



PLA DE MILLORA URBANA 07 CAMÍ REIAL

Palau-solità i Plegamans

APROVACIÓ DEFINITIVA

Febrer 2022

MEMÒRIA

NORMATIVA

PLÀNOLS

ANNEXES

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

ÍNDEX

	pàgina
MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.....	7
1. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ	7
2. MARC LEGAL	7
3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	8
4. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA	9
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	9
6. EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM).....	10
7. PREEXISTÈNCIES: CONSTRUCCIONS I INFRAESTRUCTURES.....	23
7.1. Construccions.....	23
7.2. Infraestructures	24
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.....	25
1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ	25
1.1. Descripció de la proposta.....	25
1.2. Implantació d'establiments comercials.....	28
2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	29
2.1. Justificació compliment zones verdes, sistemes, índexs d'edificabilitat brut i densitats	30
3. DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE I DELS HABITATGES.....	30
4. APROFITAMENT URBANÍSTIC	31
5. HABITATGE DE PROTECCIÓ	31
6. CONDICIONS DE GESTIÓ.....	31
7. PROJECTE D'URBANITZACIÓ. INFRAESTRUCTURES.....	32
8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	34
8.1. Avaluació econòmica i financera.....	34
8.2. Informe sostenibilitat econòmica	41
9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	42
10. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.....	43
11. PLA D'ETAPES	43
12. MEMÒRIA SOCIAL	44
13. COMPARATIU POUM - PROPOSTA PMU.....	45
NORMATIVA	47
CAPÍTOL 1. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA.....	47
Article 1. Definició.....	47

Article 2.	Marc legal	47
Article 3.	Documentació	47
Article 4.	Vigència	47
Article 5.	Modificacions	48
Article 6.	Interpretacions	48
Article 7.	Obligatorietat	48
CAPÍTOL 2. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA		48
Article 8.	Delimitació poligonal i sistema d'actuació	48
Article 9.	Aprofitaments urbanístics	48
Article 10.	Transmissió dels sòls per a sistemes	48
Article 11.	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització	49
CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL		49
Article 12.	Règim del sòl	49
Article 13.	Qualificació urbanística del sòl	49
Article 14.	Quadre de qualificacions	50
CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES		50
Article 15.	Regulació dels sistemes	50
CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES.....		51
Article 16.	Regulació de les zones	51
Article 17.	Zona blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible (clau 4s PMU7)	51
Article 18.	Zona comercial PMU7 (clau 8c7).....	53
CAPÍTOL 6. HABITATGE DE PROTECCIÓ		55
Article 19.	Habitatge de protecció	55
INFORME AMBIENTAL.....		57
1.	INTRODUCCIÓ	57
2.	L'ÀMBIT DE L'INFORME AMBIENTAL	57
3.	REQUERIMENTS AMBIENTALS DE L'ÀMBIT DEL PLA.....	57
3.1.	Medi físic	57
3.2.	Medi natural.....	58
3.3.	Riscos ambientals	59
3.4.	Ambient atmosfèric	60
4.	PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGISLATIU AMBIENTAL	61
5.	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA.....	62
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....		65
ANNEXOS		67
ANNEX 1. URBANITZACIÓ ROTONDA AV.CATALUNYA.....		69

ANNEX 2. FITXES FINQUES CADASTRALS	73
ANNEX 3. NOTES REGISTRALS I CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA I ACORD DE GESTIÓ D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA A FAVOR D'ARIAL FOMENTO, SL.....	75
ANNEX 4. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.....	77
1. APROVACIÓ INICIAL.....	79
2. ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE BARCELONA	79
3. INFORMES SECTORIALS	80
4. SEGON ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE BARCELONA.....	85

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ

La promotora del planejament derivat és de ARIAL FOMENTO SLU, amb NIF B66115585, d'acord amb el contracte d'opció de compra i acord de gestió d'actuació urbanística signat amb la majoria dels propietaris del sector. (s'adjunta com a annex 3)

La redacció del planejament és a càrrec de l'empresa EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP, amb NIF B61122446, amb seu al carrer Calderón, 194 de Sabadell (08221).

2. MARC LEGAL

El Pla de Millora es desenvolupa dintre dels termes establerts en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les posteriors modificacions, així com el Reglament que el desenvolupa.

El planejament general vigent a Palau-solità i Plegamans és de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015.

Aquest Pla de Millora urbana està considerat pel POUM com a sòl urbà no consolidat (SUNC).

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

Conforme prescriu l'article 70.6 del TRLUC, pertoca al pla de millora urbana l'establiment de les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades i el mateix conté la documentació exigida a l'article 66 del referit text legal.

El present Pla de Millora Urbana es compon, doncs, dels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Pla d'etapes
- Justificació del compliment de les determinacions del pla general sobre mobilitat sostenible.
- Memòria social
- La documentació mediambiental exigible, en aquest cas l'informe mediambiental.

- Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i proposta d'urbanització del sector.

3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

El Pla de Millora Urbana 07 "Camí Reial" es situa dins la trama urbana, majoritàriament d'ús residencial, que s'estén entre el casc antic i el sector industrial de Palau-solità i Plegamans, confrontant amb l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial.

Aquest àmbit queda delimitat a banda nord i sud per parcel·les residencials. Al sud, el front al carrer Monòlit, el configuren bàsicament cases aïllades i edificacions entre mitgeres amb alçades irregulars que van des de planta baixa a planta baixa i cinc plantes pis. Al límit nord només la parcel·la ubicada a la cantonada amb el carrer Camí Reial està edificada, ja que es troba pendent d'urbanitzar la prolongació del carrer de la Indústria, que ha de connectar l'àmbit industrial oest, pròxim a la riera de Caldes, amb l'avinguda Catalunya.



Vista del sector des de l'extrem nord-est, amb l'avinguda Catalunya en primer terme



Vista del sector des de l'extrem nord-oest, amb el carrer del Camí Reial en primer terme

Es pot observar que el terreny presenta dues plataformes, una a l'oest de l'àmbit, que es troba a nivell del carrer del Camí Reial, aproximadament a la cota 124, i una a l'est que es troba aproximadament a la cota 128,50. Aquesta plataforma presenta un desnivell important fins a la rasant de l'avinguda Catalunya, que es troba aproximadament a la cota 133,50.

El terreny presenta doncs un desnivell d'uns 9,5 metres entre la cota del carrer del Camí Reial i el de l'avinguda Catalunya.

Actualment dins l'àmbit hi ha una construcció en l'extrem sud-est, que correspon a un habitatge de planta baixa i uns coberts.

4. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA

La zona que configura aquest Pla de Millora Urbana 07 - Camí Reial, ubicada a la zona sud del casc antic de Palau-solità i Plegamans, ocupa una extensió de 8.272,44 m² de sòl, segons aixecament topogràfic 1/1.000 i límits de propietats.

És a dir que la superfície inicial del PMU-07, segons planejament vigent de 8.291,00 m², s'ha vist lleugerament reduïda. Aquesta diferència representa menys del 5% del sòl del pla de millora.

L'àmbit del Pla queda delimitat a l'est amb l'avinguda Catalunya, a l'oest amb el carrer del camí Reial i a nord i sud per altres sòls residencials.



5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit conté quatre finques cadastrals privades i una finca sense dades cadastrals que és propietat de l'Ajuntament i que es correspon a la part del vial de l'avinguda de Catalunya inclòs en el sector.

Pel que fa a la propietat la distribució és la següent:

	Propietari	Finques registrals	Superfície	% del sòl
A	AUMA, SA	1737211DG3013N0001JU	2.736,14 m2	36%
B	Josep Farnés Costajussà Jaume Farnés Costajussà Lluís Farnés Costajussà Immobiliaria Farnes Gabinet Juridic, SL Renova Palau, SL Construnova Palau, SL	1737206DG3013N0001XU	5.003,48 m2	58%
C	Francisco Bautista Moreno Celia Diaz Vilardell	1737210DG3013N0001IU		
D	Edgar Treviño Martinez Erica Treviño Martinez	1737209DG3013N0001EU		
E	Ajuntament Palau-solità i Plegamans	-	532,82 m2	6%



La societat mercantil ARIAL FOMENTO, SL ha firmat un contracte d'opció de compra i acord de gestió d'actuació urbanística amb els propietaris de les finques B, C i D. Els acords inclouen que els propietaris de les finques B, C i D autoritzen a ARIAL FOMENTO, SL per a que dugui a terme la gestió de l'actuació urbanística, pel que és aquesta la promotora del sector.

6. EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015.

En la normativa del POUM la regulació pel PMU 07 és la següent (**article 473 i fitxa PMU**):

1. Situació i àmbit

Es troba situat a la part central del municipi. S'accedeix a través de l'Avinguda Catalunya i pel carrer del Monòlit.

Es troba delimitat: al Nord amb el PAU-27 Indústria; a l'Est amb l'Avinguda Catalunya; al Sud amb Sòl Urbà i el carrer del Monòlit; a l'Oest, amb el carrer del Camí Reial.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 8.291,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Av. Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitat en aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Av. de Catalunya.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- La millora de la imatge urbana en l'eix principal de l'Av. Catalunya.
- Donar continuïtat i urbanitzar l'eix cívic i peatonal lligat a l'Av. de Catalunya.
- Reforçar la comunicació peatonal al Castell des del centre i completar una xarxa cívica que doni servei a la ciutadania.

CAMÍ REIAL	SUNC	
PMU-07	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	
1. SUPERFÍCIES		
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.291,00 m²	0,83 Ha
2. QUALIFICACIONS DEL SÒL		
SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS		
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	663,28 m ²	8,00%
Xr. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.160,74 m ²	14,00%
Superfície mínima de xarxa viària	1.824,02 m²	22,00%
V. Espais lliures i zones verdes		
V2. Jardí urbà	1.842,02 m ²	22,00%
Superfície mínima d'espais lliures i zones verdes	1.824,02 m²	22,00%
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	3.648,04 m²	44,00%

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

SÒL DESTINAT A ZONES		
4s. Zona de blocs plurifamiliars aïllats (clau 4)	4.642,96 m ²	56,00%
Superfície màxima de la zona de blocs plurifamiliars	4.642,96 m²	56,00%
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	4.642,96 m²	56,00%

Zones d'aprofitament privat a definir en el PMU.

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE

4s. Zona de blocs plurifamiliars aïllats (clau 4)	5.900,00 m ² st
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	5.900,00 m²st
Sostre mínim d'ús no residencial (15%)	885,00 m ² st
Sostre màxim residencial	5.015,00 m ² st
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

Cessió del 10% d'aprofitament es determinarà en el projecte de reparcel·lació 10,00%

HABITATGE PROTEGIT

30% d'habitatge de protecció oficial es determinarà en el projecte de reparcel·lació 30,00%

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES 67,54 hab/ha

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 56 hab

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 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 carregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sol 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.

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 sòls 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.

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 xarxa unitària s'haurà de justificar.

El Pla de Millora i el Projecte de d'Urbanització determinaran la xarxa necessària en aquest PMU en funció de la connexió a 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.

En el cas d'aprofitar una part de la xarxa de clavegueram existent, s'haurà de justificar la seva solució particular i el seu bon estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions de l'ACA.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PMU-07. Camí Reial queda afectat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, el projecte 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 es transformi en una via urbana.

La viabilitat i les connexions a l'Av. 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 amb l'Av. Catalunya es farà 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 a 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, 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 carregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

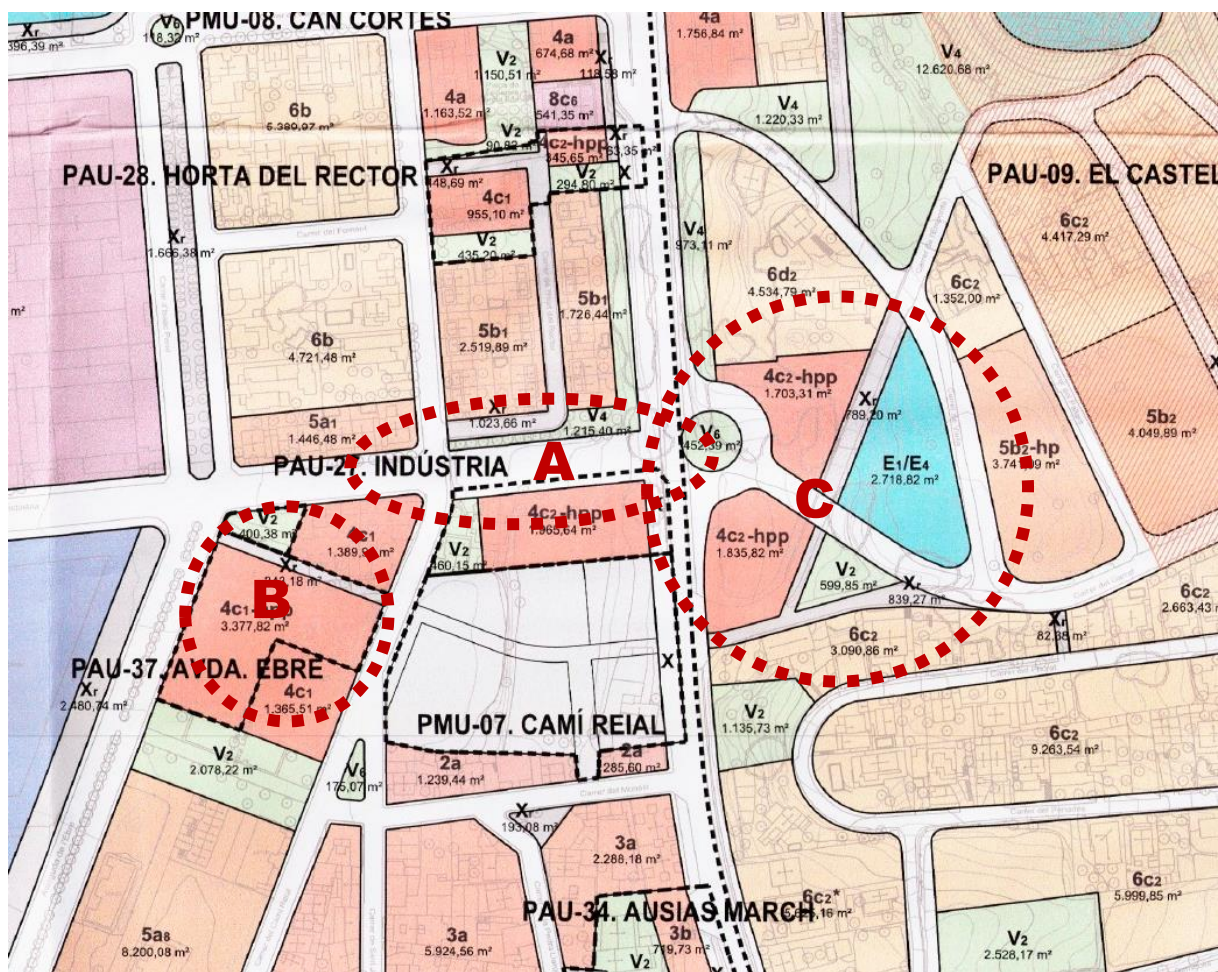
Els sistemes de drenatge dels àmbits adjacents a les carreteres, encara no transformades en cruïlles urbanes, hauran de ser independents dels d'aquestes, i s'hauran de definir de manera que no generin problemàtica sobre les mateixes.

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.

El planejament derivat i 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.

El POUM preveu una sèrie d'actuacions en el sòl urbà a l'entorn pròxim al pla de millora 07, que en el moment de la redacció del present pla, encara no s'han executat:

- (A) Urbanitzar el sistema viari de la prolongació del carrer Indústria fins a l'avinguda Catalunya, al nord del sector.
- (B) Desenvolupar habitatge de protecció i urbanitzar el vial inclòs en l'illa delimitada pels carrers de la Indústria, Camí Reial i avinguda de l'Ebre, ubicat a ponent del sector.
- (C) Desenvolupar sòls d'equipament i d'habitatge de protecció a l'est del sector, a l'altre costat de l'avinguda Catalunya.



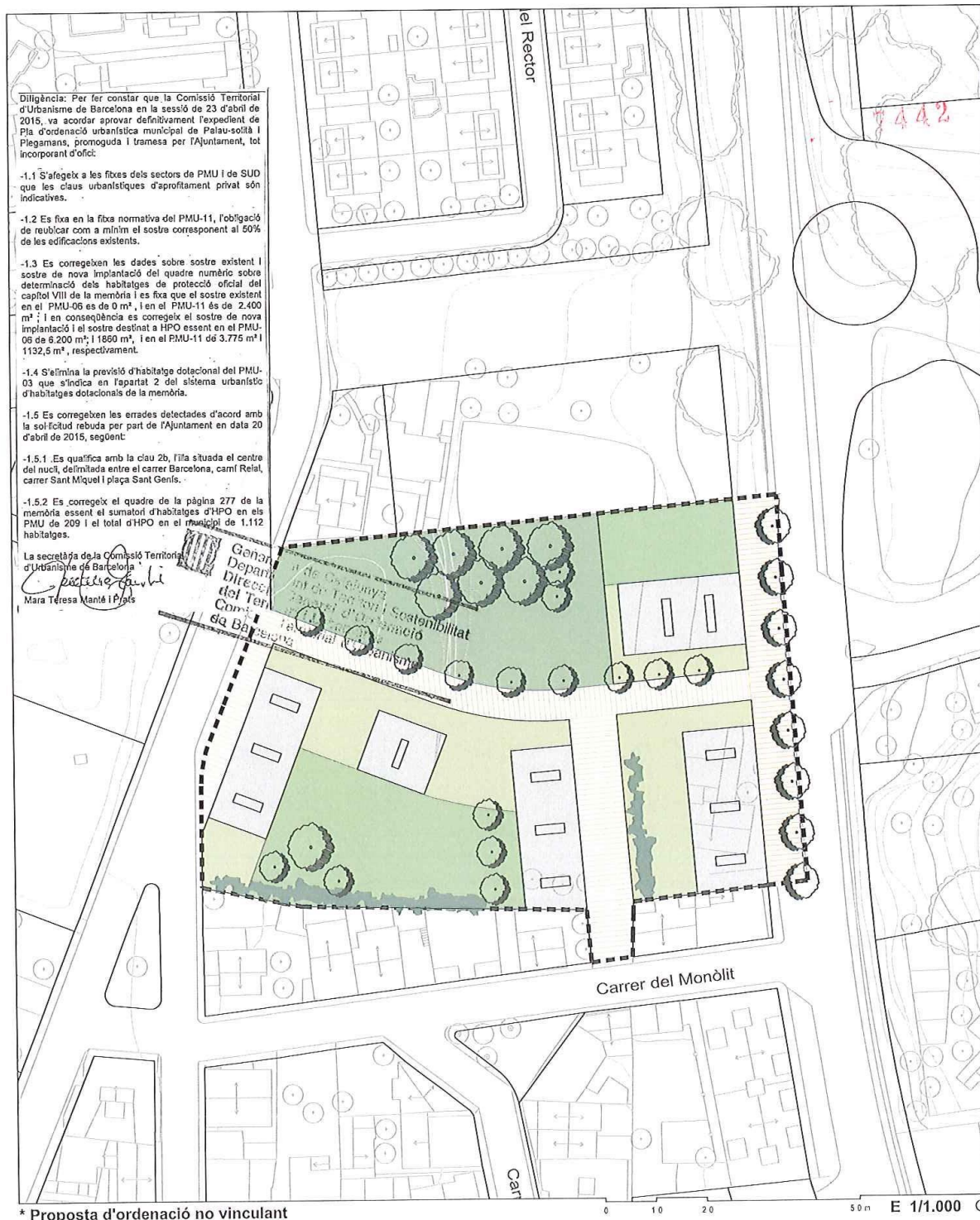
Atenent a les determinacions establertes per la fitxa del PMU 07 -Camí Reial, es va formular una proposta d'ordenació no vinculant, segons els objectius del POUM anteriorment exposats, prioritant l'obtenció de sòl residencial, per a l'ordenació de blocs plurifamiliars segons alineació als principals vials a l'entorn de l'illa.

PMU-07. Camí Reial

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PMU: 8.291 m²

2/2 PMU-07

PROPOSTA D'ORDENACIÓ NO VINCULANT



Diligència: Per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 23 d'abril de 2015, va acordar aprovar definitivament l'expedient de Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau-solità i Plegamans, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, tot incorporant d'ofici:

- 1.1 S'afegex a les fitxes dels sectors de PMU i de SUD que les claus urbanístiques d'aprofitament privat són indicatives.
- 1.2 Es fixa en la fitxa normativa del PMU-11, l'obligació de reubicar com a mínim el sostre corresponent al 50% de les edificacions existents.
- 1.3 Es corregeixen les dades sobre sostre existent i sostre de nova implantació del quadre numèric sobre determinació dels habitatges de protecció oficial del capítol VIII de la memòria i es fixa que el sostre existent en el PMU-06 és de 0 m², i en el PMU-11 és de 2.400 m²; i en conseqüència es corregeix el sostre de nova implantació i el sostre destinat a HPO essent en el PMU-06 de 8.200 m²; i 1860 m², i en el PMU-11 de 3.775 m² i 1132,5 m², respectivament.
- 1.4 S'afirma la previsió d'habitatge dotacional del PMU-03 que s'indica en l'apartat 2 del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals de la memòria.
- 1.5 Es corregeixen les errades detectades d'acord amb la sol·licitud rebuda per part de l'Ajuntament en data 20 d'abril de 2015, següent:
 - 1.5.1 Es qualifica amb la clau 2b, l'illa situada al centre del nucli, delimitada entre el carrer Barcelona, camí Reial, carrer Sant Miquel i plaça Sant Genís.
 - 1.5.2 Es corregeix el quadre de la pàgina 277 de la memòria essent el sumatori d'habitatges d'HPO en els PMU de 209 i el total d'HPO en el nucli de 1.112 habitatges.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 M. Teresa Mantó i Prats

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme
 Direcció del Territori i del Patrimoni
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

* Proposta d'ordenació no vinculant

El POUM estableix en la fitxa que el sòl residencial del PMU es qualificarà amb la clau 4s, que d'acord amb l'article 332 del POUM són les zones de Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU - i en sòl urbanitzable - SUD).

La regulació de la clau 4s s'estableix als **articles 333 i 341** del POUM:

Art. 333.- Condicions generals de les zones

1. *Condicions generals*

L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix segons el cas, segons el sostre existent en l'actualitat; en base a un coeficient d'edificabilitat net de la parcel·la i un percentatge d'ocupació sobre la superfície de parcel·la; en funció d'un sostre determinat en base a una ordenació establerta; i finalment, en funció d'un índex brut d'edificabilitat de tot l'àmbit d'actuació.

En aquestes zones es determinen una sèrie de paràmetres importants com son: la parcel·la, l'ordenació, el sostre, l'ocupació, l'alçada màxima reguladora, el nombre de plantes, les reculades als diferents límits, separacions entre blocs i els usos.

Per altra banda, també es determinen una sèrie de paràmetres, potser no tant importants, però que defineixen i milloren les ordenacions, i fan que totes elles siguin molt més harmòniques i homogènies: consideració de la façana unitària, tancaments de la parcel·la, espais enjardinats, unitat de projecte, determinació dels soterranis, regulació dels cossos i els elements sortints, la regulació de les construccions auxiliars, el tractament dels espais lliures no edificats, ...

Els projectes constructius han d'incloure obligatòriament el tractament dels espais lliures de parcel·la. El tractament d'aquests espais lliures de parcel·la ha de garantir el manteniment de la permeabilitat natural del terreny.

L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl, amb materials naturals, amb una superfície no inferior al 50%.

La disposició de paviments o altres tractaments que suposin la impermeabilització de la seva superfície no superaran el 20% de l'espai lliure de parcel·la. En cas que es justifiqui funcionalment, s'admet la pavimentació d'un 35%, com a màxim, de l'espai no ocupat per l'edificació, utilitzant preferentment materials permeables.

Tota nova construcció haurà de comptar amb places d'aparcament en l'interior de la parcel·la, a raó almenys de 1 plaça per cada habitatge o cada 100 m² construïts..

Quan l'edifici inclogui usos no residencials que comportin aflluència de públic, caldrà preveure les majors proporcions d'aparcament que s'estableixin en l'apartat d'aquestes normes corresponent.

En els edificis consolidats o existents, els aparcaments en superfície situats en l'interior de la parcel·la no podran ocupar més de la meitat de l'espai lliure de parcel·la. Amb caràcter general, en els nous edificis plurifamiliars, no es permetrà ocupar l'espai lliure de parcel·la per col·locar aparcaments, i per tant, aquests s'hauran de realitzar soterrats. En el cas que això no fos possible s'haurà de justificar.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en una ocupació màxima del 50%, comptant l'ocupació de la resta de l'edificació, amb un màxim de 3 planta.

Les edificacions situades en terrenys en pendent s'ajustaran, en tots els casos, a les condicions d'adaptació als pendents definides amb caràcter general.

2. Condicions de parcel·la

S'estableixen unes condicions mínimes per a poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, a la façana mínima i a les condicions de forma (cercle inscrit en la mateixa) d'aquesta.

Es consideren parcel·les edificables aquelles en que, l'edificació es disposa en blocs plurifamiliars i d'ús mixt i que, ja s'han projectat i construït unitàriament, o que en un futur s'hauran de realitzar d'aquesta manera en funció dels gàlibs establerts en els plànols de normativa urbanística d'aquest document.

L'aplicació de les condicions en qualsevol parcel·la d'aquesta zona serà sempre en el conjunt edificatori establert en la normativa, i no s'admeten actuacions que afectin a una part, sense referència explícita al conjunt del que formen part.

Per tant, la parcel·la es defineix en funció de la unitat edificatòria assenyalada en les zones en el plànol de normativa urbanística, on s'establirà la parcel·la en regim de propietat horitzontal amb espais comuns o no. Per tant els edificis determinats en la normativa seran una unitat no divisible, només que en propietat horitzontal.

(...)

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m² sol i una façana i un cercle inscrit mínim de 20,00 m.

Per tant, no es podran realitzar noves divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona.

(...)

4. Condicions en la unitat compositiva

Es tractaran com una unitat compositiva al volum definit pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística, considerant-se un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i les posteriors reformes dels habitatges.

En els casos de blocs agrupats en una mateixa parcel·la, però en volums independents, també serà obligatòria aquesta unitat compositiva, per tal de realitzar un mateix tractament exterior de les edificacions de tot el conjunt.

No obstant, la construcció d'aquests es podrà realitzar per separat, en dues o més fases, ja que, encara que han de respondre a una idea de conjunt, es pot garantir amb la realització d'un projecte únic.

Aquesta unitat compositiva haurà de quedar registrada en les escriptures de la propietat, per tal que en quedi constància en posteriors transmissions de la propietat.

Tanmateix seria aconsellable que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

5. Condicions generals d'edificació

Amb caràcter general l'ocupació de la parcel·la no serà superior al 50%, sempre que en els plànols de normativa no s'estableixi una ordenació en funció d'uns gèl·lubs concrets.

El nombre de plantes queda definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

<i>nº plantes</i>	<i>ARM en metres</i>
<i>Edif auxiliars</i>	<i>3,50</i>
<i>PB</i>	<i>4,50</i>
<i>PB+I</i>	<i>7,40</i>
<i>PB+II</i>	<i>10,60</i>
<i>PB+III</i>	<i>13,80</i>

6. Condicions generals d'ús

L'ús principal és l'habitatge plurifamiliar.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge plurifamiliar (p)*
- Habitatge unifamiliar aïllada (ua)*
- Habitatge unifamiliar aparellada (up)*
- Habitatge unifamiliar en filera (uf)*
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)*
- Habitatge dotacional (hd)*
- Habitatge d'ús turístic (ht)*
- Residència col·lectiva i especial (re)*
- Oficines (of)*
- Serveis privats al públic (s)*
- Petits establiments comercials de barri (peb)*
- Petits establiments comercials (pee)*
- Mitjans establiments comercials (mee)*
- Grans establiments comercials (gec)*
- Establiments comercials singulars (ecs)*
- Hoteler (h)*
- Establiment d'apartaments turístics (et)*
- Restauració (r)*
- Sanitari-assistencial (sa)*
- Hospitalari/sanitari (allotjament) (hs)*
- Assistencial (as)*

- *Educatiu-docent (ed)*
- *Esportiu (ep)*
- *Cultural (cu)*
- *Associatiu (aso)*
- *Religiós (rl)*
- *Administratiu i serveis (ad)*
- *Seguretat i protecció civil (sp)*
- *Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (aigua, electricitat, gas, telefonia i telecomunicacions) (S)*
- *Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles en planta soterrani*
- *Magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles*

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

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

Les plantes baixes dels edificis amb accés a l'avinguda de Catalunya, i tots aquells que així ho disposi el planejament derivat tindran com a ús propi en planta baixa el comercial/terciari/serveis, i en aquests casos no s'admet l'ús residencial en aquesta planta.

L'ús dels espais no edificats en la parcel·la és el de jardí, privat o comunitari, el tractament dels quals serà preferentment arbrat o enjardinat, mantenint les proporcions d'espai lliure regulades amb caràcter general.

Art. 341.- Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (clau 4s , nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions en volumetria flexible, de blocs plurifamiliars d'ús mixt, que queden incloses en els Plans de Millora Urbana (PMU) i en els Sòls Urbanitzables delimitats (SUD).

El POUM defineix per aquesta zona uns paràmetres generals, que posteriorment els plans parcials o els plans de millora urbana corresponents desenvoluparan.

L'ordenació volumètrica flexible parteix només dels paràmetres bàsics de sostre edificable màxim de parcel·la definit en m²st, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat, permetent d'aquesta manera diverses alternatives volumètriques com a resultat final.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars, envoltats d'espai lliure i destinats fonamentalment a jardí de la comunitat.

El POUM planteja l'ordenació de tots els nous desenvolupaments (PMU/SUD), encara que són en

general, tret dels dos sectors que ja tenen el Pla parcial aprovat, no vinculants. Per tant, en aquesta clau el sostre no queda situat, sinó que el planejament derivat el concretarà segons els paràmetres urbanístics establerts en aquest.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima es concretarà en el Pla de Millora Urbana i en el Pla Parcial corresponent; acomplint les condicions establertes en les condicions generals per la zona 4.

La parcel·la mínima serà aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors o gàlils; i per tant, les parcel·les quedaran definides en funció de l'ordenació establerta.

Aquest volum edificable es podrà dividir en habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, en funció del nombre màxim d'habitatges definit en el PMU o en el SUD corresponent, i si no fos així, com a màxim en funció de 90,00 m²st/hab.

3. Ocupació / Sostre / Edificabilitat

L'ocupació, el sostre net màxim i l'edificabilitat neta quedaran determinats en el Pla de Millora Urbana o en el Pla Parcial corresponent.

El sostre total queda determinat en la fitxa del PMU i SUD corresponent.

4. Volum edificable

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

5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes serà de 4 (PB+III) i es definirà en el Pla de Millora Urbana o en el Pla parcial corresponent, seguint amb les directrius establertes en les condicions generals per les zones 4.

6. Perfil regulador

Les cobertes tindran un pendent mínim del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podran sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Consideració de façana

Tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la, als llinars laterals i entre elles) quedaran definides en el planejament derivat corresponent.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades pels gàlibs, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura,color, materials...

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

10. Usos

Les condicions generals dels usos queden establertes en les condicions generals per les zones 4; no obstant, la regulació particular i específica dels usos es realitzarà en el planejament derivat.

