

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

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA
RECTIFICACIÓ D'ERRORS DETECTATS EN EL
PAU-36. CAMÍ DE CAN LLONCH**



AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

març - 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-36. CAMÍ DE CAN LLONCH	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>	06
3. PROPOSTA	14
3.1. <u>Documentació que incorpora aquesta Modificació del POUM</u>	14
3.2. <u>Descripció i justificació de la proposta</u>	15
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-36. Camí de Can Llonch</u>	21
C. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	27
D. PLA D'ETAPES	27
E. JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL	27
F. MOBILITAT SOSTENIBLE	28
G. MEMÒRIA SOCIAL	28

H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (PLÀNOLS)

H1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- | | | |
|--------|---|--------------|
| I.01. | Situació i emplaçament | (E: 1/5.000) |
| I.02.a | Planejament vigent / PAU-36. Camí de Can Llonch
(Qualificació urbanística i Règim del sòl) | (E: 1/500) |
| I.02.b | Planejament vigent / PAU-36. Camí de Can Llonch
(Normativa urbanística) | (E: 1/500) |

H2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

- | | | |
|-------|---|-----------|
| P.01. | Proposta de Règim i Qualificació urbanística / PAU-36. Camí de Can Llonch | (E:1/500) |
| P.02. | Proposta de normativa urbanística / PAU-36. Camí de Can Llonch | (E:1/500) |

I. FITXA DEL PAU-36 que substitueix a la fitxa corresponent del POUM (modificació puntual / rectificació errors)

A. MEMÒRIA

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'errors detectats en el PAU-36. Camí de Can Llonch 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 uns errors detectats en la fitxa del PAU-36. Camí de Can Llonch.

L'objectiu és corregir i modificar certs paràmetres urbanístics per donar resposta, tal com s'explicarà en aquest document, a les incongruències detectades en el document del POUM i fer possible la gestió i el desenvolupament del polígon.

Pel que fa al PAU-36. Camí de Can Llonch, aquesta modificació té per objecte esmenar l'errada continguda en els plànols de normativa urbanística i la fitxa pel que fa a la volumetria de l'ordenació i al nombre de plantes de les edificacions, per així poder materialitzar el sostre edificable màxim assignat en la pròpia fitxa corresponent al polígon, i també reajustar el límit del polígon en funció de la utilització d'una nova base topogràfica i dels límits de la propietat.

Així doncs, el present document té per finalitat modificar la volumetria de l'ordenació plantejada i el nombre de plantes dels diferents volums edificatoris, tant en els plànols de normativa urbanística com en la fitxa, per tal de fer possible la materialització del sostre definit en la pròpia fitxa del POUM; així com també, reajustar el límit del polígon en funció de la utilització de la nova base topogràfica i dels límits de la propietat.

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.

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's 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'han detectat uns errors que fan inviable la seva gestió urbanística i la seva materialització, i en conseqüència es proposa la Modificació puntual del POUM en aquest àmbit d'actuació.

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-36. CAMÍ DE CAN LLONCH

2.1. Situació i emplaçament

El polígon d'actuació del Camí de Can Llonch es troba situat a la part central del municipi, molt proper al barri de l'Illa del Pla. S'accedeix a través de l'Av. Catalunya o a través del c/ Boters.

El PAU-36 es troba delimitat: al Nord, pel c/ Juan Ramón Jimenez i per Sòl Urbà del barri de l'Illa del Pla; a l'Est, per l'Av. Catalunya; al Sud, per la prolongació del c/ de Gabriel Celaya; i a l'Oest pel c/ Boters.

2.2. Descripció de l'àmbit i estat actual

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

Actualment en l'àmbit es disposa d'un habitatge unifamiliar i dues naus industrials.

En l'actualitat aquest polígon es troba pendent d'executar-se mitjançant un Projecte de reparcel·lació i un Projecte d'urbanització.

L'execució d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat).

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 2.778,00 m²sòl.

2.3. Propietat

La titularitat del sòl afectada per la present Modificació del POUM de Palau-solità i Plegamans en el PAU-36. Camí de Can Llonch és segons les dades cadastrals la següent:

Finca 1:

Localització: c/ Juan Ramón Jiménez núm. 1. 08184 Palau-solità i Plegamans.

Sup. sòl: 1.368,00 m²sòl

Sup. sostre: Parcel·la edificada (3.378,00 m²st)

Referència cadastral: 1833501DG3013S0001UG

Dret / Coeficient participació: Divisió horitzontal

Finca 2:

Localització: c/ Gabriel Celaya núm. 1, parcel·la 52. 08184 Palau-solità i Plegamans.

Sup. sòl: 1.813,00 m²sòl

Sup. sostre: Parcel.la edificada (1.080,00 m²st)
Referència cadastral: 1833502DG3013S0001HG
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 3:

Localització: Camí de Can Llonch. 08184 Palau-solità i Plegamans.
Superfície: 211,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1833503DG3013S0001WG
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

Finca 4:

Localització: c/ Boters. 08184 Palau-solità i Plegamans.
Superfície: 100,00 m²sòl
Sup. sostre: Parcel.la sense edificar
Referència cadastral: 1833504DG3013S0001AG
Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

2.4. Planejament vigent

Pel que fa al PAU-36. Camí de Can Llonch (SUNC), l'article 458 del POUM ens determina el següent:

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació es troba situat a la part central del municipi, molt proper al barri de l'Illa del Pla. S'accedeix a través de l'Avinguda Catalunya o a través del carrer Boters.

El PAU-36 es troba delimitat: al Nord, pel carrer Juan Ramón Jimenez i per Sòl Urbà del barri de l'Illa del Pla; a l'Est, per l'avinguda Catalunya; al Sud, per la prolongació del carrer de Gabriel Celaya; i a l'Oest pel carrer Boters.

La superfície total d'aquest Polígon d'Actuació és de 2.778,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon PAU-36 "Camí de Can Llonch" son fonamentalment:

- *Donar continuïtat a l'eix cívic de l'Av. de Catalunya.*
- *Completar l'estructura viària de l'Av. de Catalunya.*
- *Realitzar una nova ordenació per regularitzar l'illa i el front edificatori de l'Av. Catalunya.*
- *Obtenir la urbanització i la cessió de les zones verdes corresponents.*

3. Determinacions generals

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

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a

l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 491,40 m²st i un nombre d'habitatges d'hp de 6 (veure quadre "Determinació de l'HPO en els PAUs").

Aquest 30% de sostre d'habitatge de protecció oficial (hp) es disposa en la zona qualificada de blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (4c2.-hpp) de forma parcial, en funció d'uns gàlils determinats en els plànols i en les fitxes de normativa urbanística.

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.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-36. Camí de Can Llonch queda afectat en l'actualitat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, els projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 agost, pel qual s'aprova el Text refós

de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sempre que no es transformi en una via urbana.

La vialitat i les connexions a l'Av. de Catalunya s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a l'Av. de Catalunya es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que la vialitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de via interurbana i es determinin de forma expressa altres criteris de tractament, traçat, geometria, etc., de la via com a urbana.

En conseqüència, fins que aquesta xarxa viària tingui caràcter territorial, els usos en les zones adjacents a la carretera, es determinaran segons el TRLC i el Reglament General de Carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el Reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.

La línia d'edificació quedarà establerta en els plànols de qualificacions i de normativa urbanística. En aquests plànols s'estableix, amb caràcter particular, una línia d'edificació a una distància inferior a la fixada amb caràcter general per aquest tipus de via que és de 25,00 m. Aquesta alineació es justifica en funció de: preexistències, alineacions consolidades, planejaments aprovats anteriorment, noves ordenacions o alineacions que es plantegen en el document del POUM per consolidar l'Av. de Catalunya, i finalment, la transformació de l'antiga carretera com a via i cruïlla urbana.

El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprés en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació de les mateixes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

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

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia i qualsevol altre servei, s'ajustaran amb caràcter general, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

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

Els projectes d'urbanització que afectin a la B-143 hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

Per altra banda, la fitxa corresponent al polígon Camí de Can Llonch del document del POUM ens determina el següent:

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	2.778,00	0,28

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	589,57	21,22%
Total xarxa viària	589,57	21,22%
V. Espais lliures i zones verdes		
V ₄ . Parc urbà	546,81	19,68%
Total espais lliures i zones verdes	546,81	19,68%
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	1.136,38	40,91%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m ² sòl)	(%)
4. Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)		
4c ₂ -hpp. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa	1.641,62	59,09%
Total zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica	1.641,62	59,09%
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	1.641,62	59,09%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
4c ₂ -hpp. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa		2.520,00
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		2.520,00
Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis / ... (35%)		882,00
Sostre màxim residencial		1.638,00
EDIFICABILITAT BRUTA	0,91	

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT	(%)
La cessió del 10% d'aprofitament mig es definirà en el Projecte de reparcel·lació	10%
HABITATGE PROTEGIT	(m ² st) (%)
	491,40 30%

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	64,8
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
6 habitatges protegits / 12 habitatges lliures	18
	(6 HP + 12 LL)

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 491,40 m²st i un nombre d'habitatges d'hp de 6. Aquest 30% de sostre d'habitatge de protecció oficial (hp) es disposa en la zona qualificada de blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (4c2.-hpp) de forma parcial, en funció d'uns gèl·lips determinats en els plànols i en les fitxes de normativa urbanística.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sòls urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-36. Camí de Can Llonch queda afectat en l'actualitat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, els projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sempre que no es transformi en una via urbana.

