

ANNEX 2. FITXES DEL POUM MODIFICADES, CORRESPONENTS ALS DIFERENTS PAU's, PMU's, SDU's i PE AFECTATS PER LA FALLA

PLA ESPECIAL DE LES ZONES AFECTADES PER L'ESDEVENIMENT DE SUBSIDÈNCIA (LA FALLA), EN EL TERME MUNICIPAL DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

I. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-07. TENDA NOVA

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	38.186,00	3,82

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS (m²sòl) (%)

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària	6.646,37	17,41%
X _r . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.110,25	2,91%
Total xarxa viària	7.756,62	20,31%

V. Espais lliures i zones verdes

V ₂ . Jardí urbà	2.408,62	6,31%
Total espais lliures i zones verdes	2.408,62	6,31%

D. Equipaments dotacionals

D ₂ . Dotacional	3.891,46	10,19%
Total equipaments	3.891,46	10,19%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	14.056,70	36,81%

SÒL DESTINAT A ZONES (m²sòl) (%)

6. Zona de cases aïllades (Clau 6)

6C ₂ . Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m ²	20.670,03	54,13%
6C ₂ *. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m ²	3.459,27	9,06%
Total zona cases aïllades	24.129,30	63,19%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	24.129,30	63,19%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

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

6C ₂ . Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m ²	0,6	12.402,02
6C ₂ *. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m ²	0,6	2.075,56

SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	14.477,58
--------------------------------	------------------

EDIFICABILITAT BRUTA	0,38
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

Ja s'ha fet efectiva aquesta obligació

HABITATGE PROTEGIT

No és necessària aquesta obligació

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	15

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
	57

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

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

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

Prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

La delimitació d'aquest polígon es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat adequadament però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, excloent de l'àmbit originari el que conforma el PAU-38 Puigmal, la qual cosa suposarà un reajust dels beneficis i càrregues urbanístiques i dels propietaris que suporten aquestes. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui. Aquest PAU queda afectat per la franja de protecció i preservació de l'edificació determinada en funció de la falla, i per tant, qualsevol actuació estarà subjecte prèviament al compliment de l'article corresponent a la falla d'aquesta normativa.

Una de les consideracions d'aquest polígon és concretar un sistema d'equipament dotacional per als joves, d'una superfície de 3.891,46 m²sòl.

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

Aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial i un Projecte de reparcel·lació aprovats, amb parcel·les molt consolidades, i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la seva urbanització, cosa que la configuració i la secció de la viabilitat ja està establerta en funció de les preexistències, per tal d'evitar afectacions innecessàries, la qual cosa fa difícil en alguns casos el compliment estricte de la normativa sectorial. I per tant, la seguretat i el compliment de la normativa sectorial s'establirà en bases a mesures correctores concretes a determinar en el Projecte d'urbanització.

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 en 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.

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.

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

El traçat de la línia de falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de la zona de falla (franja de fractura) i a la franja de perillositat baixa, amb tot el que això comporta.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa urbanística, determina per aquest polígon d'actuació uns límits de la zona de falla que s'estableixen a 3,00 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant un espai o una zona de falla (franja de fractura) de 6,00 m d'amplada, recomanant-se en aquesta franja no edificar noves construccions, tot i que està permesa la realització de noves edificacions i construccions, complint els valors determinats de distorsió angular (compliment de l'art.11 i art.12).

La franja de perillositat baixa inclosa en la zona 3 de la falla s'estableix en 5,50 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant una franja de 11,00 m. En aquesta franja està permesa la realització de noves edificacions i construccions, tant d'ús no residencial com residencial, acomplint en el projecte, com a criteri estructural els valors determinats de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$. En l'àmbit d'aquest PAU-07, Tenda Nova, que s'inclou en aquesta franja de perillositat baixa, s'acomplirà en tot moment l'art. 12 de condicions d'ordenació i edificació.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-07, Tenda Nova 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 viabilitat 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 3.1-1C i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que la viabilitat 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.

En general no s'admetran rotondes partides i interseccions en creu, a no ser que es justifiquin per la configuració de la trama urbana o perquè la solució tècnica sigui més viable; sempre i quan la via no perdi el caràcter de interurbana, cosa que llavors es podran adoptar altres solucions més urbanes.

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 vinculat del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

**I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-08. CAN PARERA**

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	38.949,00	3,89

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL**SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS** (m²sòl) (%)**X. Xarxa viària**

X.	Xarxa viària	5.125,62	13,16%
X _r .	Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.219,01	3,13%
Total xarxa viària		6.344,63	16,29%

V. Espais lliures i zones verdes

V ₂ .	Jardí urbà	1.756,97	4,51%
V ₅ .	Parc agrícola - forestal	4.853,38	12,46%
Total espais lliures i zones verdes		6.610,35	16,97%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	12.954,98	33,26%

SÒL DESTINAT A ZONES (m²sòl) (%)**6. Zona de cases aïllades (Clau 6)**

6c ₂ .	Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m ²	23.148,18	59,43%
Total zona cases aïllades		23.148,18	59,43%

5. Zona de cases en filera (Clau 5)

5a ₁₇ -hp	Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa	2.845,84	7,31%
Total zona cases en filera		2.845,84	7,31%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	25.994,02	66,74%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE**COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE** (m²st/m²sòl) (m²st)

6c ₂ .	Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m ²	0,6	13.888,91
5a ₁₇ -hp	Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa		1.250,00

	(m ² st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	15.138,91

EDIFICABILITAT BRUTA	0,39
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT**CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT** (%)

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

HABITATGE PROTEGIT (m²st)

El 30% d'habitatge protegit serà sobre el sostre de nova implantació (veure quadre "Determinació HPO en els PAU's") **1.250,00**

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	16,2

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
8 habitatges protegits / 55 habitatges lliures	(8 HP + 55 LL)
	63

6. GESTIÓ URBANÍSTICA**SISTEMA DE GESTIÓ**

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

Prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

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 de nova implantació d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 1.250 m² i un nombre d'habitats de 8. La localització del sòl on ubicar el 30% d'habitatge protegit (HP) queda grafiat en la fitxa corresponent del polígon, que en aquesta cas es disposarà en una zona qualificada de 5a17-hp de cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa.

Els conjunts de cases en filera en ordenació volumètrica precisa es realitzaran en règim de propietat horitzontal, amb zona comunitària i aparcament únic en soterrani pel conjunt.

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 dominin complint a aquestes distàncies als sòls urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa. La viabilitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

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

Aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial aprovat, amb parcel·les molt consolidades, i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la seva reparcel·lació i urbanització, tot i que la configuració i la secció de la viabilitat ja està establerta en funció de les preexistències, per tal d'evitar afectacions innecessàries, la qual cosa fa difícil en alguns casos el compliment estricte de la normativa sectorial. I per tant, la seguretat i el compliment de la normativa sectorial s'establirà en bases a mesures correctores concretes a determinar en el Projecte d'urbanització.

Les mesures concretes necessàries per donar compliment a la seguretat, que evidentment s'executaran quan es realitzi la urbanització passen per senyalitzar els vials que acabin en cul-de-sac convenientment; per disposar d'uns espais suficients per la maniobra dels vehicles de bombers, si aquests cul-de-sacs tenen una profunditat major de 20,00 m; en el cas de vials existents en sòl urbà consolidat que no puguin disposar d'aquest espais de maniobra suficient, i tinguin una profunditat menor de 100,00 m, hauran de disposar d'un hidrant just al seu accés i senyalitzar aquesta circumstància; en el cas de carrers de profunditat major a 100,00 m, s'haurà de garantir també un doble accés i/o un altre hidrant en el cul-de-sac o en un altre posició que compleixi les distàncies reglamentàries.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavequeram

Es recomana realitzar la xarxa de clavequeram 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 en caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal·lacions necessàries que permeti retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

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

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

El traçat de la línia de falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de la zona de falla (franja de fractura) i a la franja de perillositat baixa, amb tot el que això comporta.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa urbanística, determina per aquest polígon d'actuació uns límits de la zona de falla que s'estableixen a 3,00 m respecta a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant un espai o una zona de falla (franja de fractura) de 6,00 m d'amplada, recomanant-se en aquesta franja no edificar noves construccions, tot i que està permesa la realització de noves edificacions i construccions, complint els valors determinats de distorsió angular (compliment de l'art.11 i art.12).

La franja de perillositat baixa inclosa en la zona 3 de la falla s'estableix en 5,50 m respecta a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant una franja de 11,00 m. En aquesta franja està permesa la realització de noves edificacions i construccions, tant d'ús no residencial com residencial, acomplint en el projecte, com a criteri estructural els valors determinats de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$. En l'àmbit d'aquest PAU-08. Can Parera que s'inclou en aquesta franja de perillositat baixa s'acomplirà en tot moment l'art. 12 de condicions d'ordenació i edificació.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-08. Can Parera queda afectat per la xarxa comarcal C-155.

Aquest polígon s'ajusta a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres.

La viabilitat i les connexions amb la via interpar C-155 s'han d'ajustar a la solució reconsiderada per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre, tal com es determina en els plànols corresponents, i als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, el projecte d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a la carretera es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de la Generalitat de Catalunya.

L'accés a aquest polígon es realitzarà provisionalment, a través del Camí de Can Parera, tal com s'està realitzant en l'actualitat; no obstant, en el moment que es realitzi el nou traçat de la interpar (C-155), l'accés al barri es realitzarà pel nord-est a través d'una nova rotonda, tal com es determina en els plànols corresponents d'aquest document, i segons les directrius de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre.

Els usos, en les zones adjacents a les carreteres, 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.

En cas de contradiccions a la normativa del POUM, serà d'aplicació la legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i el Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre), i per tant, prevaldrà en cas de contradiccions a la normativa del POUM.

Els Projectes d'urbanització que es realitzin en aquest polígon i, per tant, que afectin a la carretera C-155, hauran d'obtenir l'informe favorable vinculat del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprés en l'àmbit d'aquest PAU, 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.

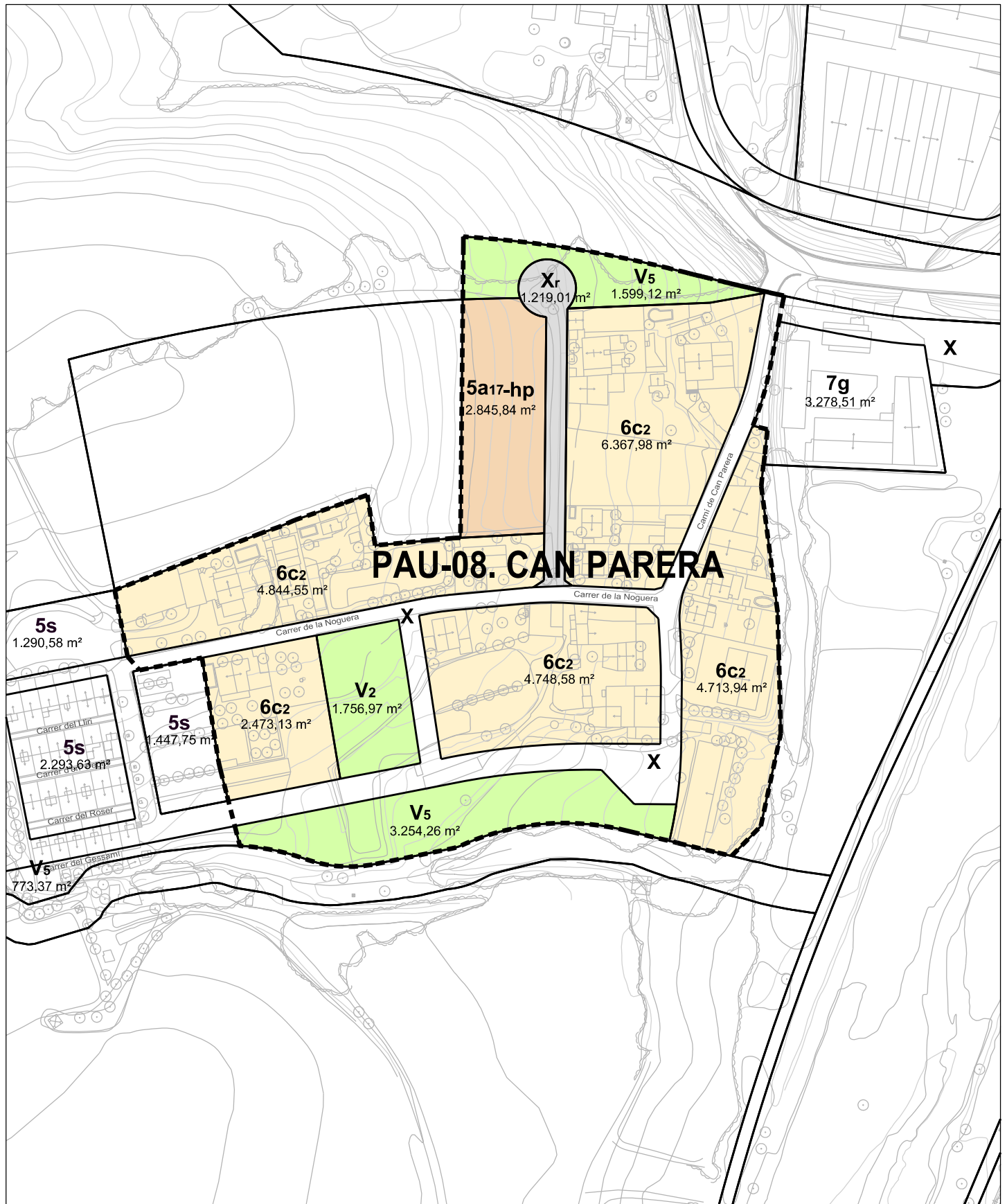
En aquestes reserves per a infraestructures no s'admet la construcció de cap mena d'edificació ni moviments de terres.