El sostre mínim d'usos comercials, serveis, oficines... quedarà determinat en les fitxes corresponents de les diferents ordenacions (PMU i SUD).

En les zones adjacents a l'Av. Catalunya s'estableix com a obligatorietat de disposar en planta baixa d'usos alternatius al residencial (establiments comercials, oficines, serveis privats...), que potenciïn l'activitat econòmica i les relacions humanes.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. Construccions auxiliars

L'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,50 m.

Només es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

13. Soterranis/aparcaments

Els soterranis es disposaran dintre de la projecció vertical de l'edificació principal, més aquella part necessària segons projecte, sempre que en aquest cas no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la i un màxim de 3 plantes.

El nombre de places d'aparcament queda establerta en les condicions generals per les zones 4.

14. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat, acomplint amb allò establert en les condicions generals per les zones 4.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments que delimiten zones o jardins comunitaris i espais públics podran realitzar un tancament amb una alçada màxima de 1,00 m amb materials opacs i fins a 1,80 amb materials o elements transparents.

Els tancaments que delimiten finques particulars podran realitzar-se opacs fins a una alçada de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

En el cas que els espais privats donin a carrer i presentin un ús de caràcter públic, tot donant continuïtat al sistema viari, no es podran realitzar tancaments de cap tipus.

7. PREEXISTÈNCIES: CONSTRUCCIONS I INFRAESTRUCTURES

7.1. Construccions

Dins de l'àmbit del Pla de millora hi ha una construcció destinada a habitatge i uns coberts complementaris a l'activitat residencial, amb una superfície construïda de:

- 177 m2 de sostre d'habitatge
- 213 m2 de sostre de magatzems

Les edificacions, de planta baixa i cobertes de teula d'una i dues vessants, es troben per sota de la cota de l'avinguda Catalunya per on s'hi accedeix.

Aquestes edificacions són propietat d'Arial Fomento SLU, i queden integrades en dues finques cadastrals:

	Sup. Parcel·la i referència cadastral	m2 st total	m2 st habitatge	m2 st magatzem
Edificació A	538,85 m2 1737210DG3013N0001IU	236 m2st	81 m2st	155 m2st
Edificació B	364,60 m2 1737209DG3013N0001EU	154 m2st	96 m2st	58 m2st



7.2. Infraestructures

Actualment al sector o al seu entorn hi ha les següents xarxes de serveis:

Aigua potable: hi ha canonada d'aigua al carrer Monòlit i al carrer del Camí Reial.

Clavegueram: hi ha un col·lector al carrer Camí Reial i un a l'avinguda Catalunya.

Gas: hi ha canalització al carrer Monòlit i al carrer del Camí Reial.

Electricitat: hi ha xarxa de mitja i baixa tensió soterrada al carrer Monòlit i al carrer del Camí Reial. Hi ha una ET a l'est del carrer Monòlit. Hi ha una xarxa de baixa tensió aèria que dona servei a l'edificació que es troba dins l'àmbit.

Enllumenat públic: El carrer del Camí Reial disposa de punts de llum a les dues voreres, mentre que a l'avinguda Catalunya els punts de llum es troben a la vorera oest, amb dues columnes dins de l'àmbit.

Telecomunicacions: hi ha canalització de telecomunicacions al carrer del Camí Reial i a la meitat oest del carrer Monòlit.

Els plànols d'informació dibuixen la xarxa d'infraestructures existent.

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

1.1. Descripció de la proposta

La redacció del present Pla de Millora Urbana s'ha desenvolupat amb la finalitat de definir una nova proposta d'ordenació, com a alternativa a la plantejada pel POUM, l'any 2015, que era indicativa.

El POUM plantejava el desenvolupament d'aquest sector amb l'objecte de:

- Proporcionar una nova ordenació en el front de l'Av. Catalunya, que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitats en aquesta via, configurant una façana molt més continua i unitària al llarg de l'Av. de Catalunya.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució d'aquest polígon d'actuació ens proporcionarà un sostre comercial en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà aquest eix com a nucli aglutinador de serveis.
- La millora de la imatge urbana en l'eix principal de l'Av. Catalunya.
- Donar continuïtat i urbanitzar l'eix cívic i per a vianants lligat a l'Av. de Catalunya.
- Reforçar la comunicació peatonal al Castell des del centre i completar una xarxa cívica que doni servei a la ciutadania.

L'ordenació que es proposa dóna compliment als objectius plantejats pel POUM.

S'amplien els usos comercials, que el POUM fixava com a mínims, amb la implantació d'una zona qualificada com a zona de serveis i activitats - comercial PMU7 (clau 8c7). La zona comercial s'emplaça amb front a l'avinguda Catalunya, potenciant aquest eix i activant-ne la funció d'eix cívic, i al nou espai lliure.

Atenent les característiques de les edificacions existents de l'entorn, l'estructuració i funcionament del trànsit rodat i la topografia del terreny, s'ha optat per ubicar la zona comercial al sud-est de l'àmbit, amb un gàlib màxim i mínim de PB+1, amb l'objecte d'ocultar les mitgeres de major entitat que hi ha al sud de l'àmbit, i ocupant la zona més afectada per les ombres projectades pels edificis veïns a sud. A fi de contribuir a la integració paisatgística i visual del nou conjunt proposat, el desenvolupament del sòl comercial haurà de preveure el tractament de façana de la mitgera del bloc residencial de major entitat, amb front a l'avinguda Catalunya i el carrer Monòlit, de PB+6.

A la zona comercial s'hi accedeix des de la principal via de comunicació, l'avinguda Catalunya.

La zona qualificada de comercial, a banda de l'edifici destinat a comerç, resta integrada per un vial entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial, que dóna accés a l'àrea d'aparcament i la zona de càrrega i descàrrega de mercaderies. L'accés dels vehicles es produirà des de l'avinguda Catalunya, i la sortida es realitzarà pel carrer del Camí Reial. No obstant, l'accés de les mercaderies de càrrega i

descàrrega es realitzarà únicament des del carrer del Camí Reial, on es dóna accés a la planta inferior de l'edifici comercial, a través d'un nou vial.

Al carrer Monòlit es projecta una equipament sense ús assignat que permetrà tapar les mitgeres de les edificacions existents.

Per reforçar la façana a l'avinguda Catalunya s'ubica una zona qualificada de residencial ordenada segons alineació a vial (clau 4s), d'alçada màxima de PB+3, que tindrà en planta baixa un mínim de 175 m2 de sostre destinat a usos comercials i/o serveis.

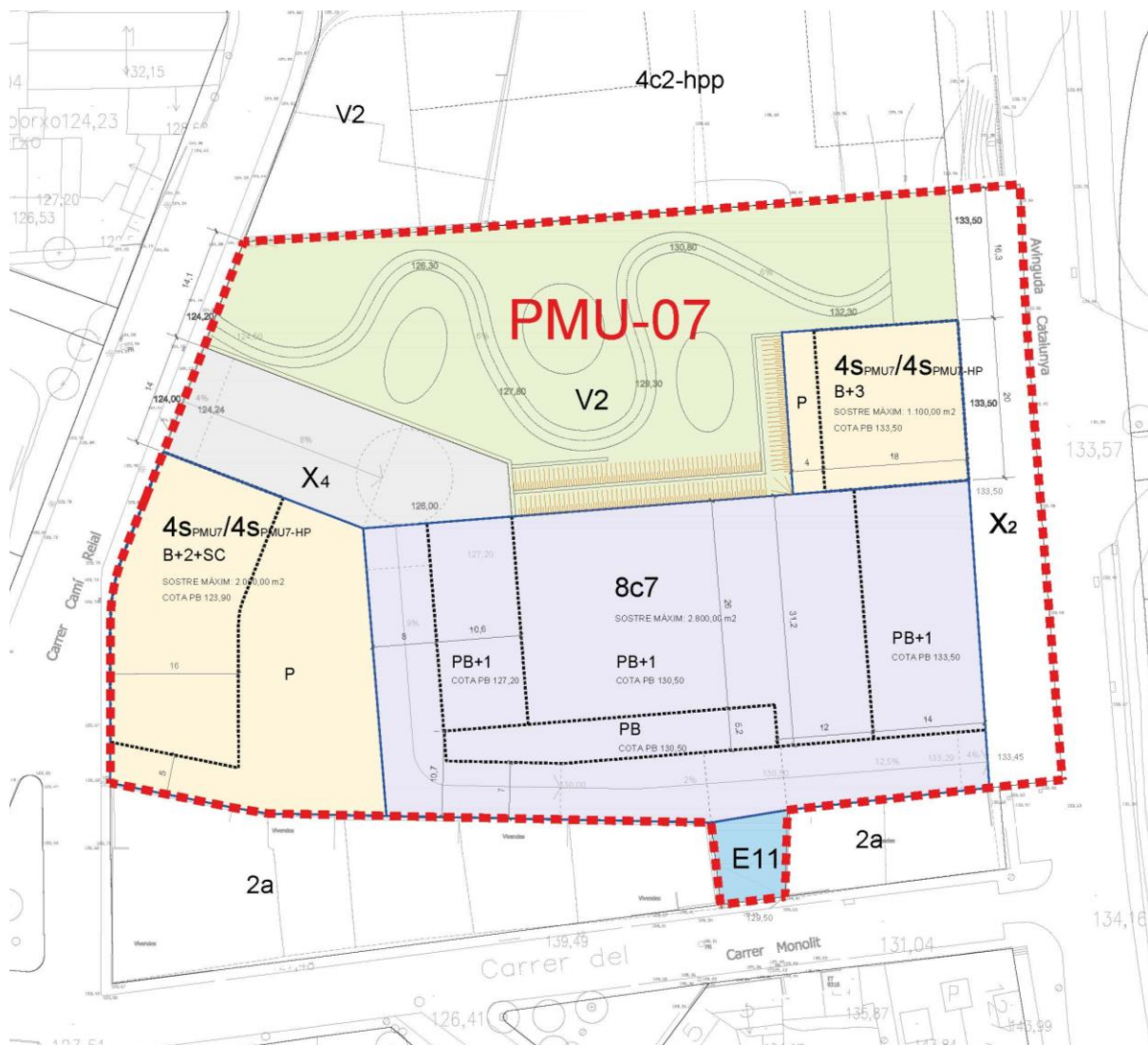
La resta de zona residencial s'emplaça a l'oest de l'àmbit, donant front al carrer del Camí Reial.

L'ordenació preveu un corredor d'espai lliure entre l'avinguda Catalunya i el carrer del Camí Reial qualificat de jardí urbà (clau V2), reforçant la comunicació de vianants cap al castell i una bona relació dels dos vials, generant espais públics amb diverses funcionalitats.

Es projecta la urbanització de dues places, a cada un dels extrems del nou espai lliure, com a punts de referència per a la ciutadania i d'accés al parc i d'obertura a l'espai interior del corredor.

La resta de sòls de zones verdes completen l'espai públic entre les dues places amb un camí de caràcter més naturalitzat i de menor pendent i el disseny de petits espais públics amb diferents funcionalitats, com són un espai per a jocs infantils i una plaça contemplativa.

El conjunt de l'espai públic es projecta amb l'objecte de garantir la integració paisatgística de l'ordenació en l'entorn urbà. S'opta per un disseny que afavoreixi la naturalització dels espais lliures, minimitzant la utilització de murs de contenció i prioritzant la utilització de paviments permeables i l'execució de talussos enjardinats.



Tal i com s'observa en el plànol d'ordenació anterior, la proposta pel PMU-07 definida s'adapta a l'entorn urbà immediat. A l'hora de delimitar l'ordenació i la posició dels volums edificables s'ha prioritzat donar resposta a l'orientació del sector i l'existència d'importantes mitgeres en el límit sud-est de l'àmbit. En base a aquests criteris, s'ha optat per localitzar la zona comercial a continuació dels edificis de major alçada de l'entorn, amb front al carrer Monòlit, amb l'objecte de:

- Donar resposta a les mitgeres de major entitat.
- Ocupar la zona més ombrívola de l'àmbit, a causa de l'ombra projectada pels edificis del carrer Monòlit.
- Prioritzar la ubicació dels volums residencials en les zones amb millors condicions ambientals, tot donant resposta als fronts a vials.

1.2. Implantació d'establiments comercials

L'ordenació que planteja el PMU inclou la implantació d'un supermercat amb superfície de venda sobre els 1400 m².

El Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, classifica els establiments comercials i estableix els condicionants per a la seva implantació.

Així l'article 6 classifica els establiments comercials per raó de la seva superfície en:

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

I per raó de la singularitat en:

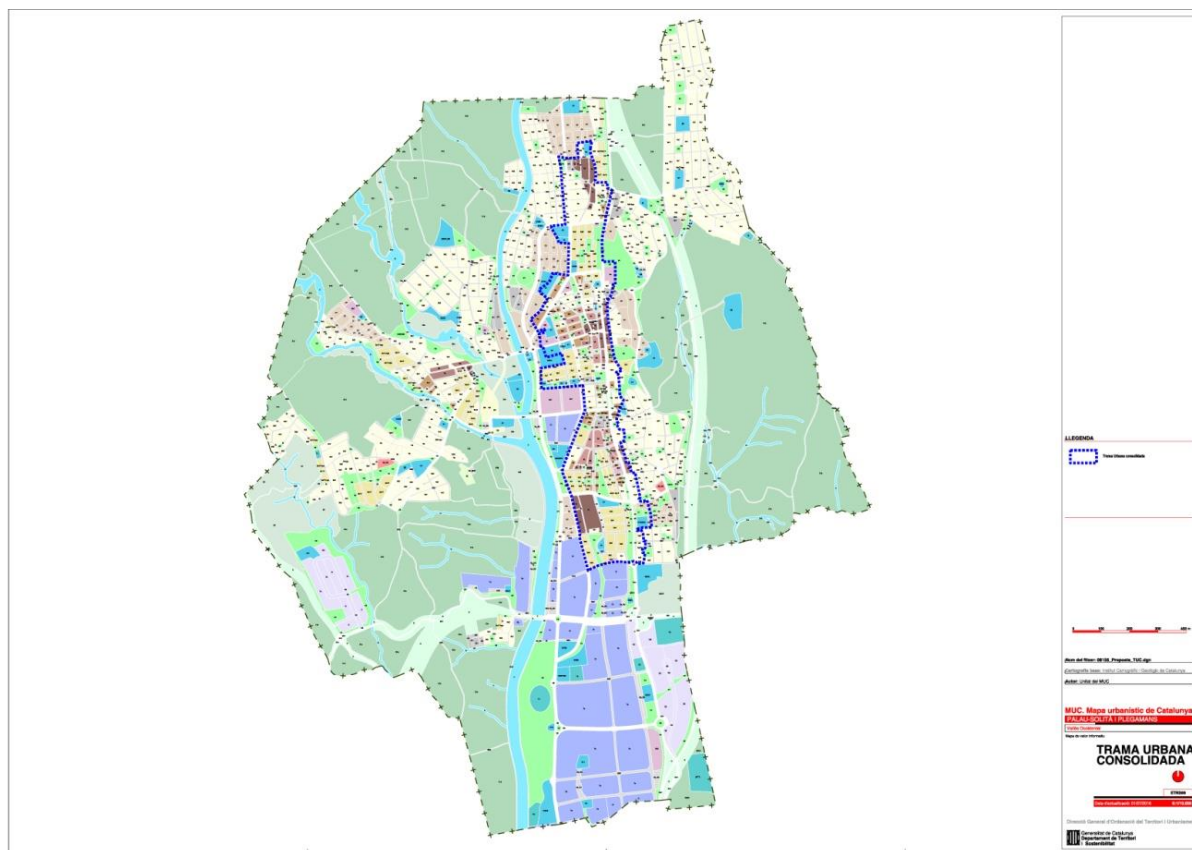
- Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

D'acord amb el Decret Llei 1/2009 un supermercat amb superfície de venda de 1400 m² es classifica com a Gran establiment comercial no singular.

L'article 9 del citat decret estableix on es poden implantar els diferents establiments comercials. Pel que fa als GEC estableix que només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Estableix també que excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorren un seguit de circumstàncies.

El municipi de Palau-solità i Plegamans té una població de 14.771 habitants l'any 2019, segons dades de l'Idescat, pel que admet la implantació d'establiments comercials GEC.

La trama urbana consolidada de Palau-solità i Plegamans va ser aprovada per resolució de 28 de juliol de 2017 i el PMU-07 es troba dins la TUC delimitada.



La implantació d'un gran establiment comercial (GEC) no singular és admès en l'emplaçament que proposa el PMU-07.

2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.272,44 m2	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	3.659,31 m2	44,23%
X. Xarxa viària	1.188,98 m2	14,37%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	656,78 m2	7,94%
X4. Xarxa viària local	532,20 m2	6,43%
V. Espais lliures i zones verdes	2.377,26 m2	28,74%
V2. Jardí urbà	2.377,26 m2	28,74%
E. Equipaments	93,07 m2	1,13%
E11. Reserva / sense ús assignat	93,07 m2	1,13%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	4.613,13 m2	55,77%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	1.706,22 m2	20,63%
4SPMU7. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	1.706,22 m2	20,63%
8. Zona de serveis i activitats.	2.906,91 m2	35,14%
8c7. Comercial PMU7	2.906,91 m2	35,14%

2.1. Justificació compliment zones verdes, sistemes, índexs d'edificabilitat brut i densitats

Donant compliment a l'apartat 5è de l'article 58 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 3 d'agost, la proposta d'ordenació dels plans de millora urbana no poden sobrepassar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i d'equipaments, previstos pels plans d'ordenació urbanística municipal:

5. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.

La present proposta d'ordenació dona compliment a les determinacions fixades per l'àmbit del PMU-07 en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità de Plegamans, d'obligat compliment segons estableix el TRLU:

		Planejament vigent		Proposta	
Jardí urbà (V2)	(m ²)	1.824,02	22,00%	2.377,26	28,74%
Sistemes	(m ²)	3.648,04	44,00%	3.659,31	44,23%
Edificabilitat bruta	(m ² st/m ² sl)	0,71		0,71	
Densitat	(hab/ha)	67,54		39,87	

3. DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE I DELS HABITATGES

SOSTRE TOTAL	5.873,43 m2	100,00%
Sostre residencial total	2.925,00 m2	49,80%
Habitatge HLL	2.047,50 m2	34,86%
Habitatge HPO	877,50 m2	14,94%
Sostre comercial	2.948,43 m2	50,20%
en clau 4sPMU7	175,00 m2	2,98%
en clau 8c7	2.773,43 m2	47,22%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71 m2st/m2sl	
HABITATGES / DENSITAT		
Nombre màxim habitatges	33 ut	
Habitatge HLL	23 ut	
Habitatge HPO	10 ut	
Densitat	39,89 hab/Ha	

4. APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb l'establert a la normativa del POUM el sòl de cessió d'aprofitament es correspon al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors.

El projecte de reparcel·lació fixarà l'emplaçament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament mig, si ve aquest pla de millora preveu que aquest s'emplaci en les zones de sòl residencial.

5. HABITATGE DE PROTECCIÓ

La normativa del POUM estableix que la reserva per habitatge de protecció és del 30% respecte del sostre residencial del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat) i que serà el PMU qui el determini.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, va afegir un nou apartat 8 a l'article 57 del TRLUC, que estableix que *la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament.*

La disposició transitòria 9a del Decret Llei 17/2019 estableix que *2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei qualifiqui sòl destinat a la construcció d'habitatges amb un règim específic de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret Llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin, que s'aprovin inicialment a partir del moment que sigui aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix aquest Decret Llei, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.*

3. Quan el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei no determina el règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública, s'entén que aquestes poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims que es corresponen amb la seva qualificació genèrica. Això no obsta perquè, mitjançant el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament, se'n puguin qualificar per destinar-los específicament al règim d'arrendament.

Així aquest Pla de millora determina que el 30% del sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció de qualificació genèrica. En concret es reserven per a habitatge de protecció 877,50 m2 de sostre, que el Pla de millora proposa que s'ubiquin en les dues zones residencials, pel que qualifica el sòl amb la doble qualificació 4_{SPMU7} / 4_{SPMU7} HP.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Dins l'àmbit hi ha tres propietats, dues privades i una pública. El sòl públic es correspon a l'avinguda Catalunya i pertany a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

D'acord amb l'ordenació proposada, l'àmbit del sector i la divisió i dimensió de les finques es considera convenient la delimitació d'un sol polígon d'actuació urbanística (PAU) per a desenvolupar el Pla de Millora Urbana, i l'execució d'un únic projecte de reparcel·lació i urbanització unitari.

Es fixa com a sistema d'actuació d'aquest polígon el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. Aquest sistema és el que es va fixar pel desenvolupament del pla de millora urbana en la fitxa del Pla annexada en el POUM de Palau-solità i Plegamans.

D'acord amb el que estableix l'article 120 del TRLUC, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els següents conceptes:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.*
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització complementaris i dels instruments de gestió urbanística.*
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.*
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.*
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'Art.114, de la Llei d'Urbanisme.*

7. PROJECTE D'URBANITZACIÓ. INFRAESTRUCTURES

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66 del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha el pressupost de les obres i els serveis i els plànols, i si s'escau, de detall de la urbanització.

El PMU inclou una primera avaluació de les obres i serveis. Es preveuen els següents costos associats a serveis:

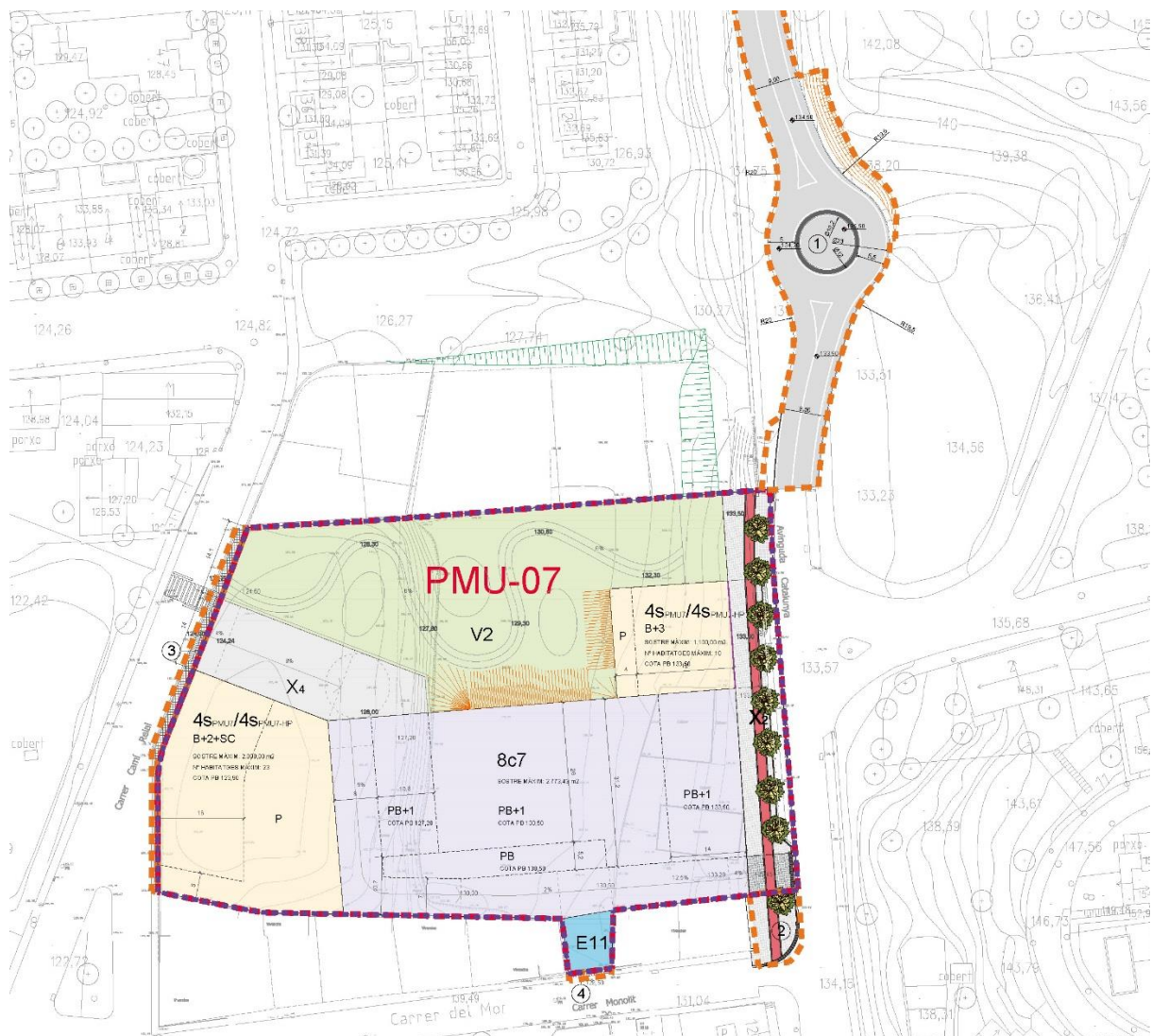
- Xarxa Aigua: 6.500€
- Xarxa Gas: 3.000€
- Xarxa Telecomunicacions: 2.500€
- Xarxa Electricitat: 15.000€

El projecte d'urbanització contemplarà la connexió a les xarxes de serveis i la modificació dels serveis afectats.

Per calcular el cost de la urbanització en aquesta fase del planejament derivat s'ha optat per aplicar mòduls o preus unitaris mitjans, que es detallen en l'apartat d'avaluació econòmica i financera.

El projecte d'urbanització haurà d'incloure la urbanització de quatre àmbits ubicats fora de l'àmbit delimitat pel pla de millora urbana:

1. Àmbit de la rotonda de l'avinguda Catalunya.
2. Àmbit de la vorera de l'avinguda Catalunya.
3. Àmbit de la vorera del carrer del Camí Reial.
4. Àmbit de la vorera del carrer del Monòlit.



Els àmbits 2, 3 i 4, de reduïda extensió, corresponen als trams de vorera existents que caldrà reparar del carrer Monòlit i Camí Reial, i a la nova vorera de l'avinguda Catalunya que resten afectats amb l'execució i urbanització del PMU-07.

No obstant, l'àmbit de la rotonda de l'avinguda Catalunya, fora de l'àmbit del pla de millora i dels seus límits, s'inclou en el projecte d'urbanització a fi d'assegurar el correcte funcionament del trànsit rodant vinculat a la nova superfície de sostre comercial.

Els costos de la urbanització de l'àmbit de la rotonda es valoren en un total de 97.866,91 €, tal i com s'especifica en el projecte d'urbanització que acompanya la present modificació puntual i en l'annex adjunt.

Les càrregues derivades de la urbanització dels diferents àmbits seran repartides entre la propietat.



Vista cap al nord de l'avinguda de Catalunya



Vista cap al nord del carrer del Camí Reial

8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66.1.d) del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

8.1. Avaluació econòmica i financera

Cost de les obres d'urbanització

L'estimació dels costos urbanístics per la implantació dels vials i espais lliures s'ha fet aplicant mòduls o preus unitaris mitjans, ja que no es disposa actualment del projecte d'urbanització.

Els costos i preus unitaris o mòduls utilitzats no inclouen IVA i tampoc inclouen les despeses per la direcció facultativa ni pels permisos i altres despeses generals. Seguint criteris de prudència econòmica, amb caràcter orientatiu els mòduls aplicats són els següents:

- En els vials, contemplant dotacions de xarxes de subministrament elèctric, sanejament i altres s'ha aplicat el mòdul de 170 €/m² que és lleugerament superior al que estableix com a mitjana l'Agència Tributària de Catalunya en la seva publicació dels Valors Bàsics pel 2020, pels vials de més de 10 metres d'amplada. Per les voreres a urbanitzar fora sector s'aplica el mòdul de 100 €/m².
- Pels espais lliures s'ha aplicat el mòdul de 80 €/m², tenint en compte que es tracta d'una actuació sobre uns espais lliures urbans de caràcter intensiu.
- Per a l'àmbit de la rotonda de l'avinguda Catalunya, extern el pla de millora urbana, s'aplica un cost de 100.000 €, que correspon al preu arrodonit a l'alça, de 97.866,96 €, valorat en el projecte d'urbanització associat a la present modificació puntual.

COSTOS URBANITZACIÓ	m²	€/m²	€
X2. Xarxa viària local bàsica primària	656,78	170	111.652,60
X4 Xarxa viària local	532,20	100	53,200,00
V2. Jardí urbà	2.377,26	80	190.180,00
Àmbit rotonda av. Catalunya (exterior àmbit)			100.000,00
Vorera avinguda Catalunya (exterior àmbit)	112,65	100	11.265,00
Vorera carrer Camí reial (exterior àmbit)	121,38	100	12.138,00
Vorera carrer Monòlit (exterior àmbit)	9,80	100	980,00
Xarxes d'aigua, gas, telecomunicacions i electricitat			27.000,00
			506.415,60

En total, fetes les corresponents operacions aritmètiques, tal com es pot veure a la Taula anterior, els costos estimats d'urbanització sumen 506,415,60 sense incloure IVA, les despeses per llicències, honoraris professionals i altres despeses generals.

Cost de la depuració de les aigües residuals.

L'Agència Catalana de l'Aigüa (ACA) té establertes unes taxes per la depuració de les aigües residuals- TES 94/2017-.. Per menys de 370 habitants equivalents (HE) la fórmula aplicable és la següent:

$D = 750 \times HE$; essent HE = al nombre d'habitatges multiplicat per 3 en el sòl residencial i 50 habitants per hectàrea neta de sòl en el cas de les activitats terciàries. Tenint en compte que amb el desenvolupament del PMU07 es preveuen 33 habitatges, HE és igual $33 \times 3 = 99$ pel sòl residencial i que el sòl previst per activitats terciàries és de 2.906,91 m², el nombre d'HE és igual a $2.906,91 \times 50 / 10.000$; o sigui uns 15 HE en números rodons. Per tant D és igual a $750 \times (99+15) = 78.000$ €.

Cost de les indemnitzacions

Dins l'àmbit hi ha un habitatge i uns coberts annexes. El PMU fa una estimació del valor d'indemnització, que el projecte de reparcel·lació concretarà.

Les dades que consten al cadastre són:

1737209DG3013N0001EU Superfície construïda 154 m²

REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA m ²	ANY CONSTRUCCIÓ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MAGATZEM
1737209DG3013N0001EU	154	1932	96	58
1737210DG3013N0001IU	236	1932	81	155
	390		177	213

Per la taxació de les construccions incompatibles amb les determinacions del planejament s'ha procedit segons determina el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

La valoració de les construccions es fa segons la fórmula següent:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

on,

V = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros.

VR = Valor de reposició brut, en euros.

VF = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil en euros.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

2. El valor de reposició brut és el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren els costos d'execució material de l'obra en la data a la qual s'ha d'entendre referida la valoració les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per construir una edificació, construcció o instal·lació de característiques similars utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals.

3. El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determina d'acord amb les seves característiques i no pot ser superior al 10 per cent del valor de reposició brut.

4. El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació, és el que recull la taula que figura a l'annex II, el fonament matemàtic del qual és l'expressió següent(...)

S'ha considerat que l'edificació de magatzem ja ha arribat al final de la seva vida útil, per tant, el valor del coeficient β és 1, mentre que per l'habitatge s'ha considerat que s'ha amortitzat el 88%, pel que el valor de β és 0.8531. Per altra banda, s'ha pres el valor al final de la vida útil com el 10% del valor de reposició brut.