La vialitat i les connexions a l'Av. de Catalunya s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a l'Av. de Catalunya es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que la vialitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de via interurbana i es determinin de forma expressa altres criteris de tractament, traçat, geometria, etc., de la via com a urbana.

En conseqüència, fins que aquesta xarxa viària tingui caràcter territorial, els usos en les zones adjacents a la carretera, es determinaran segons el TRLC i el Reglament General de Carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el Reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.

La línia d'edificació quedarà establerta en els plànols de qualificacions i de normativa urbanística. En aquests plànols s'estableix, en caràcter particular, una línia d'edificació a una distància inferior a la fixada en caràcter general per aquest tipus de via que és de 25,00 m. Aquesta alineació es justifica en funció de: preexistències, alineacions consolidades, planejaments aprovats anteriorment, noves ordenacions o alineacions que es plantegen en el document del POUM per consolidar l'Av. de Catalunya, i finalment, la transformació de l'antiga carretera com a via i cruïlla urbana.

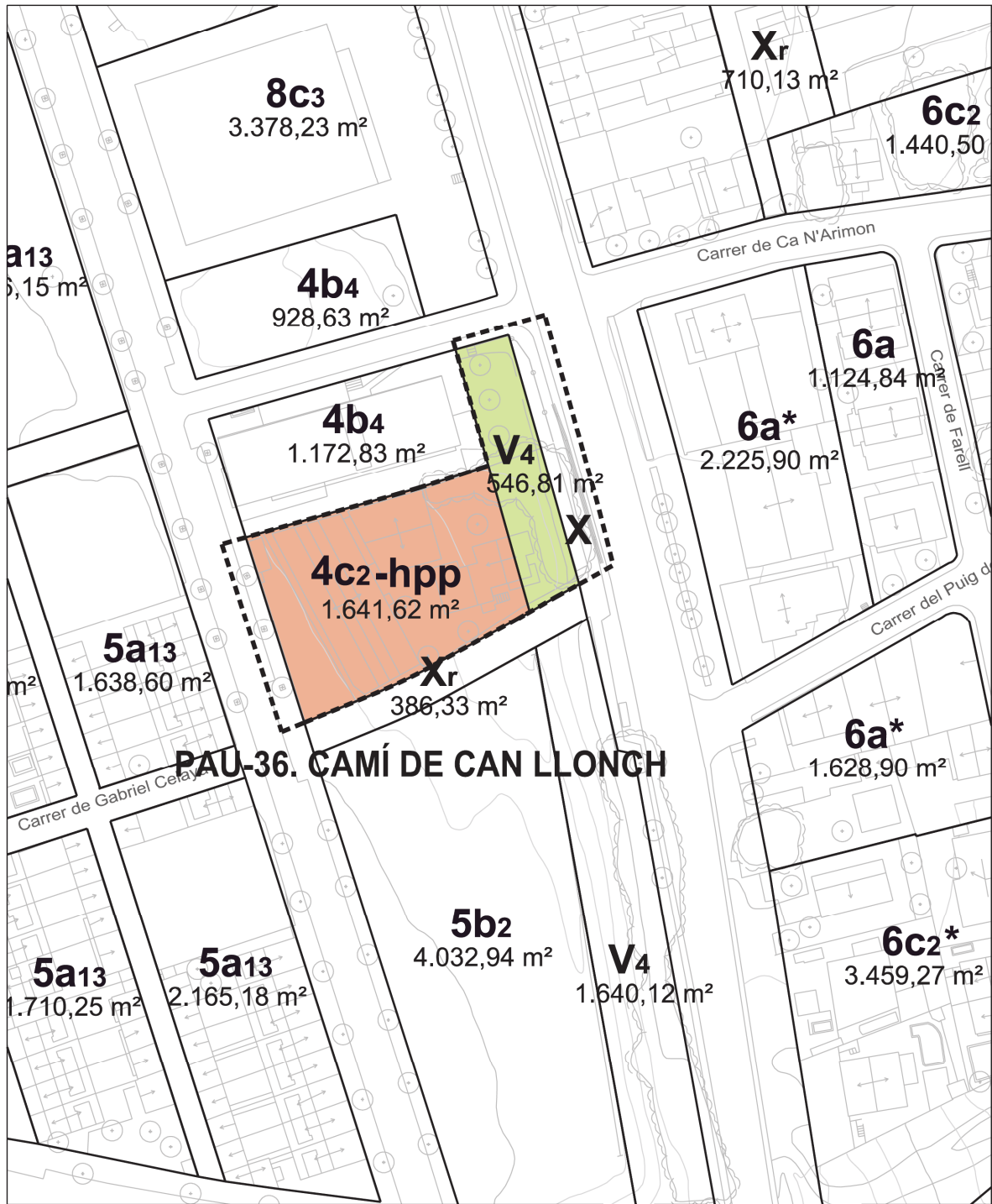
El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprés en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació de les mateixes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

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

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia i qualsevol altre servei, s'ajustaran amb caràcter general, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

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

Els projectes d'urbanització que afectin a la B-143 hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.



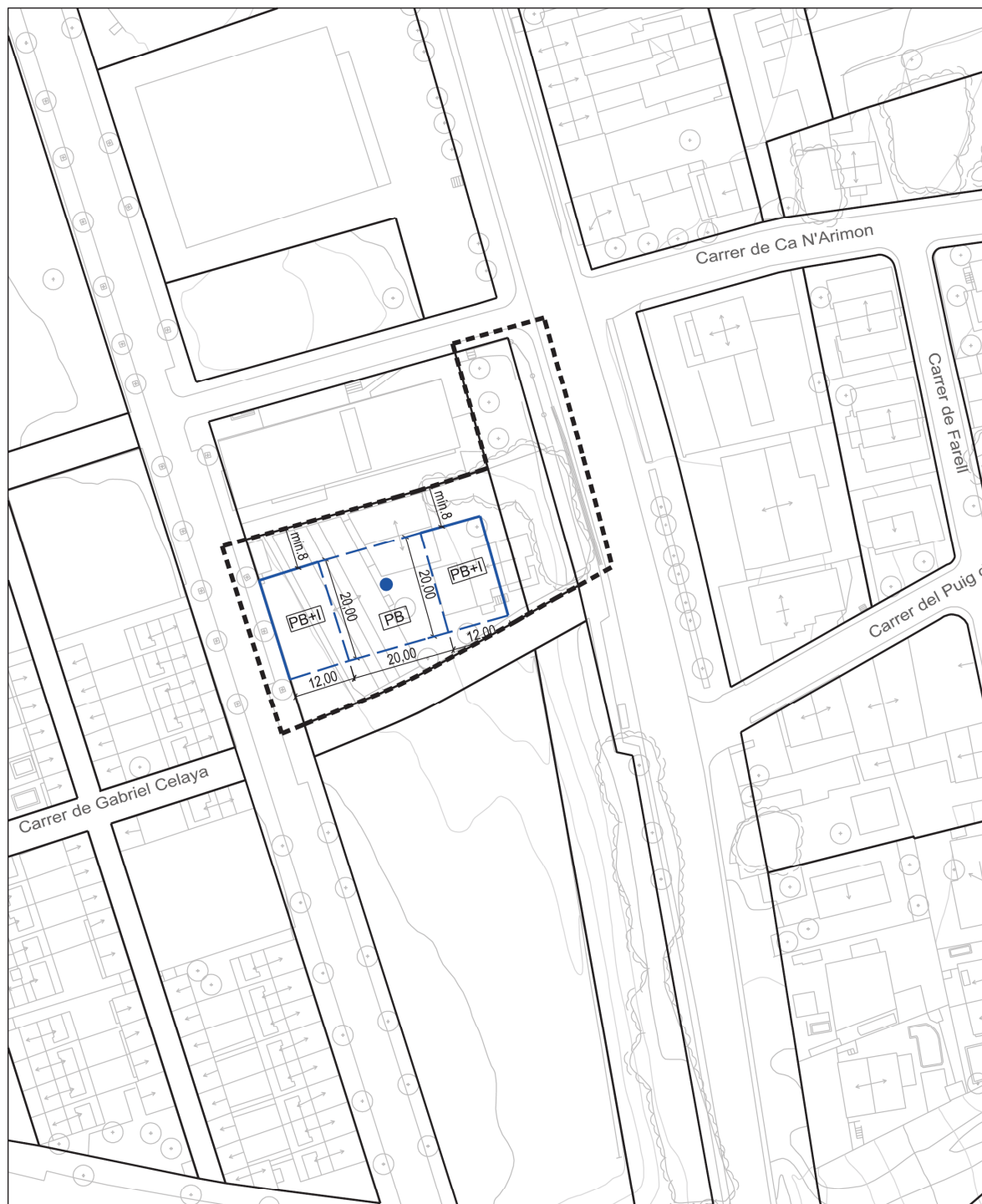
* Zonificació vinculant

SISTEMES

- X Xarxa viària
- V4 Parc urbà

ZONES

- 4c2 Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica precisa
- hpp Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial



* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Consideració de façana unitària
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)



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 certes errades contingudes en les fitxes; 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 de les incongruències detectades en el POUM té incidència en la fitxa corresponent de l'apartat B.1a. Fitxes gràfiques i normativa dels àmbits urbanístics (PAU's) del POUM. També té incidència en els plànols P2.01. Règim del Sòl, P2.02.5. Qualificacions Urbanística (SU/SUD), P2.03.5. Normativa Urbanística (SU/SUD), pel que fa a la correcció del límit en funció de la nova base topogràfica i dels límits de la propietat.