Un cop executades les infraestructures, i per tal d'adequar les qualificacions del sòl a la realitat construïda, els terrenys inclosos en les franges de reserva, situats fora de la zona de domini públic viari i amb les servituds corresponents, podran recuperar la qualificació dels terrenys adjacents (colindants), mitjançant la tramitació de la pertinent figura d'adequació del planejament urbanístic.

En caràcter general, la línia d'edificació s'estableix a 25,00 m respecta a la carretera C-155, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, considerant que l'aresta exterior és el canto o marge exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles.

D'acord amb l'article 84 del reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, entre el límit de la zona de domini públic de les carreteres i la corresponent línia d'edificació no es poden autoritzar obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que impliquin augment de volum de l'edificació existent. Només es poden autoritzar obres de conservació i manteniment que no impliquin reconstrucció o millora i, en cas de canvi d'ús, siguin compatibles amb l'ordenament urbanístic vigent. L'increment de valor que aquestes obres puguin comportar no pot ser tingut en compte als efectes expropiatoris.

El Projecte d'urbanització d'aquest polígon haurà de complir la Llei 6/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica del medi nocturn.



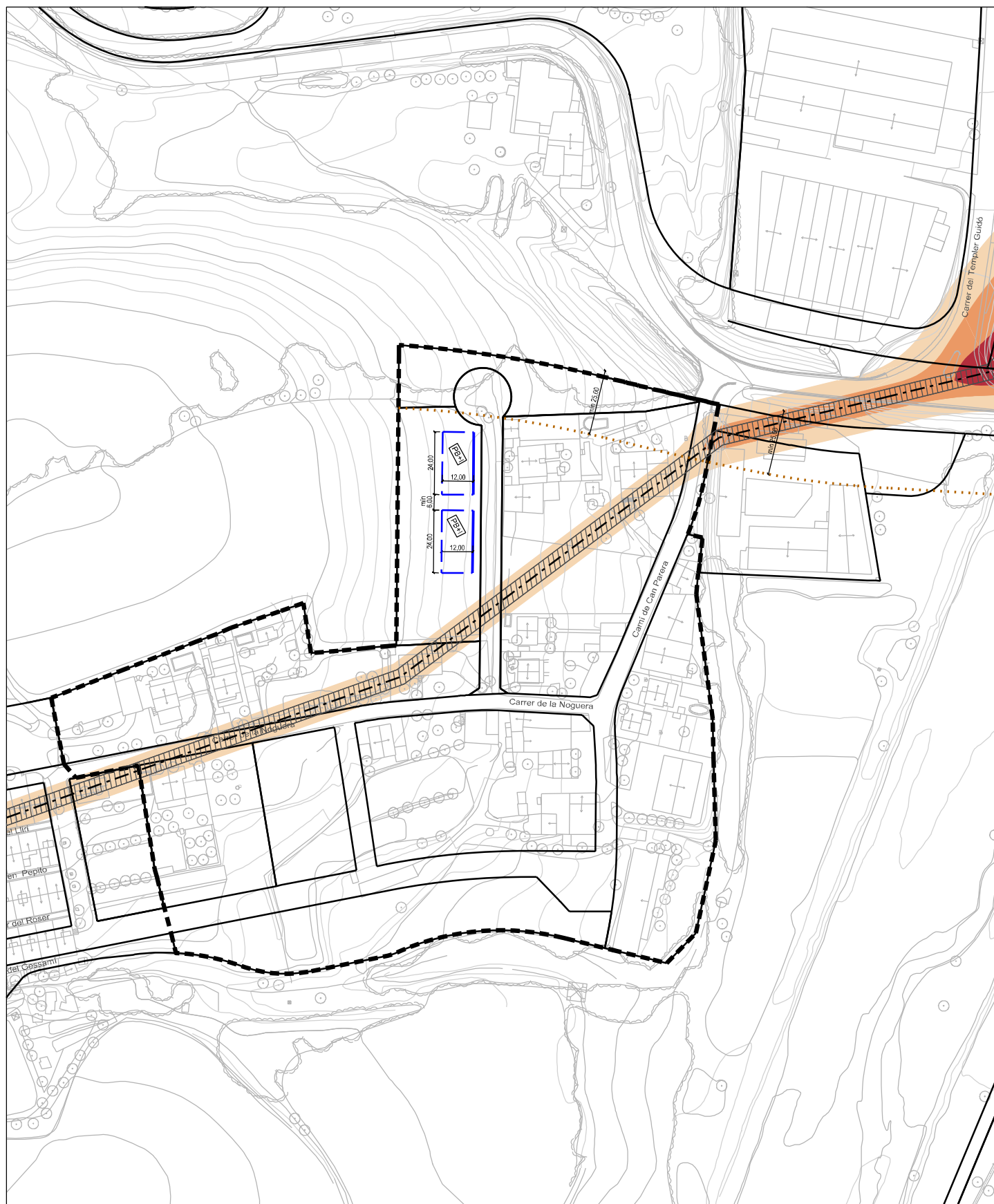
* Zonificació vinculant

SISTEMES

- X Xarxa Viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V2 Jardí urbà
- V5 Parc agrícola-forestal

ZONES

- 6c2 Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- 5a17 Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa
- hp Zona on s'ubica l'habitatge de protecció oficial



* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Línia de fractura
- Franja de perillositat mitja
- Consideració de façana unitària
- Franja de la zona de falla (Franja de fractura)
- Franja de perillositat baixa



* Proposta d'ordenació no vinculant

0 20 50 100 m E 1/2.000

**I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-17. PLEGAMANS SUD**

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	22.257,00	2,23

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS

	(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	6.421,84	28,85%
X _r . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	693,95	3,12%
Total xarxa viària	7.115,79	31,97%
V. Espais lliures i zones verdes		
V ₂ . Jardí urbà	2.669,99	12,00%
Total espais lliures i zones verdes	2.669,99	12,00%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	9.785,78	43,97%

SÒL DESTINAT A ZONES

	(m ² sòl)	(%)
2. Zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2)		
2b-hpp. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt	2.006,87	9,02%
Total zona de front ordenat segons alineació a vial	2.006,87	9,02%
6. Zona de cases aïllades (Clau 6)		
6d ₂ . Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m ²	10.464,35	47,02%
Total zona cases aïllades	10.464,35	47,02%
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	12.471,22	56,03%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE

	(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
2b-hpp. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt		3.200,00
6d ₂ . Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m ²	0,6	6.278,61
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		9.478,61
Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis / ... (10%)		947,86
Sostre màxim residencial		8.530,75
EDIFICABILITAT BRUTA	0,43	

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

	(%)
La cessió del 10% d'aprofitament mig es determinarà en el Projecte de reparcel·lació	10%

HABITATGE PROTEGIT

	(m ² st)
El 30% d'habitatge protegit serà sobre el sostre de nova implantació (veure quadre "Determinació HPO en els PAU's")	2.003,93

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES

	(hab/ha)
	20,7

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

	(unitats)
26 habitatges protegits / 20 habitatges lliures	46
	(26 HP + 20 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 de nova implantació d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 2.003,93 m²st i un nombre d'habitatges d'hp de 26.

La localització del sòl on ubicar el 30% d'habitatge protegit (HP) queda grafiat en la fitxa corresponent del polígon. Es disposarà de manera parcial en la zona qualificada de front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt (clau 2b.-hpp), en funció d'uns gàl·lils 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 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 en 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'escurrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

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

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

Aquest Pla Especial, en funció de l'estudi de l'ICGC-2016, redueix l'afectació que produeix la falla, i per tant, elimina d'aquest PAU-17. Plegamans Sud la seva àrea d'influència i el seu àmbit de protecció.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-17. Plegamans Sud 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, 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 vinculat del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona; sempre i quan la via no perdi el caràcter d'interurbana.

**I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-23. CAN BURGUÈS**

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	55.618,00	5,56

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL**SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS**

	(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	6.475,07	11,64%
Total xarxa viària	6.475,07	11,64%
V. Espais lliures i zones verdes		
V ₂ . Jardí urbà	1.495,65	2,69%
V ₅ . Parc agrícola - forestal	12.630,73	22,71%
Total espais lliures i zones verdes	14.126,38	25,40%
E. Equipaments		
E ₃ /E ₅ Administratiu-serveis-proveïment / Transport	2.520,00	4,53%
Total equipaments	2.520,00	4,53%
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	23.121,45	41,57%

SÒL DESTINAT A ZONES

	(m ² sòl)	(%)
7. Zona d'activitats econòmiques industrials (Clau 7)		
7e. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Burguès)	32.496,55	58,43%
Total zona d'activitats econòmiques industrials	32.496,55	58,43%
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	32.496,55	58,43%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
7e. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Burguès)		16.840,77
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		16.840,77
EDIFICABILITAT BRUTA	0,30	

4. CESSIÓ**CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT**

Ja s'ha fet efectiva aquesta obligació

5. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

Aquest polígon prové de les previsions d'un Pla parcial anterior al present POUM, pendent de total i adequada execució. Caldrà materialitzar la totalitat de les cessions d'aprofitament i de sistemes, en compliment del Conveni subscrit el 30 de març de 2011 i que s'acompanya i forma part del present POUM.

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. En el cas de tractar-se de zones d'ús industrial, les condicions seran les especificades al Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrial, aprovat pel Reial Decret 2267/2004.

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

No obstant, i en caràcter particular, aquest polígon prové d'un Pla parcial anterior al present POUM, pendent de total i adequada execució, i per tant, el compliment de la normativa sectorial d'incendis es realitzarà en base a les mesures correctores concretes fixades en el Projecte d'urbanització, determinat en un conveni urbanístic, mitjançant la disposició d'un règim d'obligacions i un pla d'etapes de gestió i urbanització..

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 en 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.

Aquest polígon prové d'un Pla parcial anterior al present POUM, pendent de total i adequada execució, i per tant, la determinació de la xarxa de clavegueram es realitzarà en base a les mesures concretes fixades en el Projecte d'urbanització, determinat en un conveni urbanístic, mitjançant la disposició d'un règim d'obligacions i un pla d'etapes de gestió i urbanització.

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

Aquest Pla Especial, en funció de l'estudi de l'ICGC-2016, redueix l'afectació que produeix la falla, i per tant, elimina d'aquest PAU-23. Can Burguès la seva àrea d'influència i el seu àmbit de protecció.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-23. Can Burguès queda afectat per la xarxa comarcal C-155.

Aquest polígon acomplirà 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.

La vialitat i les connexions amb la via interpolar C-155 s'han d'ajustat a la solució reconsiderada per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre, tal com es determina en els plànols corresponents, i als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, el projecte d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a la carretera es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de la Generalitat de Catalunya.

L'accés a aquest polígon es realitzarà en un futur a través de l'actual carretera de Ganollers a Sabadell, però a través de la nova rotonda i el nou traçat de la interpolar (C-155), tal com es determina en els plànols corresponent d'aquest document, i segons les directrius de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre.

Els usos, en les zones adjacents a les carreteres, 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.