El cost d'indemnització d'aquesta construcció és de 61.119,24 €.

Cost total d'urbanització i indemnitzacions

Sumant els imports dels costos obtinguts en els apartats anteriors (506.415,60 + 78.000,00 + 61.119,24) els costos totals de la urbanització i les indemnitzacions, ascendeix a la xifra de 645.534,84 €.

Viabilitat econòmica de l'actuació.

La viabilitat econòmica i financera del PMU07 en relació a les actuacions privades que planteja és orientativa, no vinculant. El seu compliment dependrà en bona mesura de l'evolució en els propers anys de les característiques actuals del mercat immobiliari local. En aquest sentit, cal destacar que es parteix de que:

1) Els operadors privats poden portar a terme els desenvolupaments urbanístics previstos en el PMU07, mitjançant promocions immobiliàries que poden ser de venda del sòl, un cop estigui urbanitzat – Opció A –, o bé, un cop es trobin realitzades la urbanització, construcció, promoció i venda dels habitatges i locals previstos – Opció B -.

2) Els preus de venda del m² del sostre construït dels habitatges lliures i locals són els preus de del mercat local de Palau-Solità i Plegamans i dels municipis de l'entorn. Per aquests efectes s'ha utilitzat com a principal font d'informació, la que ofereixen els portals immobiliaris com "idealista.com" i "habitaclia.com", després d'aplicar criteris de prudència, atesa la conjuntura actual els preus mitjos considerats, tal com s'exposen a la primera fila de la Taula 5 són: 2.500 euros/m² construït, pels habitatges plurifamiliars lliures i 1.200 euros/m² construït pels locals. Pels habitatges de protecció oficial s'ha considerat el preu màxim de venda vigent de 1.938,32 euros/ m² de superfície útil pels habitatges de règim general - Decret llei 5/2020, de 9 de desembre – i que, aplicant l'equivalent d'1 m² de superfície útil igual a 0,83 m² de superfície construïda, es converteix en 1.608 euros/m² construït o 1.600 euros/m² construït que és la xifra en números rodons que s'ha utilitzat i que també s'exposa en la primera fila de la Taula 5.

3) Els costos de construcció es basen en les dades que facilita l'Agència Tributària Catalana, Valors Bàsics, Any 2021. El mòdul bàsic de cost de construcció pels habitatges lliures de qualitat mitjana ve fixat en 840 euros/m². Aplicant els coeficients que s'estableixen segons tipus de construcció, els valors PEM o de pressupost d'execució material que aquí s'han considerat, per m² de sostre, sense incloure honoraris professionals, impostos i benefici i que també s'exposen en la Taula 5, fila 7, són: 900 euros pels habitatges plurifamiliars lliures, 1.000 euros per les cases unifamiliars aïllades, 850 euros pels habitatges de protecció oficial de règim general i 750 euros pels locals. Aquestes xifres, respectivament, es converteixen en xifres PEC o de pressupost d'execució per contracte per m² de sostre, en 1.150 euros/m², 977,5 euros/m² i 862,5 euros/m² - Taula 5, fila 5-.

Per a les estimacions de viabilitat econòmica de cada actuació s'ha utilitzat el mètode de càlcul del valor residual del sòl mitjançant el procediment estàtic– ECO/805/2003 i text consolidat de 2 de desembre de 2015 -.

Opció A. Viabilitat econòmica de la venda del sòl urbanitzat.

Utilitzant els preus de venda i costos unitaris exposats i aplicant barems com el coeficient de ponderació dins dels marges del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre per la valoració del sòl urbanitzat, que pot variar en funció de la dinàmica del mercat immobiliari, que estableix el de 40 amb caràcter general i de 20 pels habitatges de protecció i en sòl per activitats terciàries en mercats de reduïda dinàmica immobiliària, s'obtenen els valors mitjans de repercussió del sòl urbanitzat per m² de sostre construït per cada tipus d'ús urbanístic i que es mostren en la darrera fila de la Taula 5 on es detallen els càlculs portats a terme per cada cas. Tots aquests valors unitaris de repercussió són positius i multiplicats pels corresponents m² de sostre de tipus d'habitatge i locals programats s'obtenen els imports dels aprofitaments que comparats amb les càrregues urbanístiques, donen en tot els casos - Taula 6 - imports positius i, per tant, mostren clarament la seva viabilitat econòmica.

Taula 5

VALORS RESIDUALS DEL SÒL URBANITZAT PER M2 EDIFICABLE						
Númeo ordre	Concepte			Pisos	HPO	Locals
(1)	Preu de mercat			2.500,0	1.600,0	1.200,0
(2)	Coeficient de ponderació			1,40	1,20	1,20
(3) = (1) X(2)	Preu de mercat ponderat			1.785,7	1.333,3	1.000,0
(4)=(5)+(8)+(9)	Cost de la construcció			1.282,3	1.089,9	961,7
(5)=(6) +(7)	PEC			1.150,0	977,5	862,5
(6)= 15%(7)	Benefici industrial i despeses generals			150,0	127,5	112,5
(7)	PEM			1.000,0	850,0	750,0
(8)=2% (5)	Seguretat i salut			23,0	19,6	17,3
(9)= 9,5% (5)	Honoraris i permisos			109,3	92,9	81,9
i'(10) = (3) -(4)	Valor sòl urbanitzat			503,5	243,4	38,3
	Coeficient d' homogeneització			1,00	0,48	0,08

Taula 6: Comparació : Aprofitaments i càrregues

APROFITAMENTS									
	Pisos		HPO		Locals		TOTAL	Càrregues	Diferencia
	M2	€	M2	€	M2	€	€	€	€
PMU07	1.843	927.759	790	192.242	2.653	101.651	1.221.651	685.183	536.468

Opció B. Viabilitat econòmica de les actuacions immobiliàries complertes.

La formula emprada per calcular el valor residual del sòl brut i el marge brut de l'actuació immobiliària és la que s'estableix a la ECO/805/2003 Text consolidat del 2015, pel mètode de procediment estàtic:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C$$

On F = valor residual del sòl, VM = Valor de totes les vendes, b = marge o benefici del promotor en tant per ú i $\sum C$ = suma de tots els costos.

Per obtenir el valor residual del sòl brut s'ha partit de l'objectiu utilitzat habitualment en les promocions immobiliàries privades de que, al final de tota l'actuació, el marge brut de la inversió realitzada, un cop tingudes en compte totes les despeses, incloses les financeres i de promoció, s'assoleixi un determinat percentatge, en aquest cas del 15%, que cobreixi amb una certa llarguesa el cost d'oportunitat del diner invertit i el possible risc que s'acostuma a assumir en les actuacions immobiliàries.

En la taula resum de viabilitat econòmica del full annex es troben detallats tots els conceptes i barems emprats per determinar el valor residual del m^2 de sòl brut, utilitzant les dades exposades sobre preus de venda i costos per m^2 /construït. El resultat obtingut mostra que:

- 1) El valor residual del sòl brut que es pot obtenir fent tota l'operació immobiliària completa és positiu – 120 €/m² - i clarament viable en termes econòmics i financers, amb un marge bruts sobre vendes – coeficient b de la fórmula - del 15 %.
- 2) Les càrregues urbanístiques que ara es plantegen, es situen en els 160 euros/m² edificable i es poden considerar econòmicament raonables i perfectament assumibles i viable, tenint en compte que les xifres mitjanes de venda del m^2 dels habitatges lliures en el mercat local, en l'actualitat es situarien per sota del 10% del preu actual de venda dels nous habitatges lliures.

Pla de millora urbana 07 - Camí Reial. Palau-Solità i Plegamans

- Aprovació Inicial -

Full annex.

PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS		PROMOCIÓ COMPLERTA			PMU07 CAMÍ REIAL (10% APROF. URB.) (30% HPO)			120 Preu sòl m2 1.378 Resultat 15 marge sobre vendes	
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I ECONÒMiques	TOTAL M2.	PERCENT.		
DESPESES									
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			8.291	
ADQUISICIÓ (1)	995	209	1.204	12	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,71	
NOTARIA I REGISTRE (2)	20	4	24	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABLE			5.873	
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			2.925	
ALTRES DESPESES (3)	10	2	12	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			2.948	
TOTAL DESPESES SÒL	1.025	215	1.240	12	DENSITAT HAB./HA			40	
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			33	
URBANITZACIÓ									
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	9	0	9	0					
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	11	2	14	0	SÒL PRIVAT	4.632		56	
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	3.659		44	
XARXA VIÀRIA LOCAL BÀSICA	112	23	135	1	EQUIPAMENTS	93		1	
XARXA VIÀRIA LOCAL	53	11	64	1	XARXA VIÀRIA LOCAL BÀSICA	657		8	
VORERES I APORTACIÓ ROTONDA(*)	151	32	183	2	XARXA VIÀRIA LOCAL	532			
JARDI URBÀ	190	40	230	2	VORERES I APORTACIÓ ROTONDA(*)	0			
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)	78	16	94	1	JARDI URBÀ	2.377		29	
INDEMNITZACIÓ(***)	61	13	74	1	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)	0		0	
ALTRES	19	4	23	0	INDEMNITZACIÓ(***)	0		0	
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	685	142	827	8				0	
					Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp.(milers €)	
CONSTRUCCIÓ									
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	180	0	180	2	EQUIPAMENTS	93	0	0	
HONOR. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	270	57	327	3	XARXA VIÀRIA LOCAL BÀSICA	657	170	112	
					XARXA VIÀRIA LOCAL	532	100	53	
Pisos	1.843	184	2.027	20	VORERES I APORTACIÓ ROTONDA(*)	0		151	
Habitatges protegits	671	67	738	7	JARDI URBÀ	2.377	80	190	
					DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)			78	
Locals comercials	1.990	418	2.408	23	INDEMNITZACIÓ(***)			61	
ALTRES DESPESES (9)	135	28	163	2	TOTALS			645	
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	5.089	754	5.844	57					
					Costos construcció (Sense IVA)	M2.CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)	
PROMOCIÓ I VENDES									
GESTIÓ (10)	153	32	185	2	Pisos	1.843	1.000	1.843	
COMERCIALIZACIÓ (11)	272	57	329	3	Habitatges protegits	790	850	671	
					Locals comercials	2.653	750	1.990	
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	424	89	513	5	TOTALS	5.286		4.504	
DESPESES FINANCERES (12)	453	0	453						
TOTAL DESPESES	7.676	1.201	8.877	86	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)	
INGRESSOS					Pisos	1.843	2.500	4.607	
Pisos	4.607	461	5.068		Habitatges protegits	790	1.600	1.264	
Habitatges protegits	1.264	126	1.390		Locals comercials	2.653	1.200	3.184	
Locals comercials	3.184	669	3.852		TOTAL	5.286	1.713	9.054	
INGRESSOS FINANCERS					Costos unitaris en euros (Sense IVA)	M2. EDIFIC.	PERCENT.		
TOTAL INGRESSOS	9.054	1.256	10.310	100	SÒL		194	13	
IVA RESIDUAL		-55			URBANITZACIÓ		130	9	
RESULTAT NET	1.378		1.378		CONSTRUCCIÓ		963	66	
					PROMOCIÓ		80	6	
MARGE SOBRE VENDES	15		13		FINANCERS		86	6	
					TOTAL		1.452	100	

Notes :

(*) Compren els costos de les voreres d

(**) Cost de la depuració fixat pel TES/94/2017 del ACA. Menys de 350 habitants equivalents igual a 750 X((33 habitatgesX 3)+50habitants per ha. neta comercial=2906m2/10.000)

(***) Xifra estimada en l' apartat de cos

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 4,51 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% dels ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 5% dels ingressos totals per vendes.

8.2. Informe sostenibilitat econòmica

La modificació urbanística que es planteja, degut a la seva naturalesa i a les seves dimensions, es preveu que pot tenir els impactes sobre les finances públiques de l'Ajuntament Palau-solità i Plegamans que a continuació es detallen:

Ingressos i despeses de capital

Per la banda de les despeses, la principal inversió municipal que es pot derivar de l'execució de l'actuació urbanística prevista és la que correspon al sòl urbanitzat que obtindrà per la cessió del 10 % del sostre d'aprofitament urbanístic del PMU, cas que l'Ajuntament en vulgues ser el seu promotor directe. Per la promoció i construcció d'aquest sostre, l'Ajuntament pot optar, bé per no incorre en cap despesa de capital, mitjançant la construcció i explotació del nou sostre per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície o concessió administrativa durant un període determinat i mantenint la propietat pública del sòl o bé, directament finançant la inversió via crèdit extern que haurà d'amortitzar amb el rendiment econòmic que en el futur podrà obtenir amb el lloguer o venda d'aquest aprofitament urbanístic.

Alternativament, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans també podria optar per la venda a un tercer del 10% d'aprofitament urbanístic que obtindrà com a Administració actuant. En aquest cas, tampoc incorreria en cap despesa de capital sinó al contrari un ingrés extraordinari amb les finalitats que pel patrimoni municipal de sòl estableix la vigent Llei d'urbanisme de la Generalitat.

En conclusió, de la Proposta de modificació se'n poden derivar per l'hisenda municipal, ingressos de capital per la concessió a un tercer de l'explotació del sostre que l'Ajuntament obtindrà per la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic o per l'alineació del sòl urbanitzat corresponent a aquest sostre sense incorre en cap despesa de capital, o bé, incorre en despeses de capital per la construcció i promoció municipal d'aquest 10% d'aprofitament urbanístic, que podran ser finançades externament via crèdit avalat pels futurs ingressos que es derivaran de la seva venda o lloguer.

Ingressos i despeses corrents

La implementació de l'actuació urbanística proposada, al llarg de la seva vigència, comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels nous vials i dels espais lliures. De tot això, se'n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l'hisenda municipal.

Les principals partides que poden quedar afectades per la banda de les despeses són les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l'espai públic – vial i zona verda - als serveis de vigilància i serveis municipals bàsics, que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques com són, per exemple, el cas de la recollida d'escombraries i el manteniment del clavegueram. Tenint en compte les dimensions del vial (1.189 m²) i de l'espai lliure (2.377 m²) s'estima que aplicant barems promig de municipis de grandària similar, les despeses anuals a preus actuals pel seu manteniment, reposició i neteja en el cas del vial, incloent senyalització, enllumenat i neteja viària, difícilment assoliran els 3 €/m², o sigui, a l'entorn dels 3.567 €/any, mentre que pel cas de l'espai lliure el cost s'estima a l'entorn dels 0,4 €/m², o sigui uns 951 €/any. En total, uns 4.518 €/any de despeses corrents municipals

derivades directament de la reposició, manteniment i neteja dels nou vial i l'espai lliure que proposa el PMU. Si en aquesta xifra de 4.518 €/any se l'hi càrrega un 25% per despeses indirectes de l'administració municipal es converteix en un augment de despesa corrent municipal a preus actuals de 5.648 €.

Per la banda dels ingressos municipals anuals, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius derivades de la Proposta de PMU són les que poden correspondre a l'impost sobre bens immobles – IBI -, als impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació dels nous habitatges i edificacions comercials i a les corresponents llicències urbanístiques.

Pel que respecte a l'augment, estimat en valors actuals, dels ingressos corrents municipals que es podran obtenir, una vegada estiguin executades i completades totes les accions urbanístiques i immobiliàries previstes, cal contemplar com a mínim una xifra superior als 19.096 euros anuals. Aquesta xifra d'augment dels ingressos corrents municipals de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans es derivarà de l'aplicació de l'IBI sobre els 33 nous habitatges que amb una quota mitja de 400 € per any i habitatge, assoleix uns 13.200 €/any i sobre els 2.948 m² de nou sostre comercial amb una quota mitja de 2 €/m² de sostre, sumarà més de 5.896 €/any.

L'impacte final anual per l'hisenda municipal de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans que podrà generar el desenvolupament complet del PMU que es proposa, comparant a preus actuals l'augment estimat de les despeses (5.648 €) i l'augment previsible dels ingressos corrents (al voltant dels 19.096 €), és clarament favorable als segons i, per tant, perfectament sostenible econòmicament. I, tot això sense tenir en compte altres increments anuals dels ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que podrà comportar l'aplicació de l'impost sobre la construcció per l'edificació del nou sostre per usos comercials i residencials.

Conclusió

Com s'ha posat en evidència, pel que respecta als ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, avui per avui i amb base al que s'ha exposat sobre els potencials rendiments dels nous aprofitaments urbanístics i dels nous ingressos per concepte d'IBI, respectivament, es consideren econòmica i financerament sostenibles i no es preveu que se'n puguin derivar conseqüències que en el futur puguin afectar negativament a la hisenda municipal.

9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Atenent a l'establert a l'apartat c, aquest PMU s'acompanya d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

10. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC s'aplica als plans de millora el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66.1.h) del TRLUC determina que entre la documentació que configura el PMU hi ha la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

Si bé el planejament urbanístic general vigent no fixa cap determinació específica per a l'àmbit del pla, si que preveu una sèrie de criteris bàsics per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible:

- Un creixement del municipi de forma compacta i racional, a partir del nucli urbanitzat actual.
- Creixements no extensius, reduint el consum del sòl.
- Una ocupació estricta dels buit urbans, per cohesionar la trama urbana.
- La creació d'una xarxa contínua.
- La connexió dels diferents barris del municipi mitjançant les principals actuacions que aporten una nova estructura viària i elements d'estructura per completar l'existent.
- La descongestió del nucli urbà, amb la realització de noves alternatives.
- La creació d'una xarxa de vianants i de bicicletes per afavorir els desplaçaments, entre el centre urbà, les urbanitzacions més perifèriques, els diferents espais públics i els espais naturals i rurals.

Aquest PMU es desenvolupa seguint els criteris bàsics establerts pel POUM i per tant dona compliment a les determinacions abans exposades. Es tracta del desenvolupament d'una àrea ubicada dins la trama urbana consolidada de Palau-solità i Plegamans que afavoreix al creixement compacte de la ciutat i a la cohesió d'àmbits de la ciutat amb els nous espais lliures i de vialitat de prioritat invertida. El PMU segrega els desplaçaments de vianants i els de vehicles, ubicant els espais de trànsit de vianants en el sòl qualificat d'espai lliure, afavorint recorreguts segurs.

11. PLA D'ETAPES

El desenvolupament de l'àmbit s'iniciarà tan bon punt s'aprovi definitivament aquest pla de millora, amb la redacció i tramitació del projecte d'urbanització de l'àmbit i el projecte de reparcel·lació. Un cop

aprovats els projectes d'urbanització i de reparcel·lació s'estableix el desenvolupament del sector en 3 etapes:

- Urbanització del sector
- Execució del sòl privat comercial
- Execució del sòl residencial

S'estableix que cadascuna de les etapes tindrà una durada d'aproximadament 2 anys, per tant el Pla de Millora Urbana estarà completament desenvolupat i executat en un període de 6 anys a partir del moment en què adquireixi vigència.

12. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb el que estableix el punt 2 de la Disposició Transitòria Sisena, aquest Pla de Millora Urbana no ha de contenir una memòria social ja que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de 2015, ja conté aquest document.

DT 6a.2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

13. COMPARATIU POUM - PROPOSTA PMU

PMU – 07. CAMÍ REIAL	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA			
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.291,00	m2	100,00%	8.272,44	m2	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	3.648,04	m2	44,00%	3.659,31	m2	44,23%
X. Xarxa viària	1.824,02	m2	22,00%	1.188,98	m2	14,37%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	663,28	m2	8,00%	656,78	m2	7,94%
X4. Xarxa viària local	0,00	m2	0,00%	532,20	m2	6,43%
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	1.160,74	m2	14,00%	0,00	m2	0,00%
V. Espais lliures i zones verdes	1.824,02	m2	22,00%	2.377,26	m2	28,74%
V2. Jardí urbà	1.824,02	m2	22,00%	2.377,26	m2	28,74%
E. Equipaments	0,00	m2	0,00%	93,07	m2	1,13%
E11. Reserva / sense ús assignat	0,00	m2	0,00%	93,07	m2	1,13%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	4.642,96	m2	56,00%	4.613,13	m2	55,77%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	4.642,96	m2	56,00%	1.706,22	m2	20,63%
4s _{PMU7} . Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	4.642,96	m2	56,00%	1.706,22	m2	20,63%
8. Zona de serveis i activitats.		m2	0,00%	2.906,91	m2	35,14%
8c7. Comercial PMU7		m2	0,00%	2.906,91	m2	35,14%
SOSTRE TOTAL	5.900,00	m2		5.873,43	m2	100,00%
Sostre residencial total	< 5.015,00	m2		2.925,00	m2	49,80%
Habitatge HLL		m2		2.047,50	m2	34,86%
Habitatge HPO		m2	30,00%	877,50	m2	14,94%
Sostre comercial	> 885,00	m2		2.948,43	m2	50,20%
en clau 4s _{PMU7}		m2		175,00	m2	2,98%
en clau 8c7		m2		2.773,43	m2	47,22%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71	m2st/m2sl		0,71	m2st/m2sl	
HABITATGES / DENSITAT						
Nombre màxim habitatges	56	ut		33	ut	
Habitatge HLL		ut		23	ut	
Habitatge HPO		ut		10	ut	
Densitat	67,54	hab/Ha		39,89	hab/Ha	

NORMATIVA

CAPÍTOL 1. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Article 1. Definició

Aquestes normes urbanístiques, amb la resta de documents i determinacions, exigides per la legislació urbanística vigent, constitueixen el Pla de Millora corresponent al PMU 07 - Camí Reial del municipi de Palau-solità i Plegamans.

Article 2. Marc legal

Aquest Pla de Millora Urbana s'acull a allò previst en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Palau-solità i Plegamans, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015, i a les prescripcions referides als Plans de Millora Urbana del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2010 de 3 d'agost, així com el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006.

Article 3. Documentació

Aquest Pla de Millora Urbana està integrat pels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe sostenibilitat econòmica
- Pla d'etapes
- Justificació del compliment de determinacions del pla general sobre mobilitat sostenible.
- Memòria social
- Documentació mediambiental exigible, en aquest cas l'informe mediambiental.
- Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i proposta d'urbanització del sector.
- Annexos.

Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària al Diari Oficial de la Generalitat d'acord d'aprovació definitiva adoptat per l'organisme corresponent.

Article 5. Modificacions

1. Es podrà modificar aquest Pla de Millora Urbana en els supòsits que estableixi la legislació urbanística vigent.
2. No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%, respectant sempre les cessions de sol públic establertes.
3. La modificació haurà de tenir el mateix grau de precisió que el Pla de Millora Urbana, i així es tramitarà d'acord amb les mateixes disposicions que regeixen la formulació de la Modificació del Pla de Millora Urbana, d'acord amb allò que estableixen els articles 116 i 117 de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, i les seves modificacions.

Article 6. Interpretacions

1. Les determinacions del Pla de Millora urbana i concretament d'aquestes normes s'interpretaran conforme les disposicions de la Llei d'Urbanisme.
2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla de Millora Urbana en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.
4. Són plànols normatius el plànols d'ordenació número 1, 2, 3, 4 i 8.

Article 7. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars venen obligats a complir les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana i en especial d'aquestes normes.

CAPÍTOL 2. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 8. Delimitació poligonal i sistema d'actuació

El Pla de Millora Urbana delimita un polígon d'actuació urbanística, i fixa com a sistema d'actuació per a la seva execució el de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica previst i regulat per la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 9. Aprofitaments urbanístics

S'aplicarà la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.

Article 10. Transmissió dels sòls per a sistemes

La transmissió del sòl per a sistemes i dotacions es produirà en virtut de l'aprovació definitiva del

Projecte de Reparcel·lació que caldrà tramitar i aprovar en desenvolupament del Pla de Millora Urbana.

Article 11. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització

Conforme les determinacions de la Llei d'urbanisme i el seu reglament, caldrà l'aprovació pertinent del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació, i l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

Es desenvoluparà un únic projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà d'assumir la urbanització de quatre terrenys ubicats fora de l'àmbit del pla de millora urbana, corresponent a:

1. Àmbit de la rotonda de l'avinguda Catalunya.
2. Àmbit de la vorera de l'avinguda Catalunya.
3. Àmbit de la vorera del carrer del Camí Reial.
4. Àmbit de la vorera del carrer del Monòlit.

Les càrregues derivades de la urbanització dels diferents àmbits seran repartides entre la propietat.

El projecte d'urbanització s'ajustarà al que disposa l'article 72 del TRLUC i al seu Reglament.

El projecte d'urbanització es remetrà a l'ACA per tal que emeti informe en relació al sanejament.

Caldrà sol·licitar la corresponent autorització de connexió al Consorci Besòs Tordera, com administració actuant i s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents, que es valorarà en el projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització es remetrà a Drenatges Urbans del Besos, SL i a Aigües Ter - Llobregat per tal que emetin informe.

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 12. Règim del sòl

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana està constituït per sòl classificat d'urbà no consolidat.

Article 13. Qualificació urbanística del sòl

El sòl comprès en l'àmbit del Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes. S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i per zones els que constitueixen l'aprofitament del sector.

Les zones i sistemes compresos en aquest PMU són:

- Sistema de mobilitat i comunicacions (clau X)
 - Xarxa viària local bàsica primària (clau X2)
 - Xarxa viària local (clau X4)

- Sistema d'Espais lliures i zones verdes (clau V)
 - Jardins urbans (clau V2)
- Sistema d'Equipaments (clau E)
 - Reserva / sense ús assignat (clau E11)
- Zona de blocs aïllats en volumetria específica (clau 4)
 - Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible PMU7 (clau 4s PMU7)
- Zona de serveis i activitats (clau 8)
 - Comercial PMU7 (clau 8c7)

El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de protecció de qualificació genèrica.

Article 14. Quadre de qualificacions

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.272,44 m2	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	3.659,31 m2	44,23%
X. Xarxa viària	1.188,98 m2	14,37%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	656,78 m2	7,94%
X4. Xarxa viària local	532,20 m2	6,43%
V. Espais lliures i zones verdes	2.377,26 m2	28,74%
V2. Jardí urbà	2.377,26 m2	28,74%
E. Equipaments	93,07 m2	1,13%
E11. Reserva / sense ús assignat	93,07 m2	1,13%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	4.613,13 m2	55,77%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	1.706,22 m2	20,63%
4SPMU7. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	1.706,22 m2	20,63%
8. Zona de serveis i activitats.	2.906,91 m2	35,14%
8c7. Comercial PMU7	2.906,91 m2	35,14%

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 15. Regulació dels sistemes

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposen les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data de 26 de març de 2015.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 16. Regulació de les zones

Les zones definides en el present Pla de Millora Urbana es regularan segons l'establert en els articles que segueixen. Per tot el no regulat específicament s'estarà a allò que disposen les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data de 26 de març de 2015.

Article 17. Zona blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible (clau 4s PMU7)

Definició

Aquesta zona regula el sòl d'aprofitament privat residencial del PMU-07.

Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima serà de 400,00 m² de sòl, amb una façana mínima de 20 metres. La parcel·la ha de permetre la inscripció d'un cercle de 20 metres.

El volum edificable es podrà dividir en habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, en funció del nombre màxim d'habitatges definit en el PMU.

Condicions de l'edificació

- Tipologia: edificació volumètrica bàsica
- Gàlib màxim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU.
- Sostre màxim: S'estableix un sostre màxim per cada unitat de zona, que s'indica en els plànols d'ordenació del PMU.
- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:
 - 10,60 metres corresponent a planta baixa, dues plantes pis i sotacoberta.
 - 13,80 metres corresponent a planta baixa i tres plantes pis.
- Habitatges màxims: S'estableix el numero d'habitatges màxims per cada unitat de zona, que s'indica en els plànols d'ordenació del PMU.
- Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00 m.
- Unitat de projecte: cada unitat de zona s'haurà de desenvolupar amb un projecte unitari pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color i materials. La unitat de projecte serà considerat un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i en les posteriors reformes dels habitatges.
- Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que

aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

- Soterranis i aparcaments: els soterranis es disposaran dintre de la projecció vertical de l'edificació principal, més aquella part necessària segons projecte, amb un màxim de 3 plantes.

Les rampes d'accés als aparcaments soterranis podran construir-se en l'espai lliure de la parcel·la.

- Reserva de places d'aparcament: s'haurà de justificar la reserva d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge o per cada 100 m² construïts.
- Construccions auxiliars: l'ocupació màxima d'aquestes construccions auxiliars no podrà ser superior al 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,50 m. Només s'admetran construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a serveis públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat o similars. Les construccions auxiliars computen en el sostre màxim fixat per cada parcel·la.
- Espais lliures interiors de parcel·la no edificats: es destinaran fonamentalment a jardí privat, acomplint allò establert en el condicions generals per a les zones 4 de la normativa del POUM.

Condicions d'usos

Ús principal: Habitatge plurifamiliar

Usos compatibles:

- Habitatge d'ús turístic
- Residència col·lectiva i especial
- Oficines
- Serveis privats al públic
- Petits establiments comercials
- Hoteler
- Establiment d'apartaments turístics
- Restauració
- Sanitari-assistencial
- Educatiu / Docent
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu i serveis

- Serveis tècnics i cambres d'instal·lacions
- Aparcaments privats lligats als usos compatibles, en planta soterrani
- Magatzems lligats als diferents usos compatibles

Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independentment dels accessos generals dels veïns.

L'edifici amb accés des de l'avinguda Catalunya tindrà com a ús propi en planta baixa el comercial / terciari / serveis, en un mínim de 175 m².

Article 18. Zona comercial PMU7 (clau 8c7)

Definició

Aquesta zona regula el sòl d'aprofitament privat comercial del PMU-07.

Condicions de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és la que s'estableix per la totalitat de la zona de serveis i comercials, definida en els plànols d'ordenació.

S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.

Condicions de l'edificació

- Tipologia: edificació volumètrica bàsica
- Gàlib màxim i mínim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU.
- Sostre màxim: S'estableix un sostre màxim que s'indica en els plànols d'ordenació del PMU.
- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 13,80 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.
- Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00 m.
- Soterranis: es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació. El nombre màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.
- Reserva de places d'aparcament: s'haurà de justificar la reserva d'1 plaça d'aparcament per cada 60 m²st.

Les places d'aparcament s'han de situar majoritàriament en planta soterrani.

- Unitat compositiva: encara que dins de la mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

- Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.
- Espais lliures de parcel·la no edificats: tret de la màxima ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí, on un mínim del 50% de la superfície tindrà les característiques de terreny o paviment permeable. Es tractarà amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per a la circulació de vehicles i la ubicació de places d'aparcament.
- La coberta de la planta soterrani de l'edifici comercial ha de ser enjardinada, tot seguint la composició dels talussos dels sòls de sistemes de jardins urbans colindants.

Condicions de desenvolupament i gestió

- En el desenvolupament i execució del sòl comercial s'haurà de preveure tractament de façana per a la mitgera del bloc de PB+6, amb front a l'avinguda Catalunya i colindant amb l'àmbit del PMU-07 pel sud.

Condicions d'usos

Ús dominant: Comercial. Mitjans i Grans establiments comercials (MEC i GEC).

Usos compatibles:

- Comercial. Petits establiments comercials (PEC)
- Oficines
- Serveis privats al públic
- Hoteler
- Restauració
- Dotacions esportives
- Dotacions culturals
- Aparcaments i estacionaments
- Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no admesos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

CAPÍTOL 6. HABITATGE DE PROTECCIÓ

Article 19. Habitatge de protecció

El 30% del sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció de qualificació genèrica. En concret es reserven per a habitatge de protecció 877,50 m2 de sostre.

