

PLA DE MILLORA URBANA

TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA DE LES FINQUES 4 I 7
C/ JOAN MARAGALL Nº15-21, C/ MONSERRAT ROIG Nº16-32
A CAN LLONCH,
PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS
08184 (BARCELONA)

Promotor: PROMOTOR MONJUST S.L

Contemporanea [arquitectura interiorismo](#)

Tècnic Responsable

> c/ de Francesc Macià i Llussa, 155, 08401
Granollers - Barcelona

Anthony Benítez Martín

T: 678 676 878
abm@coac.net

1.- Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

La present documentació té per objecte la redacció del pla de millora, de les finques 4 i 7 (segons fitxes cadastrals) situades a CAN LLONCH, ubicades als carrers Joan Maragall n°15-21 i Montserrat Roig n°16-32 respectivament, més concretament les parcel·les ubicades en les finques amb referència cadastral 1533205DG3013S0001OG i 1533201DG3013S0001LG, per tal de redefinir el paràmetres d'ample i profunditat de l'ocupació d'edificació, sense augmentar la superfície, l'edificabilitat o la densitat. Aquestes finques registradament resten dividides en les següents entitats:

Situació	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Indufir
c/J Joan Maragall Ent.1 casa A, n°15	Sabadell n°4	3797	220	108	9594	8125000481139
c/J Joan Maragall Ent.2 casa B, n°17	Sabadell n°4	3797	220	111	9595	8125000481146
c/J Joan Maragall Ent.3 casa C, n°19	Sabadell n°4	3797	220	114	9596	8125000481153
c/J Joan Maragall Ent.4 casa D n°21	Sabadell n°4	3797	220	117	9598	8125000481160
c/Montserrat Roig Ent.5 casa E, n°16	Sabadell n°4	3797	220	120	9599	8125000481177
c/Montserrat Roig Ent.6 casa F, n°18	Sabadell n°4	3797	220	123	9600	8125000481184
c/Montserrat Roig Ent.7casa G, n°20	Sabadell n°4	3797	220	126	9601	8125000481191
c/Montserrat Roig Ent.8 casa H, n°22	Sabadell n°4	3797	220	129	9602	8125000481207
c/Montserrat Roig Ent.9 casa I, n°24	Sabadell n°4	3797	220	132	9602	8125000481214
c/Montserrat Roig Ent.10 casa J, n°26	Sabadell n°4	3797	220	135	9603	8125000481221
c/Montserrat Roig Ent.11 casa K, n°28	Sabadell n°4	3797	220	138	9604	8125000481238
c/Montserrat Roig Ent.12 casa L, n°30	Sabadell n°4	3797	220	141	9605	8125000481245
c/Montserrat Roig Ent.13 casa M, n°32	Sabadell n°4	3797	220	144	9606	8125000481252

Les finques es troben classificades com a sòl urbà consolidat, zona de cases agrupades en filera existent (Pla Parcial Can Llonch (5a3)

Els articles 342 i ss de les NNUU del POUM estableixen, pel que fa a la zona de cases agrupades (Clau 5a), el següent:

“ **Definició:** *Compren les àrees desenvolupades o amb previsió de desenvolupament urbanístic ocupades amb edificacions unifamiliars de cases agrupades entre mitgeres (en filera,*

aparellades,...) de baixa densitat, alineades a vial i amb jardí posterior i en alguns casos també amb jardí en front a vial.

2. Aquestes tipologies de cases es situen repartides i disperses en les zones urbanes més planeres del municipi, i normalment s'agrupen en conjunts d'illes amb característiques similars.

3. Els àmbits o barris del municipi on es situen aquestes zones coincideixen amb antics Plans parcials, i són fonamentalment: /.../Can Llonch /.../

4. S'estableixen, degut a les diverses implantacions amb característiques diferents, condicions especials per aquells conjunts procedents del diferents Plans parcials, Projectes de Reparcel·lació o de Projectes d'ordenació de l'edificació, i que conservaran les condicions derivades dels respectius projectes.