En cas de contradiccions a la normativa del POUM, serà d'aplicació la legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i el Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre), i per tant, prevaldrà en cas de contradiccions a la normativa del POUM.

Els Projectes d'urbanització que es realitzin en aquest polígon i, per tant, que afectin a la carretera C-155, hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprés en l'àmbit d'aquest PAU, 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.

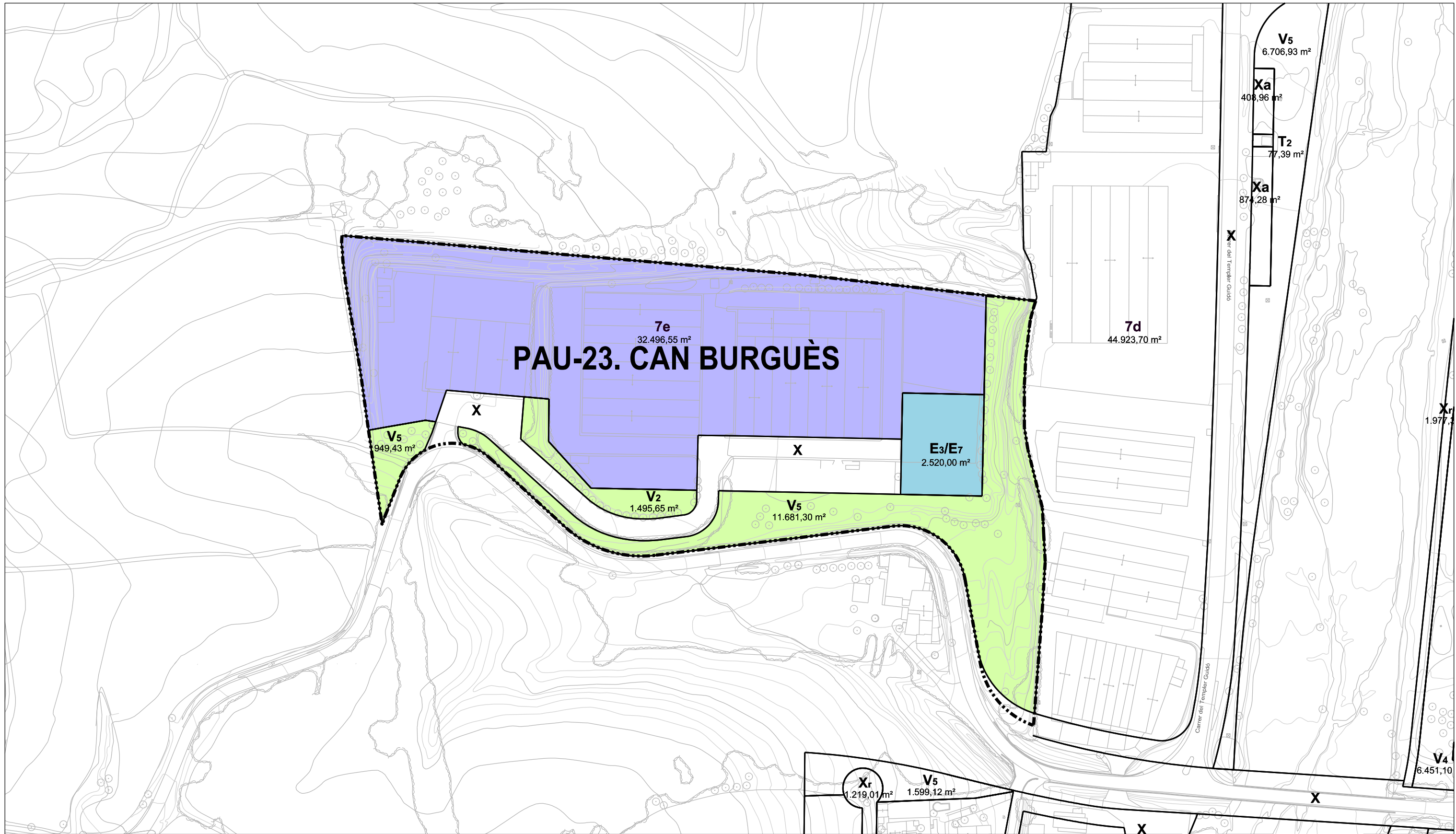
En aquestes reserves per a infraestructures no s'admet la construcció de cap mena d'edificació ni moviments de terres.

Un cop executades les infraestructures, i per tal d'adequar les qualificacions del sòl a la realitat construïda, els terrenys inclosos en les franges de reserva, situats fora de la zona de domini públic viari i amb les servituds corresponents, podran recuperar la qualificació dels terrenys adjacents (colindants), mitjançant la tramitació de la pertinent figura d'adequació del planejament urbanístic.

En caràcter general, la línia d'edificació s'estableix a 25,00 m respecte a la carretera C-155, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, considerant que l'aresta exterior és el canto o marge exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles.

D'acord amb l'article 84 del reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, entre el límit de la zona de domini públic de les carreteres i la corresponent línia d'edificació no es poden autoritzar obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que impliquin augment de volum de l'edificació existent. Només es poden autoritzar obres de conservació i manteniment que no impliquin reconstrucció o millora i, en cas de canvi d'ús, siguin compatibles amb l'ordenament urbanístic vigent. L'increment de valor que aquestes obres puguin comportar no pot ser tingut en compte als efectes expropiatoris.

El Projecte d'urbanització d'aquest polígon haurà de complir la Llei 6/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica del medi nocturn.



* Zonificació vinculant

SISTEMES

- X Xarxa viària
- V2 Jardí urbà
- V5 Parc agrícola-forestal

ZONES

- E3 Administratiu-servéis-proveïment
- E7 Equipament de transport
- 7e Industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran

E 1/2.000



*** Normativa urbanística vinculant**

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Límit d'edificació de carreteres 25 m
- - - Línia de reserva de viària

E 1/2.000

**I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-31. CAROLINES-SALZES**

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	26.638,00	2,66

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	3.855,89	14,48%
X _r . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.501,02	5,63%
Total xarxa viària	5.356,91	20,11%
V. Espais lliures i zones verdes		
V ₄ . Parc urbà	10.476,20	39,33%
V ₅ . Parc agrícola - forestal	6.643,09	24,94%
Total espais lliures i zones verdes	17.119,29	64,27%
T. Serveis tècnics i ambiental		
T ₃ . Servei tècnic de depuració i clavegueram	286,97	1,08%
Total serveis tècnics i ambientals	286,97	1,08%
	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	22.763,17	85,45%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m ² sòl)	(%)
6. Zona de cases aïllades (Clau 6)		
6d ₃ . Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m ²	3.874,83	14,55%
Total zona cases aïllades	3.874,83	14,55%
	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	3.874,83	14,55%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m ² st/m ² sòl)	(m ² st)
6d ₃ . Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m ²	0,55	2.131,16
		(m ² st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		2.131,16
EDIFICABILITAT BRUTA	0,08	

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)
	2,3
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

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

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques prèvies, per tal de precisar la urbanització i consolidació dels sistemes destinats a zona verda i de propietat municipal, així com traslladar les parcel·les corresponents al sòl de cessió d'aprofitament que provenen de l'execució del polígon 1 Tenda Nova, que no es van materialitzar com a conseqüència de la manca d'execució del polígon 2 Tenda Nova i per l'afectació de la línia de no edificació de la variant. L'objecte de la delimitació de l'àmbit d'actuació justifica la inexistència del compliment de nous deures de cessió o reserva d'habitatge protegit.

A efectes d'evitar qualsevol impacte visual que pugui generar aquesta implantació residencial des de la variant, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m (àmbit de tractament i protecció de la vegetació), que pot ser espai públic o privat, amb un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres que permeti aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció, i esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica. Sempre que sigui possible tècnicament, es recomana la previsió d'associar a aquesta franja de vegetació proposada, una mota o elevació de terra, per tal d'assegurar la seva funcionalitat com a barrera acústica.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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

La 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.

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

El traçat de la línia de falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de la zona de falla (franja de fractura) i a la franja de perillositat baixa, amb tot el que això comporta.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa urbanística, determina per aquest polígon d'actuació uns límits de la zona de falla que s'estableixen a 3,00 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant un espai o una zona de falla (franja de fractura) de 6,00 m d'amplada, recomanant-se en aquesta franja no edificar noves construccions, tot i que està permesa la realització de noves edificacions i construccions, complint els valors determinats de distorsió angular (compliment de l'art.11 i art.12).

La franja de perillositat baixa inclosa en la zona 3 de la falla s'estableix en 5,50 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant una franja de 11,00 m. En aquesta franja està permesa la realització de noves edificacions i construccions, tant d'ús no residencial com residencial, acomplint en el projecte, com a criteri estructural els valors determinats de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$. En l'àmbit d'aquest PAU-31. Carolines-Salzes, que s'inclou en aquesta franja de perillositat baixa, s'acomplirà en tot moment l'art. 12 de condicions d'ordenació i edificació.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions i mesures acústiques

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

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

Per aquesta raó, i per tal de millorar l'impacte acústic en les ordenacions que es proposen, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m, que pot ser espai públic o privat, amb un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres que permeti aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció i esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora.

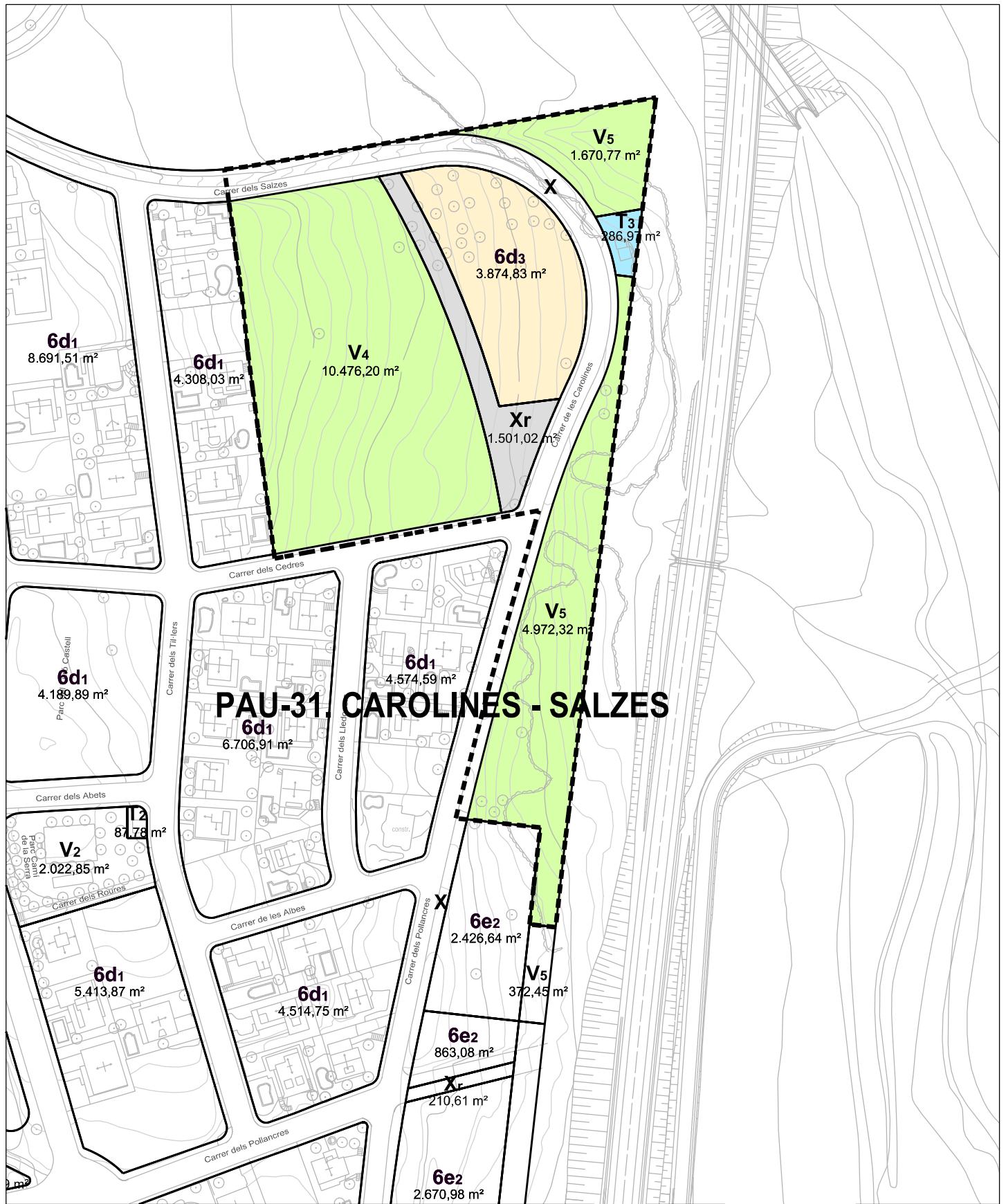
Aquesta franja farà de barrera acústica a la zona residencial, protegint dels sorolls que poden provocar els vehicles que passen per la variant de Palau; i per l'altra, esmorteirà l'impacte visual que puguin generar les implantacions residencials des de la variant.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

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

L'ordenació que es planteja s'ajusta a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres.