INFORME AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓ

El present Pla de Millora Urbana s'emmarca en el marc del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015. En aquest context, el present informe Ambiental pretén descriure les prescripcions ambientals a establir, a l'escala de planejament pròpia dels PMU.

L'informe ambiental emana a les directrius definides per l'article 3 del Text de la Llei d'urbanisme, de 3 d'agost, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, i posteriors modificacions on s'estableixen els fonaments del desenvolupament urbanístic sostenible:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. L'ÀMBIT DE L'INFORME AMBIENTAL

El sector comprès en el Pla de Millora Urbana 07 - Camí Reial es situa en la zona sud del casc antic de Palau-solità i Plegamans en l'entorn de l'avinguda de Catalunya.

L'àmbit, de superfície total 8.277,46m² segons estableix la fitxa del POUM, queda integrat a l'interior d'illa, que limita a nord amb la prolongació del carrer de la Indústria; a sud amb el carrer del Monòlit; a l'est amb l'avinguda de Catalunya; i a l'oest amb el carrer del camí Reial.

3. REQUERIMENTS AMBIENTALS DE L'ÀMBIT DEL PLA

3.1. Medi físic

Geomorfologia

El terme municipal de Palau-solità i Plegamans s'estén per la depressió del Vallès-Penedès, entre la serralada Litoral i la Prelitoral.

El nucli urbà principal es concentra en la zona més plana, on conflueixen la riera de Caldes, la de Sentmenat i el torrent de Can Duran. Aquesta situació geogràfica condiona unes característiques

climàtiques de propagació de contaminants atmosfèrics i de sorolls, i conforma el paisatge agroforestal típic de la plana vallesana.

La geologia queda determinada per àrees planeres amb predomini de turons arrodonits amb pendent mitjà i suau, on s'hi troben sediments molt poc o no cimentats: graves, sorres, llims, argiles (quaternari).

La topografia de l'àmbit es caracteritza pels 9,5 metres de desnivell que hi ha en entre els extrems est i oest de l'àmbit del Pla de Millora Urbana. En els plànols s'acompanyen la relació de cotes del sector i el seu entorn.

Hidrologia

La riera de Caldes, que pertany a la conca del Besòs, és el principal curs fluvial que travessa el terme municipal, de nord a sud. La riera neix a Sant Feliu de Codines i desemboca al riu Besòs, a l'alçada de la Llagosta.

Aquesta riera té una important funció connectora entre els espais protegits de la serra litoral i pre-litoral que proporciona per un gran nombre d'espècies que es veu amenaçat per les pressions atròpiques que afecten el territori vallesà.

La forta implantació demogràfica amb una ocupació del sòl, i l'abocament de la depuradora (EDAR de Caldes) a la riera de caldes són les principals problemàtiques que posen en risc el territori.

3.2. Medi natural

Cobertes del sòl

El mapa de cobertes d'usos del sòl de Catalunya versió 4a edició (MCSC, CREAM any 2013), ens mostra la forta urbanització al voltant de la riera de Caldes, que en el seu tram sud destaca per l'ús industrial.

Les zones forestals, tot i ser força disperses, es concentren en una gran àrea en el sector est del municipi, i les zones agrícoles constitueixen la matriu formant àrees aïllades en algunes ocasions i ones de major superfície, especialment en la zona oest, que connecta el municipi amb els altres espais agraris del Vallès.

En l'àmbit del PMU la coberta del sòl és improductiu.

Espais protegits (PEIN) i Xarxa Natura 2000

L'àrea sud-est del terme municipal, que forma part de l'espai natural dels Gallecs, va ser inclosa dins el Pla d'Espais d'Interès Natural a partir del Decret 156/2009, de 20 d'octubre, de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre.

Aquests sòls ocupen una superfície de 11,95 Ha del municipi, el que representa, un 1,7 del total, i queden fora de l'àmbit d'actuació del present pla de millora urbana.

Hàbitats d'Interès Comunitari

Dins el terme municipal de Palau-solità i Plegamans hi ha 4 Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC), segons Directiva d'Hàbitat de la Unió Europea, però cap d'ells és prioritari ni es troba en l'entorn més pròxim a l'àmbit d'estudi:

CODI	Hàbitat d'interès comunitari	Localització
6420	Jonqueres i herbassars graminoides humits del Molinio-Holoschoenion	Dins la llera de la riera de Caldes
92A0	Albaredes, salzedes i altres boscos de ribera	Torrent de Can Duran, trams de la riera de Caldes i puntualment al torrent del caganell i de l'Home Mort.
9340	Alzinars i carrascars	Bosc de Can Valls, i en zones dels boscos de Can Cerdà.
9540	Pinedes mediterrànies	En el global del municipi

Biodiversitat

La vegetació forestal actual es caracteritza pel seu caràcter mixt, amb predomini de les pinedes de pi blanc amb alzines en els alguns sectors aïllats del municipi.

La riera de Caldes i la riera de Can Duran són les que presenten les comunitats de bosc de ribera millor conservades.

Pel que fa a les comunitats animals, predominen les aus. No obstant, la major part d'espècies d'ocells es troben amenaçades són les que freqüenten les zones agrícoles i de matollar.

3.3. Riscos ambientals

Riscos geològics

El risc geològic compres el risc d'esllavissades i el risc d'erosió dels sòls.

A partir de les dades extretes de la cartografia del SITxell, de la diputació de Barcelona, s'observa que en els terrenys incloses en el Pla de millora urbana hi ha una erosionabilitat potencial mitjà, i no hi ha cap risc geològic gravitatori potencial.

Riscos sísmics

Segons el Sismicat, basat en el Catàleg Sísmic de Catalunya elaborat per el Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC), Palau-solità i Plegamans es troba en una zona amb una intensitat sísmica igual o superiors a VII.

Dins el terme municipal hi ha reconeguda una fractura, on s'estima una perillositat mitjana alta, a partir de la qual s'estableix una franja de protecció on no es permet la construcció de nous edificis. Els sòls inclosos en el present pla de millora urbana no queden afectats per la franja de protecció.

Riscos incendis forestals

El municipi de Palau-solità i Plegamans està considerat com un municipi d'alt risc d'incendi forestal, i de vulnerabilitat mitja, segons la classificació establerta pel Decret 64/1995, de 7 de març, pel que caldrà adoptar les mesures de prevenció d'incendis forestals definides pel decret; les mesures de prevenció d'incendis forestals de la Llei 5/2003, de 22 d'abril; i el Decret 123/2005, de 14 de juny.

Riscos d'inundacions

Segons els mapes de les delimitacions de les zones inundables, realitzats en el marc del Pla de l'Espai Fluvial de la Conca del Besòs, en data de 2011, facilitats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), mostren que les rieres a tenir en compte dins el terme municipal són: la riera de Caldes, la riera de Sentmenat i la riera de Can Duran.

No obstant, l'àmbit de inclòs en el present pla de millora urbana no queda afectat per les delimitacions de les zones inundables en períodes de retorn de 10 anys, 50 anys, 100 anys i 500 anys.

3.4. Ambient atmosfèric

Qualitat de l'aire

El municipi de Palau-solità i Plegamans es situa a la zona de qualitat de l'aire 2.Vallès-Baix Llobregat. El municipi, amb una densitat de població (989,4 hab/km²) inferior a la mitjana comarcal (1.586,7 hab/km²).

No obstant, alguns dels valors establerts per a la protecció de la salut humana i de la vegetació, els nivells de diòxid de nitrogen, i els nivells de partícules en suspensió s'han vist superats. La caracterització de les partícules denota que els factors que generen aquets valors són el transport, i localment, determinades indústries i activitats extractives.

Qualitat acústica

Les principals fonts emissores de soroll en el municipi de Palau-solità i Plegamans són el trànsit i les indústries.

A l'àmbit del Pla de Millora Urbana hi passa una de les principals vies de circulació del municipi, l'avinguda de Catalunya. Aquesta via continua funcionant com el principal eix, usat pels ciutadans del municipi per a les comunicacions internes del municipi.

Mentre, que en els sòls situats entre el sector del pla i la riera de Caldes, ubicada a ponent, hi trobem el polígon industrial de Can Cortés caracteritzat per les tensions generades arran de la incompatibilitat d'usos, i el trànsit de camions.

A partir de l'estudi de les zones sensible i les causes de la contaminació acústica es va realitzar el mapa de capacitat acústica (MCA), d'acord amb l'establert per la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica dels municipis.

Segons aquest estudi, en l'àmbit del Pla de Millora Urbana i el seu entorn, hi trobem dues zones de sensibilitat acústica:

A4. Predomini del sòl d'ús residencial (sensibilitat acústica alta): Àmbit sud inclòs en el pla i entorn

B1. Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/p infraestructures de transport existent (sensibilitat acústica moderada): Àrea zona industrial de Can Cortés

Qualitat lluminosa

Segons el mapa de zones de protecció del medi ambient envers la contaminació lluminosa a Catalunya de la Direcció General de Qualitat Ambiental de la Generalitat de Catalunya, aprovat per la Resolució TES/1536/2018 de 29 juny, el sòl urbà no consolidat inclòs en l'àmbit del Pla de millora urbana està classificat com a zona de protecció moderada (E3).

D'acord el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, es regula la inspecció ambiental, les característiques d'instal·lacions i d'aparells d'il·luminació exteriors, i del funcionament de la il·luminació exterior.

4. PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGISLATIU AMBIENTAL

Planejament urbanístic:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 26 de març de 2015.

Normativa urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i altres.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors.

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i modificacions posteriors.

En qualsevol cas els projectes derivats del present PMU hauran d'assimilar la normativa ambiental aplicable en matèria d'aigua, residus, contaminació lumínica, contaminació acústica i contaminació atmosfèrica, que tinguin incidència sobre l'àmbit i el seu desenvolupament.

Normativa relativa al desenvolupament del Pla de Millora Urbana

Es considera d'aplicació en l'àmbit del present PMU i en els projectes que se'n derivin, d'una banda la següent normativa general:

- Codi tècnic de l'edificació

- Decret de 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoficiència en els edificis per establir aquesta regulació

5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El PMU té per objecte determinar l'ordenació i les condicions de desenvolupament dels nous edificis residencials i de terciaris i serveis i els espais públics, en base a les determinacions especificades en la fitxa del pla continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans.

Els principals objectius previstos pel Pla de Millora Urbana 07 són, per una banda obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i dels vials, i per altra banda augmentar el sòl destinat a usos comercials, disminuint els usos residencials.

D'acord amb la fitxa del PMU-07, es mantenen les previsions establertes pel que fa a sistema viari vinculant, sistema d'espais lliures, i l'índex d'edificabilitat bruta (0,71 m²st/m²s), de manera que el sòl inclòs en el Pla de Millora Urbana queda distribuït de la següent manera:

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.272,44 m²	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	3.659,31 m²	44,23%
X. Xarxa viària	1.188,98 m²	14,37%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	656,78 m ²	7,94%
X4. Xarxa viària local	532,20 m ²	6,43%
V. Espais lliures i zones verdes	2.377,26 m²	28,74%
V2. Jardí urbà	2.377,26 m ²	28,74%
E. Equipaments	93,07 m²	1,13%
E11. Reserva / sense ús assignat	93,07 m ²	1,13%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	4.613,13 m²	55,77%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	1.706,22 m²	20,63%
4 _{SPMU7} . Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	1.706,22 m ²	20,63%
8. Zona de serveis i activitats.	2.906,91 m²	35,14%
8c7. Comercial PMU7	2.906,91 m ²	35,14%

SOSTRE TOTAL	5.873,43 m2	100,00%
Sostre residencial total	2.925,00 m2	49,80%
Habitatge HLL	2.047,50 m2	34,86%
Habitatge HPO	877,50 m2	14,94%
Sostre comercial	2.948,43 m2	50,20%
en clau 4sPMU7	175,00 m2	2,98%
en clau 8c7	2.773,43 m2	47,22%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71 m2st/m2sl	
HABITATGES / DENSITAT		
Nombre màxim habitatges	33 ut	
Habitatge HLL	23 ut	
Habitatge HPO	10 ut	
Densitat	39,89 hab/Ha	

Les condicions de parcel·lació, edificació i usos de les dues zones presents en el PMU queden especificades en la normativa, els plànols d'ordenació i la fitxa del PMU-07, definides en el present document.

Aquests objectius s'han desenvolupat tenint en compte els criteris generals de mobilitat sostenible establerts pel POUM. És per això, que la proposta per a l'àmbit del PMU s'encamina a mantenir la sostenibilitat global del model de ciutat orientat a afavorir la ciutat compacte i cohesionada i afavorir la continuïtat de la trama urbana i dels espais lliures.

Seguint els criteris d'ordenació, el PMU ha adoptat les següents mesures:

- Ordenació d'una trama d'espais lliures seguint la direcció est-oest per fomentar la creació d'un nou corredor verd que doni continuïtat i cohesió a la trama urbana de Palau-solità i Plegamans.
- Afavorir tipologies edificatòries, integrades dins d'uns gàlibs màxims i mínims en planta i alçat, que limitin l'ocupació del sòl privat per a l'ordenació d'espai lliure.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

- I 1 Situació i emplaçament
- I 2 Ortofotomapa
- I 3 Topogràfic i preexistències
- I 4 Planejament vigent
- I 5 Estructura de la propietat
- I 6.1 Infraestructures existents. Aigua potable
- I 6.2 Infraestructures existents. Clavegueram
- I 6.3 Infraestructures existents. Gas
- I 6.4 Infraestructures existents. Baixa, Mitja i Alta tensió
- I 6.5 Infraestructures existents. Enllumenat públic
- I 6.6 Infraestructures existents. Telecomunicacions

Plànols d'ordenació

- O 1 Proposta d'ordenació del PMU 07. Camí Reial. Plànol d'ordenació
- O 2 Proposta d'ordenació del PMU 07. Camí Reial. Plànol de zones i sistemes
- O 3 Gestió i àmbits fora sector a urbanitzar
- O 4 Proposta d'ordenació del PMU 07. Camí Reial. Gàlibs edificables
- O 5 Proposta d'ordenació del PMU 07. Camí Reial. Sostre computables
- O 6 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Planta soterrani
- O 7 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Planta baixa
- O 8.1 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Seccions
- O 8.2 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Seccions
- O 8.3 Proposta detallada del PMU 07. Camí Reial. Seccions
- O 9.1 Infraestructures projectades. Aigua potable
- O 9.2 Infraestructures projectades. Clavegueram
- O 9.3 Infraestructures projectades. Gas
- O 9.4 Infraestructures projectades. Baixa, Mitja i Alta tensió
- O 9.5 Infraestructures projectades. Enllumenat públic
- O 9.6 Infraestructures projectades. Telecomunicacions

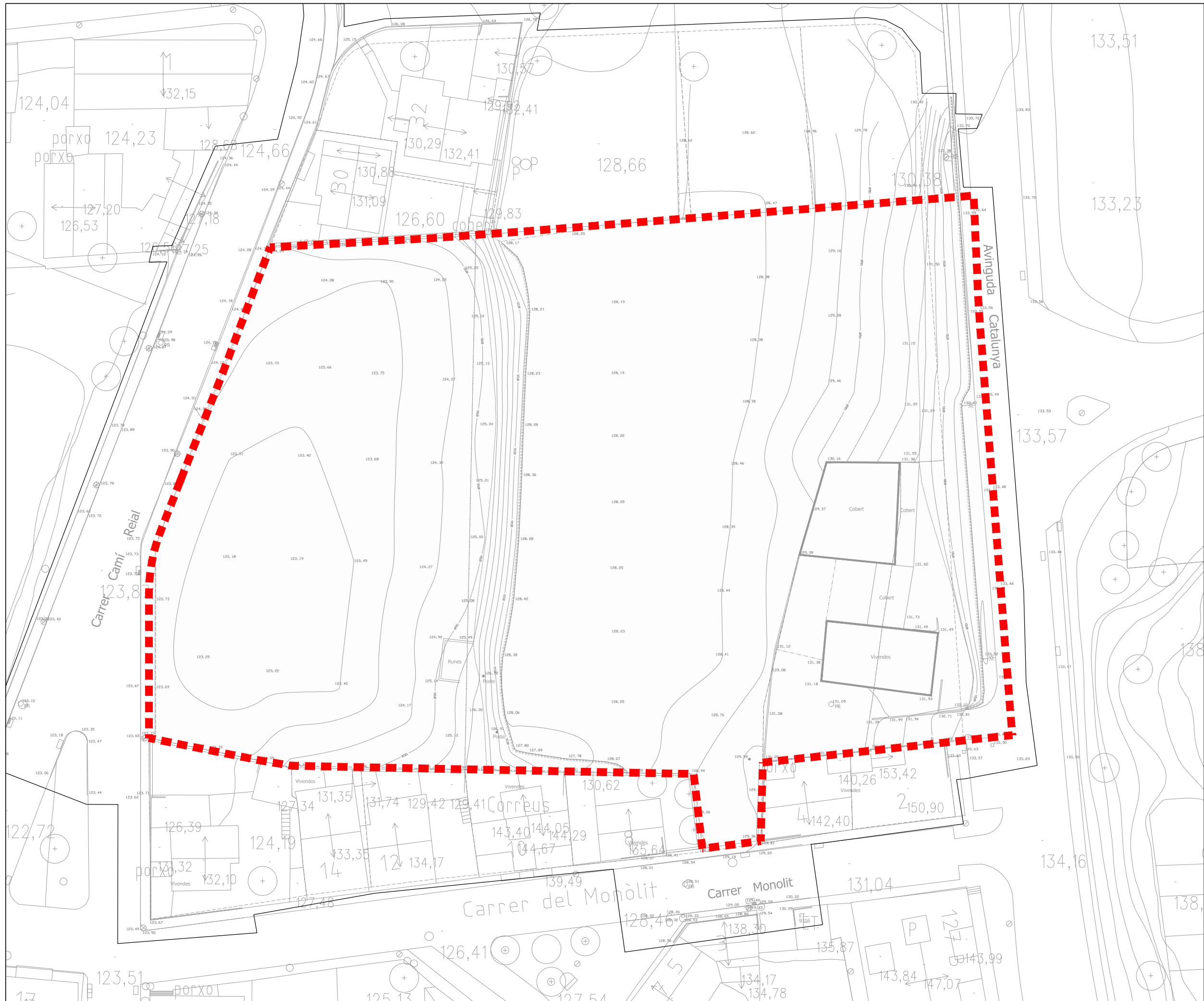


--- Àmbit PMU-07 Camí Real



--- Àmbit PMU-07 Camí Real



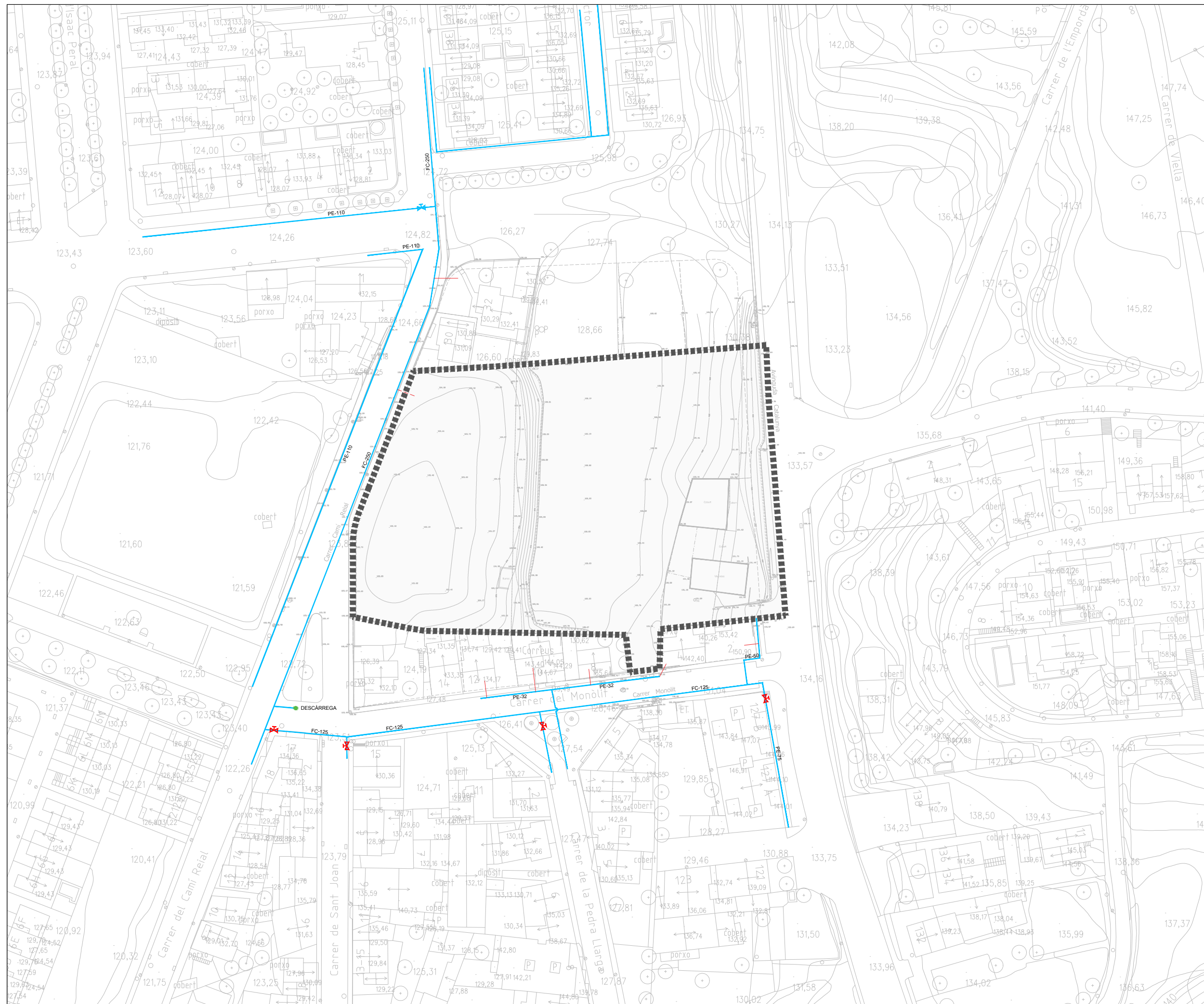


--- Àmbit PMU-07 Camí Reial



- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
- Limit propietats
- Limit finques cadastrals

	Propietari	Finques registrals	Superfície	% del sòl
A	AUMA, SA Josep Farnés Costajussà Jaume Farnés Costajussà	1737211DG3013N0001JU	2736,14	36%
B	Lluís Farnés Costajussà Immobiliana Farnes Gabinet Juridic, SL Renova Palau, SL Construnova Palau, SL	1737208DG3013N0001XU	5003,48	58%
C	Francisco Bautista Moreno Celia Diaz Vilardell	1737210DG3013N0001IU		
D	Edgar Treviño Martinez Erica Treviño Martinez	1737209DG3013N0001EU		
E	Ajuntament Palau-solità i Plegamans		532,82	6%



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canonada Existent
- Escomesa Existent
- ⊠ Vàlvula tall Existent
- Punt de descàrrega xarxa

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

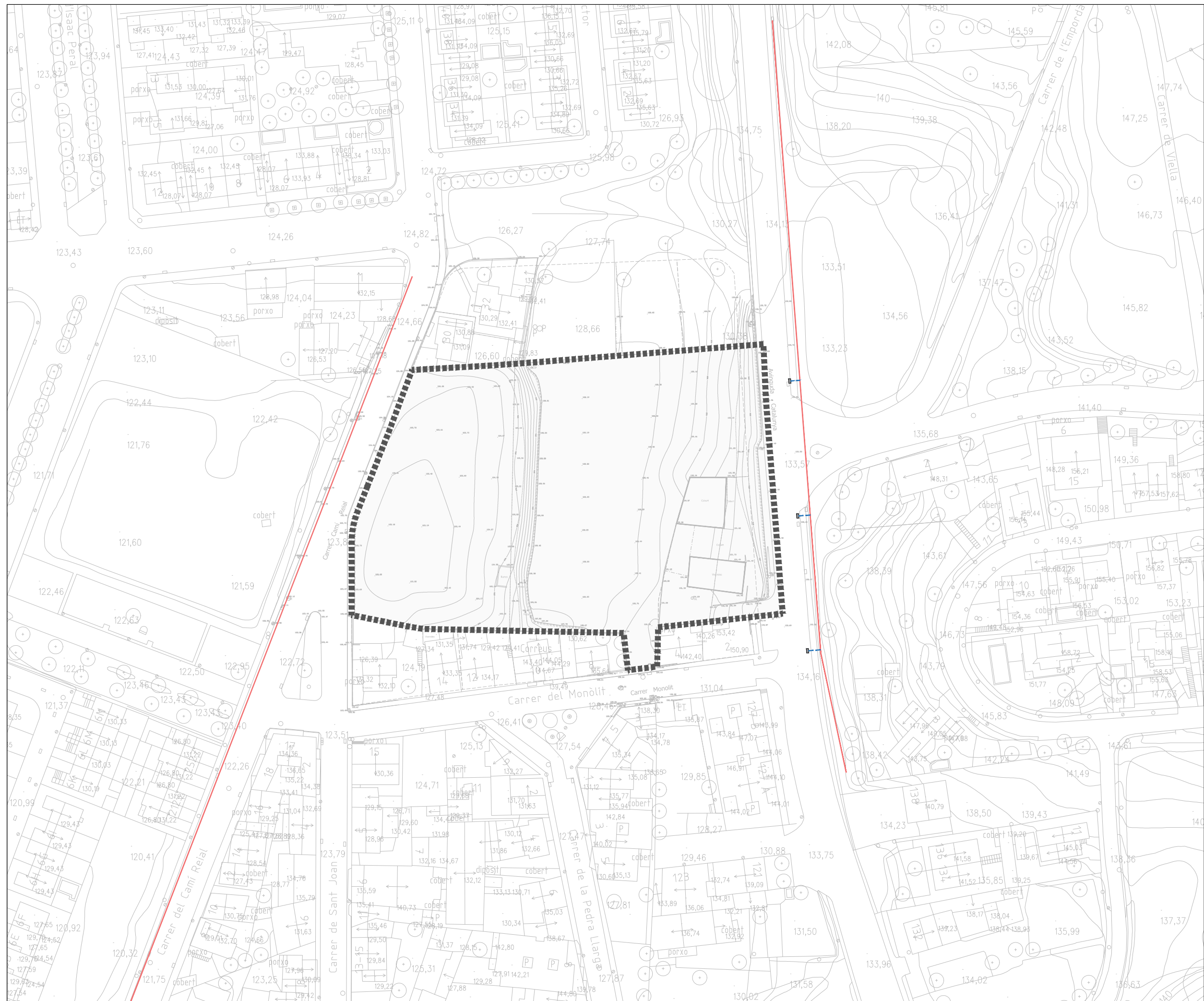
PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
 AIGUA POTABLE

AP. DEFINITIVA



ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
6.1



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Col·lector Existent
- Embornal Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

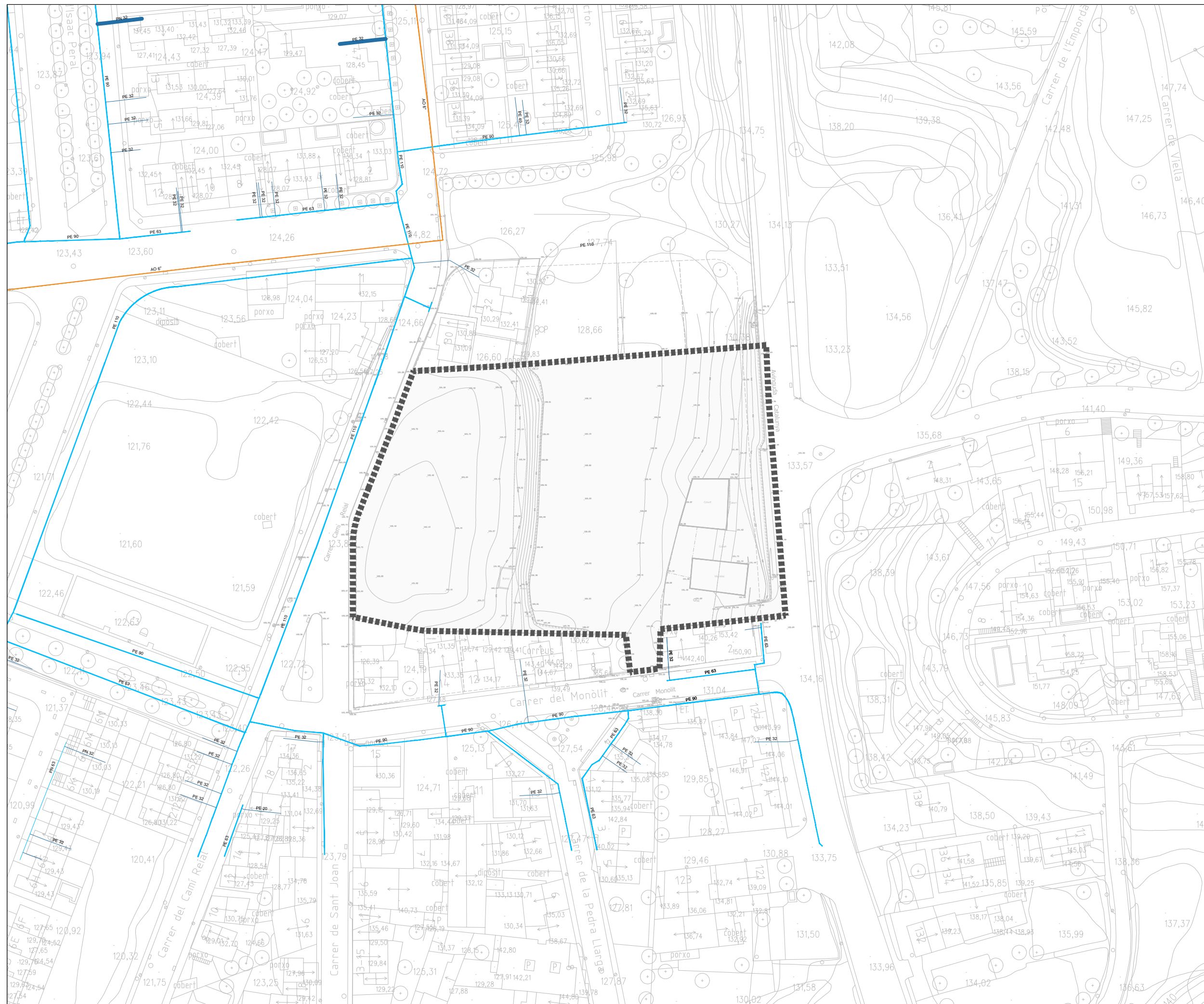
PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
 CLAVEGUERAM

AP. DEFINITIVA



ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
6.2



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canalització Existent (Mitjà B)
- Canalització Existent (Alta B)
- Escomesa Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
EFA ARQUITECTES
 EDUARD FENYO