5. És objectiu del POUM el manteniment de les característiques de la parcel·lació i de l'edificació actualment existent, així com dels diferents tipus de teixit d'aquestes característiques, amb la disposició de les cases agrupades en filera o aparellada

/.../

Art. 344.- Classificació de zones i subzones

1. Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques i dels diferents paràmetres urbanístics prèviament definits en els Plans parcials corresponents

/.../

Es consideren també edificables totes les parcel·les existents o amb ordenació existent (físicament, registral i cadastralment) en l'entrada en vigor d'aquest POUM, així com les parcel·les que provenen d'una llicència de parcel·lació concedida per la Corporació municipal de Palau-solità i Plegamans o a través d'altres actes administratius, com les adjudicades com a conseqüència de l'aprovació dels preceptius projectes de reparcel·lació, un cop complides les obligacions urbanístiques que se'n deriven.

/.../

Art. 348.- Cases en filera (clau 5a3) (P.P. Can Llonch)

1. Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Can Llonch.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 125,00 m²sòl.

S'estableix la façana mínima en 5,00 m, i la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 5,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats."

Ara bé, segons el planejament vigent i degut a la distància on s'indica els gàlils d'ocupació de dites parcel·les, no permet garantir l'aprofitament d'ocupació de les parcel·les existents i objecte del present PMU.

2.- Justificació del pla de millora. Marc legal

Aquest pla de millora urbana es redacta per redefinir l'amplada i profunditat d'ocupació de les edificacions de les finques 4 i 7 ubicades al carrer Joan Maragall nº15-21 i al carrer Montserrat Roig nº16-32 respectivament, per tal de garantir l'aprofitament de dites parcel·les sense modificar la tipologia d'habitatge unifamiliar en filera, la superfície total d'ocupació, l'edificabilitat o la densitat.

L'article 13 de les Normes Urbanístiques del POUM contemplen la possibilitat de desenvolupar Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat quan les necessitats del planejament ho aconsellin, per regular la composició volumètrica.

L'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, defineix el Pla de Millora Urbana com aquell que, entre d'altres, té per objecte en sòl urbà consolidat, regular la composició volumètrica i de façanes.

3.- Promotor del pla de millora urbana

El promotor del present Pla de Millora Urbana és PROMOTOR MONJUST S.L com a propietari dels solars objecte del pla, amb (CIF) B67503888 i amb adreça fiscal Gran via Carles III 84, 3ª planta, 08028 Barcelona.

4.- Antecedents Urbanístics

El planejament territorial vigent és el Pla territorial metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC el 12 de maig del 2010.

Pla d'ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC el 30 d'octubre de 2015, en el qual el sol queda classificat com a 5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch) amb els següents paràmetres bàsics:

1- Definició

Aquesta clau respon a cases agrupades en filera definides en el Pla parcial Can Llonch.

2- Condicions de la parcel·la

La parcel·la edificable mínima s'estableix en 125,00 m²sòl.

S'estableix la façana mínima en 5,00 m, i la inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim 5,00 m.

No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen aquests paràmetres fixats.

3- Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació quedarà definida segons els gàlils o els perímetres reguladors determinats en els plànols de normativa urbanística corresponents. Aquets plànols facilitat per l'ajuntament s'adjunta en aquest pla de millora.

4- Edificabilitat i sostre màxim

En el cas de parcel·les edificades, no es fixa el coeficient d'edificabilitat net. El sostre màxim per parcel·la és aquell corresponent al sostre de l'edificació existent (volumetria definida), que queda inclòs en els gàlils amb consideració de façana unitària establerta en PB+I (permetent la reculada de manera conjunta), inclòs el sostre addicional del sotacoberta.

En el cas de parcel·les encara no edificades, s'estableix un índex d'edificabilitat màxim de 0,98 m²st/m²sòl. El sostre es disposarà dins dels gàlils establerts, amb consideració de façana unitària, determinats en els plànols corresponents de normativa urbanística, a excepció del garatge en planta baixa que es podrà disposar alineat a vial ocupant la franja de separació al

vial de l'edificació principal, determinada en els plànols de normativa urbanística, amb una amplada de 4,00 m.