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



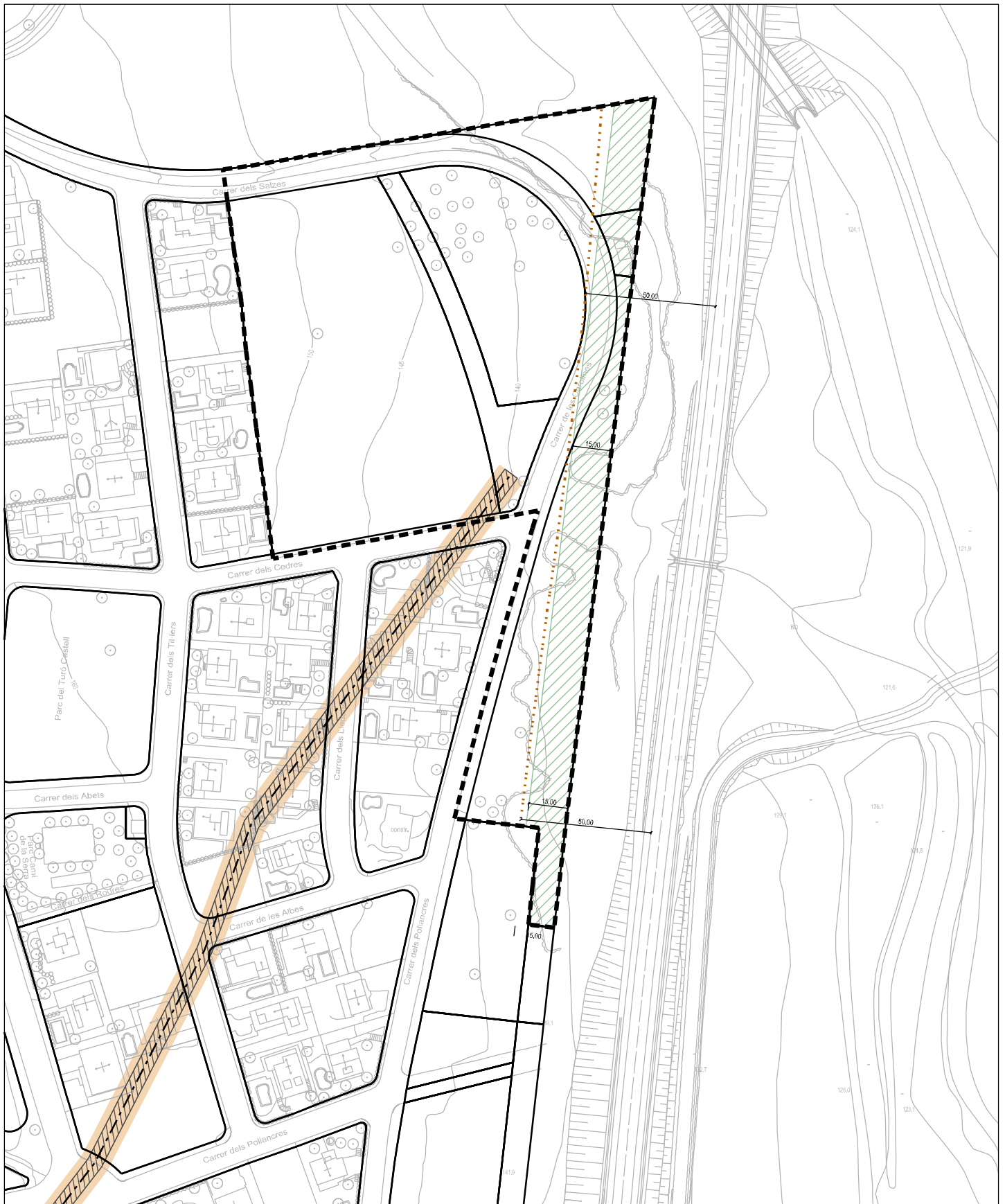
* Zonificació vinculant

SISTEMES

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

ZONES

- V4 Parc urbà
- V5 Parc agrícola-forestal
- 6d3 Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- T3 Servei tècnic de depuració i clavegueram



* Normativa urbanística vinculant

..... Línia de protecció d'edificació

----- Línia de fractura

■ Franja de perillositat baixa

▨ Àmbit de tractament i protecció de la vegetació

▨ Franja de la zona de falla (Franja de fractura)



* Proposta d'ordenació no vinculant

0 20 50 100 m E 1/2.000

**I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-32. CAROLINES-ALBES**

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	3.123,00	0,31

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

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

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària

	323,91	10,37%
Total xarxa viària	323,91	10,37%

V. Espais lliures i zones verdes

V₅. Parc agrícola - forestal

	372,45	11,93%
Total espais lliures i zones verdes	372,45	11,93%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	696,36	22,30%

SÒL DESTINAT A ZONES

6. Zona de cases aïllades (Clau 6)

6e₂. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²

	2.426,64	77,70%
Total zona cases aïllades	2.426,64	77,70%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	2.426,64	77,70%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

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

6e₂. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²

	0,4	970,66
--	-----	--------

	(m ² st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	970,66

EDIFICABILITAT BRUTA	0,31
-----------------------------	-------------

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)
	9,6

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
	3

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

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

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest polígon té com a objecte la mera regularització de les previsions urbanístiques prèvies, amb la reordenació i urbanització d'unes parcel·les provinents del deure de cessió d'aprofitament de Tenda Nova, per tal d'evitar l'afectació de la línia dels 50,00 m de no edificació de la variant, i així poder ser edificables. 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.

A efectes d'evitar qualsevol impacte visual que pugui generar aquesta implantació residencial des de la variant, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m (àmbit de tractament i protecció de la vegetació), que pot ser espai públic o privat, amb un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres que permeti aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció, i esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica. Sempre que sigui possible tècnicament, es recomana la previsió d'associar a aquesta franja de vegetació proposada, una mota o elevació de terra, per tal d'assegurar la seva funcionalitat com a barrera acústica.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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

La 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.

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

Aquest Pla Especial, en funció de l'estudi de l'ICGC-2016, redueix l'afectació que produeix la falla, i per tant, elimina d'aquest PAU-32. Carolines-Albes la seva àrea d'influència i el seu àmbit de protecció.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions i mesures acústiques

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

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

Per aquesta raó, i per tal de millorar l'impacte acústic en les ordenacions que es proposen, serà obligatori de realitzar una franja de 15,00 m, que pot ser espai públic o privat, amb un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres que permeti aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció i esmorteixi els impactes derivats de l'efecte vora.

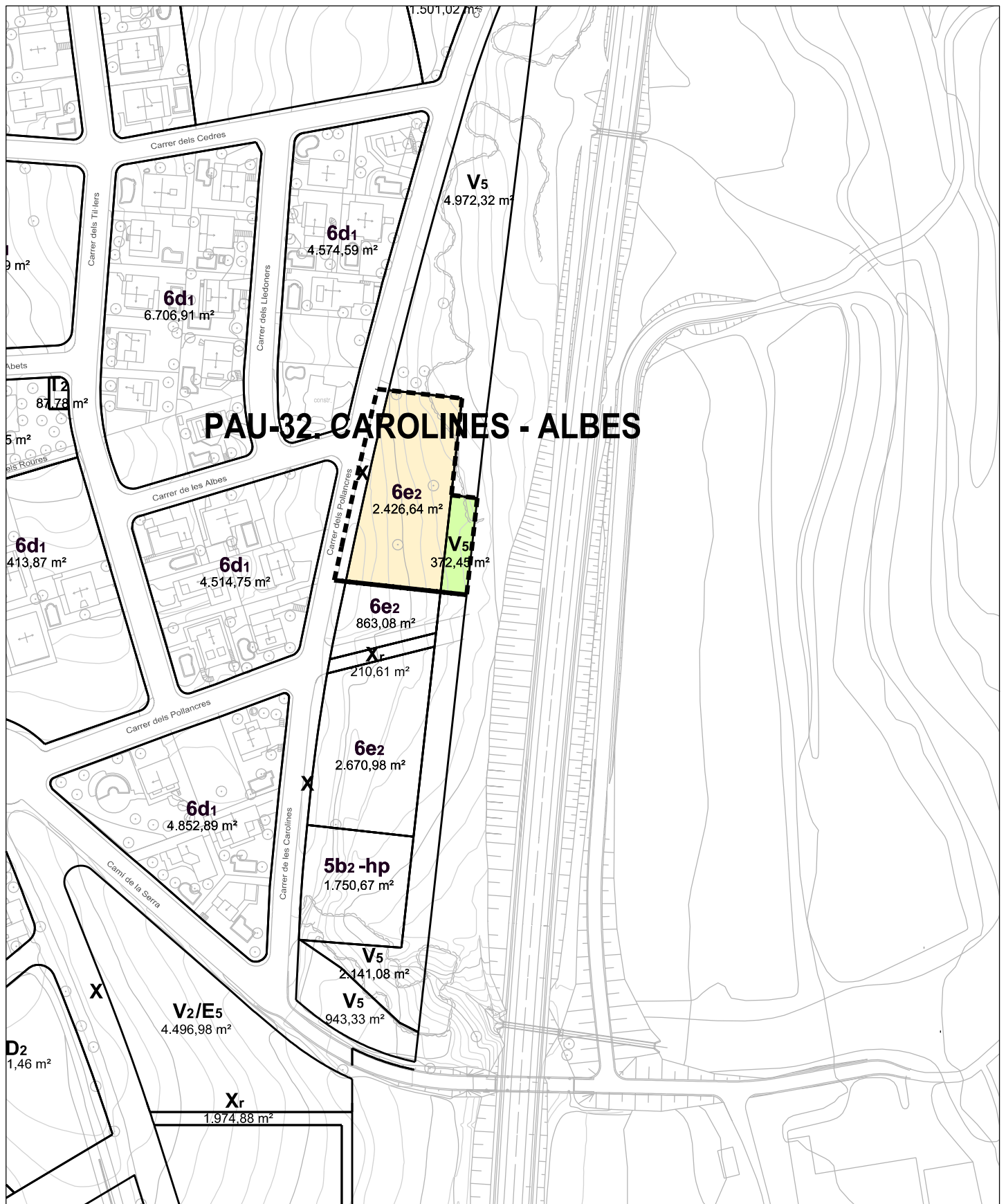
Aquesta franja farà de barrera acústica a la zona residencial, protegint dels sorolls que poden provocar els vehicles que passen per la variant de Palau; i per l'altra, esmorteirà l'impacte visual que pugui generar les implantacions residencials des de la variant.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-32. Carolines-Albes queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

L'ordenació que es planteja s'ajusta a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres.

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



* Zonificació vinculant

0 20 50 100 m E 1/2.000

SISTEMES

- X Xarxa Viària
- Vs Parc agrícola-forestal

ZONES

- 6e2 Cases aïllades en parcel·la mínima de 800 m²

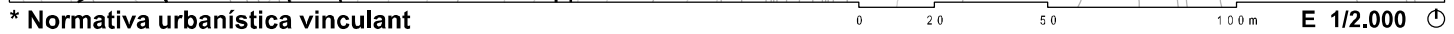


* Normativa urbanística vinculant

- Línia de protecció d'edificació

▨ Àmbit de tractament i protecció de la vegetació
- - - - Línia de fractura

▨ Franja de la zona de falla (Franja de fractura)
- Franja de perillositat baixa



**I. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-41. INDUSTRIAL CAN PARERA**

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	4.679,00	0,47

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

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

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària

1.400,49

29,93%

Total xarxa viària

1.400,49

29,93%

TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	(m ² sòl)	(%)
	1.400,49	29,93%

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

7. Zona d'activitats econòmiques industrials (Clau 7)

7g. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Parera)

3.278,51

70,07%

Total zona d'activitats econòmiques industrials

3.278,51

70,07%

TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	(m ² sòl)	(%)
	3.278,51	70,07%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

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

7g. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Parera)

1,00

3.278,51

SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	(m ² st)
	3.278,51

EDIFICABILITAT BRUTA	0,70
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ

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

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

10%

5. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

Cedir i urbanitzar els sòls que formen part del sistema viari inclòs en l'àmbit.