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

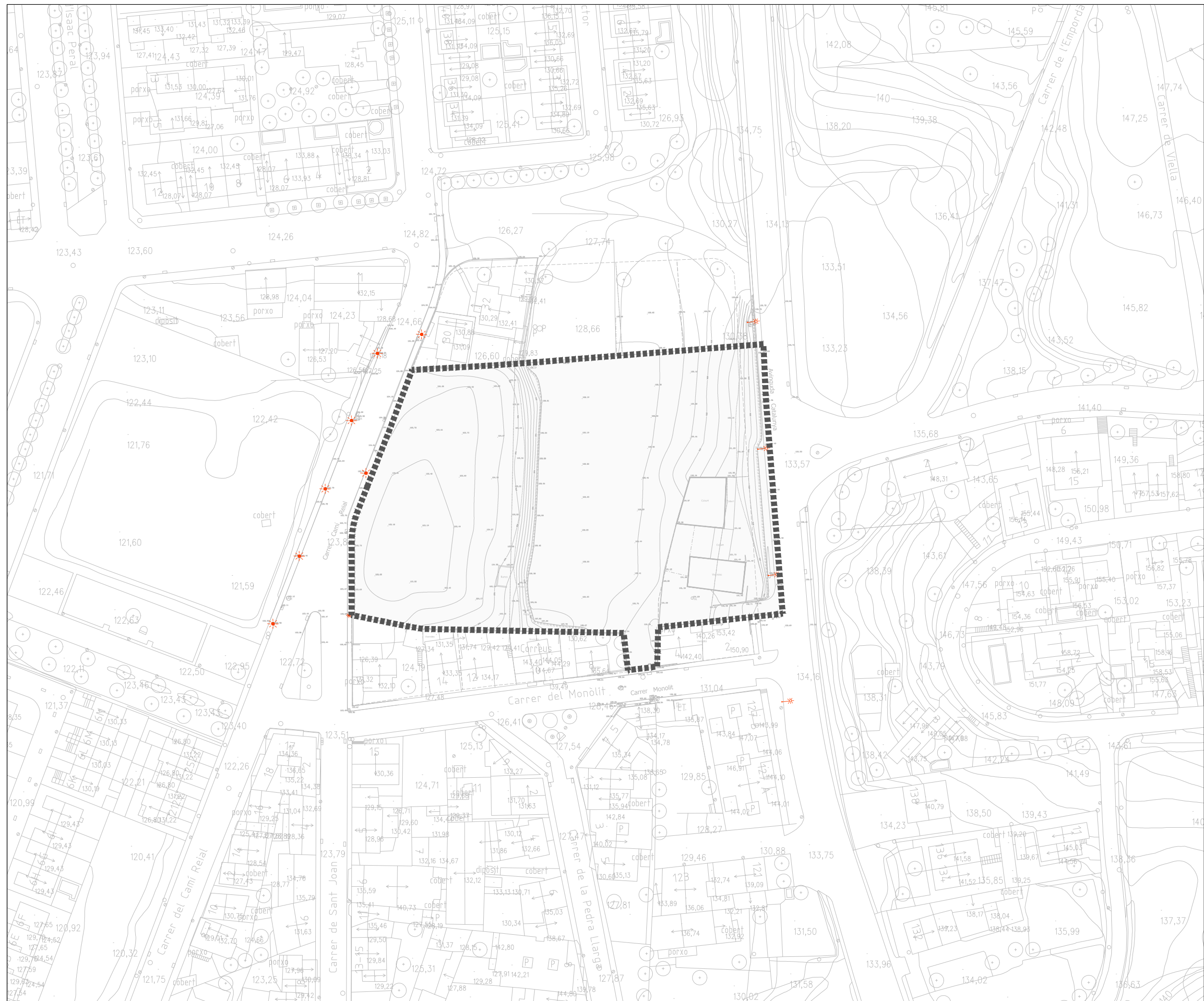
PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
 GAS

AP. DEFINITIVA



ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
6.3



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- ★ Punt llum Existent
- ✱ Columna Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

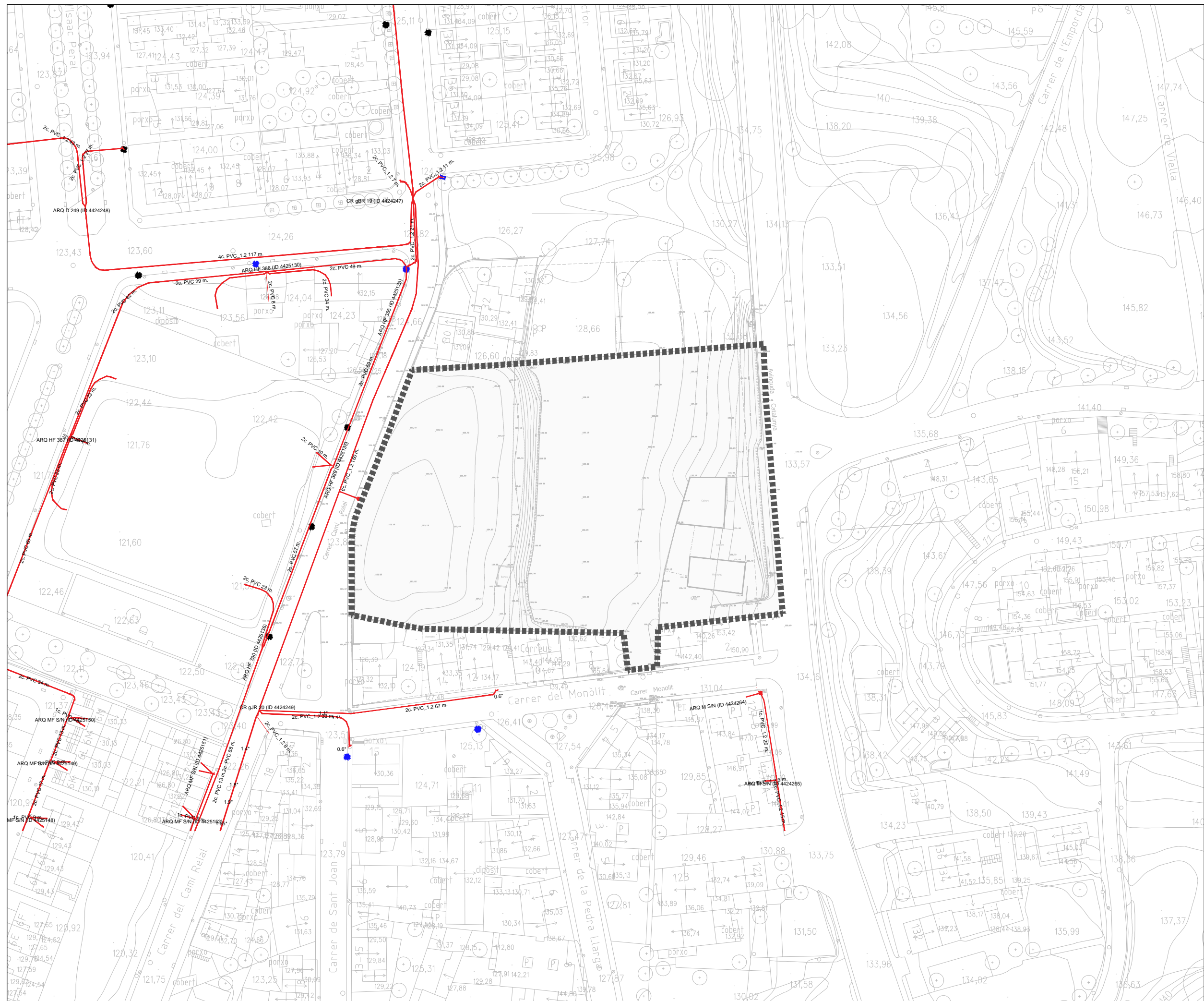
PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
 ENLLUMENAT PÚBLIC

AP. DEFINITIVA

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
6.5



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Canalització Existent
- Escomesa Existent
- Arqueta tipus H / HM
- Pal fusta
- Pal formigó

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

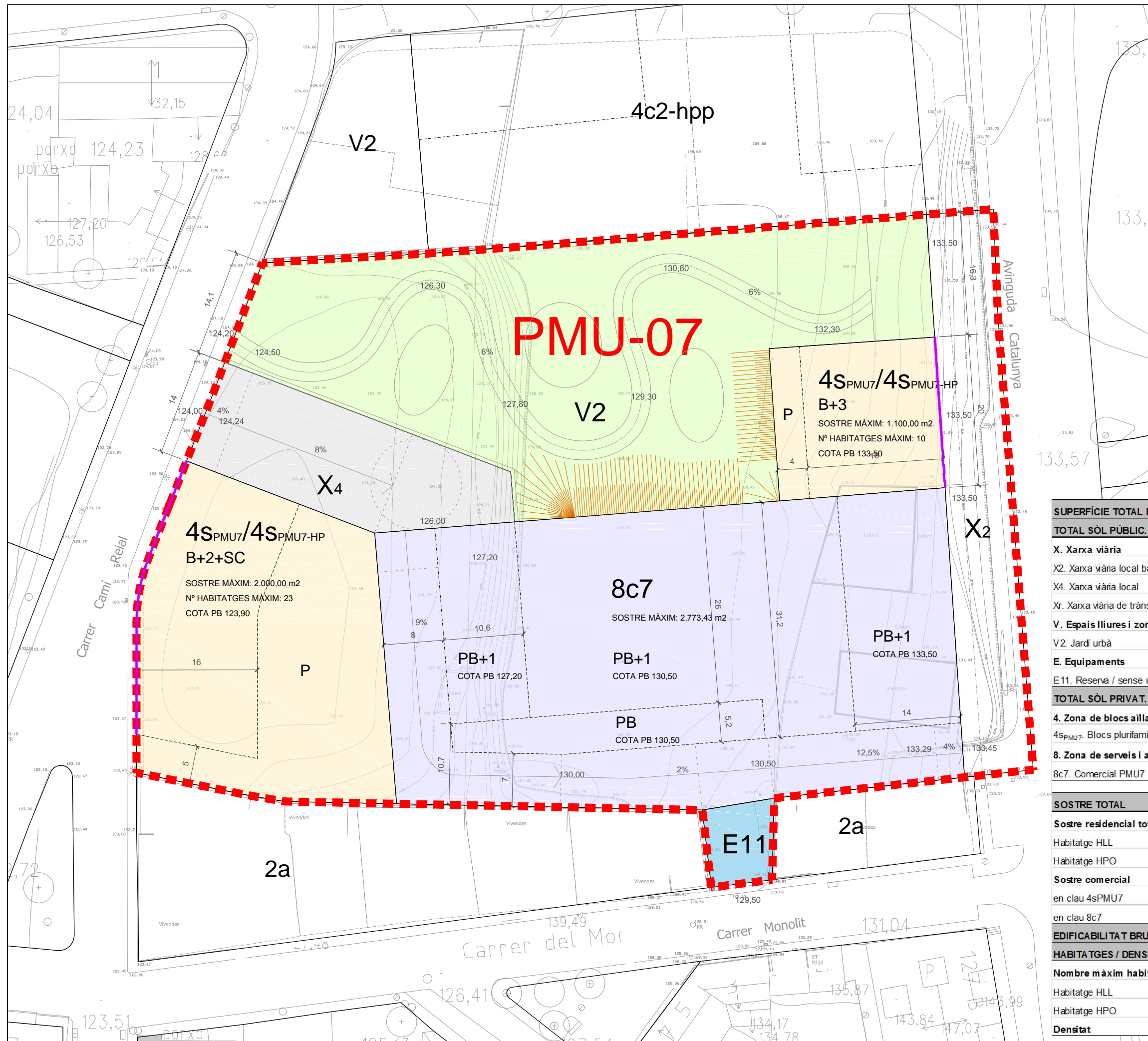
PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
 TELECOMUNICACIONS

AP. DEFINITIVA



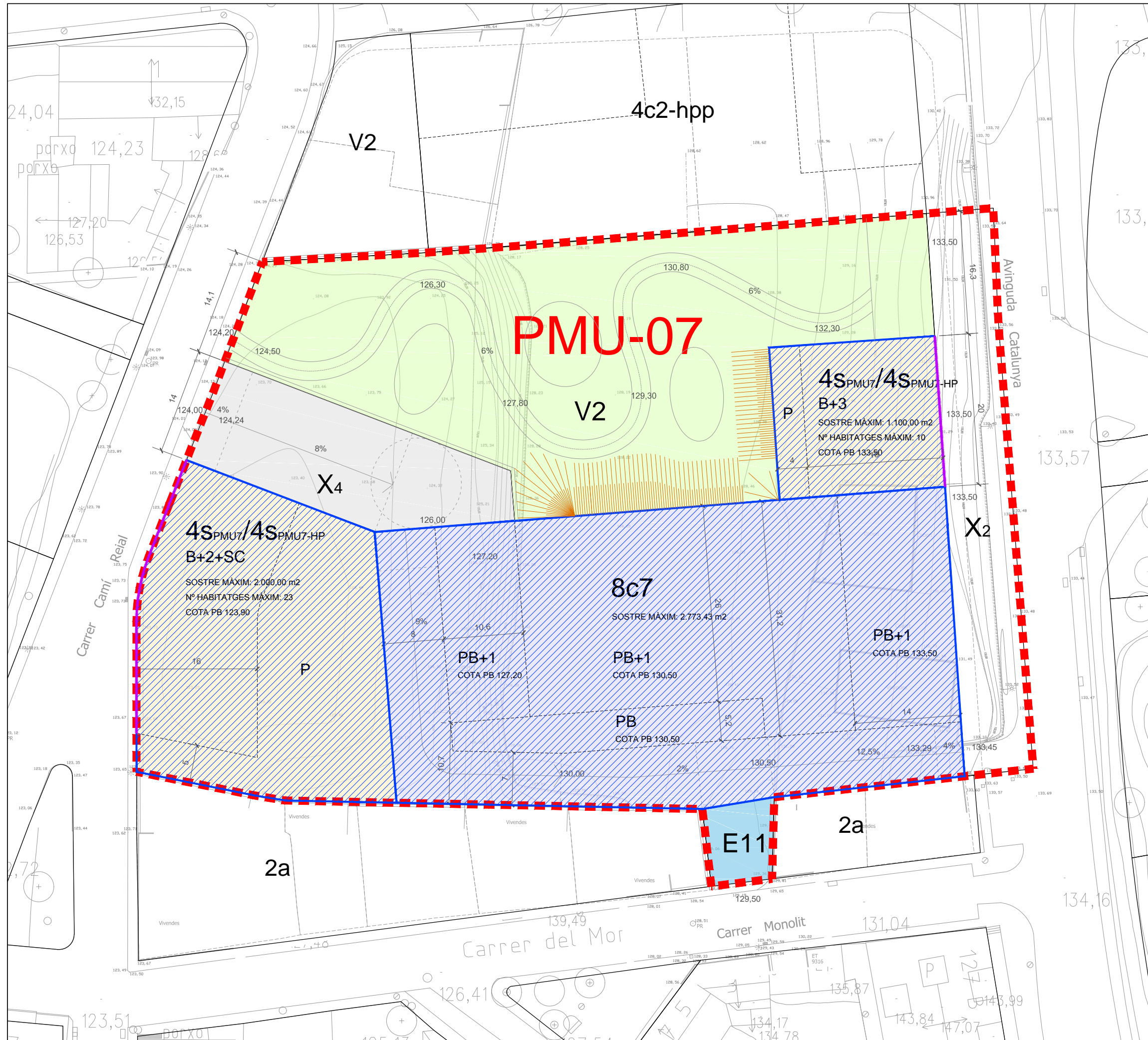
ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
6.6

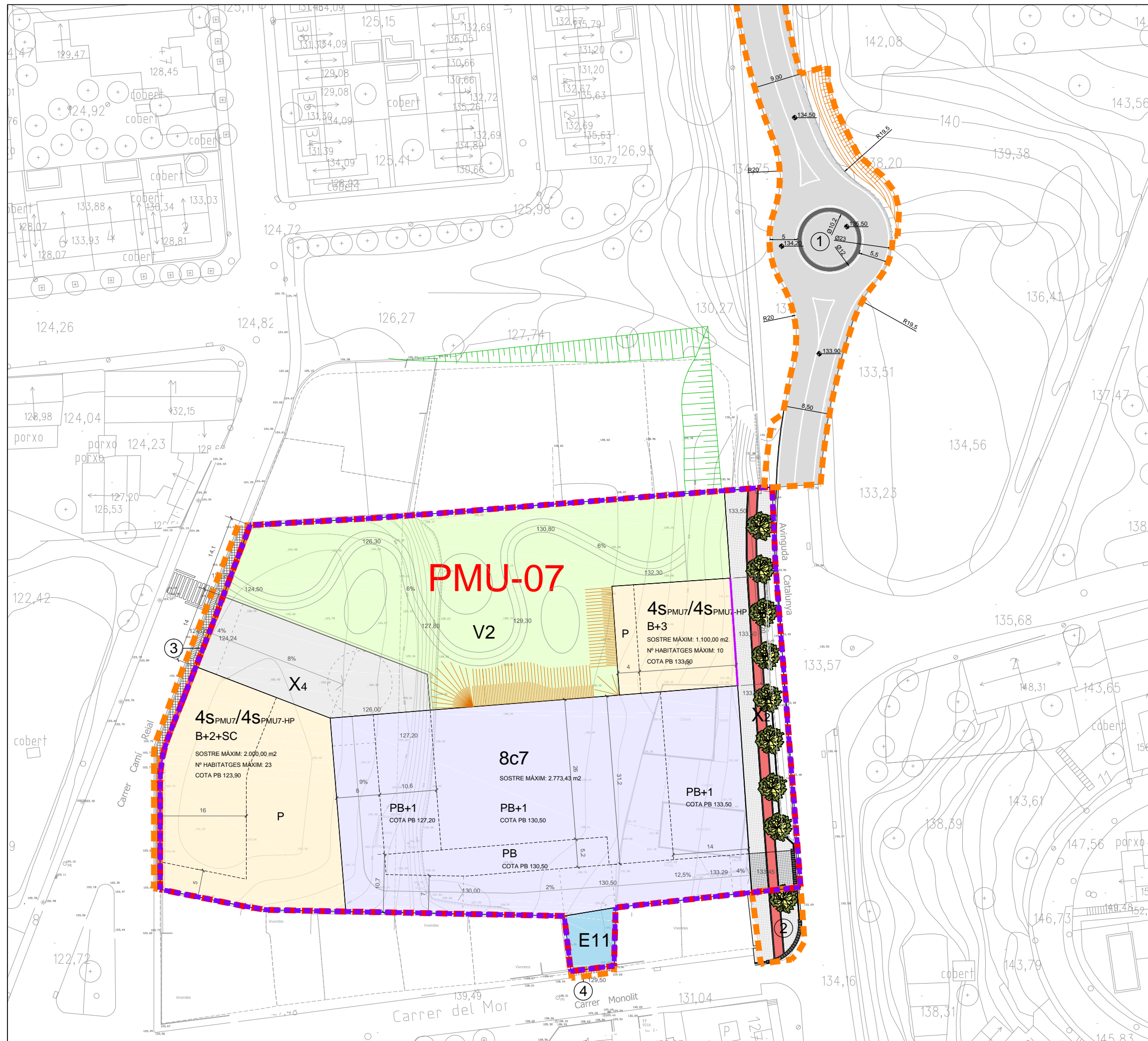


- Àmbit PMU-07 Camí Real
 - Zonificació
 - - - - Galib edificable
 - Alineació obligatoria de façana
- SISTEMES**
- X. Xarxa viària
 - X2. Xarxa viària local bàsica primària
 - X4. Xarxa viària local
 - V. Espais lliures i zones verdes
 - V2. Jardí urbà
 - E. Equipaments
 - E11. Reserva / sense ús assignat
- ZONES**
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
 - 4s^{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
 - 8. Zona de serveis i activitats
 - 8c7. Comercial PMU7
- El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de protecció de qualificació genèrica

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.272,44 m²	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	3.659,31 m²	44,23%
X. Xarxa viària	1.188,98 m²	14,37%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	656,78 m ²	7,94%
X4. Xarxa viària local	532,20 m ²	6,43%
Xr. Xarxa viària de trànsit restringit de prioritat invertida	0,00 m ²	0,00%
V. Espais lliures i zones verdes	2.377,26 m²	28,74%
V2. Jardí urbà	2.377,26 m ²	28,74%
E. Equipaments	93,07 m²	1,13%
E11. Reserva / sense ús assignat	93,07 m ²	1,13%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	4.613,13 m²	55,77%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	1.706,22 m²	20,63%
4s ^{PMU7} . Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	1.706,22 m ²	20,63%
8. Zona de serveis i activitats.	2.906,91 m²	35,14%
8c7. Comercial PMU7	2.906,91 m ²	35,14%
SOSTRE TOTAL	5.873,43 m²	100,00%
Sostre residencial total	2.925,00 m²	49,80%
Habitatge HLL	2.047,50 m ²	34,86%
Habitatge HPO	877,50 m ²	14,94%
Sostre comercial	2.948,43 m²	50,20%
en clau 4s ^{PMU7}	175,00 m ²	2,98%
en clau 8c7	2.773,43 m ²	47,22%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,71 m²/m² s²l	
HABITATGES / DENSITAT		
Nombre màxim habitatges	33 ut	
Habitatge HLL	23 ut	
Habitatge HPO	10 ut	
Densitat	39,89 hab/Ha	



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
 - Zonificació
 - - - Galib edificable
 - Alineació obligatoria de façana
 - ▨ Àmbit de zones
- SISTEMES**
- X. Xarxa viària
 - ▭ X2. Xarxa viària local bàsica primària
 - ▭ X4. Xarxa viària local
 - V. Espais lliures i zones verdes
 - ▭ V1. Plaça urbana
- E. Equipaments**
- ▭ E11. Reserva / sense ús assignat
- ZONES**
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
 - ▭ 4s^{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
 - 8. Zona de serveis i activitats
 - ▭ 8c7. Comercial PMU7
- El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de protecció de qualificació genèrica



- Àmbit PMU-07 Camí Reial _____ 8.277,44 m²
- Àmbit fora sector a urbanitzar pel PMU-07
- ① àmbit rotonda: 1.329,80 m²
- ② àmbit avinguda Catalunya: 112,65 m²
- ③ àmbit carrer del Camí Reial: 121,38 m²
- ④ àmbit carrer del Monòlit: 9,80 m²
- Polígon d'Actuació Urbanística _____ 8.277,44 m²

PMU-07

V2

**4s^{PMU7}/4s^{PMU7}-HP
B+3**
SOSTRE MÀXIM: 1.100,00 m²
Nº HABITATGES MÀXIM: 10
COTA PB 133,60

**4s^{PMU7}/4s^{PMU7}-HP
B+2+SC**
SOSTRE MÀXIM: 2.000,00 m²
Nº HABITATGES MÀXIM: 23
COTA PB 123,90

8c7
SOSTRE MÀXIM: 2.773,43 m²

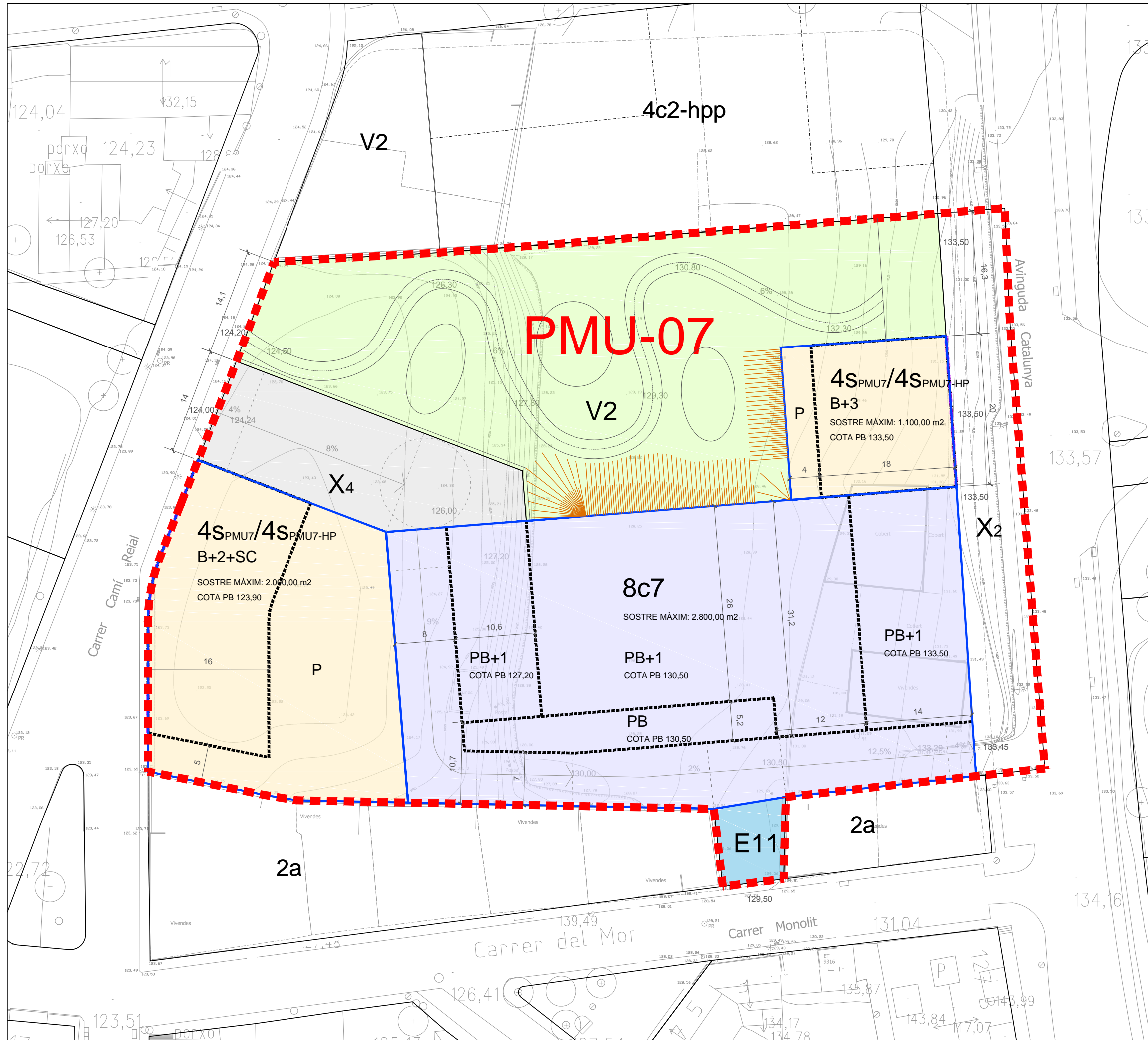
PB+1
COTA PB 127,20

PB+1
COTA PB 130,50

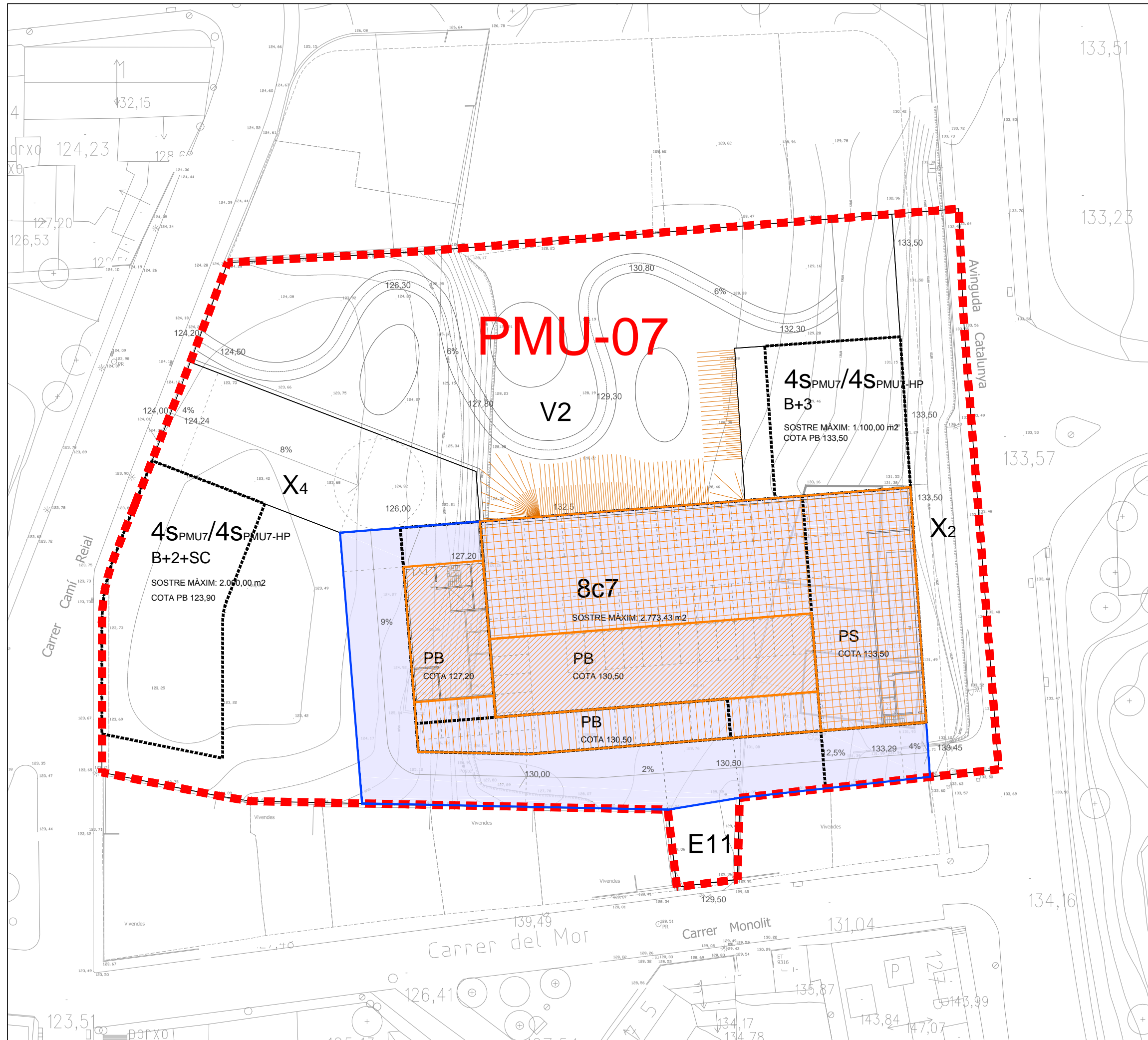
PB+1
COTA PB 133,50

PB
COTA PB 130,50

E11



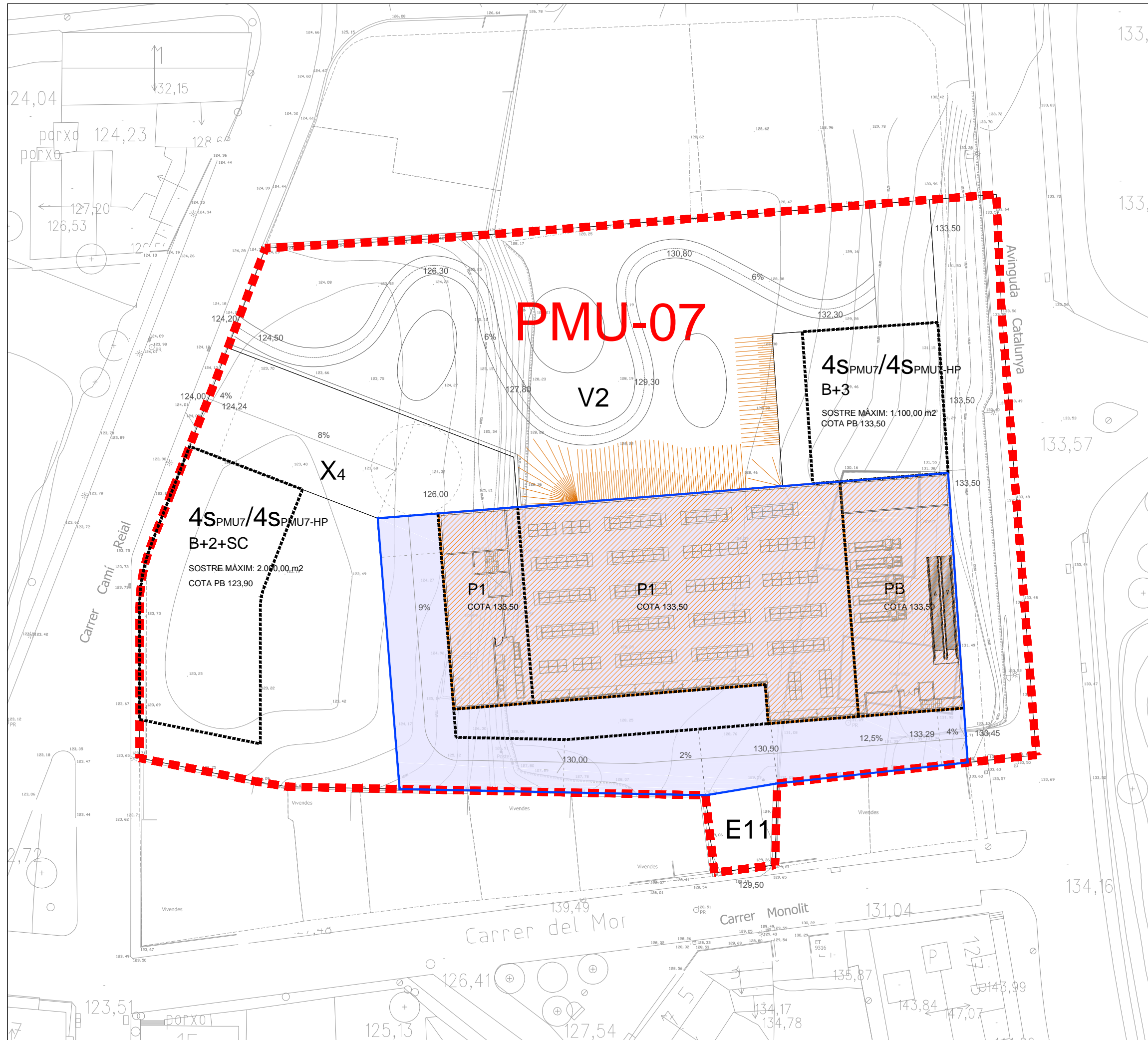
- Àmbit PMU-07 Camí Reial
 - Zonificació
 - Gàlib edificable
 - Àmbit de zones (sòl amb aprofitament)
- ZONES
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
 - 4S_{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
 - 8. Zona de serveis i activitats
 - 8c7. Comercial PMU7
- El subíndex HP afegit a una clau residencial indica que el sostre es destina a habitatge de protecció de qualificació genèrica



- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
 - Gàlib edificable
 - Àmbit zona 8c7. Comercial PMU7
 - Sostre computable 100%
 - Sostre computable 50%
 - Sostre no computable (soterrani)
- ZONES
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
 - 4s_{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
 - 8. Zona de serveis i activitats
 - 8c7. Comercial PMU7

SOSTRE COMPUTABLE A EFECTES D'EDIFICABILITAT

Sostre PS - 130,50	0,00 m2st
Sostre PB - 130,50	783,93 m2st
Sostre PB - 133,50	442,71 m2st
Sostre P1 - 133,50	1.450,67 m2st
Sostre P1 - 143,50	96,12 m2st
Sostre edificable màxim	2.773,43 m2st



- - - Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Gàlib edificable
- Àmbit zona 8c7. Comercial PMU7
- Sostre computable 100%
- Sostre computable 50%
- Sostre no computable (soterrani)

- ZONES**
- 4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica
 - 4s^{PMU7}. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7
 - 8. Zona de serveis i activitats
 - 8c7. Comercial PMU7

SOSTRE COMPUTABLE A EFECTES D'EDIFICABILTAT

Sostre PS - 130,50	0,00 m2st
Sostre PB - 130,50	783,93 m2st
Sostre PB - 133,50	442,71 m2st
Sostre P1 - 133,50	1.450,67 m2st
Sostre P1 - 143,50	96,12 m2st
Sostre edificable màxim	2.773,43 m2st

PMU-07

4s^{PMU7}/4s^{PMU7}-HP
B+2+SC
 SOSTRE MÀXIM: 2.000,00 m2
 COTA PB 123,90

4s^{PMU7}/4s^{PMU7}-HP
B+3
 SOSTRE MÀXIM: 1.100,00 m2
 COTA PB 133,50

P1
 COTA 133,50

P1
 COTA 133,50

PB
 COTA 133,50

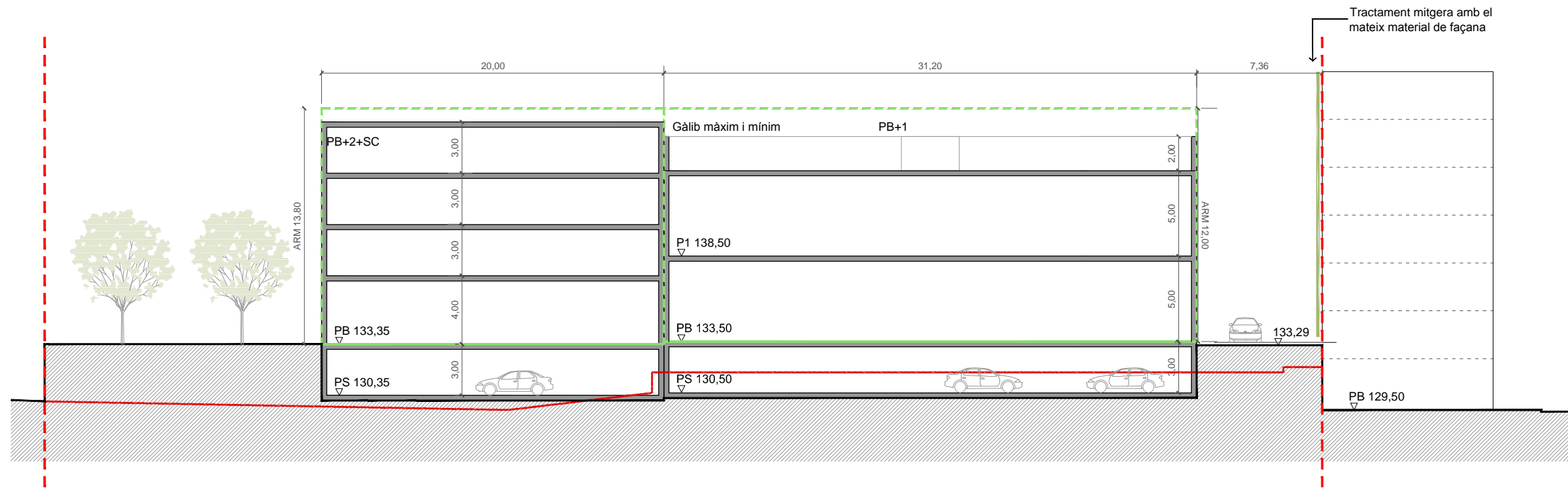
E11



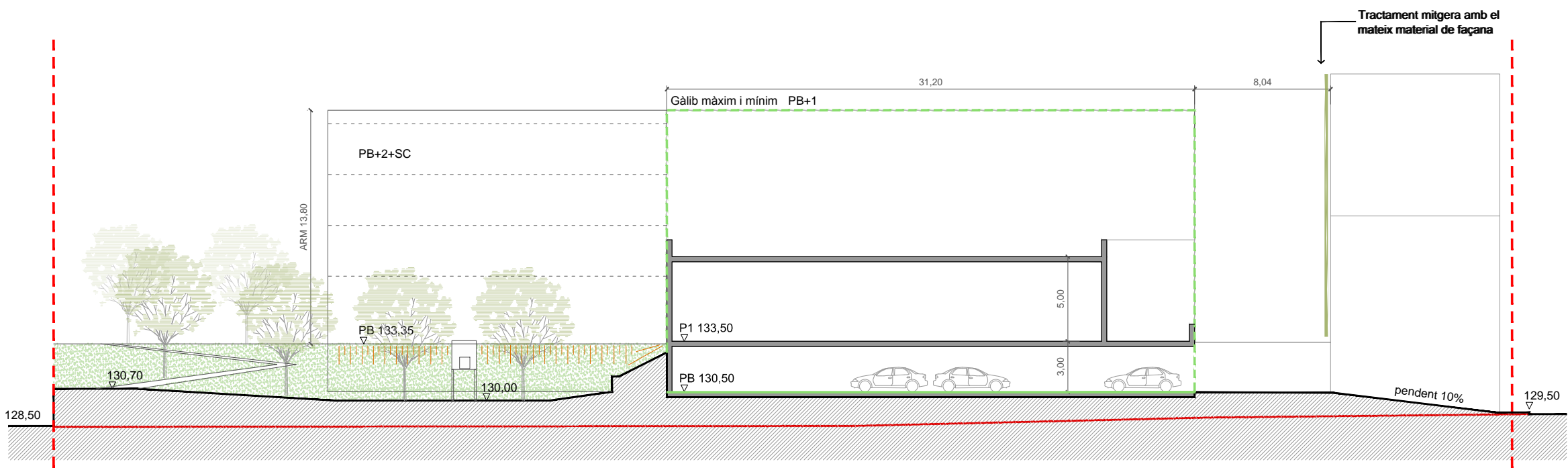
- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
- Àrees enjardinades
- Plaçes i camins cívics
- Camins de formigó
- Àrea de jocs infantils
- Àrea / plaça contemplativa
- Àrees de sauló
- Paviments de lloses
- Vial asfàltic
- Paviments de panot
- ① Àrea de magatzems i cambres frigorífiques
- ② Àrea d'accés i serveis al supermercat
- ③ Sala de venda
- ④ Serveis i oficines
- Sòl privat



- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
- Àrees enjardinades
- Plaçes i camins cívics
- Camins de formigó
- A Àrea de jocs infantils
- B Àrea / plaça contemplativa
- Àrees de sauló
- Paviments de lloses
- Vial asfàltic
- Paviments de panot
- ① Àrea de magatzems i cambres frigorífiques
- ② Àrea d'accés i serveis al supermercat
- ③ Sala de venda
- ④ Serveis i oficines
- Sòl privat

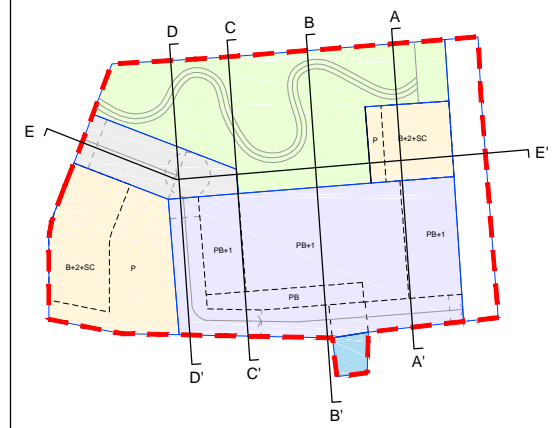


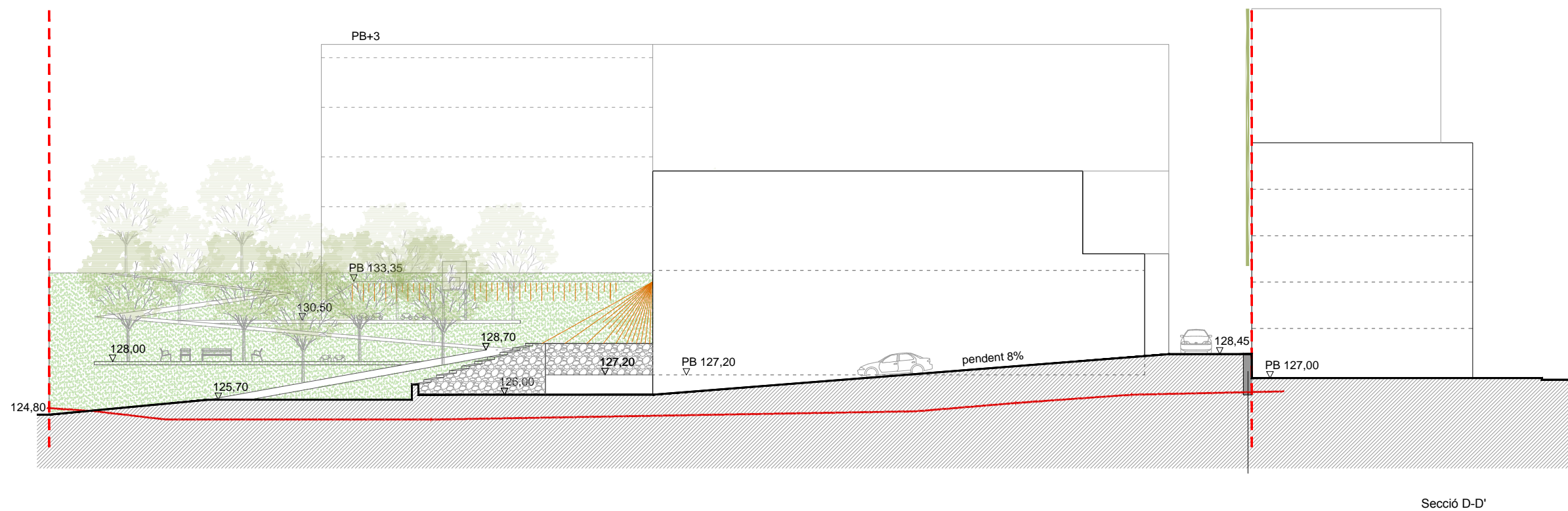
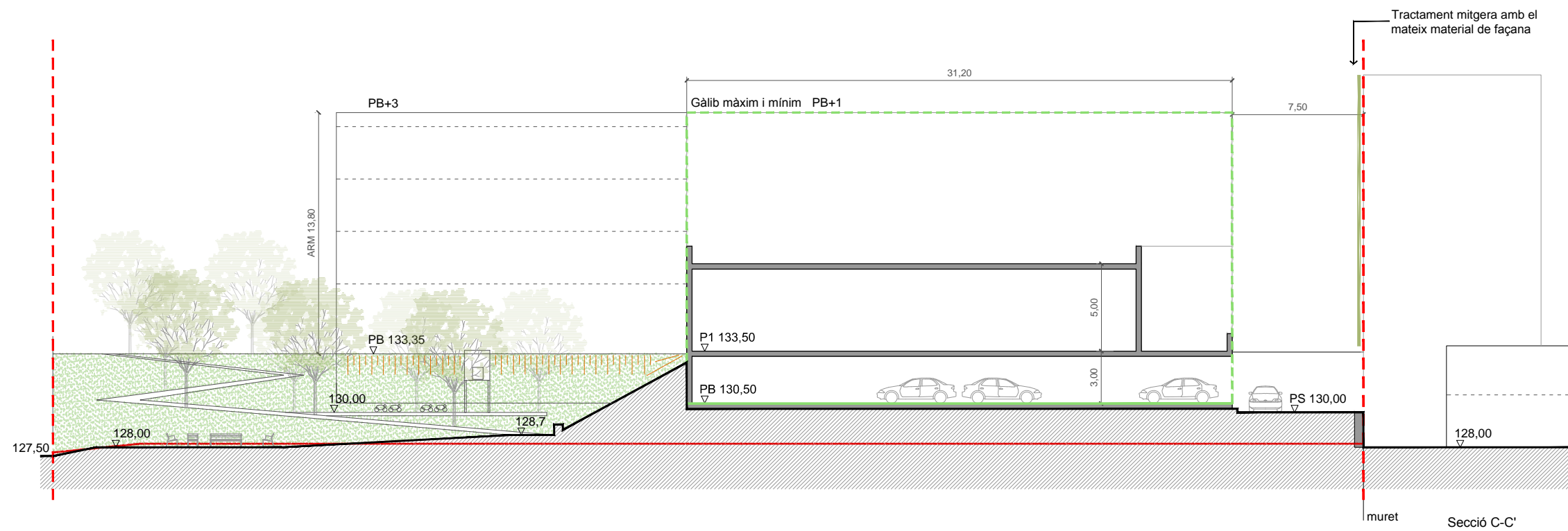
Secció A-A'



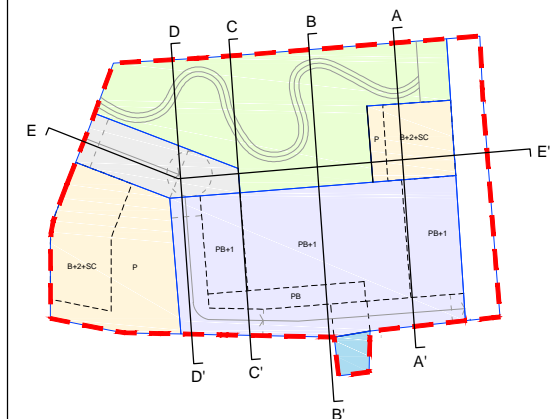
Secció B-B'

- - - Àmbit PMU-07 Camí Real
- - - Terreny original
- Terreny modificat
- Gàlib edificable
- Proposta volum a edificar
- Plana baixa
- Mur de gabions de pedra (alçada < 3m)
- Tractament mitgera amb el mateix material de façana de l'edifici comercial

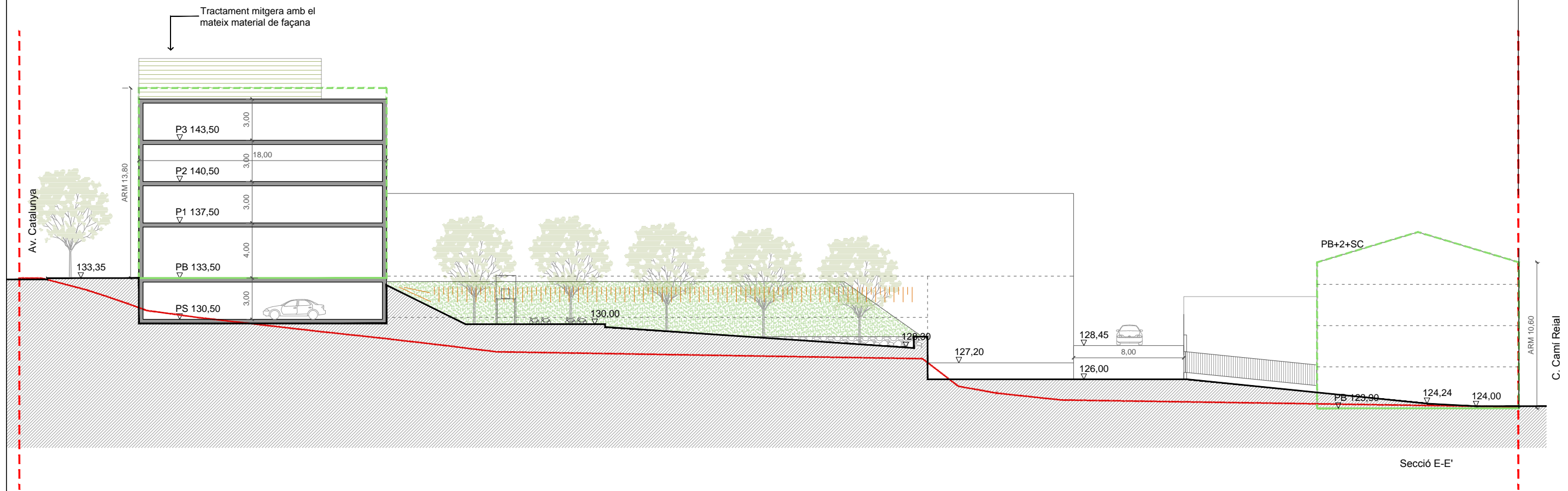




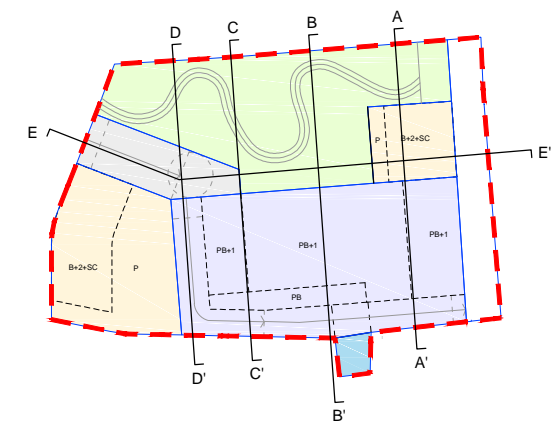
- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Terreny original
- Terreny modificat
- Gàlib edificable
- Proposta volum a edificar
- Plana baixa
- ▨ Mur de gabions de pedra (alçada < 3m)
- ▨ Tractament mitgera amb el mateix material de façana de l'edifici comercial

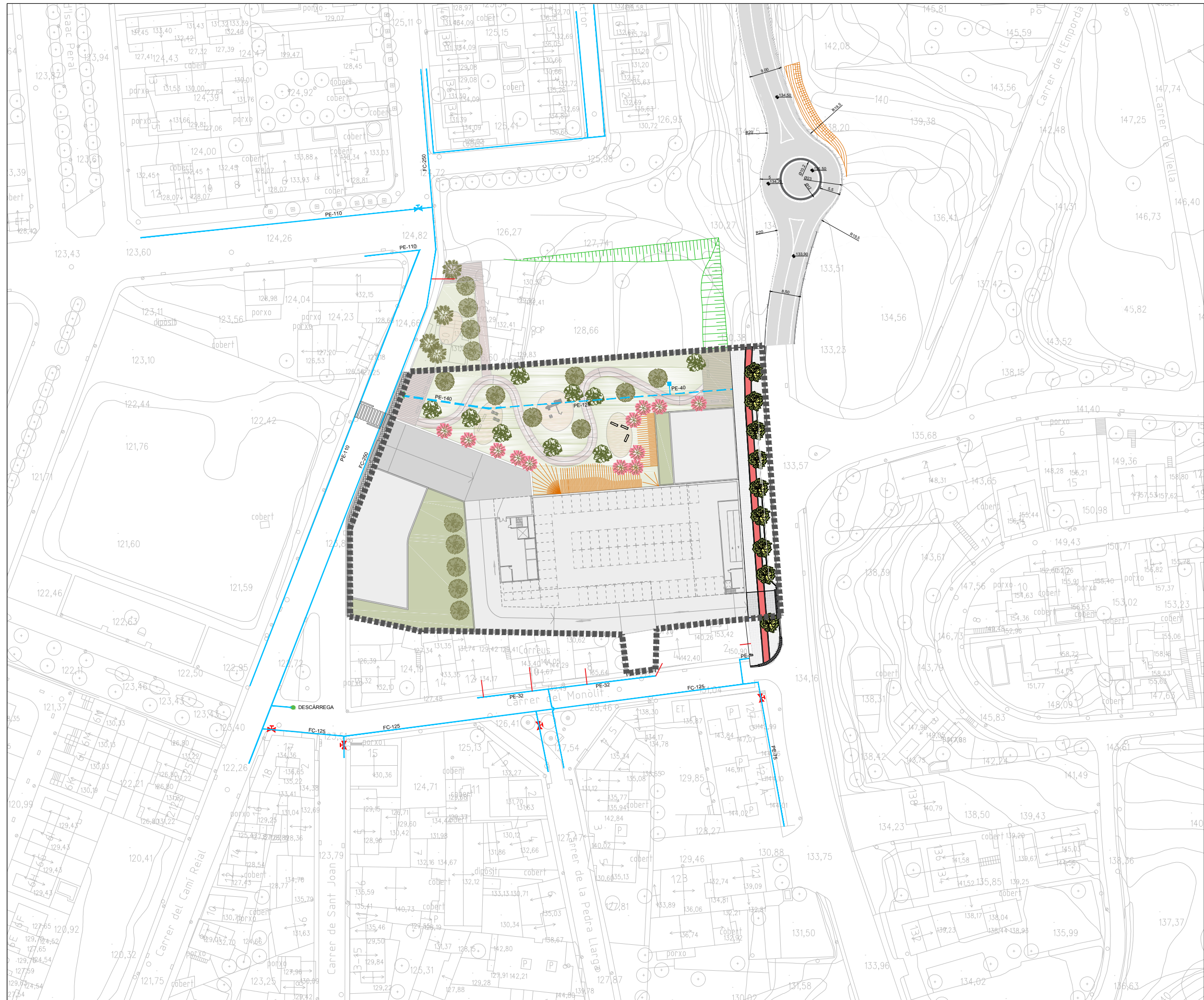


- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Terreny original
- Terreny modificat
- Gàlib edificable
- Proposta volum a edificar
- Plana baixa
- ▨ Mur de gabions de pedra (alçada < 3m)
- ▨ Tractament mitgera amb el mateix material de façana de l'edifici comercial



Secció E-E'





- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Canonada Existent
- Canonada PE Projectada
- Escomesa Existent
- Escomesa Projectada
- ⊕ Vàlvula tall Existent
- ⊕ Vàlvula tall Projectada

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFAARQUITECTES**

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 AIGUA POTABLE

AP. DEFINITIVA

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
09.1



- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Col·lector Existent
- Col·lector Fecals Projectat
- Col·lector Pluvials Projectat
- Embornal Existent
- Embornal Projectat
- Pou Registre Projectat
- Pericó Projectat
- Reixa Interceptora Projectada

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO
EFAARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
CLAVEGUERAM

AP. DEFINITIVA

ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000

DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
09.2



- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Canализació Existent (Mitjà B)
- Canализació Projectada (Mitjà B)
- Canализació Existent (Alta B)
- Escomesa Existent
- - - Escomesa Projectada

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
GAS

AP. DEFINITIVA



ESCALA A1. 1/500
A3. 1/1.000
DATA
FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
09.3



- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Xarxa MT Soterrada Existent
- Xarxa MT Soterrada Projectada
- Xarxa BT Aèria a retirar
- Xarxa BT Aèria Nu Existent
- Xarxa BT Aèria Trenat Existent
- Xarxa BT Soterrada Existent

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 BAIXA, MITJA I ALTA TENSIÓ

AP. DEFINITIVA



ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
09.4



- Àmbit PMU-07 Camí Reial
- Xarxa E.P. Soterrada Projectada
- Quadre E.P. Projectat
- ☀ Punt Ilum Existent
- ☀ Punt Ilum Projectat a 4 m
- ☀ Punt Ilum Projectat a 7 m
- ☀ Punt Ilum Projectat a 4,7 m
- ☀ Punt Ilum Projectat a 6 m
- ☀ Columna Existent a substituir per una nova

REDACTORS DEL PROJECTE
 EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
 ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMI REIAL
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
 INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
 ENLLUMENAT PÚBLIC

AP. DEFINITIVA



ESCALA A1. 1/500
 A3. 1/1.000
 DATA
 FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
09.5



- Àmbit PMU-07 Camí Real
- Canализació Existent
- Canализació Projectada
- Escomesa Existent
- Escomesa Projectada
- Arqueta tipus H / HM Projectada
- Pal fusta
- Pal formigó

REDACTORS DEL PROJECTE
EDUARD FENYO **EFA**ARQUITECTES

PROMOTORS
ARIAL FOMENTO, SLU

PLA DE MILLORA URBANA 07-CAMÍ REIAL
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

PLÀNOL
INFRAESTRUCTURES PROJECTADES
TELECOMUNICACIONS

AP. DEFINITIVA



ESCALA A1. 1/500
A3. 1/1.000
DATA
FEBRER 2022

NÚMERO DE PLÀNOL
09.6

ANNEXOS

ANNEX 1. URBANITZACIÓ ROTONDA AV.CATALUNYA

Tal i com s'ha exposat en el present document, per al bon funcionament dels usos comercials implantats es requereix la urbanització de la rotonda de l'avinguda Catalunya, ubicada al nord de l'àmbit del PMU-07.

D'acord amb el projecte d'urbanització, el pressupost previst per a l'execució de l'àmbit de la rotonda ascendeix als 97.866,93 €, segons es desglossa en el següent quadre resum:

Pressupost d'execució material (PEM)	67.967,86
13% Despeses generals	8.835,82
6% Benefici industrial	12.913,89
PEM + DG + BI	80.881,76
21% IVA	16.985,17
Pressupost d'execució per contacte (PEC)	97.866,93

El cost de la urbanització de la rotonda, ubicada a l'avinguda Catalunya, serà assumida per la propietat.