Les golfes es consideraran com una planta pis i computaran com a sostre edificat.

5- Perímetre regulador

Està determinat per una franja paral·lela al vial definida en el plànol de normativa urbanística.

S'admetrà ocupar, en planta baixa, la franja de separació al vial de l'edificació principal pel garatge, amb una amplada màxima de 4,00 m per parcel·la, i sempre que afecti a tot un front d'edificació. Aquest escreix de sostre es reduirà de les altres plantes.

6- Perfil regulador, alçada màxima i nombre de plantes

El perfil regulador és definit pel perímetre regulador, l'alçada màxima de 7,50 m i la inclinació de la coberta que serà del 30%.

El nombre màxim de plantes és de PB+I, quedant definida en els plànols corresponents de normativa urbanística.

7- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la i als lindars laterals), vindran definides pels gàlils establerts en el plànol de normativa urbanística. El qual queda definit al plànol adjunt A-02 a l'apartat 10.

8- Tancaments de la parcel·la

Les tanques que fan front a vials o espais públics, dotacions o espais verds, seguiran en tota la seva longitud les alineacions i rasants dels mateixos.

L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de vial o espai públic es mantindrà amb jardins a càrrec del propietari del sòl.

Les tanques opaques sobre espais públics tindran una alçada màxima de 1,20 m. Aquesta alçada es podrà incrementar fins a 1,80 m amb elements transparents.

L'alçada màxima de les tanques opaques, en el resta dels límits no superarà en cap cas l'alçada de 1,80 m, amidats des de la cota natural del terreny segons es defineix en l'apartat de paràmetres d'edificació.

9- Usos

L'ús dominant i principal de la zona és residencial.

S'admeten els següents usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar en filera (uf)
- Habitatge unifamiliar agrupat (ug)
- Habitatge d'ús turístic (ht)

- Residència col·lectiva i especial (rc)
- Oficines (of), complementari o no a l'habitatge
- Serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge
- Educatiu-docent (ed)
- Esportiu (ep)
- Cultural (cu)
- Associatiu (aso)
- Administratiu i serveis (ad)
- Serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S)
- Aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles
- 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.

Així ens trobem que ens trobem que la materialització dels aprofitaments de les parcel·les objecte del present Pla de Millora Urbana, tindrà la següent problemàtica:

- 1- Segons els gàlils establerts al plànol d'ordenació, la longitud total d'ocupació de la finca situada al carrer Montserrat roig és de 42,62m. Tenint en compte que l'amplada mínima de les parcel·les indicades a l'apartat 2 "condicions de les parcel·les" del pla d'ordenació, resta establert en 5m, aquest paràmetre impossibilita materialitzar l'aprofitament de la finca.

5- Solució proposada

La solució proposada és augmentar la longitud de 42,62m fins 45,30m, d'aquesta manera es podrà edificar la tretzena entitat. Es proposa igualar també la longitud edificable de dites parcel·les reduint 14,00m de profunditat a 13,18m les parcel·les situades al carrer Joan Maragall i les parcel·les ubicades al carrer Montserrat Roig, augmentar de 13,00 a 13,18m. D'aquesta manera restaran totes les edificacions amb les mateixes dimensions i l'ocupació total de les dues parcel·les quedarà de 862.70m² que dicta el planejament a 862.63m² d'ocupació.

A continuació es detallen les taules comparatives de com resten les modificacions:

M2 Parcel·les	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	596.55	644.62
Parcel·la Montserrat Roig	1293.67	1245.60
Total	1890.22	1890.22

M2 ocupació	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	308,49	265,58
Parcel·la Montserrat Roig	554,07	597,05
Total	862,56	862,63

Edificabilitat	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	96.69% (616,97m ²)	82.40% (531.14m ²)
Parcel·la Montserrat Roig	85.66% (1108,15m ²)	95.87% (1194.11m ²)
Total	91.27% (1725.12m²)	91.27% (1725.25m²)

Densitat	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	149.14m ² sol/habitatge (mín. 125m ² /habitatge)	161.16m ² sol/habitatge
Parcel·la Montserrat Roig	154.96m ² sol/habitatge (mín. 125m ² /habitatge)	138.4m ² sol/habitatge
Total	157.52m² sol/habitatge	145.40m² sol/habitatge

Aquesta modificació resta representada gràficament al plànol A03 de l'apartat 12.