Per tant, aquest document presenta la següent documentació:

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'inclou la fitxa gràfica i normativa del PAU-36, contingudes en el POUM vigent, així com la proposta de modificació de la fitxa gràfica i normativa d'aquest polígon.

Documentació gràfica (plànols)

Plànols d'informació:

- I.01. Situació i emplaçament
- I.02.a Planejament vigent / PAU-36. Camí de Can Llonch (Qualificació urbanística i Règim del sòl)
- I.02.b Planejament vigent / PAU-36. Camí de Can Llonch (Normativa urbanística)

Plànols de proposta

- P.01 Proposta de Règim i Qualificació urbanística / PAU-36. Camí de Can Llonch
- P.02 Proposta de normativa urbanística / PAU-36. Camí de Can Llonch

3.2. Descripció i justificació de la proposta

En el POUM, l'àmbit d'aquest PAU es considera Sòl Urbà No Consolidat (SUNC). Es troba pendent d'execució, a instrumentar amb un Projecte de reparcel·lació i urbanització.

L'execució d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant,

gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat).

El sostre edificable previst al PAU-36 es materialitza a través de la clau 4c2 Blocs plurifamiliar d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa.

En aquest tipus d'ordenació volumètrica es determina l'alineació obligatòria a carrer, el tractament de façana en tot el perímetre de l'edificació, el sostre màxim en funció dels gàlils i definit en la fitxa del PAU, el nombre de plantes màxim i la posició específica de l'edificació.

El document del POUM determina en aquesta clau urbanística l'obligatorietat en planta baixa de disposar d'usos alternatius al residencial (establiments comercials, oficines, serveis privats,..), que potenciïn l'activitat econòmica i les relacions humanes.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars d'ús mixt, amb façana directa al carrer, i amb jardí o espais lliures privats en els laterals i en la part del darrera.

El sostre total que es determina en la fitxa corresponent a aquest polígon d'actuació és de 2.520,00 m²st, amb un sostre màxim residencial de 1.638,00 m²st i un sostre mínim d'usos comercials, serveis, oficines,..., de 882,00 m²st, corresponents a un 35% del sostre total.

L'execució del sostre previst a la fitxa, d'acord amb la volumetria prevista en els plànols, comportaria que l'edificació a executar tingués una alçada de PB+III. Ara bé, si es consulta la documentació gràfica de la fitxa i els plànols, tan sols es grafia PB a la part central i PB+I als extrems est i oest, pel que resulta impossible materialitzar el sostre previst a la fitxa del PAU recollida en el POUM, i en conseqüència l'aprofitament, ja que el sostre comercial ha d'estar en PB, i únicament es permet la construcció d'una planta pis en els extrems est i oest.

De la documentació del POUM es desprèn que, respecte de l'Av. Catalunya, el document planteja la transformació d'aquesta via com a eix vertebrador del municipi, tant viari, cívic i aglutinador d'una gran part de les activitats dels ciutadans de Palau (activitat cultural, econòmica, social,). Aquesta transformació de l'Av Catalunya incideix en el tractament urbanístic de l'eix viari, i també en l'ordenació de les edificacions, les activitats i les relacions que es generin a partir d'aquesta.

Havent-se analitzat la discrepància detectada, amb un estudi del PAU i dels paràmetres continguts en el mateix, s'arriba a la conclusió que es tracta d'un error material respecte de la documentació gràfica del POUM relativa al nombre de plantes de l'edificació o de l'ordenació volumètrica determinada en el POUM, ja que enlloc de reflectir PB+III en el plànol i en la fitxa corresponent es reflecteix PB+I.

La documentació escrita de la memòria, de la normativa i de la fitxa és determinant per comprendre que és clarament una errada material en la definició de les alçades de les edificacions, que es plantegen gràficament en la fitxa i en els plànols de normativa urbanística, ja que en cap moment amb aquestes alçades es pot materialitzar l'aprofitament o el sostre assignat en la fitxa corresponent, en la normativa i en la memòria del POUM, tenint en compte que la part escrita preval sobre la part gràfica d'un document de planejament.

Per tant, es justifica la present modificació puntual des del punt de vista de corregir l'error material, ja que s'entén que, no ha sigut mai la voluntat del POUM establir per aquest PAU una volumetria amb una alçada de PB en la part central i de PB+1 en els extrems est i oest, quan els blocs plurifamiliars previstos en les proximitats tenen una alçada superior i quan la fitxa del PAU-36 preveu un sostre residencial i comercial que implica una volumetria amb una alçada superior a la grafiada.

En definitiva, la no rectificació de l'errada esmentada comportaria que en el PAU esmentat no es pogués materialitzar el sostre reconegut a la fitxa del POUM.

Per tant, aquesta modificació planteja rectificar aquesta errada amb la definició de les alçades de les edificacions i de la volumetria del conjunt, per tal de poder materialitzar el sostre assignat en el document del POUM, tenint en compte que això podrà comportar una modificació de les alçades del conjunt i de l'ordenació volumètrica, per tal de poder materialitzar correctament el sostre assignat en funció de l'entorn immediat.

La modificació puntual del POUM té per objecte esmenar l'alçada relativa al volum edificable del PAU-36. Camí de Can Llonch, ajustant-la al sostre edificable màxim que es deriva de la fitxa relativa a aquest PAU, de la memòria i de la normativa (2.520,00 m²st, dels quals 882,00 m²st són el sostre màxim destinat comercial i de serveis, i 1.638,00 m²st, és el sostre màxim residencial).

Val a dir també que, amb l'esmena d'aquest error, l'alçada de les edificacions del PAU-36. Camí de Can Llonch s'ajusta a les situades al seu entorn, tant en l'Av. Catalunya com en el c. Boters, i per altra banda, s'ha reconsiderat el conjunt volumètric per tal d'aconseguir la màxima integració del conjunt.

Amb la modificació que es planteja, la fitxa corresponent del PAU-36. Camí de Can Llonch, quedarà en la forma que s'ha previst en la Fitxa que s'incorpora en la Normativa modificada, a la qual ens remetem per evitar reiteracions innecessàries i evitar confusions.

Palau-solità i Plegamans, 14 de març de 2019

Santi Bertran Rafel

Arquitecte

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'errors detectats en el PAU-36. Camí de Can Llonch 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 uns errors detectats en la fitxa del PAU-36. Camí de Can Llonch, en els següents termes:

- Modificar la volumetria de l'ordenació plantejada i el nombre de plantes dels diferents volums edificatoris, tant en els plànols de normativa urbanística com en la fitxa, per tal de fer possible la materialització del sostre definit en la fitxa corresponent del POUM.
- Reajustar el límit del polígon en funció de la utilització d'una nova base topogràfica i dels límits de la propietat.

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 les errades contingudes en el document del POUM, amb correcció de la fitxa, normativa i plànols del document, per tal de fer viable la gestió i el desenvolupament del polígons.

Art. 4. Àmbit

La Modificació del pla planteja la correcció d'alguns paràmetres urbanístics en el polígon d'actuació PAU-36. Camí de Can Llonch.

