'establir un sostre únicament residencial, tal com es determina en l'antic Pla Parcial Pedra Llarga Est i en el Projecte de Reparcel·lació.

A continuació s'aporta la documentació necessària per justificar els usos definits de caràcter residencial, tant en el Pla Parcial Pedra Llarga Est com en el Projecte de Reparcel·lació:

- Pla Parcial Pedra Llarga Est
 - Punt 3.5 "Sòl d'ús privat. Edificació" de la memòria, on es defineixen els dos usos residencials d'habitatges que es proposen (pàg. 15).
 - Punt 4 "Quadre de característiques" on es determinen les superfícies i el sostre de sòl residencial d'habitatges que es proposen (sòl per edificacions plurifamiliars i sòl per edificacions unifamiliars) (pàg. 22-23).
 - Punt 2 "Ordenació", punt 3 "Divisió de zones", punt 3.1 "Zona residencial. Habitatges unifamiliars en filera", i punt 3.2 "Zona residencial. Habitatges plurifamiliars" de les ordenances, on es determina fonamentalment el tipus residencial d'habitatges i els seus usos (pàg. 32-33-34-35).

- Projecte de Reparcel.lació del PAU del Pla Parcial de Pedra Llarga Est
 - Punt I.1.4 “Proposta d’adjudicació” de la memòria del document, on es concreta els criteris d’adjudicació i els coeficients d’homogeneïtzació només dels usos d’habitatges unifamiliars i plurifamiliars.
 - Plànol 3 “Finques resultants”
 - Plànol 4 “ Superposició” de les finques inicials i resultants.

J.1. PLA PARCIAL PEDRA LLARGA EST

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'un error detectat en el PAU-35. Pedra Llarga del municipi de Palau-solità i Plegamans

**PLA PARCIAL
PEDRA LLARGA EST**

- PALAU-SOLITA I PLEGAMANS

ADAPTAT A L'ACORD DE LA C.U.E. DE 22-12-01

MEMÒRIA

 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
d'Urbanisme de Pedra Llarga Est
de **12 DES 2001**
i acordada amb l'ajuntament de Pedra Llarga Est
el **12 DES 2001**
La secretaria  **12 NOV 2002**

Marça Ajuntament de Pedra Llarga Est

3.5. Sòl d'ús privat. Edificació.

En el sòl d'ús privat es diferencien dos usos diferenciats.

1.- Sòl per habitatge unifamiliar adossat.

Es situa a la illa central, i n'ocupa aproximadament la meitat. La resta és zona verda.

L'edificació es distribueix en sis grups d'habitatges distribuïts, tres en front al C/ sense nom i tres amb front a la zona verda.

2.- Sol per un habitatge plurifamiliar.

El sòl per habitatge plurifamiliar es distribueix en tres blocs.

El bloc plurifamiliar més important es disposa a continuació del gran bloc de pisos amb façana a la carretera.

La nova edificació tapa la mitgera actualment al descobert, i segueix l'alineació de l'edificació existent, el que comporta l'aparició d'una zona ajardinada entre la façana i l'alineació del carrer.

La nova edificació disminueix d'alçada des del límit amb el bloc existent fins a la façana amb el C/ Miquel Martí i Pol.

El segon bloc es situa seguint l'alineació de l'anterior i amb façana al carrer paral·lel a la carretera.

L'última edificació plurifamiliar es situa en el límit amb el sector de la Pedra Llarga.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

4.- QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

Superfície de l'àmbit del Pla Parcial:	26.535m²					
Superfície de vials:	10.614'35m ²	40'02%				
Superfície zones verdes/equipaments:	6.777'80m ²	25'52%				
TOTAL SÒL PÚBLIC:	17.392'00m²	65'54%				
Superfície aprofitat privat:	9.142'85m ²	34'46%				
	<hr/>					
	26.535'00m²	100'00%				
Aprofitament privat:						
Sòl per edificació plurifamiliar:	2.892'60m ²	<table> <tr> <td>P1=</td> <td>529'55m²</td> </tr> <tr> <td>P2+P3=</td> <td>2.363'05m²</td> </tr> </table>	P1=	529'55m ²	P2+P3=	2.363'05m ²
P1=	529'55m ²					
P2+P3=	2.363'05m ²					
Sòl per edificació unifamiliar:	6.250'25m ²	<table> <tr> <td>U1=</td> <td>3.197'35m²</td> </tr> <tr> <td>U2=</td> <td>3.052'90m²</td> </tr> </table>	U1=	3.197'35m ²	U2=	3.052'90m ²
U1=	3.197'35m ²					
U2=	3.052'90m ²					

Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Assaïençes
 Direcció General d'Urbanisme
 Pla d'ordenament urbanístic de Barcelona

Edificabilitat

Edificabilitat màxima: $26.535 \times (0.4+0.1) = 13.267 \text{ m}^2\text{st}$.

Plurifamiliar.

edificació en PB+2PP: 1.344'00 m²st (P1)

edificació en PB+2PP: 1.995'00 m²st (P2)

edificació en PB+3PP/4PP 3.151'45 m²st (P3)

TOTAL 6.490'45 m²st

Unifamiliar en filera. **U1+U2**

U1

PB: 1.260'00 m²st

P1P: 1.260'00 m²st

P2P: 945'00 m²st

TOTAL: 3.465'00 m²st

U2

PB: 1.204'20 m²st

P1P: 1.204'20 m²st

P2P: 903'15 m²st

TOTAL: 3.311'55 m²st

TOTAL: **6.776'55 m²st**

TOTAL: **13.267 m²st**

Nº HABITATGES

Nº MÀXIM 2.65x40: 106 habitatges

HABITATGES UNIFAMILIAR: 39 habitatges

U1=20

U2=19

HABITATGES PLURIFAMILIARS: 67 habitatges

P1=13

P2=20

P3=35

Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Departament de Barcelona

3. DIVISIÓ DE ZONES

Les zones que comprèn el Pla Parcial són les següents:

3.1. Zona residencial.

Habitatge unifamiliar en filera.

3.2. Zona residencial.

Habitatge plurifamiliar.

3.3. Jardins i equipaments esportius públics.

La delimitació d'aquestes zones és la indicada en el plànol de zonificació.

Pla Parcial de zonificació
Elaborat per: Cadastre
Pla d'Ordenament de Política Territorial
Elaborat: Cadastre
Direcció Regional d'Urbanisme
Cadastral de l'Àrea de Barcelona

3.1 Zona residencial. Habitatge unifamiliar en filera.

3.1.1 Comprèn les zones indicades per aquest ús en els plànols de zonificació.

3.1.2 Condicions d'ús.

- a) Vivenda unifamiliar.
- b) Oficines. La superfície màxima permesa serà de 150m² per local.
- c) Sanitari. Son permesos consultoris ambulatoris i dispensaris.
- d) Educatius. Es permès.
- e) Religios. Es permès.
- f) Cultural. Es permès.
- g) S'admet el petit comerç.
- h) No s'admet l'ús industrial i de restauració.

Departament de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

3.2 Zona residencial. Habitatge plurifamiliar.

3.2.1 Comprès les zones assenyalades per aquest ús en el plànol de zonificació.

3.2.2 Usos.

- a) Vivenda plurifamiliar.
- b) Comercial. Es permès.
- c) Oficines. Es permès.
- d) Industrial. Es permesa la categoria 1ª en situació B, segons és definida en els articles 363 i 364 de les Normes del Pla General d'Ordenació de la comarca de Sabadell. Assimilable a les activitats sotmeses al Règim de Comunicació previst a la Llei 3/1998 de 27 de Febrer sobre la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.
- e) Sanitari. Són permesos consultoris, ambulatoris i dispensaris.
- f) Recreatiu. Es permès.
- g) Esportiu. Es permès.
- h) Educatiu. Es permès.
- i) Religios. Es permès.
- j) Cultura. Es permès.

Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenament
 Urbà i Urbanisme i Urbanitzacions

**J.2.TEXT REFÓS P. REPARCEL.LACIÓ del polígon d'Actuació
urbanístic únic del Pla Parcial de Pedra Llarga Est**

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'un error detectat en el PAU-35. Pedra Llarga del municipi de Palau-solità i Plegamans

Aprovat per resolució de l'Alcaldia de

data



11 JUL. 2006

LA SECRETÀRIA



**TEXT REFÓS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON
D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA ÚNIC DEL PLA PARCIAL DE PEDRA
LLARGA EST DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS.**

I.1.3.- Planejament vigent.

La norma urbanística específica concreta aplicable és el Pla parcial Pedra Llarga Est aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 13 de novembre de 2002.

La ubicació de les cessions i els aprofitaments es fan d'acord amb el previst al Pla parcial.

L'edificació sobre els aprofitaments privats s'executarà d'acord amb les ordenances del Pla parcial i supletòriament del Pla general comarcal de Sabadell.

El sistema d'actuació llavors aprovat va ser el de compensació, ara reparcel·lació per compensació bàsica.

I.1.4.- Proposta d'adjudicació.

I.1.4.1.- Criteris d'adjudicació.

Es tracta d'un polígon de propietat única, per tant es limita a localitzar el 10 per cent d'aprofitament mitjà i les cessions obligatòries i gratuïtes a favor de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

Totes les finques aportades són propietat de la mercantil Promocions Pyros de Palau, S.L.

I.1.4.2.- Coeficients d'homogeneïtzació.

S'ha acordat no utilitzar cap coeficient d'homogeneïtzació.

Inicialment s'havia pensat en utilitzar-lo, ja que el m2 de sostre plurifamiliar, per la seva densitat hauria de valorar-se de forma superior a l'unifamiliar. Això provocaria un coeficient, de:

Habitatge unifamiliar.....1
Habitatge plurifamiliar.....1,2

No obstant això, el fet de:

- Ser un propietari únic de tot el sector i polígon.
- Que l'Ajuntament tingués definit l'AM des del Pla parcial.

Han provocat que es desestimés aquest coeficient en benefici de l'Ajuntament.

I.1.4.3.- Valoració dels terrenys.