Cedir a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Aquest PAU queda afectat per la franja de protecció i preservació de l'edificació determinada en funció de la falla, i per tant, qualsevol actuació estarà subjecte prèviament al compliment de l'article corresponent a la falla d'aquesta normativa.

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 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. En el cas de tractar-se de zones d'ús industrial, les condicions seran les especificades al Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrial, aprovat pel Reial Decret 2267/2004.

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

S'establiran les mesures concretes a determinar en el Projecte d'urbanització. Aquestes mesures passen per disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles de bombers i de disposar d'un hidrant a la placeta qualificada de vial que es determina en la fitxa i senyalitzar aquesta circumstància.

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 les mesures de prevenció del risc d'inundació

El PAU s'ajusta a les mesures de previsió de risc d'inundació determinades per l'ACA., amb la consolidació d'un espai o una plataforma més elevada, així com un element constructiu (mur) que faci de barrera i de protecció a la zona industrial, de com a mínim 1,30 m d'alçada.

Aquest PAU haurà de justificar en el seu Projecte d'Urbanització que el risc d'inundació no es veu agreujat per la presència del torrent de Can Burguès.

Tot i que el torrent és de poca entitat, passa per sota de l'obra de pas de la carretera, i no té en aquest tram de connexió amb la riera de Caldes una llera definida, per tant en funció dels estudis pertinents s'haurà de definir i reconduir el transcurs de l'aigua; en conseqüència, prèviament a qualsevol actuació, es realitzarà un estudi d'inundabilitat del torrent de Can Burguès que haurà d'informar l'ACA.

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

El traçat de la línia de falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de la zona de falla (franja de fractura) i a la franja de perillositat baixa i mitja, amb tot el que això comporta.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa urbanística, determina per aquest polígon d'actuació uns límits de la zona de falla que s'estableixen a 3,00 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant un espai o una zona de falla (franja de fractura) de 6,00 m d'amplada, recomanant-se en aquesta franja no edificar noves construccions, tot i que està permesa la realització de noves edificacions i construccions, complint els valors determinats de distorsió angular (compliment de l'art.11 i art.12).

El límit de perillositat mitjana queda establert en la zona o tram 2 a 4,50 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant un espai o una franja de perillositat mitjana de 9,00 m. En aquesta franja de perillositat mitjana es poden generar distorsions angulars importants, i per tant, la realització de noves edificacions i construccions, tant d'ús no residencial com residencial, anirà supeditada al compliment en el projecte, com a criteri estructural, dels valors determinats de distorsió angular de $1/500 \leq \delta < 1/150$.

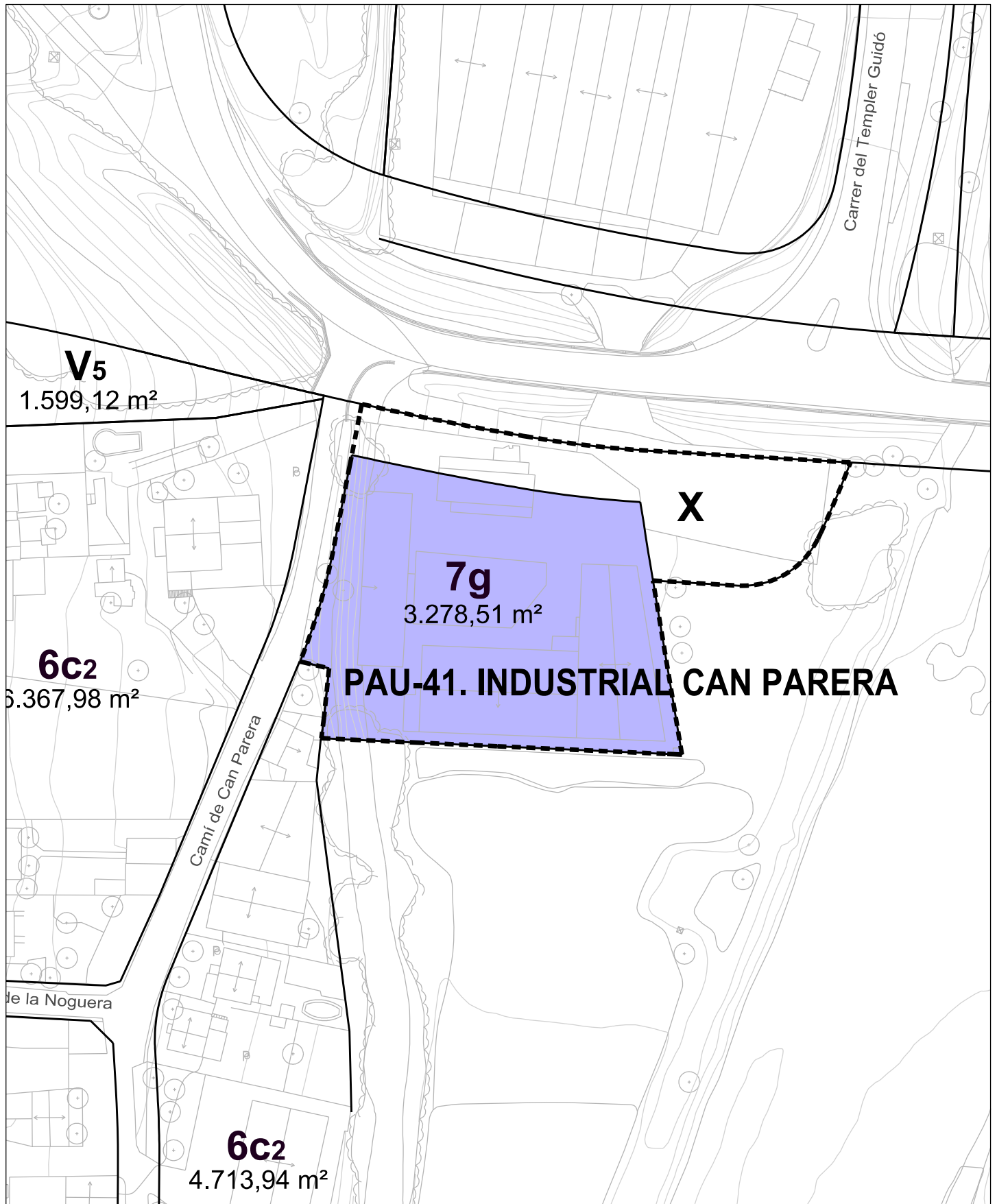
El límit de perillositat baixa queda establert a la zona o tram 2 a 10,50 m respecte a la línia de fractura de la falla, generant un espai o una franja de perillositat baixa 6,00 m. a partir de la franja de perillositat mitjana, a cada banda d'aquesta. En aquesta franja de perillositat baixa, els valors de distorsió angular que s'hauran de tenir en compte a la realització de noves edificacions i construccions, tant d'ús no residencial com residencial, serà de $1/750 \leq \delta < 1/500$.

PAU-41. Industrial Can Parera

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 4.679 m²

1/2 PAU-41

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



* Zonificació vinculant

SISTEMES

□ X Xarxa viària

ZONES

■ 7g Indústria aïllada en parcel·la mitjana



* Normativa urbanística vinculant

- Línia de fractura
- ▨ Franja de la zona de falla (Franja de fractura)
- Franja de perillositat mitja
- Franja de perillositat baixa

II. FITXA DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU-03. SERRA DE PLEGAMANS

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	24.778,00	2,48

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

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

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària	4.212,26	17,0%
X _r . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.734,46	7,0%

Superfície mínima de xarxa viària **5.946,72** **24,0%**

V. Espais lliures i zones verdes

V ₂ . Jardí urbà	2.973,36	12,0%
V ₅ . Parc agrícola-forestal	1.982,24	8,0%

Superfície mínima d'espais lliures i zones verdes **4.955,60** **20,0%**

E. Equipament

E ₅ . Equipament esportiu	2.477,80	10,0%
--------------------------------------	----------	-------

Superfície mínima d'equipament esportiu **2.477,80** **10,0%**

TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES **13.380,12** **54,0%**

Els sistemes vinculants, encara que a reajustar en el PMU, quedaran determinats en la fitxa gràfica.

El PMU haurà de respectar el % global de sòl destinat a cada sistema urbanístic, de manera que les subclaus tenen caràcter només indicatiu

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

5. Zona de cases agrupades (Clau 5)

5 _s . Cases en conjunts en filera o aparellades en ordenació volumètrica flexible (cases agrupades en filera o aparellades a definir en el PMU)	11.397,88	46%
--	-----------	-----

Superfície màxima de zona de cases agrupades **11.397,88** **46%**

TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES **11.397,88** **46%**

Zones d'aprofitament privat a definir en el PMU.

Les claus urbanístiques d'aprofitament privat son indicatives.

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

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

5 _s . Cases en conjunts en filera o aparellades en ordenació volumètrica flexible (cases agrupades en filera o aparellades a definir en el PMU)		5.100
--	--	-------

SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM **5.100**

EDIFICABILITAT BRUTA **0,21**

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

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

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

HABITATGE PROTEGIT	(%)
--------------------	-----

El 30 % d'habitatge de protecció oficial es determinarà en el Pla de Millora Urbana **30%**

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	13,72

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

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà el Tercer sexenni, però condicionat a l'execució del Camí de la Serra (SUD-05. Can Maiol Nord).

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest Pla de millora urbana comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge de protecció oficial respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el Pla de Millora Urbana.

Atenent la disposició de zones residencials pròximes a la carretera C-59, i per tal de minorar l'impacte visual que pugui generar aquesta implantació residencial des de la variant, serà obligatori de realitzar una franja de 10,00 m (àmbit de tractament i protecció de la vegetació), que pot ser espai públic o privat, amb un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres que permeti aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció, i esmorteixi també els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PMU 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 Pla de Millora Urbana i en el Projecte d'Urbanització també ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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 Pla de Millora Urbana i el Projecte d'urbanització determinaran la xarxa necessària en aquest PMU, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

Aquest Pla Especial, en funció de l'estudi de l'ICGC-2016, redueix l'afectació que produeix la falla, i per tant, elimina d'aquest PMU-03. Serra de Plegamans la seva àrea d'influència i el seu àmbit de protecció.