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 relatives al PAU-36, contingudes en el POUM vigent, així com la proposta de modificació de la fitxa gràfica i normativa del PAU-36.
- Documentació gràfica (plànols)
 - Plànols d'informació:
 - I.01. Situació i emplaçament
 - I.02.a Planejament vigent / PAU-36. Camí de Can Llonch (Qualificació urbanística i Règim del sòl)
 - I.02.b Planejament vigent / PAU-36. Camí de Can Llonch (Normativa urbanística)
 - Plànols de proposta
 - P.01 Règim i Qualificació urbanística / PAU-36. Camí de Can Llonch
 - P.02 Normativa urbanística / PAU-36. Camí de Can Llonch

CAPÍTOL 2. DETERMINACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

Art. 6. Proposta urbanística de la fitxa del PAU-36. Camí de Can Llonch

CAMÍ DE CAN LLONCH	SUNC
PAU-36	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	2.753,00	0,28

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m ² sòl)	(%)
--	----------------------	-----

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària	585,59	21,27%
Total xarxa viària	585,59	21,27%

V. Espais lliures i zones verdes

V ₄ . Parc urbà	546,81	19,86%
Total espais lliures i zones verdes	546,81	19,86%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	1.132,40	41,13%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m ² sòl)	(%)
-----------------------------	----------------------	-----

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

4c ₂ -hpp. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa	1.620,60	58,87%
Total zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica	1.620,60	58,87%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	1.620,60	58,87%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
--	--	---------------------

4c ₂ -hpp. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa	2.520,00
--	----------

	(m ² st)
SOSTRE EDIFICABLE MAXIM	2.520,00

Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis / ... (35%))	882,00
---	--------

Sostre màxim residencial	1.638,00
--------------------------	----------

EDIFICABILITAT BRUTA	0,92
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT	(%)
--------------------------------------	-----

La cessió del 10% d'aprofitament mig es definirà en el Projecte de reparcel·lació	10%
---	-----

HABITATGE PROTEGIT	(m ² st)	(%)
---------------------------	---------------------	-----

491,40	30%
--------	-----

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
65,4	

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
----------------------------------	-----------

6 habitatges protegits / 12 habitatges lliures	(6 HP + 12 LL)	18
--	----------------	----

6. GESTIÓ URBANÍSTICA**SISTEMA DE GESTIÓ**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 491,40 m²st i un nombre d'habitatges d'hp de 6. Aquest 30% de sostre d'habitatge de protecció oficial (hp) es disposa en la zona qualificada de blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (4c2.-hpp) de forma parcial, en funció d'uns gàl·l·ls determinats en els plànols i en les fitxes de normativa urbanística.

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-36. Camí de Can Llonch queda afectat en l'actualitat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, els projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sempre que no es transformi en una via urbana.

La vitalitat i les connexions a l'Av. de Catalunya s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a l'Av. de Catalunya es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que la vitalitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de via interurbana i es determinin de forma expressa altres criteris de tractament, traçat, geometria, etc., de la via com a urbana.

En conseqüència, fins que aquesta xarxa viària tingui caràcter territorial, els usos en les zones adjacents a la carretera, es determinaran segons el TRLC i el Reglament General de Carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el Reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.

La línia d'edificació quedarà establerta en els plànols de qualificacions i de normativa urbanística. En aquests plànols s'estableix, en caràcter particular, una línia d'edificació a una distància inferior a la fixada en caràcter general per aquest tipus de via que és de 25,00 m. Aquesta alineació es justifica en funció de: preexistències, alineacions consolidades, planejaments aprovats anteriorment, noves ordenacions o alineacions que es plantegen en el document del POUM per consolidar l'Av. de Catalunya, i finalment, la transformació de l'antiga carretera com a via i cruïlla urbana.

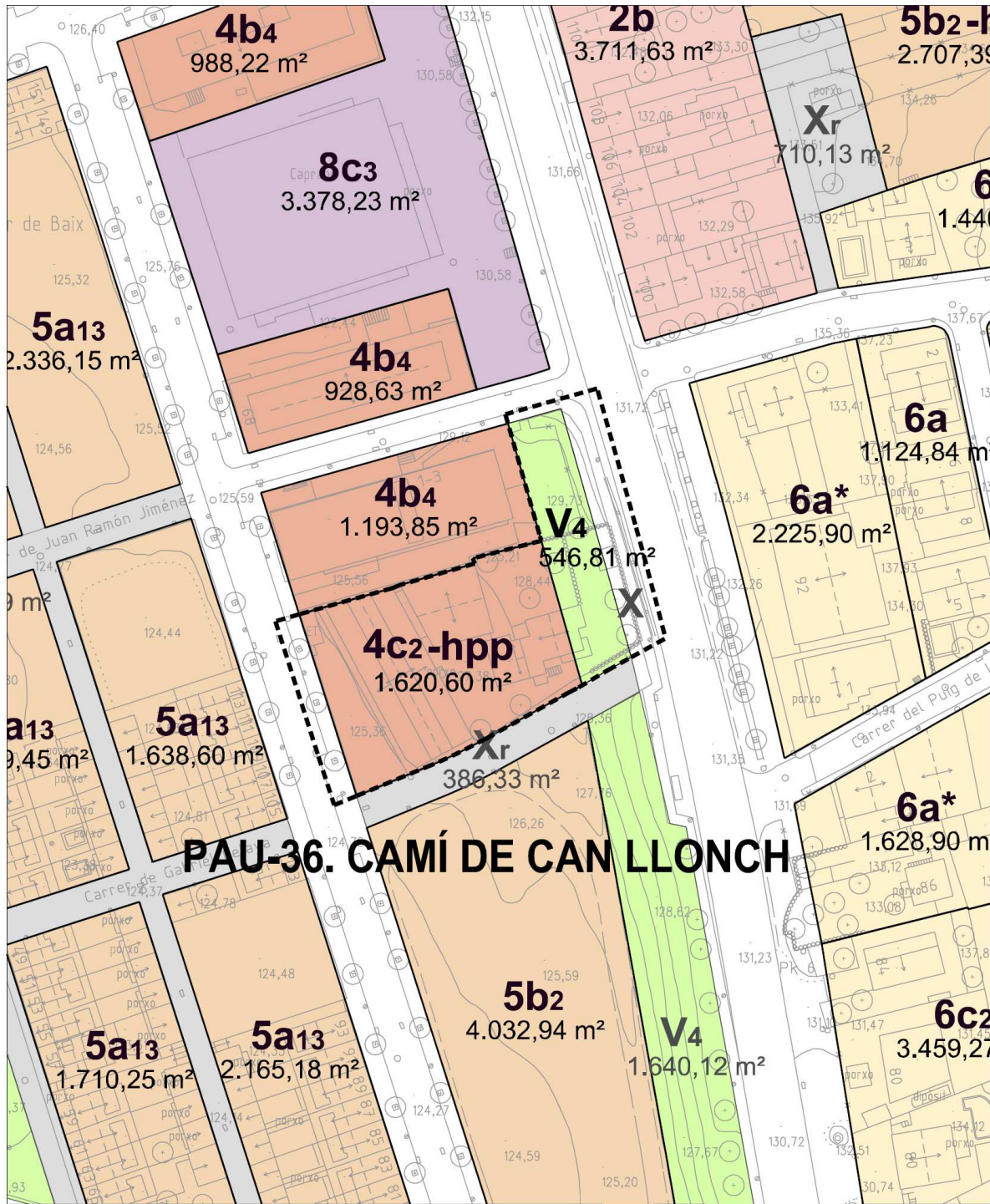
El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprés en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació de les mateixes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

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

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia i qualsevol altre servei, s'ajustaran amb caràcter general, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

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

Els projectes d'urbanització que afectin a la B-143 hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.



* Zonificació vinculant

SISTEMES

- X Xarxa viària
- V4 Parc urbà

ZONES

- 4c2 Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica precisa
- hpp Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial

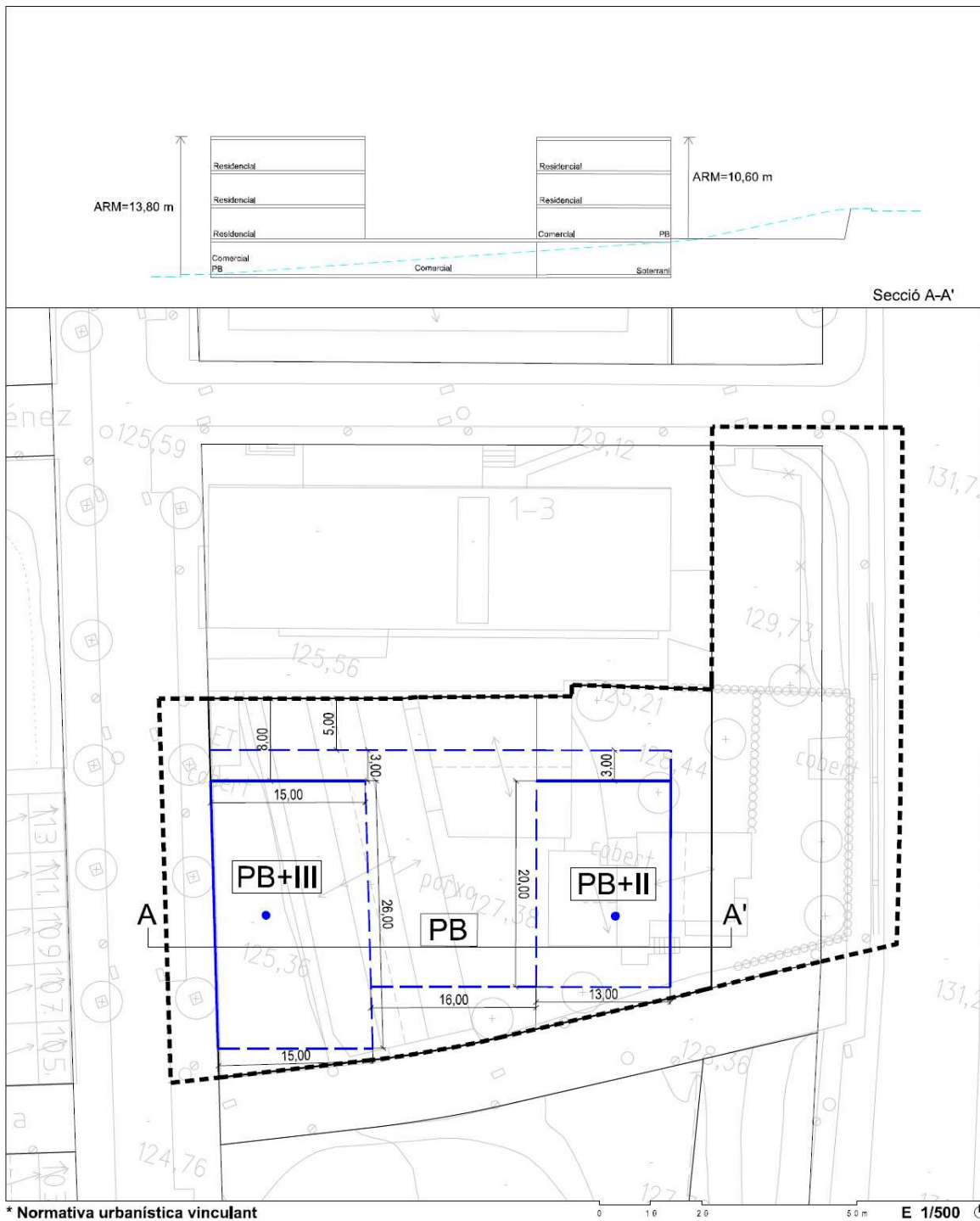


* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- - - Consideració de façana unitària
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, Març 2019

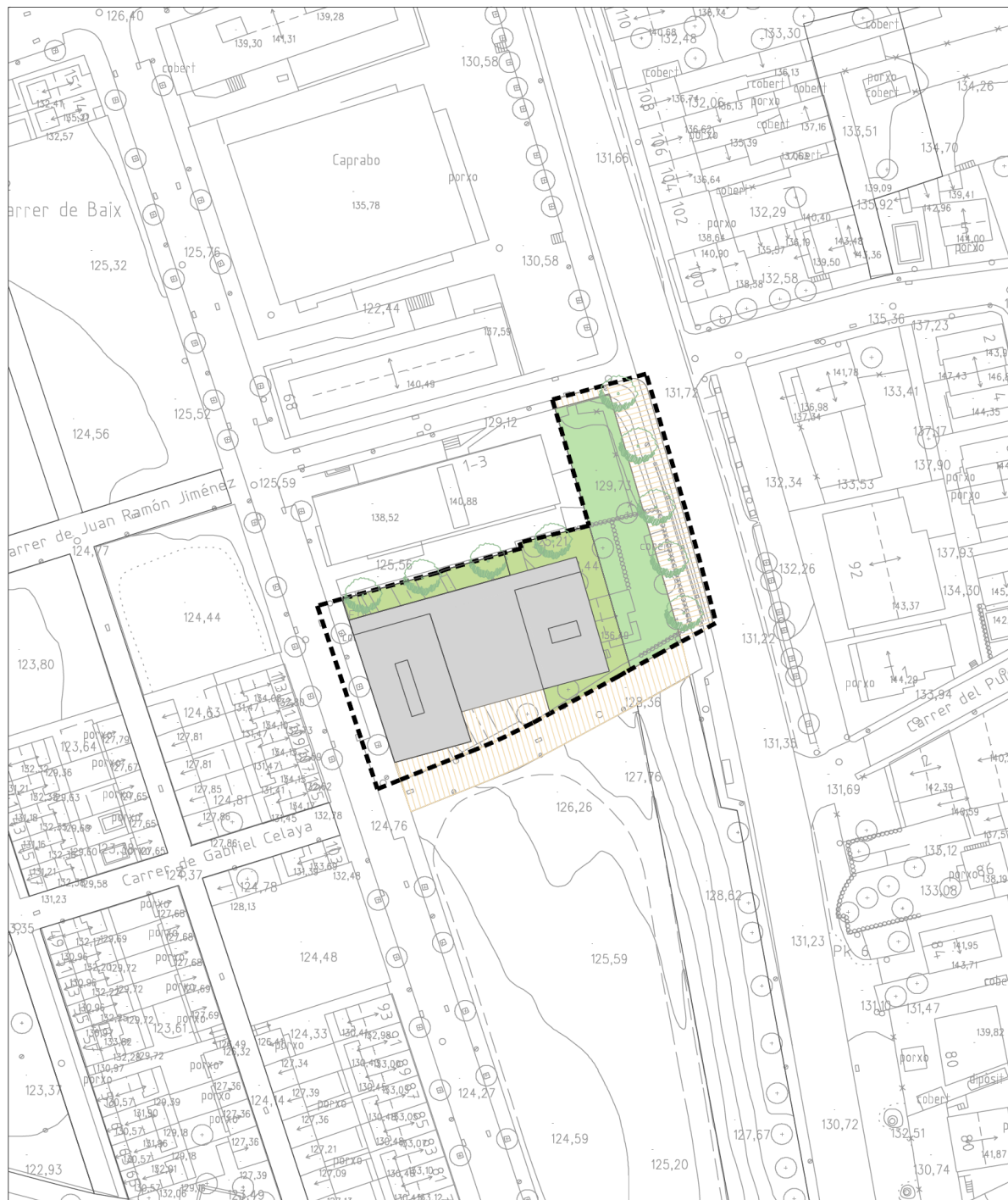


* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- - - Consideració de façana unitària
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, Març 2019



* Proposta d'ordenació no vinculant

0 10 20 50 m E 1/1.000

Palau-solità i Plegamans, 14 de març de 2019

Santi Bertran Rafel

Arquitecte

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'errors detectats en el PAU-36. Camí de Can Llonch en el municipi de Palau-solità i Plegamans.

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 certs paràmetres urbanístics que donen resposta a les incongruències detectades en el document del POUM per tal de fer possible la gestió i el desenvolupament d'aquest polígon. Per tant, les modificacions que es plantegen no afecten econòmicament al polígon corresponent i menys la seva viabilitat econòmica.

D. PLA D'ETAPES

La proposta que planteja aquesta Modificació del POUM pel que fa al polígon PAU-36. Camí de Can Llonch 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.

El conjunt normatiu anterior 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 pel que fa a l'àmbit del PAU-36. Camí de Can Llonch és modificar la volumetria i el nombre de plantes dels diferents volums edificatoris, tant en els plànols de normativa urbanística com en la fitxa, per tal de fer possible la materialització del sostre definit en la fitxa corresponent del POUM.

En aquest cas la correcció proposada té per objecte esmenar unes errades, i per tant, el que es planteja no comporta modificacions substancials 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 certs paràmetres urbanístics que donin resposta, tal com s'ha explicat en aquest document, a les incongruències detectades en el document del POUM, per tal de fer possible la gestió i el desenvolupament d'aquest polígon.

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.

Les modificacions plantejades no comporten modificacions substancials 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, 14 de març de 2.019

Santi Bertran Rafel
Arquitecte

H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (PLÀNOLS)

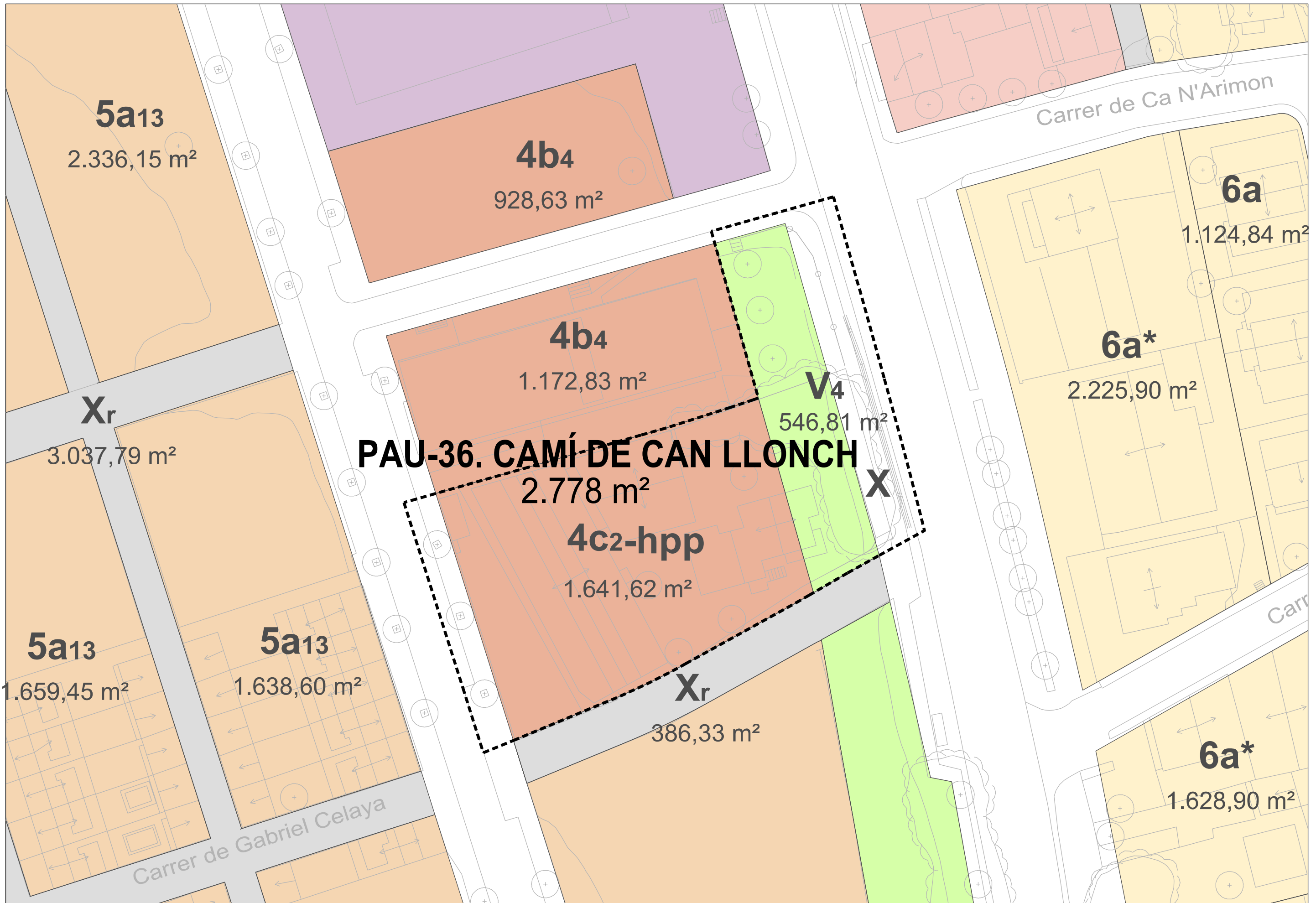
Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'errors detectats en el PAU-36. Camí de Can Llonch del municipi de Palau-solità i Plegamans