Per tant, amb aquest PMU, es reajusten els gàl·lids d'ocupació respectant els dos 2,00m de separació a vials i sense augmentar l'ocupació total, ni alterar els paràmetres bàsics d'edificabilitat, densitat, ni tipologia d'habitatge.

6.- Estudi econòmic i financer

Aquest pla especial de millora urbana no implica cap despesa, per tant no procedeix un repartiment de càrregues d'urbanització.

A ara bé, actualment es tracta d'un àmbit amb tretze parcel·les registrals, donat que el garatge serà d'accés comunitari la propietat és única, només caldrà agrupar les dues parcel·les, prèvia la concessió de la llicència d'obres, quan sigui vigent el present Pla de Millora Urbana.

7.- Pla d'etapes i sistema d'actuació.

S'estableix una única etapa i la totalitat d'aquest àmbit de planejament serà desenvolupat en una única llicència d'obres.

Donat que originàriament eren dues finques dividides en 4 i 9 parcel·les i que la proposta implica la construcció de tretze habitatges units en el subsol per un únic aparcament de vehicles caldrà, després d'aprovar el Pla procedir a una agrupació de parcel·les, tal com s'indica en el punt anterior.

8.- Estudi mediambiental.

L'àmbit d'actuació del present pla de millora urbà no està inclòs dins cap sector d'especial protecció mediambiental segons el planejament general.

En tractar-se d'un sòl urbà consolidat per tant no és cap paratge natural que tingui elements d'interès a conservar o protegir.

Els únics paràmetres que es modifiquen són la profunditat edificable i l'àmbit d'ocupació però no l'ús d'habitatge unifamiliar de cases agrupades en filera, per tant l'impacte ambiental no canvia respecte al del planejament vigent.

9.- Normativa.

Article 1.- Àmbit

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana és el de les finques 4 i 7 (segons fitxes cadastrals) situades a CAN LLONCH, ubicades als carrers Joan Maragall nº15-21 i Montserrat Roig nº 16-32 respectivament, més concretament les parcel·les ubicades en les finques amb referència cadastral 1533205DG3013S0001OG i 1533201DG3013S0001LG. Que queden registralment dividides en les entitats descrites en l'apartat 1 "*Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida*".

Article 2.- Objectiu

Aquest PMU té per objecte fixar la composició volumètrica de les finques incloses en l'àmbit, redefinint l'amplada i profunditat d'ocupació de les edificacions, per tal de garantir

l'aprofitament de dites parcel·les sense modificar la superfície total d'ocupació, l'edificabilitat o la densitat.

Tanmateix, aclarir que la tipologia d'habitatges que es vol desenvolupar és d'acord al article 269 de la normativa del POUM, que es classifica com habitatge unifamiliar en filera (uf). I dita promoció s'executarà com a una promoció unitària amb un aparcament comú en el subsol.

Article 3.- Compliment del Pla de Millora Urbana

Pel que fa a la regulació de la clau 5a3, cases en filera P.P. Can Llonch, el present PMU es remet a l'article 348 de les NNUU del POUM.

El contingut del present PMU s'ha d'entendre substitutori i complementari del plànol d'ordenació del POUM aprovat definitivament el 23 d'abril de 2015, respectant la classificació com habitatge unifamiliar en filera (uf) i pel que fa a la composició volumètrica de les finques, que quedarà fixada tal com s'assenyala a continuació,



Fig. 1 ordenació volumètrica proposada

No s'han realitzat canvis substancials durant el transcurs de la tramitació d'aquest pla que comprometin els paràmetres reguladors que s'estableixen en el PMU presentat i aprovat inicialment per Resolució de l'alcaldia en data del 21 d'octubre de 2021.