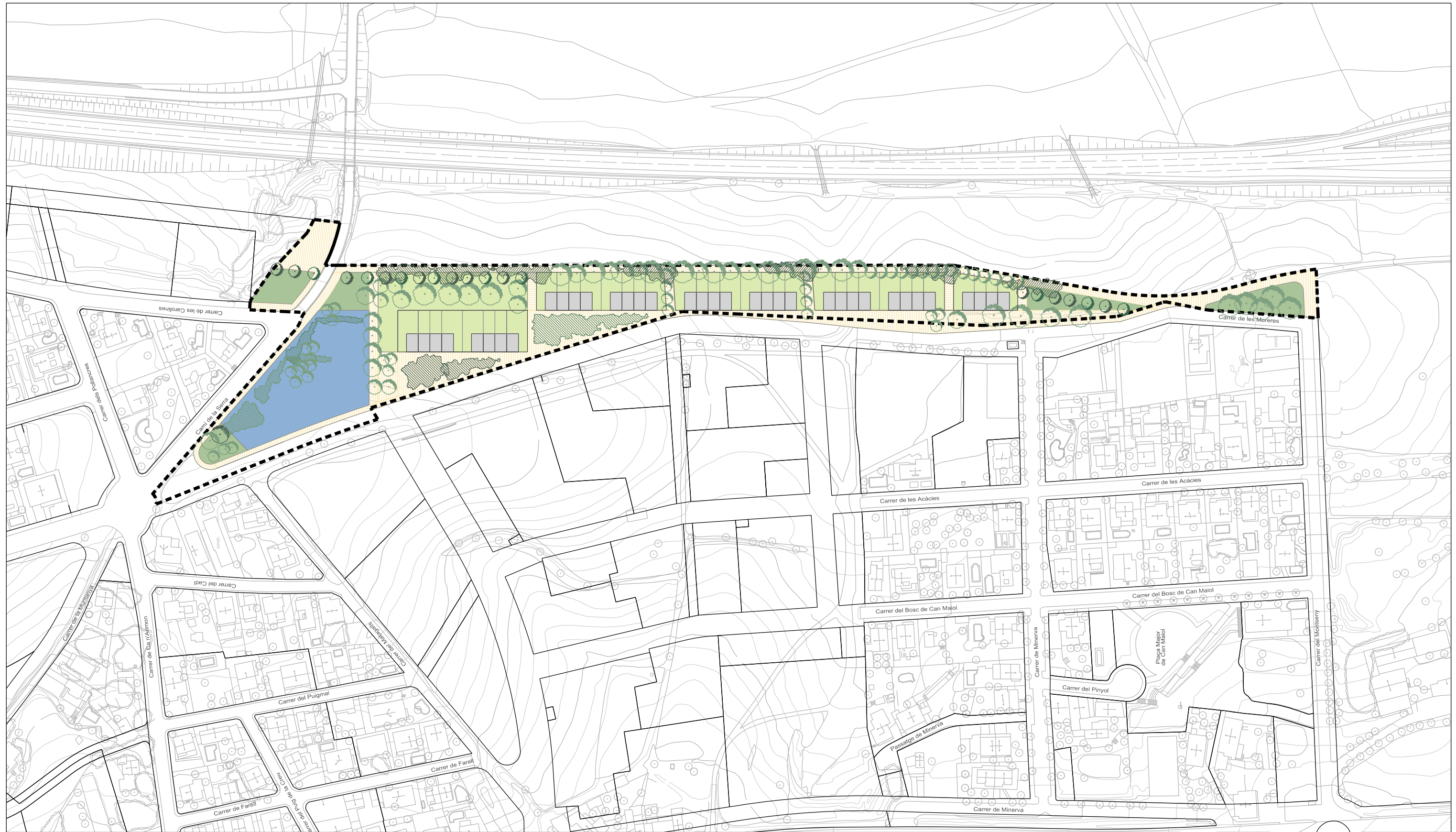
Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aquífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PMU-03. Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

La nova proposta d'ordenació que es plantejarà en el Pla de Millora Urbana haurà de guardar la distància i s'haurà d'adequar a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres.

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



* Proposta d'ordenació no vinculant

E 1/2.000

II. FITXA DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU-11. BARRI DE CAN PARERA

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	10.792,00	1,08

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

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

X. Xarxa viària

X. Xarxa viària	2.374,24	22,0%
Superfície mínima de xarxa viària	2.374,24	22,0%

V. Espais lliures i zones verdes

V _s . Parc agrícola-forestal	755,44	7,0%
V. Espai lliure o zona verda a definir en el PMU	1.402,96	13,0%
Superfície mínima d'espais lliures i zones verdes	2.158,40	20,0%

E. Equipaments

E. Equipament a definir en el PMU	539,60	5,00%
Superfície mínima d'equipaments	539,60	5,00%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	5.072,24	47,0%

Els sistemes vinculants, encara que a reajustar en el PMU, quedaran determinats en la fitxa gràfica
El PMU haurà de respectar el % global de sòl destinat a cada sistema urbanístic, de manera que les subclaus tenen caràcter només indicatiu

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

5. Zona de cases agrupades (Clau 5)

4 _s / 5 _s Cases agrupades o blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible a definir en el Pla de Millora Urbana (PMU)	5.719,76	53,0%
Total zona cases agrupades o blocs plurifamiliars	5.719,76	53,0%

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	5.719,76	53,0%

Zones d'aprofitament privat a definir en el PMU.
Les claus urbanístiques d'aprofitament privat son indicatives.

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

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

4 _s / 5 _s Cases agrupades o blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible a definir en el Pla de Millora Urbana (PMU)		6.500
--	--	-------

SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	6.500
--------------------------------	--------------

Cal reubicar com a mínim el sostre corresponent al 50% de les edificacions existents.

Sostre mínim d'ús no residencial (comercial / terciari / serveis / ... (5%)	325
Sostre màxim residencial	6.175

EDIFICABILITAT BRUTA	0,60
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

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

HABITATGE PROTEGIT	(%)
El 30 % d'habitatge de protecció oficial es determinarà en el Pla de Millora Urbana	30%
El sostre existent és de 2.400 m ² sòl, i en conseqüència el sostre de nova implantació és de 3.775 m ² sòl i el sostre destinat a HPO és de 1.132,50 m ² sòl.	

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	68,57

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
	74

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Tercer sexenni, condicionat a l'accés al barri mitjançant la nova carretera C-155 (Interpol·lar) i el desenvolupament del barri de Can Perera (PAU-08. Can Parera).

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest Pla de millora urbana comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació; i la realització del 30% d'habitatge de protecció oficial respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), a definir en el Pla de Millora Urbana.

Aquest Pla de millora urbana queda afectat per la franja de protecció i preservació de l'edificació determinada en funció de la falla, i per tant, qualsevol actuació estarà subjecte prèviament al compliment de l'article corresponent a la falla d'aquesta normativa.

El document del PMU definirà els paràmetres urbanístics i d'ordenació a seguir, que aniran en funció de l'accés definitiu al barri, determinat pel Departament del Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en el moment que es faci el Projecte del traçat de la interpol·lar i l'accés al barri; així com d'un estudi exhaustiu, de la viabilitat, de la conservació o no dels habitatges. La proposta que es planteja en el POUM, possibilita la conservació o l'enderroc dels habitatges, en funció de la solució adoptada en el planejament derivat.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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

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

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

El Pla de Millora Urbana i el Projecte d'urbanització determinaran la xarxa necessària en aquest PMU, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directiu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

El traçat de la línia de falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de la zona de falla (franja de fractura) i a la franja de perillositat baixa, amb tot el que això comporta.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa urbanística, determina per aquest polígon d'actuació uns límits de la zona de falla que s'estableixen a 3,00 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant un espai o una zona de falla (franja de fractura) de 6,00 m d'amplada, recomanant-se en aquesta franja no edificar noves construccions, tot i que està permesa la realització de noves edificacions i construccions, complint els valors determinats de distorsió angular (compliment de l'art.11 i art.12).

La franja de perillositat baixa inclosa en la zona 3 de la falla s'estableix en 5,50 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant una franja de 11,00 m. En aquesta franja està permesa la realització de noves edificacions i construccions, tant d'ús no residencial com residencial, acomplint en el projecte, com a criteri estructural els valors determinats de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$.

En l'àmbit d'aquest PAU-41. Industrial Can Parera, que s'inclou en aquesta franja de perillositat baixa, s'acomplirà en tot moment l'art. 12 de condicions d'ordenació i edificació.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PMU-11. Barri de Can Parera queda afectat per la xarxa comarcal C-155.

Aquest Pla de Millora Urbana acomplirà amb 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.

La viabilitat i les connexions amb la via interpol·lar C-155 s'han d'ajustar a la solució reconsiderada per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre, tal com es determina en els plànols corresponents, i als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, el projecte d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a la carretera es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de la Generalitat de Catalunya.

L'accés a aquest polígon es realitzarà provisionalment, a través del Camí de Can Parera i el carrer de la Noguera, tal com s'està realitzant en l'actualitat; no obstant, en el moment que es realitzi el nou traçat de la interpol·lar (C-155), l'accés al barri es realitzarà pel nord-est a través d'una nova rotonda, tal com es determina en els plànols corresponents d'aquest document, i segons les directrius de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre.

Els usos, en les zones adjacents a les carreteres, 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.

En cas de contradiccions a la normativa del POUM, serà d'aplicació la legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i el Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre), i per tant, prevaldrà en cas de contradiccions a la normativa del POUM.

El planejament derivat i el projecte d'urbanització que es realitzi en aquest PMU que afectin a la carretera C-155 hauran d'obtenir l'informe favorable vinculat del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

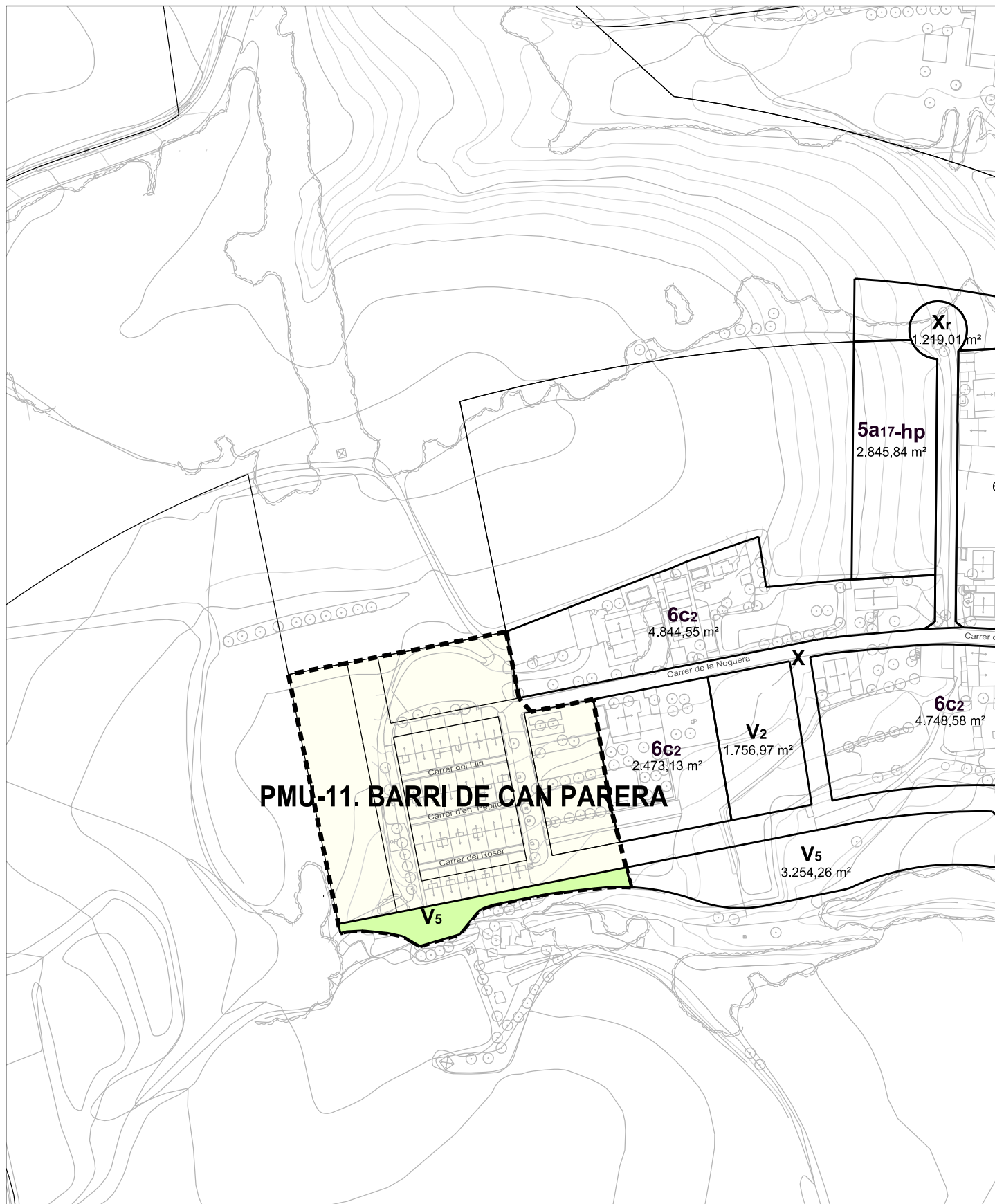
El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprès en l'àmbit d'aquest PMU, que sigui necessari per a la implantació de les mateixes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

En aquestes reserves per a infraestructures no s'admet la construcció de cap mena d'edificació ni moviments de terres.

Un cop executades les infraestructures, i per tal d'adequar les qualificacions del sòl a la realitat construïda, els terrenys inclosos en les franques de reserva, situats fora de la zona de domini públic viari i amb les servituds corresponents, podran recuperar la qualificació dels terrenys adjacents (colindants), mitjançant la tramitació de la pertinent figura d'adequació del planejament urbanístic.

Amb caràcter general, la línia d'edificació s'estableix a 25,00 m respecte a la carretera C-155; no obstant, en aquest entorn immediat del PMU, s'estableix un nou sistema viari, per tal de possibilitar el traçat de la interpol·lar i la implantació d'una nova rotonda de connexió entre aquesta via i l'actual carretera, i de permetre l'accés al barri de Can Parera.