H.1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'errors detectats en el PAU-36. Camí de Can Llonch del municipi de Palau-solità i Plegamans



PAU-36. CAMÍ DE CAN LLONCH

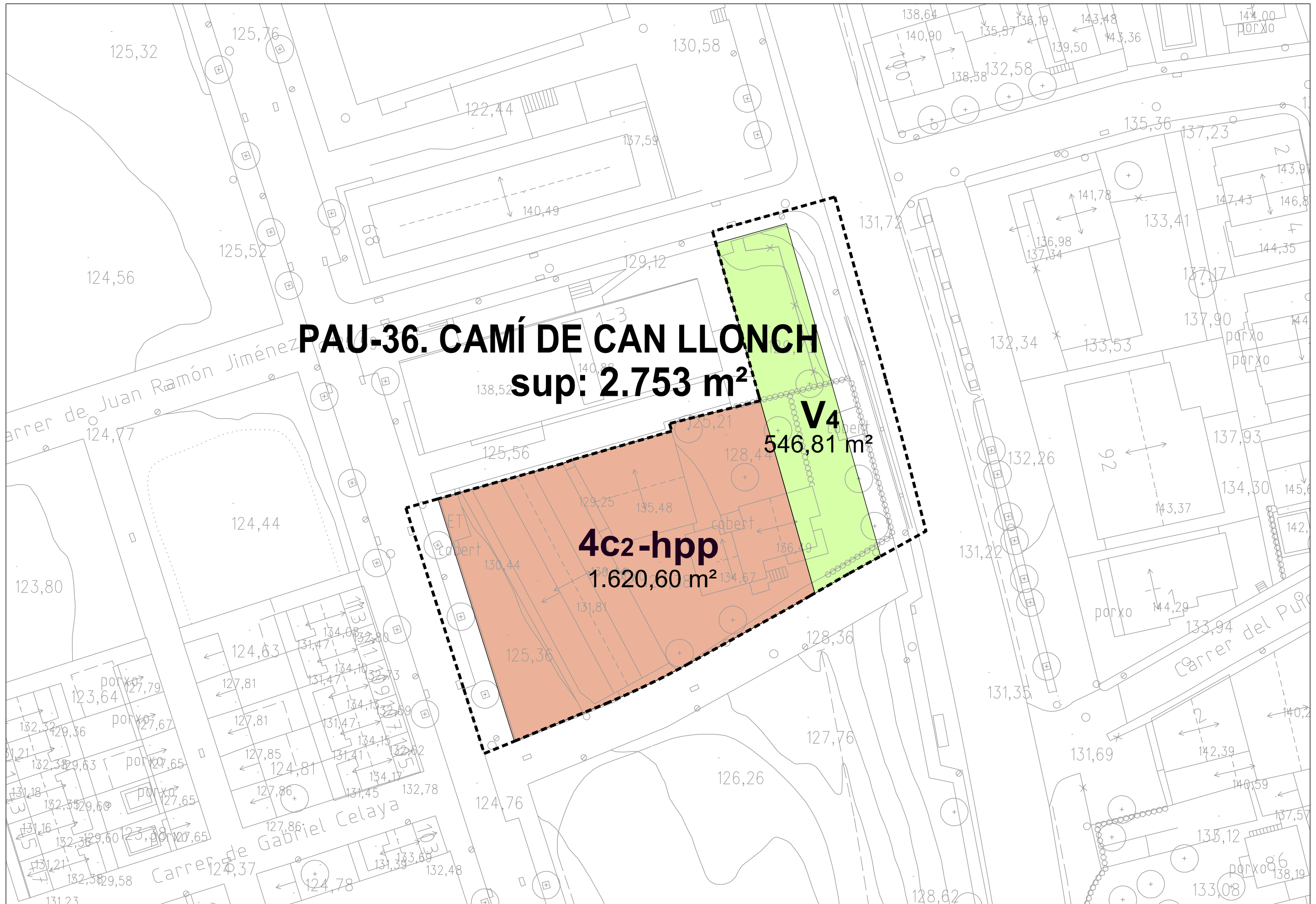


PAU-36. CAMÍ DE CAN LLONCH



H.2 PLÀNOLS DE PROPOSTA

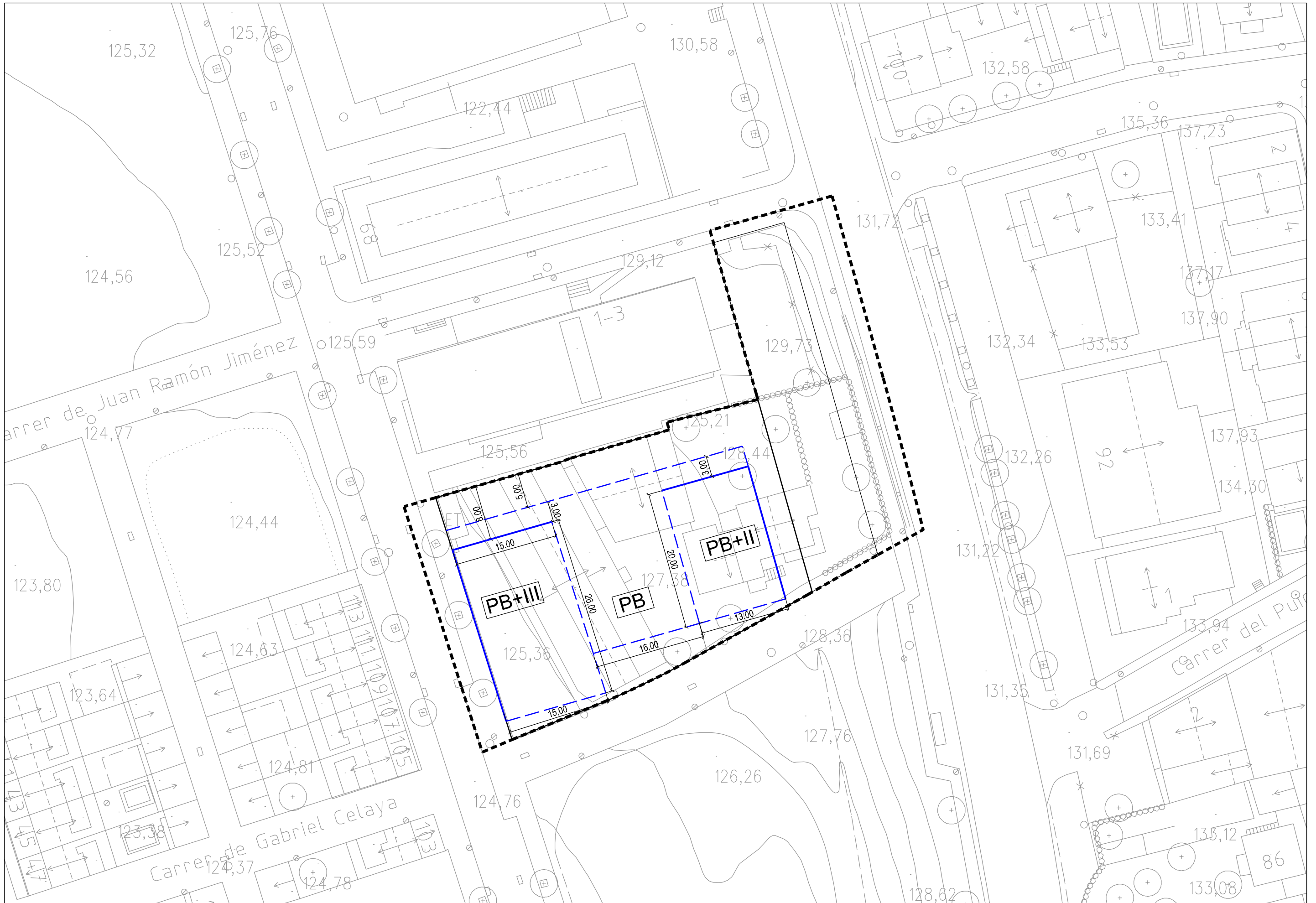
Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'errors detectats en el PAU-36. Camí de Can Llonch del municipi de Palau-solità i Plegamans