ANNEX 2. FITXES FINQUES CADASTRALS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1737211DG3013N0001JU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

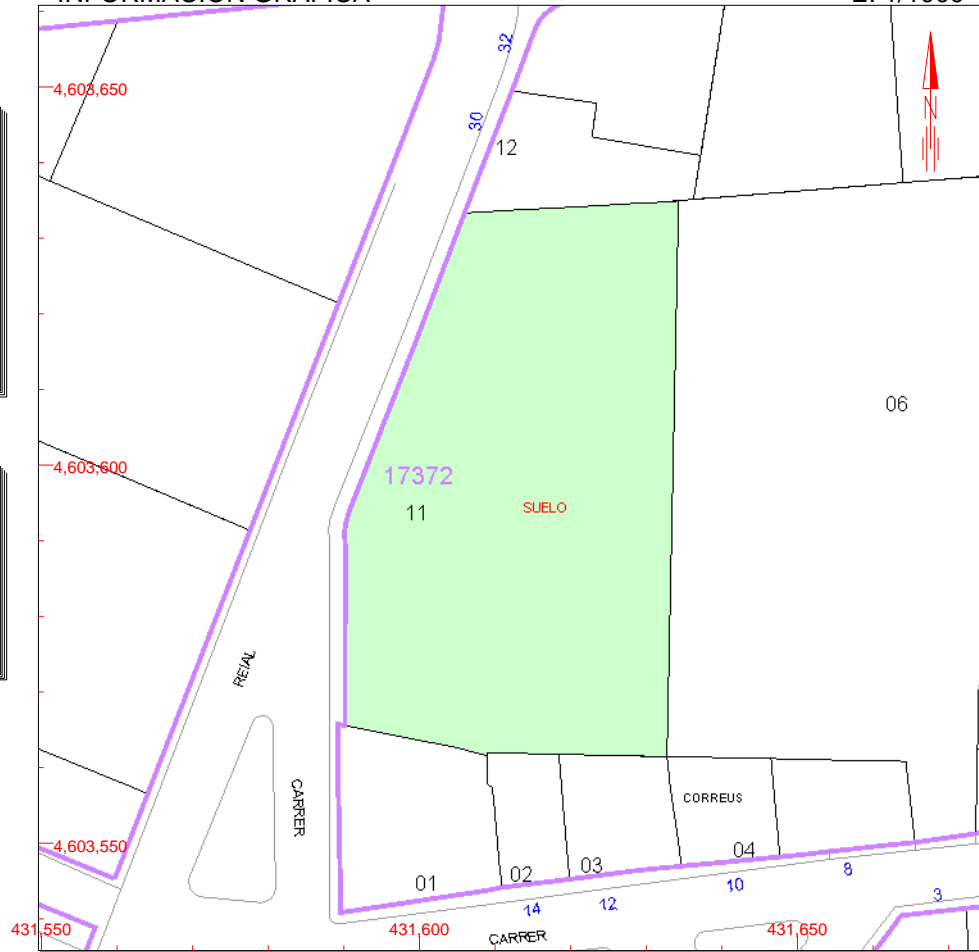
LOCALIZACIÓN	
CL CAMI REIAL Suelo	
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,00000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL CAMI REIAL		
PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	2.760	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 431,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Julio de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1737206DG3013N0001XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL MONOLIT 6 Suelo

08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL MONOLIT 6

PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

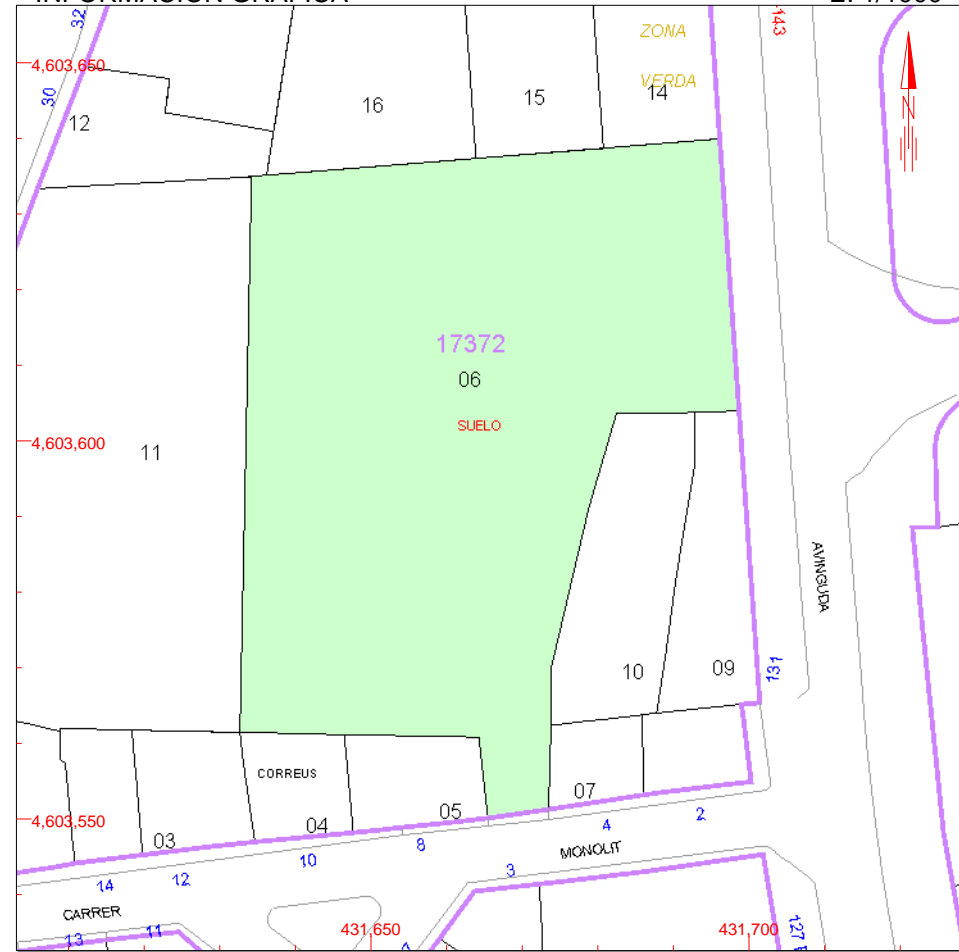
4.101

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

431.700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Julio de 2019

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Registro: SABADELL 4
Código finca registral: 08125000329141
Fecha coordinacion: 28/02/2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1737210DG3013N0001IU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL MONOLIT 133	
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1932
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	236

PARCELA CATASTRAL

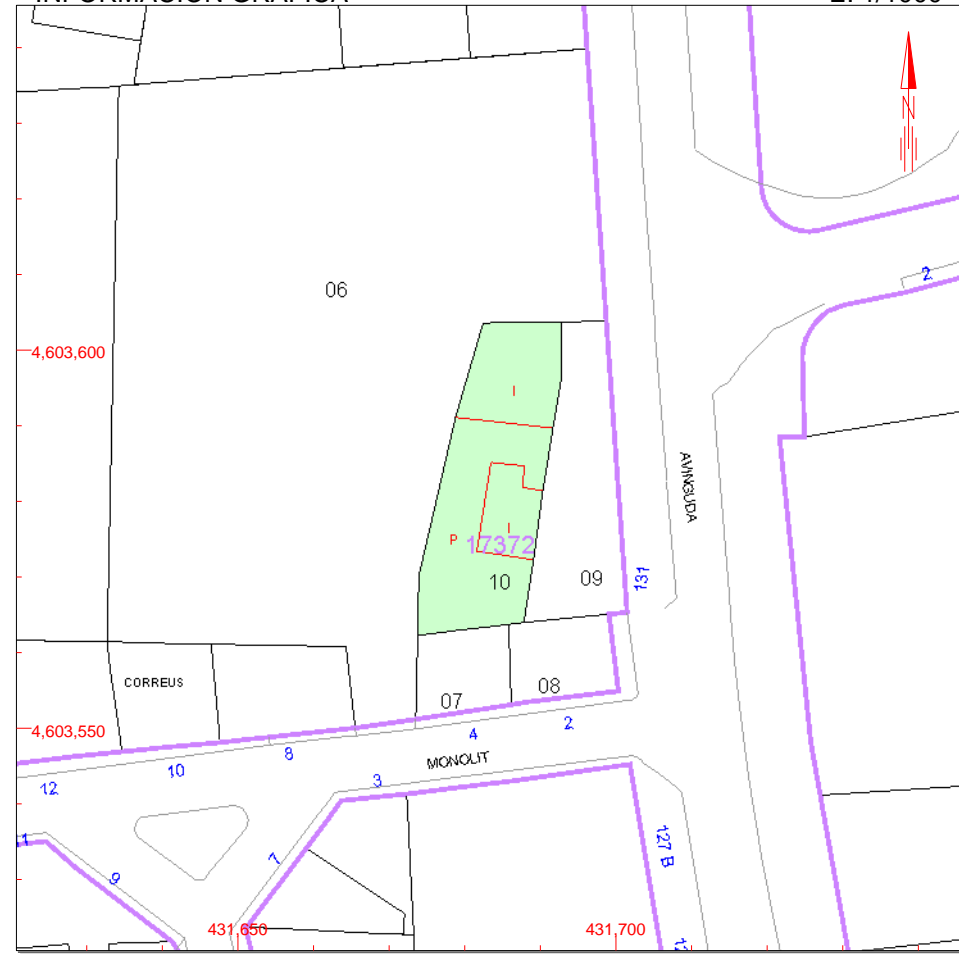
SITUACIÓN		
CL MONOLIT 133		
PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
236	541	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				81
ALMACEN				155

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 431,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Julio de 2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1737209DG3013N0001EU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV CATALUNYA 130	
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1932
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	154

PARCELA CATASTRAL

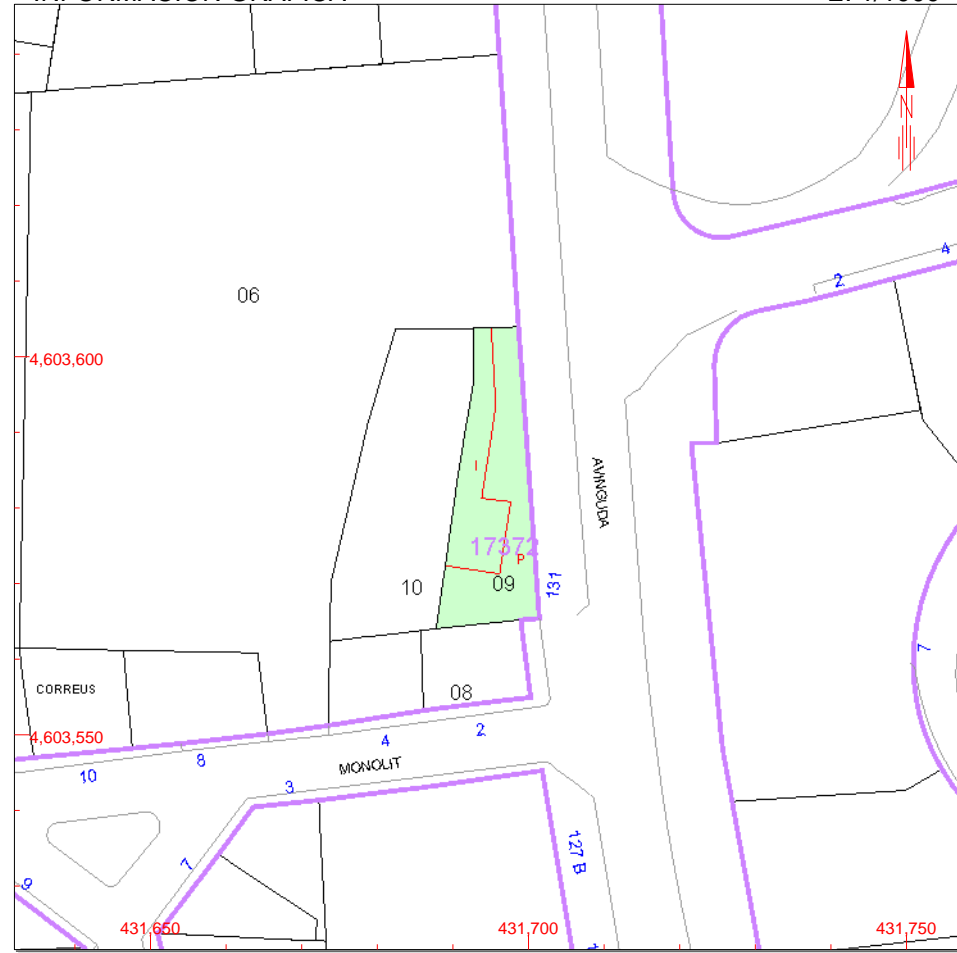
SITUACIÓN		
AV CATALUNYA 130		
PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
154	366	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				96
ALMACEN				58

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 431,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Julio de 2019

**ANNEX 3. NOTES REGISTRALS i CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA I ACORD DE GESTIÓ
D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA A FAVOR D'ARIAL FOMENTO, SL**

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937457508

Fax: 937262317

Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.com

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUAN TORRAS BONJOCH

con DNI/CIF: 77263665H

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F13ZC50**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante: TORRAS BONJOCH, JUAN

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS N°: 2410

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000329141

URBANA: PORCION DE TERRENO de TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS, situada en el término de Palau-Solità i Plegamans. LINDA: Por el norte, con parcelas de la Calle Industria dimanantes de la reparcelación de Can Cortes Sud; por el Sur, con calle Monolit y diversas fincas que lindan con la calle Monolit y la Avenida Catalunya; por el Oeste, con Mañosa, S.L. y finca que linda con calle Monolit; y por el Este, con la Avenida Catalunya y fincas que lindan con calle Monolit y Avenida Catalunya. Referencia Catastral número 1737206DG3013N0001XU. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

FARNES COSTAJUSSA, JOSEP 2	77097092B	4129	279	205
16,666667% (1/6) del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura con fecha 21/06/13, autorizada en PALAU-SOLITÀ I PLEGAM, por DOÑA MARÍA OSWALDA PÉREZ RAMIREZ, nº de protocolo 483. Inscripción: 2ª Tomo: 4.129 Libro: 279 Folio: 205 Fecha: 14/08/2013				
FARNES COSTAJUSSA, JAUME 3	33883163T	4129	279	205
16,666667% (1/6) del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura con fecha 21/06/13, autorizada en PALAU-SOLITÀ I PLEGAM, por DOÑA MARÍA OSWALDA PÉREZ RAMIREZ, nº de protocolo 483. Inscripción: 3ª Tomo: 4.129 Libro: 279 Folio: 205 Fecha: 14/08/2013				

FARNES COSTAJUSSA, LLUIS 33909153T 4129 279 205
4

16,666667% (1/6) **del pleno dominio** con carácter privativo por título de herencia.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/13, autorizada en PALAU-SOLITÀ I PLEGAM, por DOÑA MARÍA OSWALDA PÉREZ RAMIREZ, nº de protocolo 483.

Inscripción: 4ª Tomo: 4.129 Libro: 279 Folio: 205 Fecha: 14/08/2013

INMOBILIARIA FARNES GABINET JURIDIC SL B63712905 4129 279 205
5

16,666666% (83333333/50000) **del pleno dominio** por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 09/01/19, autorizada en PALAU-SOLITÀ I PLEGAM, por DOÑA MARÍA OSWALDA PÉREZ RAMIREZ, nº de protocolo 19.

Inscripción: 5ª Tomo: 4.129 Libro: 279 Folio: 205 Fecha: 27/02/2019

RENOVA PALAU S.L. B63064976 4129 279 205
5

16,666666% (83333333/50000) **del pleno dominio** por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 09/01/19, autorizada en PALAU-SOLITÀ I PLEGAM, por DOÑA MARÍA OSWALDA PÉREZ RAMIREZ, nº de protocolo 19.

Inscripción: 5ª Tomo: 4.129 Libro: 279 Folio: 205 Fecha: 27/02/2019

CONSTRUNOVA PALAU SOCIEDAD LIMITADA B60167962 4129 279 205
5

16,666667% (16666667/1000) **del pleno dominio** por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 09/01/19, autorizada en PALAU-SOLITÀ I PLEGAM, por DOÑA MARÍA OSWALDA PÉREZ RAMIREZ, nº de protocolo 19.

Inscripción: 5ª Tomo: 4.129 Libro: 279 Folio: 205 Fecha: 27/02/2019

CARGAS

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **27 de Febrero de 2019**. Según nota al margen de la Inscripción: 5

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas

para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día cuatro de Junio del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2081252834DCD450

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937457508

Fax: 937262317

Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.com

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUAN TORRAS BONJOCH

con DNI/CIF: 77263665H

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD:**F13ZC78**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante: TORRAS BONJOCH, JUAN

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Nº: 3631

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000275820

URBANA: Porción de terreno sito en Palau de Plegamans, en el paraje llamado "El Cañá" y también "Pedra Llarga". De extensión cinco áreas, treinta y cuatro centiáreas. LINDANTE: al Norte, con Tomás Farnés Soley; al Sur con Manuel Campos; al Este, con Jesús Díaz Gonzalez, antes con la carretera de Caldes, y al Oeste con Joaquín Casajuana y Ballbé y Tomás Farnés Soley, mediante acequia. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

BAUTISTA MORENO, FRANCISCO		2103	76	5
1				
50,000000% (1/2) del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa con pacto de sobrevivencia.				
Formalizada en escritura con fecha 10/04/78, autorizada LUIS F. ALOS BOBADILLA, nº de protocolo .				
Inscripción: 1ª Tomo: 2.103 Libro: 76 Folio: 5 Fecha: 03/10/1978				

DIAZ VILARDELL, CELIA		2103	76	5
1				
50,000000% (1/2) del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa con pacto de sobrevivencia.				
Formalizada en escritura con fecha 10/04/78, autorizada LUIS F. ALOS BOBADILLA, nº de protocolo .				
Inscripción: 1ª Tomo: 2.103 Libro: 76 Folio: 5 Fecha: 03/10/1978				

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENDEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de

este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día cuatro de Junio del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2081252889C2CDDD

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937457508

Fax: 937262317

Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.com

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUAN TORRAS BONJOCH

con DNI/CIF: 77263665H

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD:**F13ZC98**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante: TORRAS BONJOCH, JUAN

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS N°: 2962

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000285416

URBANA: TROZO DE TERRENO sito en Palau-Solità i Plegamans, en el paraje llamado "El Cañó" también "Padro Llarga", actualmente en la Avenida Catalunya, número ciento treinta y uno. De extensión cuatro areas catorce centiáreas. LINDANTE: al Sur, con acequia que viene del Molino de Palausolitar, y mediante este Modesto Rel Cortiella, temiendo dicho linde trece metros sesenta centímetros, al Este, con carretera de Mollet a Moya, hoy Avenida Catalunya, al Norte, en línea de ocho metros veintiséis centímetros con Tornás Farnés y Joaquín Casajuana, esta finca del vendedor, al oeste, con resto de finca de que se segrega. Referencia Catastral número 1737209DG3013N0001EU. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

TREVIÑO MARTINEZ, EDGAR 3	47.813.585-N	4180	288	11
50,000000% (1/2) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de compraventa. Formalizada en escritura con fecha 29/09/16, autorizada en LLIÇA D'AMUNT, por DON ANTÓN DE LA PEÑA PARGA, nº de protocolo 807. Inscripción: 3ª Tomo: 4.180 Libro: 288 Folio: 11 Fecha: 14/11/2016				

TREVIÑO MARTINEZ, ERICA 3	47.737.637-X	4180	288	11
50,000000% (1/2) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de compraventa. Formalizada en escritura con fecha 29/09/16, autorizada en LLIÇA D'AMUNT, por DON ANTÓN DE LA PEÑA PARGA, nº de protocolo 807.				

Inscripción: 3ª Tomo: 4.180 Libro: 288 Folio: 11 Fecha: 14/11/2016

CARGAS

- SERVIDUMBRE.

SERVIDUMBRE de paso, sobre la parte sur de esta finca, de cuatro metros de anchura que corre paralelamente a dicho linde, en beneficio del resto de la finca que retiene el vendedor el Sr. Casajuana. Según su inscripción 1ª de fecha diez de octubre de mil novecientos setenta y cuatro.

AFECCION: Afección exenta en sucesiones por el plazo de 5 años, a partir del **21 de Diciembre de 2015**. Según nota al margen de la Inscripción: 2

AFECCION: Afección exenta en sucesiones por el plazo de 5 años, a partir del **21 de Diciembre de 2015**. Según nota al margen de la Inscripción: 2

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **14 de Noviembre de 2016**. Según nota al margen de la Inscripción: 3

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente

de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día cuatro de Junio del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 20812528960CD6F5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937457508

Fax: 937262317

Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.com

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUAN TORRAS BONJOCH

con DNI/CIF: 77263665H

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD:**F13ZF23**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell14@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante: TORRAS BONJOCH, JUAN

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS N°: 638

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000299383

RUSTICA: UNA PIEZA DE TIERRA regadío, situada en el término de Palau de Plegamans, conocido por "Hort del safareitg" de cabida una cuartera dos cuartanes y un picotín, o sean TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS. LINDANTE: al Norte, con Antonio Puigdomenech, al Sur, con terreno del Castell de Plegamans, mediante camino al Este, con resto de finca que quedará de los vendedores y al Oeste con la antigua carretera de Caldas de Montbui. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
----------------	--------	------	-------	-------

ALTA

-----	-----	-----	-----	-----

AUMA SOCIEDAD ANONIMA		693	26	219
5				

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 14/05/76, autorizada CARLOS FONT LLOPART, nº de protocolo .

Inscripción: 5ª Tomo: 693 Libro: 26 Folio: 219 Fecha: 21/01/1977

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENDEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día cuatro de Junio del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 208125288A48069F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

**CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA I ACORD DE GESTIÓ D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA A FAVOR DE ARIAL FOMENTO, S.L.**

Palau-solità i Plegamans, a disset d'abril de dos mil vint.

REUNITS:

D'una part, el Sr. **JOAN TORRAS BONJOCH**, veí de Cerdanyola del Vallès, amb DNI 77263665H, en nom i representació de la mercantil **ARIAL FOMENTO, S.L.**, domiciliada a Sabadell, Avda. Barberà, número 363-367, 1º-2ª, i proveïda de CIF N° B-66115585, en la seva qualitat d'apoderat, en endavant "la Optant".

I d'altra:

El Sr. **JOSEP FARNÉS I COSTAJUSSÀ**, amb DNI nº: 77.097.092-B, actuant en nom propi i també en representació de la mercantil **IMMOBILIÀRIA FARNÉS GABINET JURÍDIC SL**, amb CIF N° B63712905, amb domicili social a Palau-solità i Plegamans, a Av. Catalunya, 241.

El Sr. **JAUME FARNÉS I COSTAJUSSÀ**, amb DNI nº 33.883.163-T, actuant en nom propi i també en representació de la mercantil **RENOVA PALAU SL**, amb CIF B259158, amb domicili social a Palau-solità i Plegamans, a Av. Catalunya, 174.

El Sr. **LLUÍS FARNÉS I COSTAJUSSÀ**, amb DNI nº 33.909.153-T, actuant en nom propi i també en representació de la mercantil **CONSTRUNOVA PALAU SL**, amb CIF B60167962, amb domicili social a Palau-solità i Plegamans, a Av. Catalunya, 174.

El Sr. **FRANCISCO BAUTISTA MORENO** i la Sra. **CELIA DIAZ VILARDELL**, amb DNI, núms. 75.495.022-Y i 77.675.244-N, respectivament, actuant en nom propi, amb domicili a Palau-solità i Plegamans, c/. Reus, 20.

El Sr. **EDGAR TREVIÑO MARTÍNEZ** i la Sra. **ERICA TREVIÑO MARTÍNEZ**, amb DNI núms. 47.813.585-N i 47.737.637-X, respectivament, amb domicili a Palau-solità i Plegamans, Avinguda Catalunya, 131.

Els Srs. FARNÉS, BAUTISTA, DIAZ i TREVIÑO, en endavant "Les Parts Concedents".

EXPOSEN:

-1- Que les Parts Concedents son propietàries de les següents finques que es detallen:

a/ Finca sita a Carrer Monòlit, N° 6, 08184 Palau-solità i Plegamans amb referència cadastral N°: 1737206DG3013N0001XU, finca registral nº 2410, amb una superfície real de 3.899,43 m2, propietat dels 3 Srs. FARNÉS, d'IMMOBILIÀRIA FARNÉS GABINET JURÍDIC SL, RENOVA PALAU SL i CONSTRUNOVA PALAU SL, en una sisena part cada un. Li correspon un 50,05% en el PMU-07 CAMI REIAL. Els Srs. FARNÉS es reserven el

transmetre la seva participació a les societats esmentades, si ho consideren, responent igualment del que es pacta en el present document.

b/ Finca sita a Carrer Monòlit, N° 133, 08184 Palau-solità i Plegamans, amb referència cadastral N°: 1737210DG3013N000IU, finca registral 3.631, propietat dels Srs. BAUTISTA-DAZ. Li correspon un 6,96% en el PMU-07 CAMI REIAL.

c/ Finca sita a Avinguda Catalunya, N° 130, 08184 Palau-solità i Plegamans, amb referència cadastral N°: 1737209DG3013N0001EU, finca registral n° 2.962, propietat dels Srs. TREVIÑO. Li correspon un 4,71% en el PEMU-07 CAMI REIAL.

Totes tres finques estan incloses com a sòl urbà en el PMU-07 CAMI REIAL.

S'adjunten els fulls de la "Sede Electrónica del Catastro" de les finques com a document annex.

-2- La Optant és una societat especialitzada en la gestió d'actuacions urbanístiques i està interessada en efectuar:

a) Una actuació en relació a les finques indicades de manera que s'obtinguin les habilitacions administratives necessàries per tal de poder desenvolupar a les finques un establiment comercial alimentari (supermercat)

b) Una actuació, en relació a la parcel·la, destinada a l'habilitació per a ús residencial plurifamiliar, reflectida al PMU-07 CAMI REIAL, que seguirà sent propietat de La Part Venedora, de la forma que es dirà.

Igualment, està interessada en l'adquisició de les finques que es materialitzarà en el moment d'haver obtingut de les administracions competents les habilitacions administratives –obres, activitats i comercial- per a desenvolupar-hi un establiment comercial alimentari (supermercat). D'aquesta opció s'exceptua una porció de terreny propietat dels 3 Srs. Farnés i les societats que representa, en que la optant gestionarà que es pugui construir un sostre de 951 m², realitzant al seu càrrec totes les despeses d'urbanització, així com la cessió del 10% d'aprofitament mig, tal com es dirà i queda grafiat en el plànol adjunt al present contracte.

-3- Les Parts Concedents i la Optant s'han posat d'acord en que: (I) El preu de l'adquisició de les quatre finques (amb la excepció esmentada en el paràgraf anterior) és de

. (II) La Optant dugui a terme, durant la vigència d'aquest contracte, les gestions que consideri oportunes en relació a les finques per aconseguir les habilitacions administratives per a desenvolupar-hi un establiment comercial alimentari (supermercat). (III) Una vegada obtingudes les habilitacions administratives –obres, activitats i comercial- efectuar la compravenda, realitzant en la seva integritat el pagament del preu de les finques a les Concedents.

Així, en base als anteriors expositius la Optant (**ARIAL FOMENTO, S.L.**) i les Concedents de comú acord acorden que s'exercitarà la opció de compra (condicionada al resultat







urbanística que es dirà) i la gestió de les actuacions urbanístiques d'acord amb els següents:

PACTES:

- 1- El preu total de la compravenda de les finques descrites anteriorment (amb la excepció esmentada en l'antecedent 2.- de la part expositiva) serà

El citat preu serà distribuït de la següent forma:

- a) . entre els dos Srs. TREVIÑO.
 - b) . entre els Srs. BAUTISTA i DÍAZ.
 - c) . per els 3 Srs. FARNÉS i les 3 societats que representen, per sisenes parts, més la urbanització i cessió del 10% d'aprofitament mig esmentats del terreny amb sostre edificable de **951 m2**, d'ús residencial plurifamiliar, pertanyent al mateix PMU-07, per construir pisos, que seguiran mantenint en la seva propietat, i segons el plànol que s'adjunta.
- 2- En el moment en que la Optant, la societat **ARIAL FOMENTO, S.L.** disposi de les habilitacions administratives –obres, activitats i comercial- per a desenvolupar un establiment comercial alimentari (supermercat) a les finques, i que el terreny que no es objecte de venda, tingui els 951 m2 de sostre edificable per ús residencial plurifamiliar, la Optant s'obliga en el termini màxim de trenta (30) dies naturals a formalitzar l'escriptura pública de compravenda i pagar la totalitat del preu convingut. Les compravendes es realitzaran per un cos cert. En la mateixa escriptura, els 3 Srs. FARNÉS i les 3 societats que representen, mantindran en la seva propietat el terreny de 951 m2 de sostre, prèvia obtenció de l'Ajuntament, per part de la compradora, de la corresponent llicència municipal, per la segregació. Així mateix, constarà la obligació de la compradora de córrer amb les despeses de urbanització de l'esmentat terreny de 951 m2 de sostre i de la cessió del 10% d'aprofitament mig que li correspongui.
 - 3- L'escriptura pública de la compravenda s'atorgarà a favor de la societat **ARIAL FOMENTO, S.L.** o de la persona física o jurídica que aquesta designi.
 - 4- La convocatòria a les Parts Concedents per a formalitzar l'escriptura pública de la compravenda la farà la Part Optant, amb una anticipació mínima de set (7) dies naturals a la data en que s'hagi de formalitzar l'escriptura davant d'un notari designat per la compradora. La convocatòria indicarà a més de la data, l'hora i l'adreça on han de comparèixer les Parts Concedents.

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 5- Les Parts Concedents autoritzen al Sr. JUAN GÜELL CABRERA en nom i representació de la mercantil **ARIAL FOMENTO, S.L.**, per a que dugui a terme la gestió de l'actuació urbanística per tal d'aconseguir les habilitacions administratives –obres, activitats i comercial- per a un establiment comercial alimentari (supermercat) a les finques, i que el terreny que no es objecte de venda, tingui els 951 m2 de sostre edificable per ús residencial plurifamiliar, i a tal efecte realitzi les accions que cregui necessàries i convenients davant de qualsevol administració local o autonòmica, contracti els professionals que consideri oportuns i presenti les sol·licituds i projectes a fi d'aconseguir les esmentades habilitacions administratives. **Tots els costos, càrrecs, tributs, honoraris, aranzels, contribucions, i despeses de qualsevol tipus que es meritin, generin o puguin derivar-se de la realització de les gestions seran a càrrec de la Compradora.**
- 6- La Optant es compromet a realitzar al seu càrrec la totalitat de les obres d'urbanització necessàries pel desenvolupament de la part del PMU-07 CAMÍ REIAL que afecta a les propietats objecte de contracte, tant les obres d'urbanització (accessos, vials i enjardinament) com l'instal·lació dels serveis de clavegueram, aigua i llum a peu de parcel·la, tant la d'ús comercial com la d'ús residencial. Així mateix, la Optant es farà càrrec de qualsevol despesa o cànon que pugui comportar el sanejament o obtenir els serveis de subministres.
- 7- La Compradora es farà càrrec del 10% d'aprofitament mig a abonar a l'Ajuntament, deslliurant totalment als Venedors.
- 8- Tal com s'ha esmentat, les parts pacten expressament que, d'exercitar-se l'opció, en la forma esmentada en el pacte 1-, els 3 Srs. FARNÉS i les 3 societats que representen seguirà sent propietaris titulars d'una porció de terreny edificable de **951 m2. de sostre** d'ús residencial plurifamiliar per construir habitatges, en la forma que figura en el plànol adjunt, de la part del PMU-07 CAMÍ REIAL de les propietats dels venedors. La compradora es farà càrrec de totes les despeses d'urbanització que afectin a l'esmentada porció de terreny. Així, tal com s'ha indicat, es farà càrrec tant de les obres d'urbanització (accessos, vials i enjardinament) com la instal·lació dels serveis de clavegueram, aigua i llum a peu de parcel·la, així com de qualsevol despesa o cànon que pugui comportar el sanejament o obtenir els servies de subministres. Aquest pacte de fer-se càrrec la part compradora de les despeses esmentades, així com del 10% d'aprofitament mig que li correspongui, haurà de constar a la corresponent escriptura d'exercici de l'opció, en que es realitzarà la segregació i venda dels Srs. FARNÉS i les 3 societats que representen, seguiran sent propietaris de la porció de terreny esmentada. Les despeses derivades d'aquestes segregacions seran a càrrec de la Compradora. En el cas de que calgui realitzar un projecte de compensació o reparcel·lació a fi de portar-ho a terme, les despeses seran a càrrec de la part compradora.
- 9- Els concedents del dret d'opció de compra, autoritzen a la Optant o als tècnics que ella designi per tal que puguin entrar a la finca als efectes de realitzar els

amidaments i aixecaments planimètrics que siguin necessaris per a poder realitzar la documentació tècnica per a la gestió de l'actuació urbanística.