El Projecte d'urbanització d'accés d'aquest Pla de Millora Urbana haurà de complir la Llei 6/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica del medi nocturn.



* Sistemes vinculants a reajustar en el PMU

V5 Parc agrícola-forestal



* Normativa urbanística vinculant

- - - Línia de fractura
- ▨ Franja de la zona de falla (Franja de fractura)

▨ Franja de perillositat baixa



* Proposta d'ordenació no vinculant

0 20 50 100m E 1/2.000

III. FITXA DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SUD-05. CAN MAIOL NORD

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT SEGONS EL POUM	61.710,00	6,17
Superfície segons Pla parcial 61.845,00 m ²		

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

	(m ² sòl)	(%)
SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS		
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	15.916,99	25,79%
X. Viari restringit (àrea de prioritat invertida)	997,76	1,62%
Total xarxa viària	16.914,75	27,41%
V. Espais lliures i zones verdes		
V ₁ . Plaça urbana	3.159,68	5,12%
V ₂ . Jardí urbà	2.861,23	4,64%
V ₄ . Parc urbà	8.594,33	13,93%
V ₆ . Espai lliure de configuració viària	1.400,63	2,27%
Total espais lliures i zones verdes	16.015,87	25,95%
E. Equipaments		
E ₁ /E ₂ /E ₃ / Docent / Sanitari-assistencial /Cultural-social-religiós	6.178,34	10,01%
Total equipaments	6.178,34	10,01%
T. Serveis tècnics i ambientals		
T ₂ . Serveis Tècnics d'energia elèctrica	112,49	0,18%
Total serveis tècnics i ambientals	112,49	0,18%
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	39.221,45	63,56%

Transcripció del Pla Parcial Can Maiol Nord pel que fa als sistemes, amb nomenclatura de les claus i normativa adaptada en el document del POUM.

SÒL DESTINAT A ZONES

	(m ² sòl)	(%)
5. Cases agrupades		
5a ₁₆ . Cases en filera	5.343,68	8,66%
Total zona de cases agrupades	5.343,68	8,66%
4. Blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica		
4b ₁ . Blocs en ordenació volumètrica precisa	17.144,87	27,78%
Total zona	17.144,87	27,78%
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	22.488,55	36,44%

Transcripció del Pla Parcial Can Maiol Nord pel que fa a les zones d'aprofitament privat, amb la nomenclatura de les claus adaptada en el document del POUM i normativa subjecta al Pla parcial. L'adaptació de les claus urbanístiques no ha de suposar en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats al Pla parcial, sinó que significa una mera homogeneització de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

Les claus urbanístiques d'aprofitament privat son indicatives.

3. EDIFICABILITAT/SOSTRE

	(m ² st/m ² sòl)
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUT	
Coeficient d'edificabilitat bruta	0,48
Coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,02
Coeficient d'edificabilitat total	0,50

	(m ² st)
SOSTRE EDIFICABLE	
Sostre residencial màxim	29.685,60
Sostre complementari (comercial i altres)	1.236,90
Total sostre màxim edificable	30.922,50

	(m ² st/m ² sòl)
SOSTRE EDIFICABLE SEGONS LES ZONES	
Cases en filera (5a16)	0,00
Blocos en ordenació volumètrica precisa (4b1)	30.922,50
Total sostre màxim edificable	30.922,50

Transcripció del Pla Parcial Can Maiol Nord pel que fa a les zones d'aprofitament privat, amb la nomenclatura de les claus adaptada en el document del POUM i normativa subjecta al Pla parcial.

Els aprofitaments per a cada zona privada son els fixats pel Pla parcial de Can Maiol Nord.

4. CESSIÓ

CESSIÓ D'APROFITAMENT MIG

El càlcul de la cessió del sòl corresponent al % de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, queda determinat en el Pla parcial de Can Maiol Nord i es concreta i materialitza en el Projecte de reparcel·lació, en funció del valor de les diferents tipologies edificatòries.

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES / HABITATGES PROTEGITS

	(hab/ha)
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	50,00

	(unitats)	(%)
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER TIPUS		
Cases en filera (5a16)	35,00	11,29%
Blocos en ordenació volumètrica precisa (4b1)	275,00	88,71%
Nombre màxim total habitatges	310,00	100,00%

	(unitats)	(%)
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		
Nombre habitatges lliures	216,00	70,00%
Habitatges de protecció pública (HPP)	62,00	20,00%
Habitatges de preu concertat (HPC)	32,00	10,00%
Nombre habitatges total destinat a algun tipus de protecció (30%)	94,00	30,00%
Nombre màxim total habitatges	310,00	100,00%

La densitat, el nombre màxim d'habitatges i el nombre d'habitatges de protecció queda determinat en el Pla parcial de Can Maiol Nord, i per tant, les dades assenyalades en aquest quadre son transcripció d'aquest pla parcial.

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
En l'actualitat ja ha estat aprovat definitivament el Projecte de parcel·lació (06/06/2014)

TERMINIS D'EXECUCIÓ

Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

Aquest polígon es delimita a efectes de finalitzar el procés d'urbanització de tots aquells sistemes necessaris, tant interns com externs, per fer viable el desenvolupament residencial; i aconseguir totes les càrregues internes i externes del sector, tal com es defineix en el propi Pla parcial d'aquest sector, en el conveni urbanístic d'aquest subscrit en data 11 de juny de 2008, i finalment en el projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament el 6 de juny de 2014.

Les reserves de sòl públic corresponents (zones verdes, equipaments, vials) queden determinades en el Pla parcial urbanístic aprovat de Can Maiol Nord; i fixades i concretades en el Projecte de parcel·lació, també aprovat definitivament. En el cas de possibles diferències de superfície de les zones i dels sistemes concretades en aquestes fitxes, ocasionades per la utilització de bases topogràfiques diferents, prima el Pla parcial i el Projecte de parcel·lació que és el que ha utilitzat la base topogràfica més acurada, i el document que en definitiva ha desenvolupat el sector.

La determinació de les cessions a l'administració actuant del sòl d'aprofitament, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en que estiguin compresos els terrenys, ha estat determinada en el Projecte de parcel·lació.

La determinació del 30 % d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del sector, queda determinat en el Pla parcial de Can Maiol Nord i en el seu Projecte de parcel·lació corresponent; i per tant, les dades que s'acompanyen a continuació són una transcripció d'aquest document.

En definitiva, totes les obligacions a realitzar en aquest sector han estat concretades en el Pla parcial corresponent, així com també en el Projecte de parcel·lació.

Un dels objectius d'aquest sector és adquirir per cessió l'immoble on ubicar un equipament docent per a una guarderia, i realitzar la seva construcció, segons s'estableix en el conveni urbanístic, o la construcció d'un altre equipament amb unes característiques i un valor similar.

El document del POU realitza la transcripció del Pla Parcial Can Maiol Nord, tant dels sistemes generals de cessió, com de les zones d'aprofitament privat.

Pel que fa als sistemes (vials, zones verdes i equipaments), el document del POU determina una nova nomenclatura i una nova normativa adaptada en aquest; no obstant, pel que fa a les zones, també es realitza una nova nomenclatura adaptada a aquest document, però la normativa queda subjecta al Pla parcial.
L'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats al Pla parcial, sinó que significa una mera homogeneització de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POU.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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

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

La viabilitat determinada en el 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.

Tot i així, les determinacions pel que fa a la protecció d'incendis i la xarxa d'hidrants estan definides en el Pla parcial, i en el Projecte d'urbanització s'acabaràn de concretar.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Aquest sector té el Pla parcial aprovat definitivament; i per tant, moltes de les determinacions pel que fa a la xarxa de clavegueram ja vindran definides en aquest document; tot i que, tret d'allò establert en el Pla parcial, en caràcter general el Projecte d'urbanització haurà de seguir amb les següents determinacions.

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

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

S'hauran de prendre mesures en el Projecte d'urbanització de limitació en l'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'escorrenia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

Tanmateix, aquest sector haurà de garantir el bon funcionament de la xarxa de clavegueram, tant en l'interior del sector, com en l'exterior; i per tant, haurà de realitzar les connexions externes necessàries per la seva implantació, garantint la connexió a la xarxa, que anirà a càrrec de la propietat del nou àmbit.

El Pla parcial i principalment el Projecte d'urbanització concretaran la xarxa de clavegueram mitjançant els estudis corresponents, aportant els càlculs de la xarxa necessaris i determinant els punts de connexió.

La connexió a l'EDAR es realitza mitjançant un conveni. L'Ajuntament comunicarà a l'ACA la realització del projecte d'urbanització, assumint la promoció dels costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament.

En el cas que no sigui viable la connexió al sistema públic de sanejament actual, i per tant s'hagi de realitzar una altra depuradora, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament a realitzar.

Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones, preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POU i aquest Pla Especial, concreta la línia de la falla en el terme municipal.

El traçat de la línia de falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de la zona de falla (franja de fractura) i a la franja de perillositat baixa, amb tot el que això comporta.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa urbanística, determina per aquest polígon d'actuació uns límits de la zona de falla que s'estableixen a 3,00 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant un espai o una zona de falla (franja de fractura) de 6,00 m d'amplada, recomanant-se en aquesta franja no edificar noves construccions, tot i que està permesa la realització de noves edificacions i construccions, complint els valors determinats de distorsió angular (compliment de l'art.11 i art.12).

La franja de perillositat baixa inclosa en la zona 3 de la falla s'estableix en 5,50 m respecte a la línia de fractura de la falla, a cada banda d'aquesta, generant una franja de 11,00 m. En aquesta franja està permesa la realització de noves edificacions i construccions, tant d'ús no residencial com residencial, complint en el projecte, com a criteri estructural els valors determinats de distorsió angular de: $1/750 \leq \delta < 1/500$.

En l'àmbit d'aquest SUD-05. Can Maiol Nord, que s'inclou en aquesta franja de perillositat baixa, s'acomplirà en tot moment l'art. 12 de condicions d'ordenació i edificació.

Per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aquífer i generar descensos importants dels nivells piezomètrics es determinen una sèrie de condicions de l'ACA que s'estableixen en l'art. 26 d'aquest Pla Especial.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El SUD-05. Can Maiol Nord queda afectat per la xarxa local B-143 (antiga carretera).

El Projecte d'urbanització s'adequarà 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; sense perjudici que en els trams en sòl urbà la via es transformi en una cruïlla urbana.

La viabilitat i les connexions a la carretera (Av. de Catalunya) s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, el Projecte 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 viabilitat 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.

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.

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 POU per consolidar l'Av. de Catalunya, i finalment, la transformació de l'antiga carretera com a via i cruïlla urbana.

Els usos, en les zones adjacents a les carreteres, 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.