PAU-36. CAMÍ DE CAN LLONCH
sup: 2.753 m²

4c2-hpp
1.620,60 m²

V4
546,81 m²



I. FITXA DEL PAU-36 que substitueix a la fitxa corresponent del POUM
(modificació puntual / rectificació errors)

Modificació puntual del POUM referent a la rectificació d'errors detectats en el PAU-36. Camí de Can Llonch del municipi de Palau-solità i Plegamans

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	2.753,00	0,28

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m ² sòl)	(%)
-------------------------------------	----------------------	-----

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària	585,59	21,27%
Total xarxa viària	585,59	21,27%

V. Espais lliures i zones verdes

V ₄ . Parc urbà	546,81	19,86%
Total espais lliures i zones verdes	546,81	19,86%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	1.132,40	41,13%

SÒL DESTINAT A ZONES

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

4c ₂ -hpp. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa	1.620,60	58,87%
Total zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica	1.620,60	58,87%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	1.620,60	58,87%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
---	--	---------------------

4c ₂ -hpp. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa		2.520,00
--	--	----------

	(m ² st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	2.520,00

Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis / ... (35%))	882,00
Sostre màxim residencial	1.638,00

EDIFICABILITAT BRUTA	0,92
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT	(%)
La cessió del 10% d'aprofitament mig es definirà en el Projecte de reparcel·lació	10%

HABITATGE PROTEGIT	(m ² st)	(%)
	491,40	30%

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	65,4

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
6 habitatges protegits / 12 habitatges lliures	(6 HP + 12 LL) 18

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Segon sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 491,40 m²st i un nombre d'habitatges d'hp de 6. Aquest 30% de sostre d'habitatge de protecció oficial (hp) es disposa en la zona qualificada de blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (4c2.-hpp) de forma parcial, en funció d'uns gàlils determinats en els plànols i en les fitxes de normativa urbanística.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sòls urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-36. Camí de Can Llonch queda afectat en l'actualitat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, els projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sempre que no es transformi en una via urbana.

La vialitat i les connexions a l'Av. de Catalunya s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a l'Av. de Catalunya es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que la vialitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de via interurbana i es determinin de forma expressa altres criteris de tractament, traçat, geometria, etc., de la via com a urbana.

En conseqüència, fins que aquesta xarxa viària tingui caràcter territorial, els usos en les zones adjacents a la carretera, es determinaran segons el TRLC i el Reglament General de Carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el Reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.

La línia d'edificació quedarà establerta en els plànols de qualificacions i de normativa urbanística. En aquests plànols s'estableix, en caràcter particular, una línia d'edificació a una distància inferior a la fixada en caràcter general per aquest tipus de via que és de 25,00 m. Aquesta alineació es justifica en funció de: preexistències, alineacions consolidades, planejaments aprovats anteriorment, noves ordenacions o alineacions que es plantegen en el document del POUM per consolidar l'Av. de Catalunya, i finalment, la transformació de l'antiga carretera com a via i cruïlla urbana.

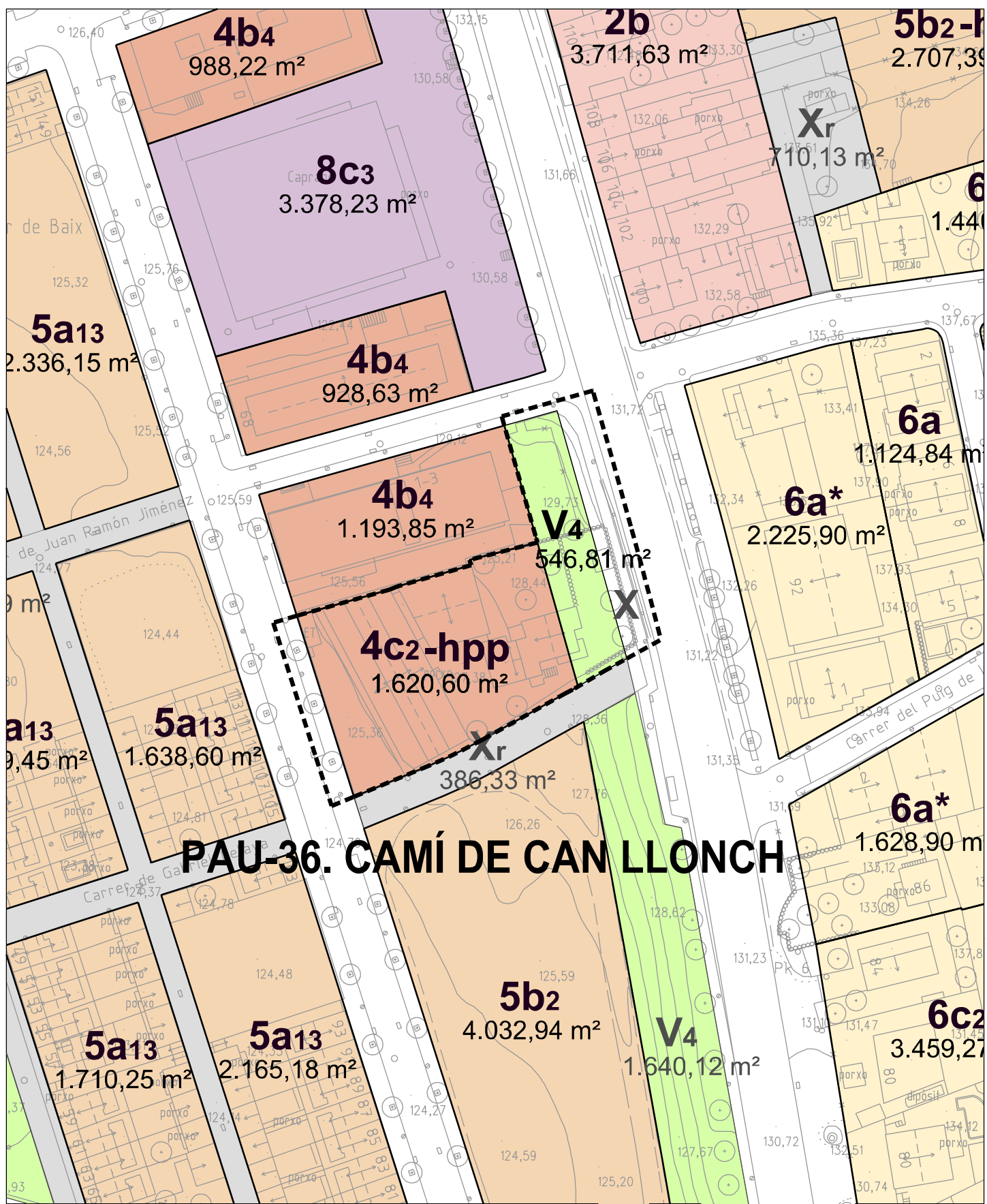
El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprés en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació de les mateixes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

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

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia i qualsevol altre servei, s'ajustaran amb caràcter general, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

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

Els projectes d'urbanització que afectin a la B-143 hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.