- 10- Atès que la finca b) la tenen arrendada els Srs. BAUTISTA-DIAZ fins el 30 de setembre de 2021, es pacta expressament que podran seguir cobrant la renda fins al seu venciment, obligant-se a notificar, amb l'anticipació suficient, als arrendataris que, al venciment del contracte, aquest no es renovarà. Si la resolució del contracte fos posterior a la formalització de l'escriptura de compravenda, es lliurarà la possessió a la Compradora tan aviat es produeixi l'esmentada resolució.
- 11- La Optant podrà exercir el dret d'opció de compra en un període de divuit mesos (18) des de la signatura d'aquest contracte, passat el qual les parts concedents podran disposar lliurement de les seves finques a partir d'aquell mateix moment. Això sense perjudici de que les parts, de comú acord, puguin prorrogar el termini d l'opció, per al bon fi de la compravenda. La pròrroga s'hauria de formalitzar per escrit. En cas de que la part optant, un cop iniciat els tràmits, constates que no seran possibles els canvis esmentats, ho comunicarà a la part concedent i es donarà per resolt el contracte anticipadament.
- 12- Les diverses finques esmentades, en el moment de formalitzar l'escriptura pública, s'entregaran lliures de càrregues, gravàmens i ocupants (amb excepció, en el seu cas, de que faltés resoldre el contracte d'arrendament esmentat, dels Srs. BAUTISA-DIAZ). Al respecte, cada propietari respondrà individualment de lliurar les seves finques lliures de carregues i ocupants, i se'ls satisfarà la contraprestació esmentada en el punt 1.-, amb independència dels demés.
- 13- D'exercitar-se l'opció, tots les despeses , impostos i arbitris de tota classe que es derivin per conseqüència de la segregació i compravenda fins la seva definitiva inscripció en el corresponent Registre de la Propietat, seran a càrrec de la Compradora, o en el cas que l'escriptura pública la formalitzi una altra persona física o jurídica a càrrec d'aquesta darrera. S'exceptua l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, o plusvalua, que serà a càrrec de les parts venedores.
- 14- Totes les parts contractants es comprometen a que, durant la vigència d'aquest contracte, no s'efectuarà publicitat de la venda o arrendament de la finca (amb l'excepció esmentada en el pacte 10).
- 15- La Optant (**ARIAL FOMENTO, S.L.**) es reserva l'opció de transferir els drets del present contracte a una altre persona física o jurídica, sense que això representi cap modificació de les clàusules d'aquest contracte.
- 16- Pel cas de que la Optant dugui a terme la gestió de l'actuació urbanística i aconseguixi les habilitacions administratives –obres, activitats i comercial- per a un establiment comercial alimentari (supermercat) a les finques i que el terreny que no es objecte de venda, tingui els 951 m2 de sostre edificable per ús residencial plurifamiliar, però no exercitès la opció de compra en els termes pactats, es

compromet a tornar a la situació actual el PMU-07 CAMI REIAL, que esta previst per us residencial. Com a garantia la Compradora lliura un aval bancari de l'entitat CaixaBank a **IMMOBILIÀRIA FARNÉS GABINET JURÍDIC SL**, en garantia de d'una durada de 30 mesos, el qual serà retornat en el moment que la Optant exerciti la compravenda, o desisteixi de la mateixa deixant en la mateixa situació actual el PMU-07 CAMI REIAL. En cas de que no ho hagués realitzat en un període de 6 mesos, un cop transcorregut els 18 mesos per realitzar les actuacions, l'aval es podrà executar a primer requeriment, a fi de realitzar la tramitació **IMMOBILIÀRIA FARNÉS GABINET JURÍDIC SL** en nom dels propietaris; y/o per respondre d'altres danys i perjudicis que es poguessin causar.

- 17- Als efectes d'efectuar qualsevol comunicació entre les parts en relació amb aquest contracte s'estableixen les adreces expressades al començament com les de notificacions.

I en prova de conformitat signen el present acord en el lloc i data indicats a l'encapçalament per duplicat i a un sol efecte.

LA OPTANT:

ARIAL FOMENTO, S.L.

Joan Torras Bonjoch

LES CONCEDENT DE L'OPCIÓ:


- Sr. Josep Farnés i Costajussà


- Sr. Jaume Farnés i Costajussà

- Sr. Lluís Farnés i Costajussà


- Srs. Bautista i Diaz

- Srs. Treviño

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 1737206DGG3013N0001XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD: CL MONOLIT 6 Suelo
 08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]
 TIPO FINANCIAL: Suelo sin edif.
 CUERPO DE PARTICIPACION: 100/000000

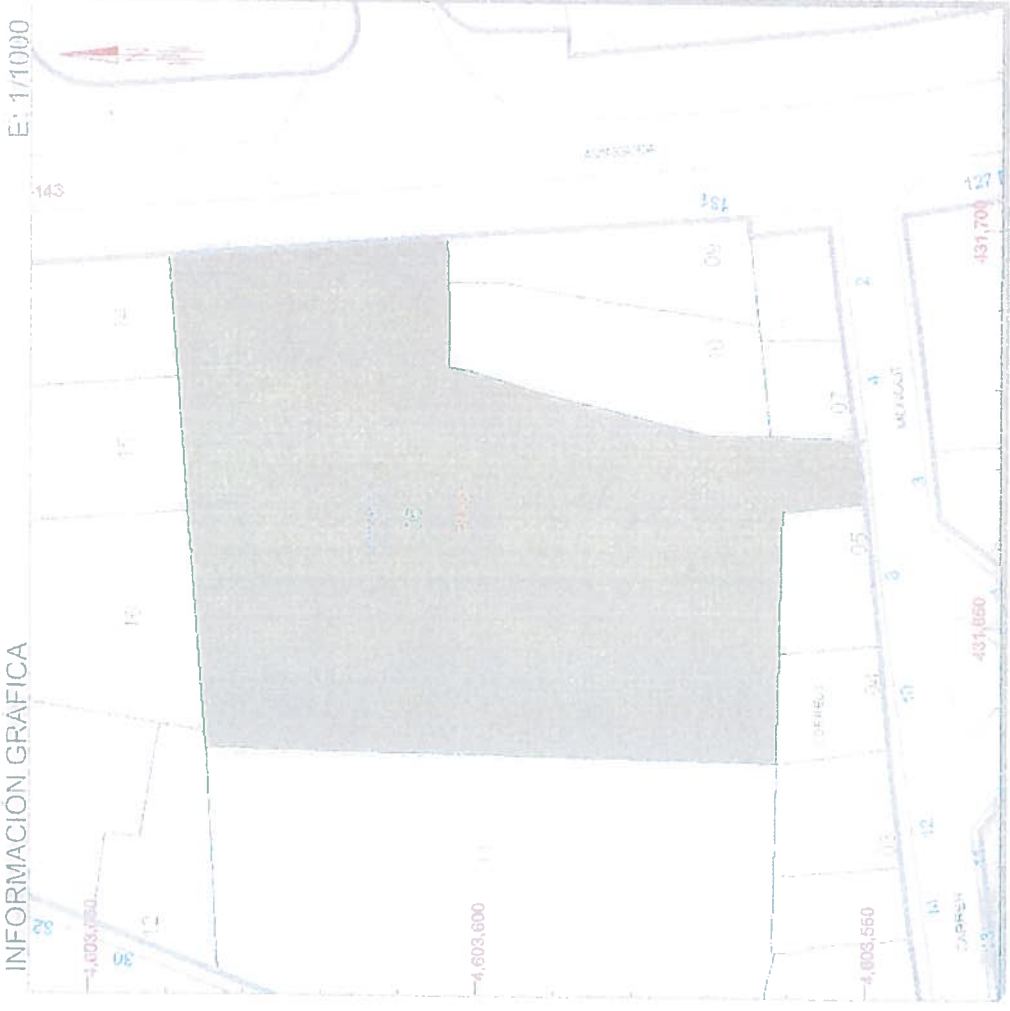
PARCELA CATASTRAL

SITUACION: CL MONOLIT 6
 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 0
 SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN PROTECCIÓN: 4.111
 Suelo sin edificar






INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Mancomunidad
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lines: 8 de Julio de 2019

COORDINACION GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 Registro: SABADELL 4
 Código finca registral: 061250000329141
 Fecha coordinación: 28/02/2019

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 1737210DG3013N0001IU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

IDENTIFICACION:
 CL MONOLIT 133
 08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]
 DESTINO PRINCIPAL: Residencial
 INVENIENTE DE PARTICIPACION: 100,000000
 ASOCIACION DE PARTICIPACION: 1932
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 236

PARCELA CATASTRAL

SITUACION:
 CL MONOLIT 133
 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 541
 Parcela construida sin division horizontal

CONSTRUCCION

Destino:
 VIVIENDA
 ALMACEN

Superficie	Superficie m ²
81	81
155	155

[Handwritten signatures and stamps]

INFORMACION GRAFICA

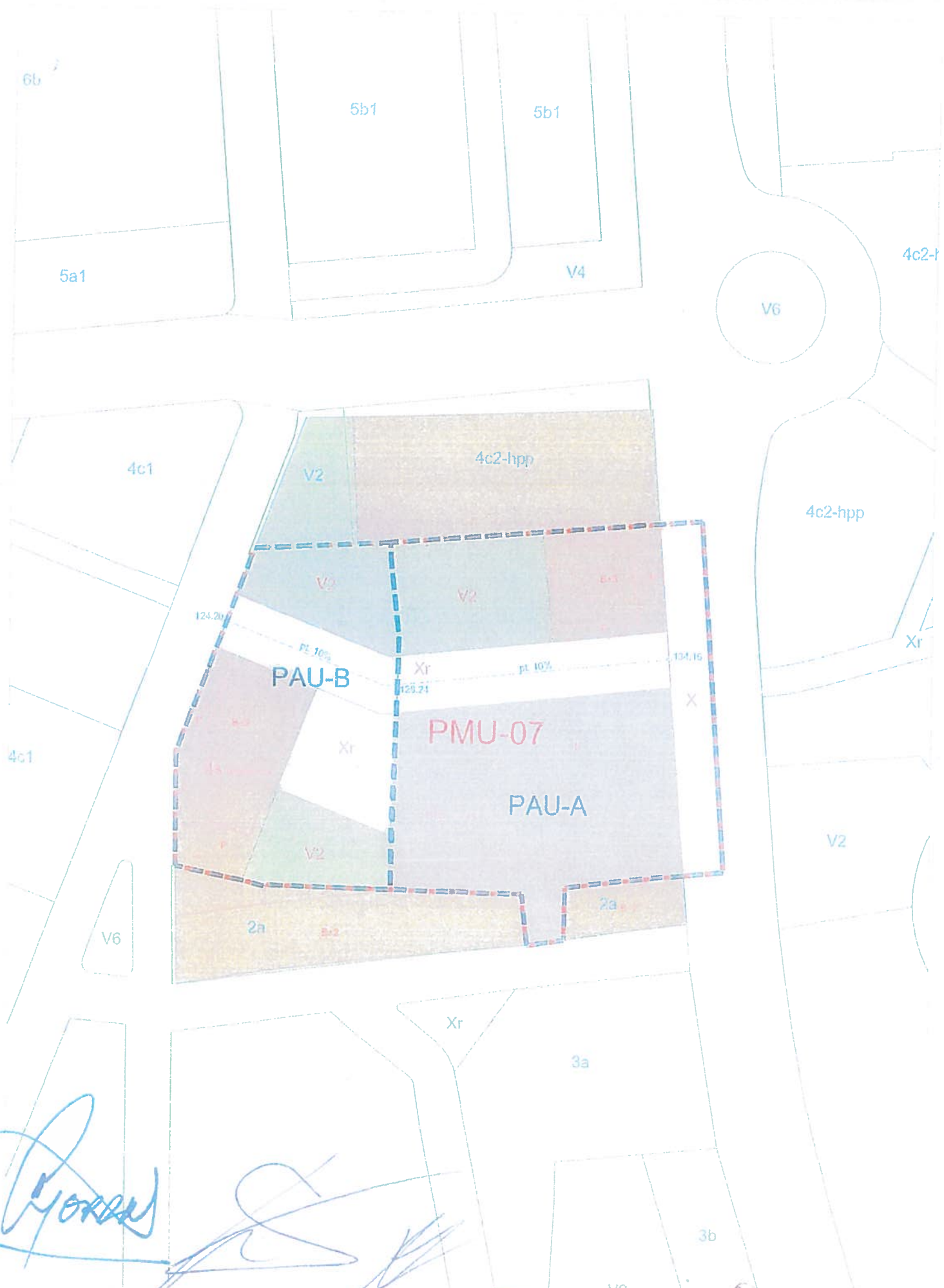


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 8 de Julio de 2010

Coordenadas U.T.M. Huevo 31 ETRS89

- Límite del Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y obras
- Límite zona verde
- Hidrografía



[Handwritten signature]

zoningació proposada

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1:1.000

CaixaBank, S.A., con domicilio en Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002 València -NIF A08663619-, representada por las personas cuyos datos se indican más abajo, con poderes suficientes para obligarla en este acto, según resulta del bastanteo efectuado por la Abogacía del Estado de la provincia de Barcelona,

AVALA SOLIDARIAMENTE

a las personas cuyos datos se indican, hasta la cuantía máxima que se especifica, ante el beneficiario que se señala, y por el concepto también indicado.

Este aval tiene carácter solidario, y se presta con expresa renuncia a los beneficios de excusión y división. CaixaBank, pagará a primer requerimiento del beneficiario y hasta la cantidad máxima avalada siempre que éste manifieste bajo su responsabilidad que la suma requerida corresponde a conceptos garantizados por el aval y que la parte avalada no la ha satisfecho.

CaixaBank efectuará el pago sin exigir que el beneficiario justifique el incumplimiento, y sin entrar a considerar su procedencia a tenor de las relaciones existentes entre acreedor y deudor, sin necesidad de ponerlo en conocimiento del deudor y pese, en su caso, a la oposición de éste.

Este aval permanecerá en vigor hasta que el beneficiario autorice su cancelación o sea devuelto el presente documento a CaixaBank, y en su defecto, hasta el plazo establecido, a partir del cual el presente documento quedará sin efecto ni valor, y el derecho de reclamación del beneficiario quedará caducado.

Datos de los representantes de CaixaBank, S.A.

Nombre y apellidos		NIF
FRANCISCO LORENZO DIAZ		52304494X
Nombre y apellidos		NIF
ALBERT BALAGUER ROCABERT		47157761X
Poderes que ostentan: fecha de la escritura	Notario	Nº de protocolo
10.10.2014	TOMÁS GIMÉNEZ DUART	0000002695
28.08.2019	MARIA DOLORES GIMÉNEZ ARBONA	0000001900
Referencias bastantes	Fechas	
9340.19	24.11.2014 28.10.2019	

Datos referidos al aval

Nombre y apellidos de las personas avaladas	NIF
ARIAL FOMENTO S.L.	B66115585

Beneficiario ante el cual se efectúa el aval
 IMMOBILIARIA FARNES GAB JURIDIC SL

Importe máximo avalado (letras) Importe
[REDACTED] [REDACTED]

Fecha máxima de validez del aval
 17.10.2022

Concepto garantizado

EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE OPCION DE COMPRA Y ACUERDO DE GESTION DE ACTUACION URBANISTICA A FAVOR DE ARIAL FOMENTO SL, FIRMADO EL DIA 17 DE ABRIL DE 2020, ENTRE ARIAL FOMENTO SL Y IMMOBILIARIA FARNES GABINET JURIDIC SL, RENOVA PALAU SL, CONSTRU NOVA PALAU SL, FRANCISCO BAUTISTA MORENO, CELIA DIAZ VILARDELL, EDGAR TREVINO MARTINEZ Y ERICA TREVIÑO MARTINEZ

Localidad y fecha

En SABADELL a 16 de Abril de 2020

Firma de los representantes de CaixaBank, S.A.

El presente aval ha sido inscrito en esta fecha en el Registro Español de Avaluos con el nº de registro 9340.68.2110710-29

ANNEX 4. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

1. APROVACIÓ INICIAL

L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, mitjançant resolució d'alcaldia de data 17 de febrer de 2021, va aprovar inicialment el pla de millora urbana Camí reial (PMU-07), amb les prescripcions i consideracions esmentades pels serveis tècnics municipals en els informes emesos.

El PMU es va sotmetre a informació pública mitjançant la publicació al Butlletí Oficial de la Província, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en un diari de gran difusió al municipi i a la seu electrònica de l'Ajuntament, pel termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la darrera publicació.

L'anunci es va publicar al DOGC número 8350 del 25 de febrer de 2021, al BOPB CVE 202110013284 de data 25 de febrer de 2021 i al Diari La Vanguardia de data 20 de febrer de 2021.

2. ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE BARCELONA

L'Ajuntament va sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que en sessió de data 26 d'abril de 2021 va emetre informe en sentit desfavorable en base a les prescripcions següents:

1.1 En la definició del sostre màxim edificable cal prendre com a paràmetre bàsic del sector l'índex d'edificabilitat bruta que estableix el POUM i aplicar-lo a la seva superfície real.

1.2 Cal garantir el percentatge mínim de sistemes que estableix el POUM (44%)

1.3 Pel que fa al sòl residencial, cal augmentar la distància de l'edificació als límits de la parcel·la de l'Avinguda de Catalunya; establir una alçada màxima de PB+2 en la parcel·la del Camí Reial; especificar que les construccions auxiliars computen a efecte d'edificabilitat; i fixar la densitat o número màxim d'habitatges admès en cadascuna de les parcel·les previstes

1.4 Cal replantejar la composició volumètrica de l'edifici comercial, que haurà de buscar una màxima integració topogràfica i justificar el còmput del seu sostre edificable d'acord amb la regulació del POUM pel que fa a la consideració de planta baixa.

1.5 Cal esmenar l'avaluació econòmica la documentació gràfica d'acord amb les consideracions de la part valorativa

En data 2 de juliol de 2021 es va presentar a l'Ajuntament un nou document de PMU que resolva les prescripcions assenyalades per la CTUB.

L'arquitecte municipal, en data 15 de juliol de 2021, va emetre informe favorable a la seva tramitació a la CTUB als efectes de l'emissió del preceptiu informe de conformitat amb allò establert a l'article 87 del TRLUC, i de l'acord de la CTUB de data 26 d'abril de 2021 i es va trametre novament el document a la CTU de l'Arc metropolità de Barcelona.

3. INFORMES SECTORIALS

Els informes sol·licitats i rebuts són:

	REBUT
Departament competent en matèria de comerç	08-04-2021
Autoritat territorial de la mobilitat corresponent.	21-04-2021
Agència Catalana de l'Aigua	09-04-2021
Aigües Ter Llobregat.	30-07-2021 i 09-11-2021
Drenatges Urbans del Besòs.	Set- 2021

A continuació s'exposa el resum dels informes rebuts i la resposta a les consideracions emeses:

a. Departament d'Empresa i Coneixement

L'informe es va rebre a l'Ajuntament en data 8 d'abril de 2021, amb registre d'entrada 6209.

L'informe és **favorable** i conclou:

Segons la documentació presentada, aquest PMU preveu "definir una nova proposta d'ordenació, com a alternativa a la plantejada pel POUM, l'any 2015, que era indicativa", a fi d'augmentar la "superfície comercial del municipi" i de disminuir el nombre d'habitatges previstos en el sector (de 56 als 33 proposats). L'ordenació proposada determina la disminució del sòl residencial i la creació d'una subzona comercials en els termes següents:

- *Zona blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible (clau 4s): la proposta redueix tant l'actual superfície de sòl (dels 4.642,96 m2 fins els 2.174,18 m2) com els sostres, que passen dels 5.015 m2 als 3.174,80 m2 per a usos residencials plurifamiliars i dels 885 m2 als 215,60 m2 per a usos comercials.*
- *Zona comercial PMU7 (clau 8c7): la proposta crea aquesta nova subzona comercial de 3.162,87 m2 de sòl i 2.509,60 m2 de sostre per a usos comercials en les categories de MEC i GEC.*

L'ús comercial es regula en el POUM vigent d'acord amb el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, normativa sectorial vigent. En aquest sentit, tenint en compte que el sector se situa dins la TUC actual de Palau-solità i Plegamans i atès que dins el seu perímetre es poden implantar les categories d'establiments comercials que la present proposta determina, aquest PMU s'adequa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei esmentat.

No es deriven canvis al document del PMU.

b. Agència Catalana de l'Aigua

L'informe es va rebre a l'Ajuntament en data 9 d'abril de 2021, amb registre d'entrada 6319

L'informe conclou el següent:

- *Pel que fa a la inundabilitat, s'informa **favorablement**.*

- *Respecte el sanejament, atès que el sector es troba en ple casc urbà del municipi, i que la saturació de l'EDAR i del sistema de sanejament en alta de La Llagosta durant l'any 2019 es troba al 68% de la seva capacitat, es podria admetre aquests nous cabals. En aquest cas, caldrà sol·licitar la corresponent autorització de connexió al Consorci Besòs Tordera, com administració actuant i s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents que per aquest sector és de 77.137,0 euros.*

Caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietaris.

El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament.

- *En relació amb l'abastament, s'informa **favorablement**.*

- *En relació amb les afeccions mediambientals, pel que fa a les competències d'aquesta Agència, s'informa **favorablement**.*

S'introdueix a l'article 11 de les normes del PMU el següent:

"El projecte d'urbanització es remetrà a l'ACA per tal que emeti informe en relació al sanejament.

Caldrà sol·licitar la corresponent autorització de connexió al Consorci Besòs Tordera, com administració actuant i s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents, que es valorarà en el projecte d'urbanització."

c. Autoritat del Transport Metropolità

L'informe es va rebre a l'Ajuntament en data 21 d'abril de 2021, amb registre d'entrada 7152

L'informe és favorable amb condicions i recomanacions:

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la Pla de Millora Urbana 07. Camí Reial, de Palau-Solità i Plegamans compta amb bona part dels elements necessaris per a aconseguir una mobilitat sostenible, d'acord amb els principis de la Llei de la Mobilitat 9/2003 i del propi Decret 344/2006, per la qual cosa s'emet informe favorable. No obstant això, s'estableixen unes condicions relatives al seu desenvolupament, que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui:

- *Cal aclarir l'amplada útil de les voreres dels carrers de l'entorn al sector.*

- *És necessari concretar i justificar la previsió de places previstes pel vehicle privat.*

Així mateix, les diferents recomanacions que se citen en aquest informe, s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui.

D'acord amb el que prescriu l'article 18.4 de la Llei, si els projectes no segueixen les determinacions de l'estudi, ho han de justificar.

Les recomanacions que exposa l'informe són:

- *Recomanació 1. Xarxa de transport públic: Es recomana aportar informació referent a l'anàlisi de la tipologia de parades d'autobús existents, així com aportar informació referent al servei de taxi existent.*
- *Recomanació 2. Mobilitat a peu i en bicicleta: Es recomana incloure l'anàlisi del pendent dels itineraris.*
- *Recomanació 3. Estimació de la demanda d'aparcament: Es recomana preveure places d'aparcament per a bicicletes segures i segregades per als treballadors/es, així com incloure aparcament per a VMP.*
- *Recomanació 4. Estimació de la demanda d'aparcament: Es recomana que l'equipament comercial (supermercat petit) prevegi la instal·lació de punts de recàrrega per a bicicletes elèctriques i VMP pels treballadors/es.*

L'EAMG s'ha actualitzat.

d. Aigües Ter – Llobregat

L'informe es va rebre a l'Ajuntament en data 30 de juliol de 2021, amb registre d'entrada 2021/14992.

L'informe conclou desfavorablement:

De l'exposició anterior es conclou que Serveis afectats d'ATL emet informe desfavorable del document "Pla Millora Urbana Camí Reial PMU-07" per desconèixer l'existència d'una conducció DN 500 d'ATL que resulta afectada per la implantació de la rotonda prevista en la intersecció del c/ Indústria amb Ctra. B-143 (o Av. Catalunya) i per tant no inclou la despesa d'aquest servei afectat en la valoració econòmica de l'actuació.

Cal doncs que el promotor presenti i sotmeti a l'autorització d'ATL un projecte constructiu de la rotonda que inclogui la modificació del perfil longitudinal de la conducció DN 500 d'ATL per tal de deixar-la en unes condicions adequades que permetin la continuïtat del servei públic, accedir-hi i fer-hi els treballs de manteniment i reparació necessaris.

Es va presentar nova documentació en data 20 d'octubre de 2021.

Es va rebre nou informe en data 9 de novembre de 2021. L'informe és favorable a la proposta presentada d'encaixar un giratori/rotonda "mínima" (diàmetre exterior de 31,60 m) sense cap connexió amb els carrers laterals Indústria o Empordà, però de manera condicionada a desenvolupar aquesta proposta a nivell de projecte constructiu (posicionament ETRS89 de la rotonda, rasants finals i recobriments resultants del DN 500 FD, tubs de drenatge a col·locar, etc...) i presentar-lo a ATL per a la seva autorització (en el relatiu a la franja de protecció del DN 500 FD segons DL 03/2003) abans de passar a la fase d'execució d'obra.

S'introdueix a l'article 11 de les normes del PMU el següent:

“El projecte d'urbanització es remetrà a Drenatges Urbans del Besos, SL i a Aigües Ter - Llobregat per tal que emetin informe.”

e. Drenatges Urbans del Besos, SL

L'informe és de data setembre de 2021.

L'informe conclou:

A partir de la informació anterior, serà necessari tenir major definició del Projecte de clavegueram i xarxa pluvial del PMU-05, per a poder fer una valoració completa ja que en el document revisat del PMU-07 no hi ha informació de detall. Es farà necessari la revisió del Projecte Constructiu en fase de redacció abans de la seva aprovació, per tal que permeti garantir la qualitat de la xarxa de clavegueram a construir i, per la via de l'homogeneïtat i la normalització, assegurar una correcta durabilitat i funcionalitat de la xarxa una vegada aquesta sigui recepcionada per l'Ajuntament.

En el document revisat del PMU-07 no es detalla el punt de connexió de la zona comercial (“8c7”). En el present informe (apartat 4.1.2.) es detalla els tres pous de registre més pròxims a l'àmbit d'actuació per tal que el projectista pugui tenir-los presents durant la fase de redacció del projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització del PMU-07 haurà d'incloure:

- Es requerirà que el projecte d'urbanització incorpori els plànols de perfils longitudinals de la xarxa de clavegueram i de la xarxa de pluvials, tal com estableix l'Art. 20 de les Prescripcions tècniques de sanejament del consorci Besòs-Tordera. Aquests perfils hauran d'incloure almenys els següents camps: diàmetres i classe estructural de les canonades, cota hidràulica en pous i sobreeixidors, pendent dels trams, separació entre pous i cotes del terreny urbanitzat.*
- El projecte d'urbanització haurà d'incloure els càlculs de cabals d'abocament procedents de les escomeses dels habitatges i dels cabals de pluja. Es requerirà que s'incorpori els càlculs de les escomeses unitàries seguint l'apartat 4.3. Dimensionat dels col·lectors de tipus mixt, de la Secció HS5- Evacuació d'aigües del Document Bàsic HS Salubritat. Codi Tècnic de l'Edificació.*
- Es requerirà que el projecte d'urbanització inclogui els càlculs hidràulics de les canonades proposades.*

Es recorda que per a la redacció del Projecte Constructiu s'haurà de complir amb el Plec de Prescripcions Tècniques del Consorci Besòs Tordera que s'adjunta com a Annex I. A trets generals es fan els següents comentaris:

- La canonada de la xarxa principal es recomana que sigui de formigó armat amb ciment tipus “SR” fabricada per compressió radial de DN 400 mm/ID, classe III ASTM amb endoll de campana i junta d'estanqueïtat tipus Delta s/UNE-EN 681-1, extrem mascle fresat amb una “acanaladura” per allotjar la junta de goma i evitar el seu desmuntatge de Arenzana Prefabricados o equivalent, col·locat sobre una solera de 10 cm amb arronyonament de ¼ del diàmetre exterior del tub i rebliment fins a 10 cm per damunt de la generatiu superior de la canonada amb material granular tipus graveta. O en canonada de PVC color teula paret compacta s/UNE-EN ISO 1452-2:2010 de*

DN 400 mm/OD, PN6, unió mitjançant junta elàstica bilabiada, col·locat sobre solera de 10 cm i rebliment fins a 10 cm per damunt de la generatriu superior de la canonada, amb material granular tipus graveta.

- Per als embornals es recomana: canonada de PVC color teula paret compacta s/UNE-EN ISO 1452-2:2010 de DN 250 mm/OD, PN6, unió mitjançant peça clik i en el seu cas junta elàstica bilabiada, col·locat sobre solera de 10 cm i rebliment fins a 10 cm per damunt de la generatriu superior de la canonada, amb material granular tipus graveta.
- Per a les reixes interceptores es recomana: canonada de PVC color teula paret compacta s/UNE-EN ISO 1452-2:2010 de DN 315 mm/OD, PN6, unió mitjançant peça clik i en el seu cas junta elàstica bilabiada, col·locat sobre solera de 10 cm i rebliment fins a 10 cm per damunt de la generatriu superior de la canonada, amb material granular tipus graveta.

El material per a les conduccions d'una xarxa de sanejament podrà ser:

MATERIALS DE CANONADES	CAMP D'APLICACIÓ
PVC COLOR TEULA PARET COMPACTA s/UNE-EN ISO 1452-2:2010	DN160mm/OD – DN400mm/OD
FORMIGÓ ARMAT. ASTM C-76 gruix B	DN400mm/ID – DN2400mm/ID

OD: Diàmetre exterior

ID: Diàmetre interior

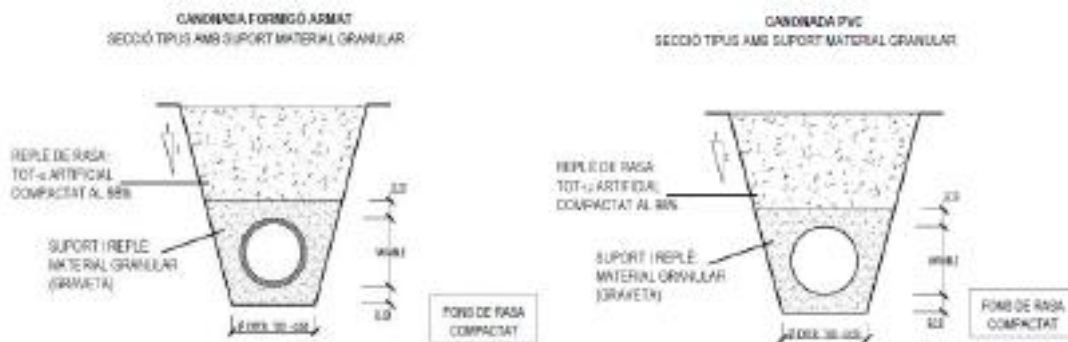
- Pel que fa a la seva ubicació, sempre es recomana que les canonades principals vagin per la calçada.
- S'estableixen els següents intervals de pendent per a conduccions, així com les velocitats recomanades:

DIÀMETRE CONDUCCIÓ (mm)	PENDENT	
	MÍNIMA	MÀXIMA
Escames	2:100	6:100
D200 – D300	6:1000	6:100
D300 – D600	5:1000	5:100
D600 – D1000	3:1000	3:100
D1000 – D2000	1:1000	1:100

MATERIAL	VELOCITAT MÀXIMA	VELOCITAT MÍNIMA
FORMIGÓ	4 m/s	0,6 m/s
PVC	5 m/s	

Quan la canonada a instal·lar sigui de PVC, a causa de la forma de col·locació en rasa i a la rigidesa i longitud del tub, el pendent mínim serà sempre major del 0,8%.

- La secció tipus serà la següent:



- El rebliment es realitzarà amb graveta granular de granulometria 12-20mm.

- Es recomana posar clapetes antiretorn a les escomeses.

El projecte d'urbanització inclourà tot el sol·licitat i es remetrà a Drenatges Urbans del Besos, SL per tal que emeti informe.

S'introdueix a l'article 11 de les normes del PMU el següent:

"El projecte d'urbanització es remetrà a Drenatges Urbans del Besos, SL i a Aigües Ter - Llobregat per tal que emetin informe."

4. SEGON ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE BARCELONA

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc metropolità de Barcelona, en sessió de 27 de setembre de 2021 va acordar:

1. Emetre **informe favorable**, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla de millora urbana 07 Camí Reial de Palau-solità i Plegamans, promogut i tramès per l'Ajuntament.

2. Indicar a l'Ajuntament que, si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. Recordar a l'Ajuntament que, un cop aprovat definitivament el document, la documentació en format digital que s'ha de presentar als efectes de l'article 88 del Text refós de la Llei d'urbanisme, ha d'incloure obligatòriament una carpeta, anomenada Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques dels plànols del pla, d'acord amb l'Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.