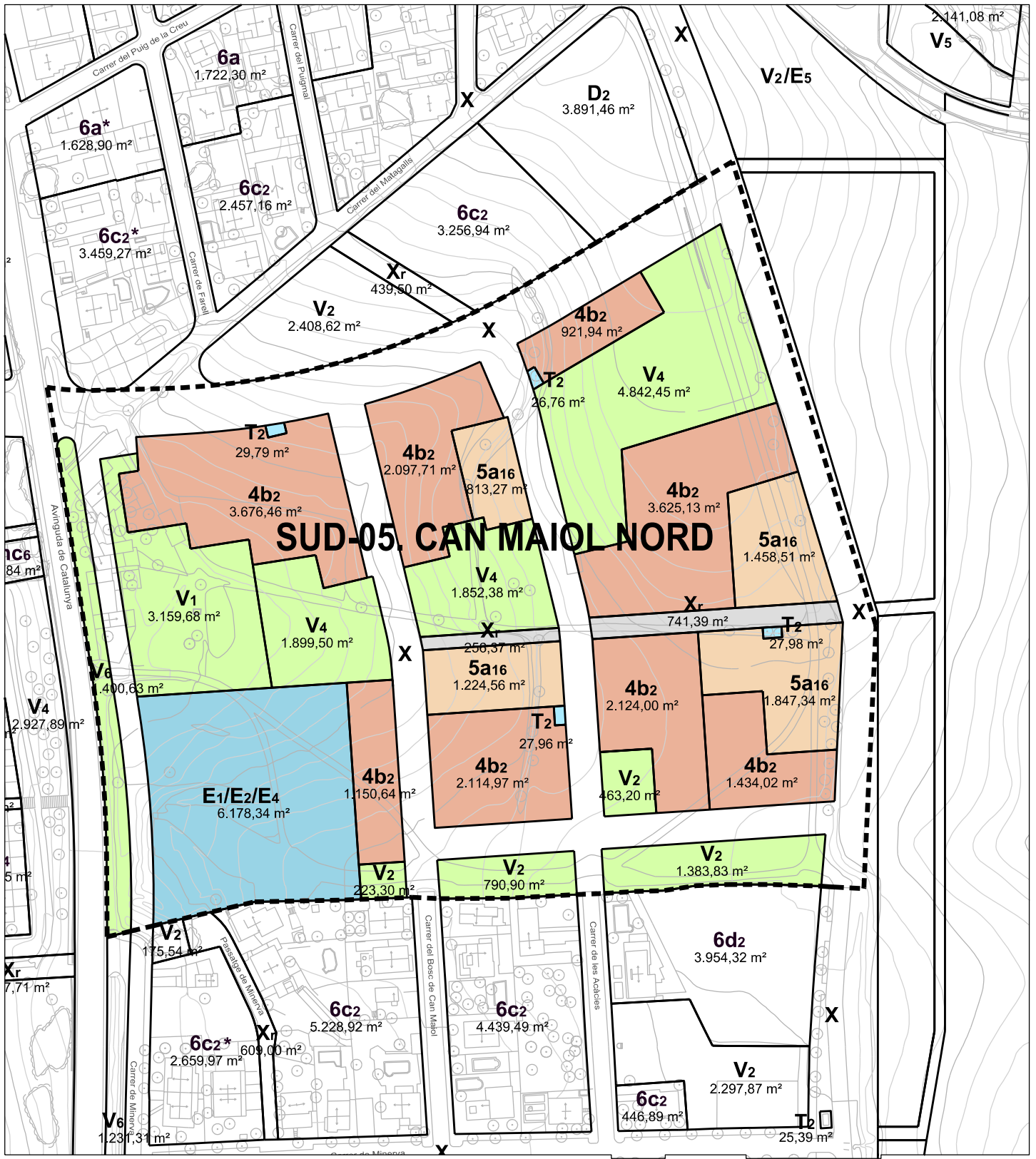
En general no s'admetran rotondes partides i interseccions en creu, a no ser que es justifiquin per la configuració de la trama urbana o perquè la solució tècnica sigui més viable; sempre i quan la via no perdi el caràcter de interurbana, cosa que llavors es podran adoptar altres solucions més urbanes.

Els sistemes de drenatge dels àmbits adjacents a les carreteres 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.

El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'acomplir la Llei 6/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica del medi nocturn.

El planejament derivat i 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.



* Transcripció de la zonificació del Pla Parcial aprovat de Can Maiol Nord

SISTEMES

(Transcripció del P.P, amb nomenclatura de claus i normativa adaptada al POUM)

- X Xarxa Viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V4 Parc urbà
- E1 Docent
- V1 Plaça urbana
- E2 Sanitari-Assistencial
- V2 Jardí urbà
- E4 Cultural-social-religiós
- T2 Serveis tècnics d'energia elèctrica

ZONES

(Transcripció del P.P, amb nomenclatura de claus adaptada al POUM)

- 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa
- 5a16 Cases en filera



* Proposta d'ordenació segons el Pla Parcial Can Maiol Nord

0 20 50 100 m E 1/2.000



* Normativa urbanística vinculant

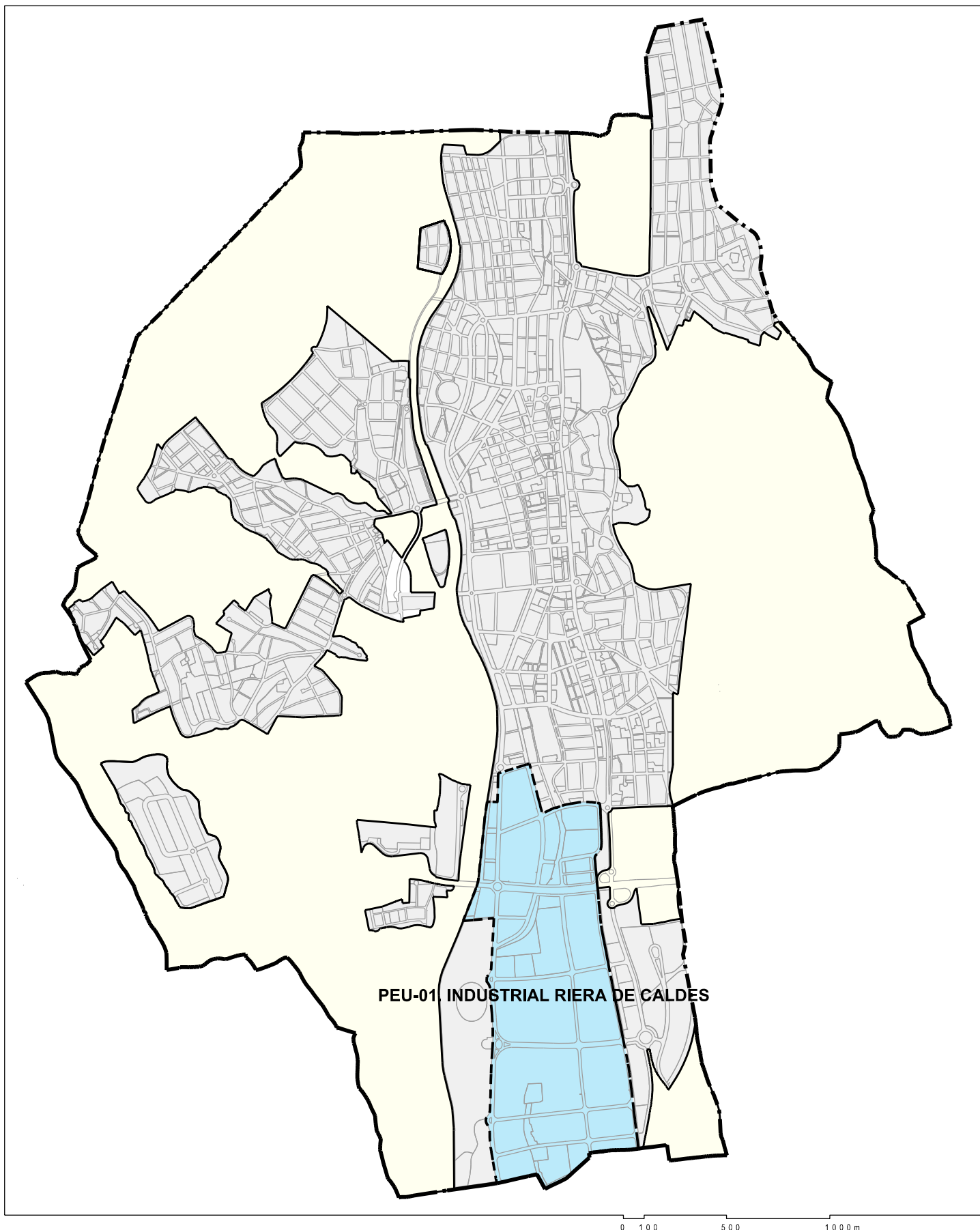
- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- - - Consideració de façana obligatoria en PB
- ⋯ Distàncies als llindars
- Línia de fractura
- Franja de la zona de falla (Franja de fractura)
- Franja de perillositat baixa

**V. FITXA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU-01. INDUSTRIAL RIERA DE CALDES**

PEU-01. Industrial Riera de Caldes

1/2 PEU-01

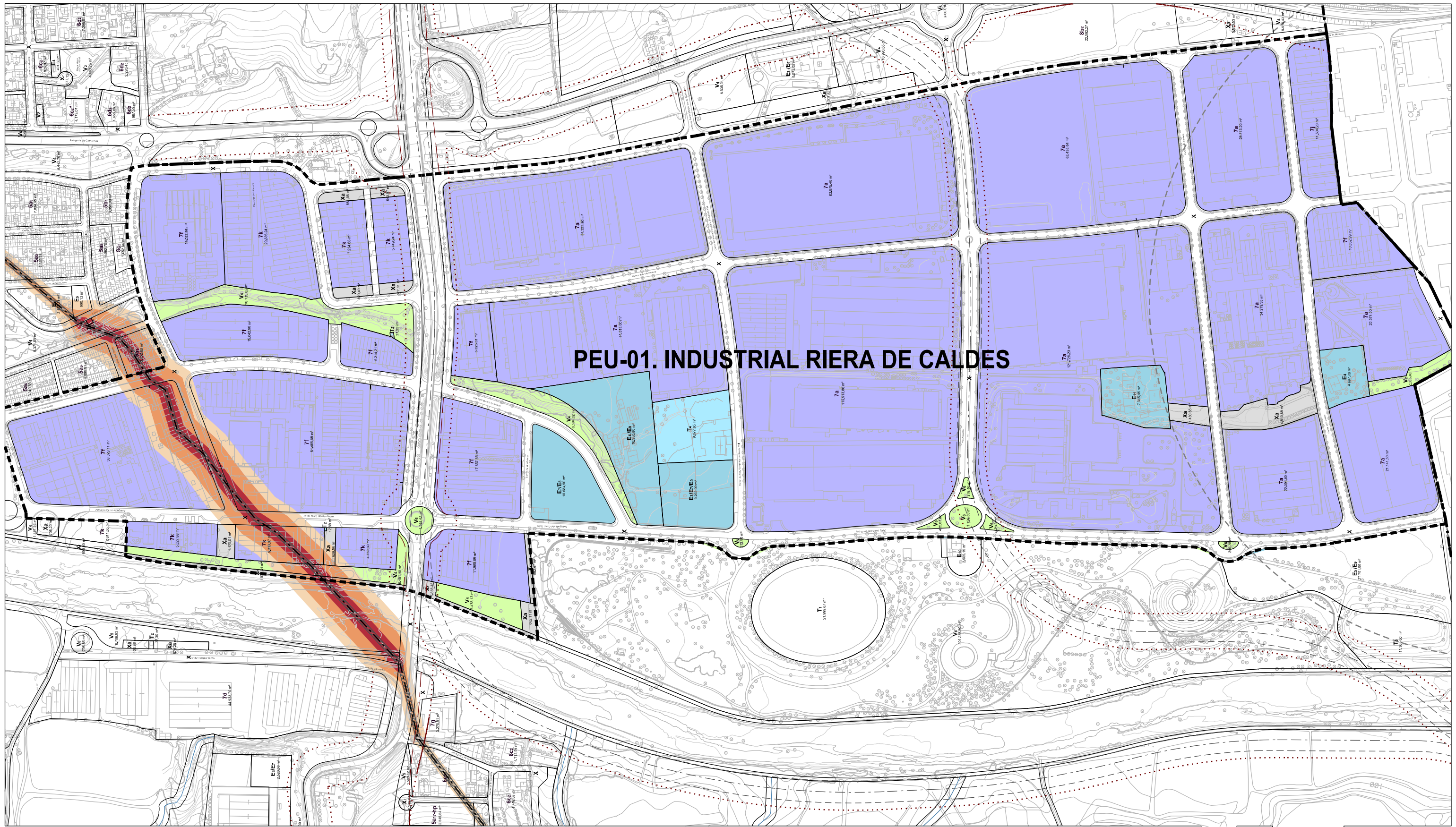
SUPERFÍCIE TOTAL DEL PEU: 1.124.088 m²



PEU-01 INDUSTRIAL RIERA DE CALDES

0 100 500 1000 m

E 1/25.000 ↻



PEU-01. INDUSTRIAL RIERA DE CALDES

SISTEMES		ZONES			
X Xarxa Viària	V6 Espai lliure de configuració viària	E8 Equipament de seguretat i protecció	7a Industrial Línia d'edificació de carreteres (25 m) i ferroviària (50m)	▨ Franja de la zona de falla (franja de fractura)
Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	E3 Equipament administratiu - serveis	E9 Equipament mediambientals	7b Industrial	- - - Àrea d'alerta d'usos industrials	■ Franja de perillositat alta
Xa Viari (aparcament)	E4 Equipament cultural-social-religios	E10 Equipament de serveis espais lliures	7c Industrial	- - - Reserva d'infraestructures ferroviària (30m)	■ Franja de perillositat mitja
V4 Parc urbà	E7 Equipament de transport	E11 Equipament sense ús assignat		- - - Reserva del sistema viari	■ Franja de perillositat baixa
	T1/T2/T4 Serveis tècnics i ambientals				