PAU-36. CAMÍ DE CAN LLONCH

* Zonificació vinculant

SISTEMES

- X Xarxa viària
- V4 Parc urbà

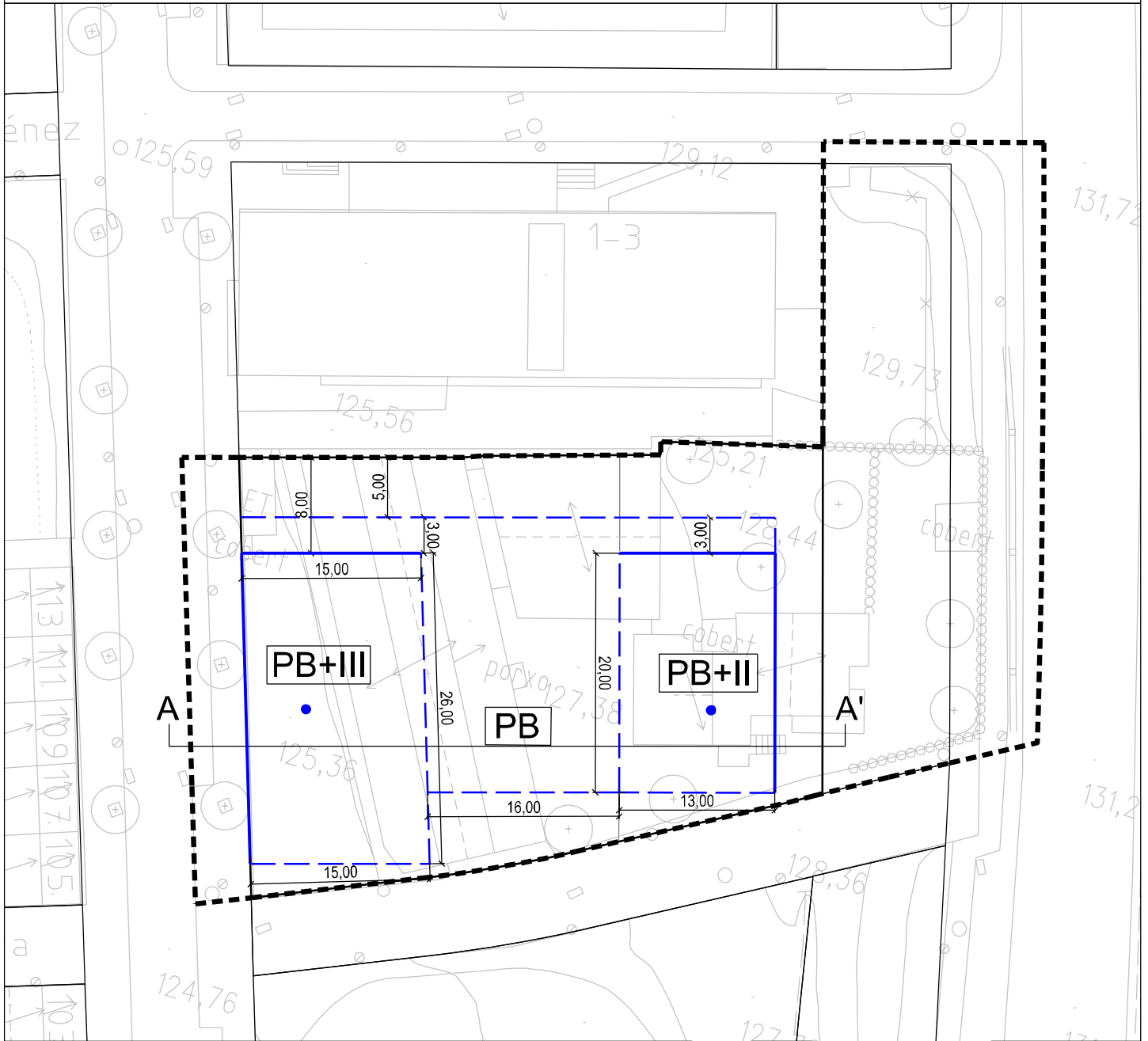
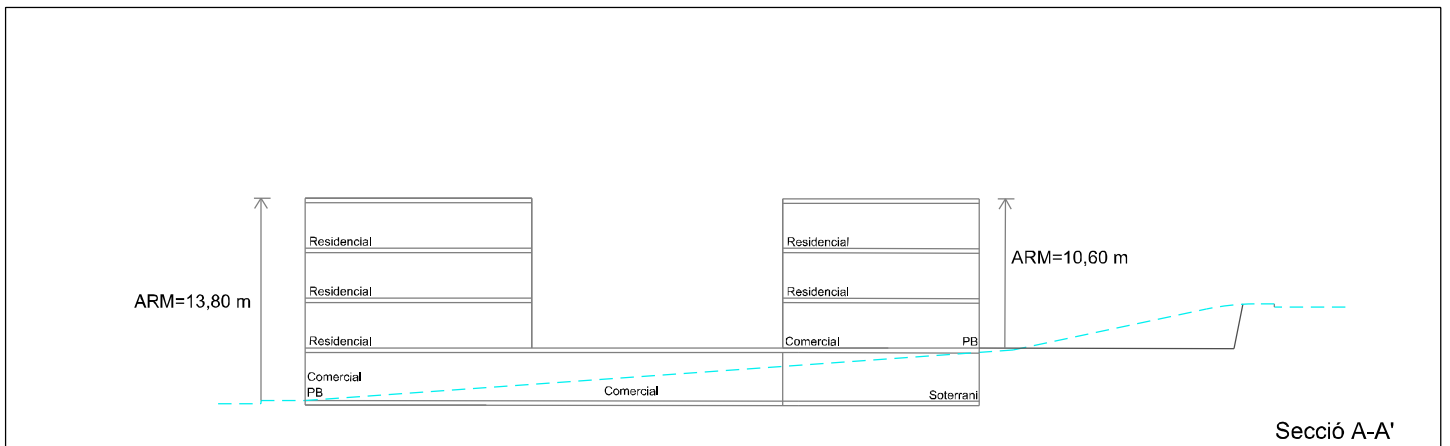
ZONES

- 4c2 Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica precisa
- hpp Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial



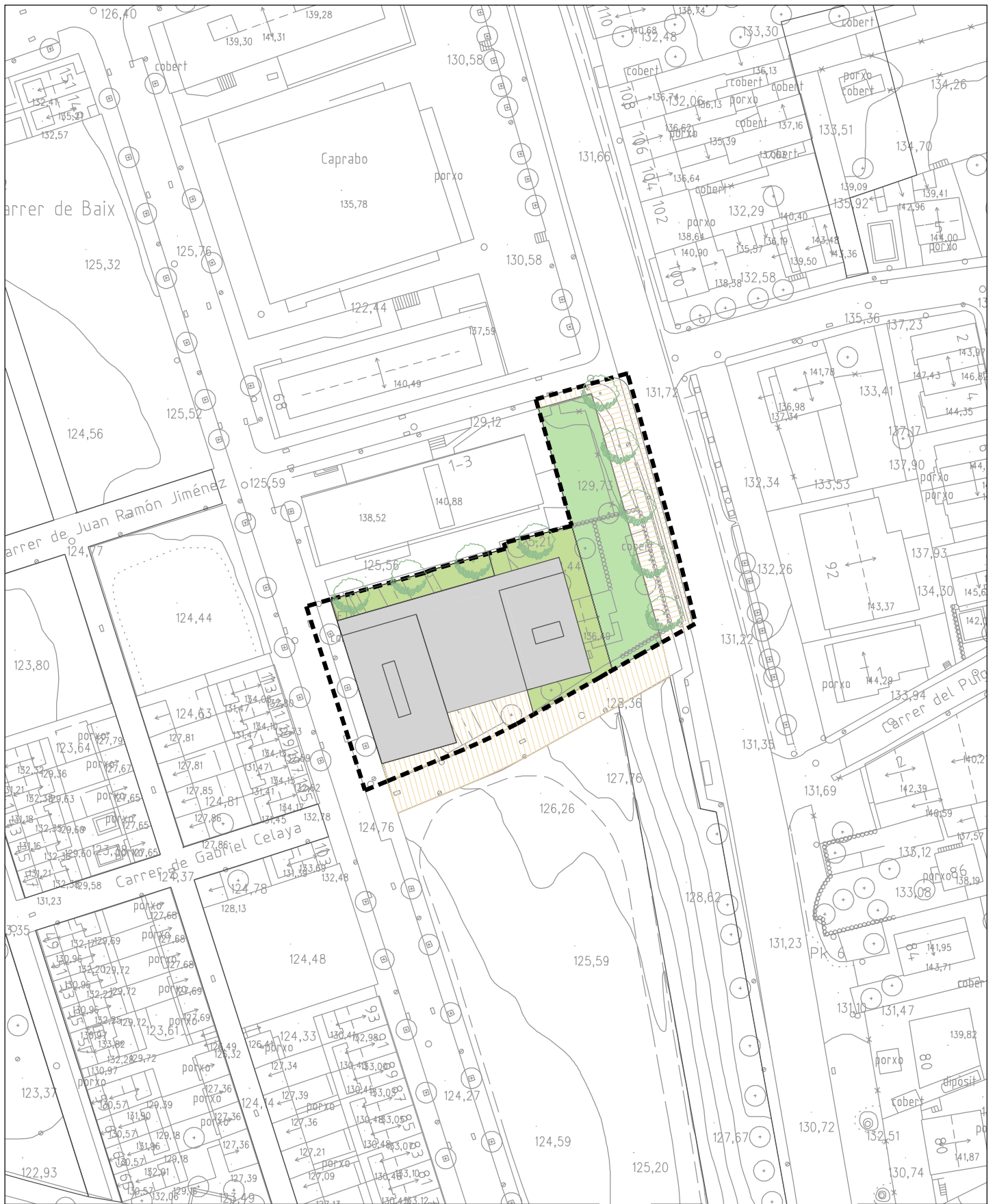
*** Normativa urbanística vinculant**

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Consideració de façana unitària
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)



* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- - - Consideració de façana unitària
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)



* Proposta d'ordenació no vinculant

0 10 20 50 m E 1/1.000