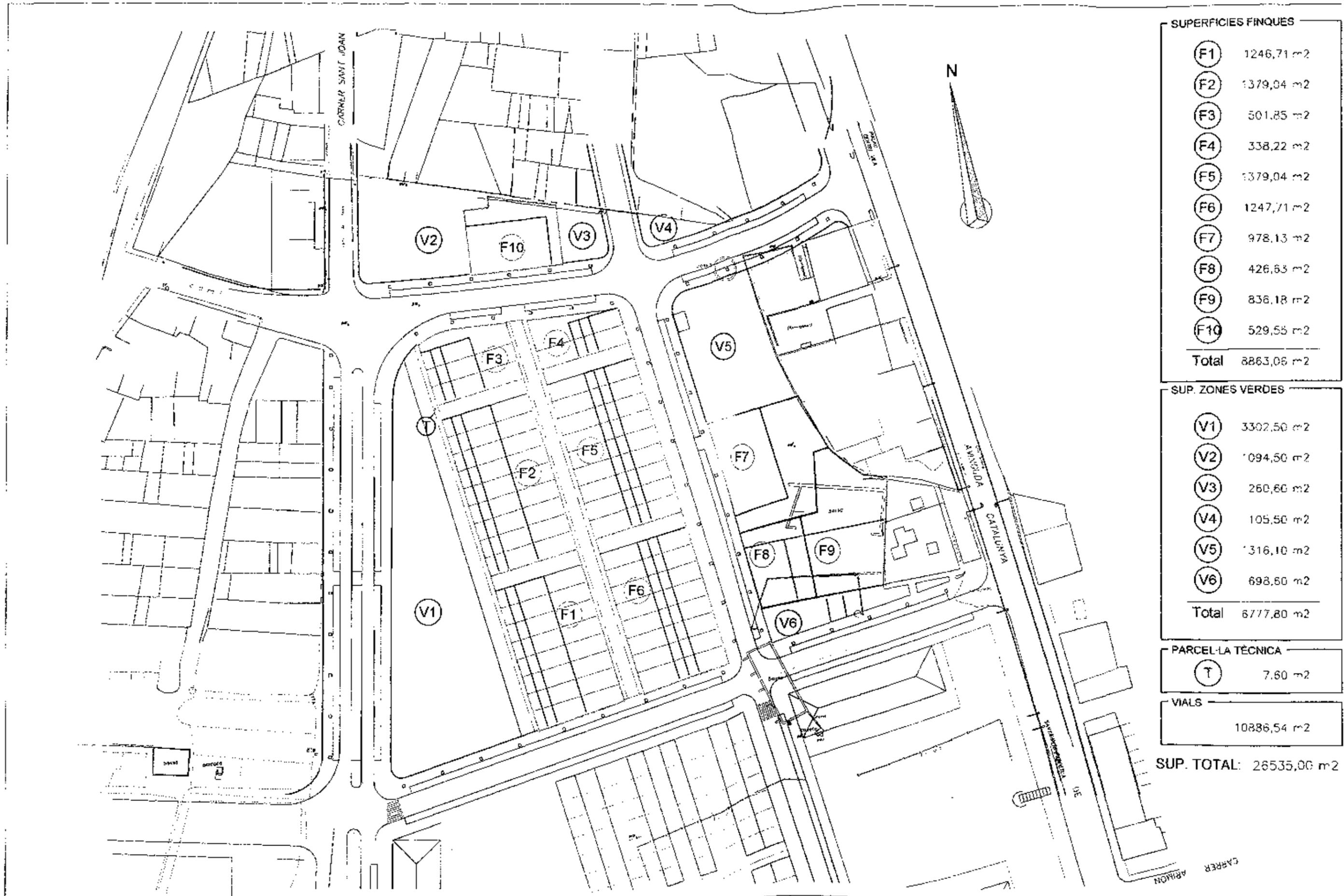
No es fixa preu unitari del sòl, ja que no es fa cap compensació monetària, excepte les cancel·lacions de les càrregues registrals que ja estan incloses en les despeses del compte de liquidació provisional.

Tampoc es preveuen indemnitzacions per enderroc, ja que els elements que es toquin, essencialment caseta del pou i tanques, es reposaran.

I.1.4.4.- La parcel·la tècnica del pou.

EL Pla parcial de Pedra Llarga Est, contempla un plànol de pous i ara en virtut del present projecte de reparcel·lació i tal i com contempla el propi planejament s'adjudicarà com a parcel·la tècnica independent, en la que es troba el pou d'aigua.

La parcel·la tècnica del pou, un cop aprovat definitivament i inscrit al Registre de la propietat el projecte de reparcel·lació, serà objecte de cessió gratuïta per part d'aquesta promotora a l'anterior propietat, en compliment d'un acord obligacional subscrit entre els parts.



SUPERFÍCIES FINQUES	
F1	1246,71 m ²
F2	1379,04 m ²
F3	501,85 m ²
F4	338,22 m ²
F5	1379,04 m ²
F6	1247,71 m ²
F7	978,13 m ²
F8	426,63 m ²
F9	836,18 m ²
F10	529,55 m ²
Total	8863,06 m²

SUP. ZONES VERDES	
V1	3302,50 m ²
V2	1094,50 m ²
V3	260,60 m ²
V4	105,50 m ²
V5	316,10 m ²
V6	698,60 m ²
Total	6777,80 m²

PARCEL·LA TÈCNICA	
T	7,60 m ²

VIALS	
	10886,54 m ²

SUP. TOTAL: 26535,00 m²



PROP: FIAN:	TÈCNIC REDACTORS:	<p> FINQUES INICIALS FINQUES RESULTANTS </p>	2 E: 1:1000	SUPERPOSICIÓN FINQUES	<p> Projecte de compensació de propietari únic PEDRA LLARGA EST <small>SITUACIÓ: PALAU - SOLITA PLIGAMANS</small> SABADELL JULIOL 2005 02.E19 </p>
-------------	-------------------	--	----------------	-----------------------	--