Article 4.- Vigència i aplicació del PMU

El Pla de Millora Urbana entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Granollers, 05 Juliol de 2022

Anthony Benítez Martín

signatura: l'Arquitecte



Tècnic responsable

Contemporanea arquitectura interiorismo

10.- Fitxes cadastrals finques 4 i 7.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1533205DG3013S00010G

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL P.P. CAN LLONCH Suelo FINCA 4
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

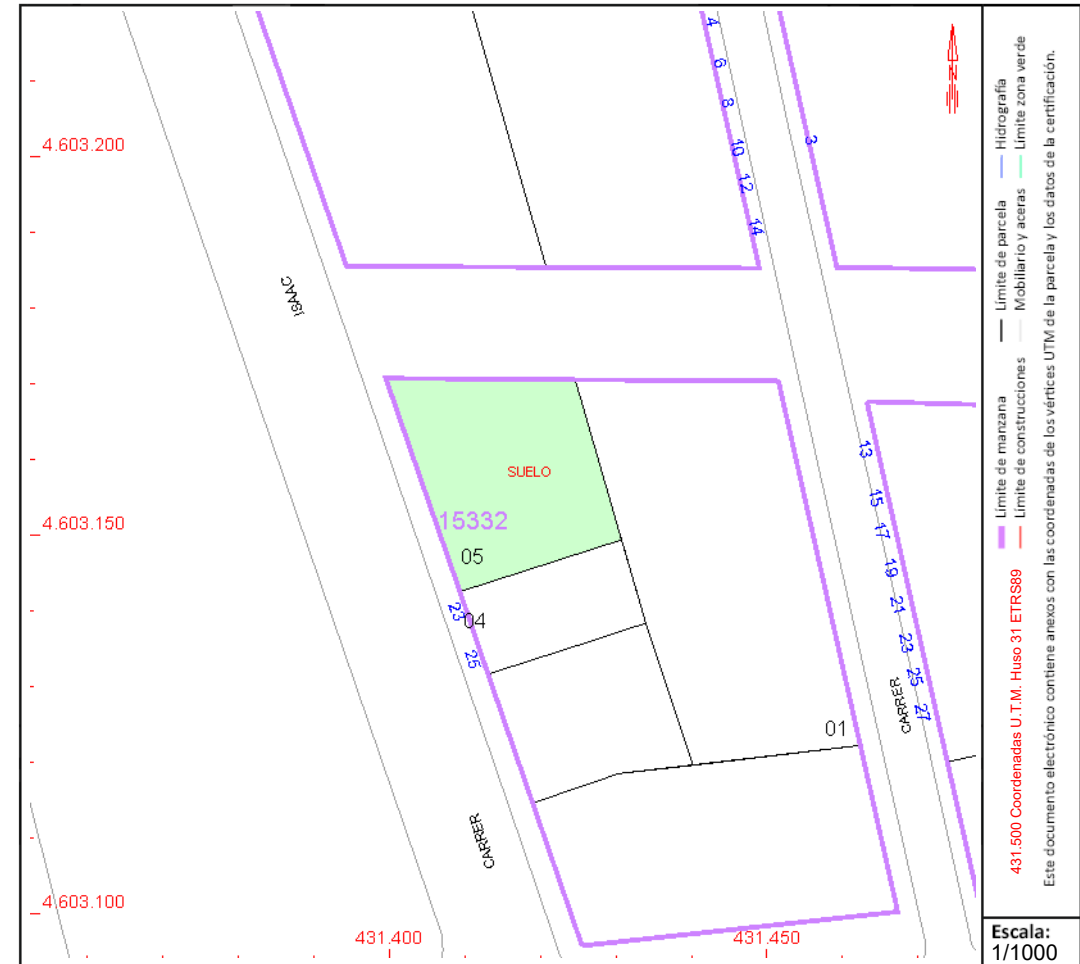
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 599 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1533201DG3013S0001LG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL P.P. CAN LLONCH Suelo FINCA 7
08184 PALAU-SOLITA I PLEGAMANS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

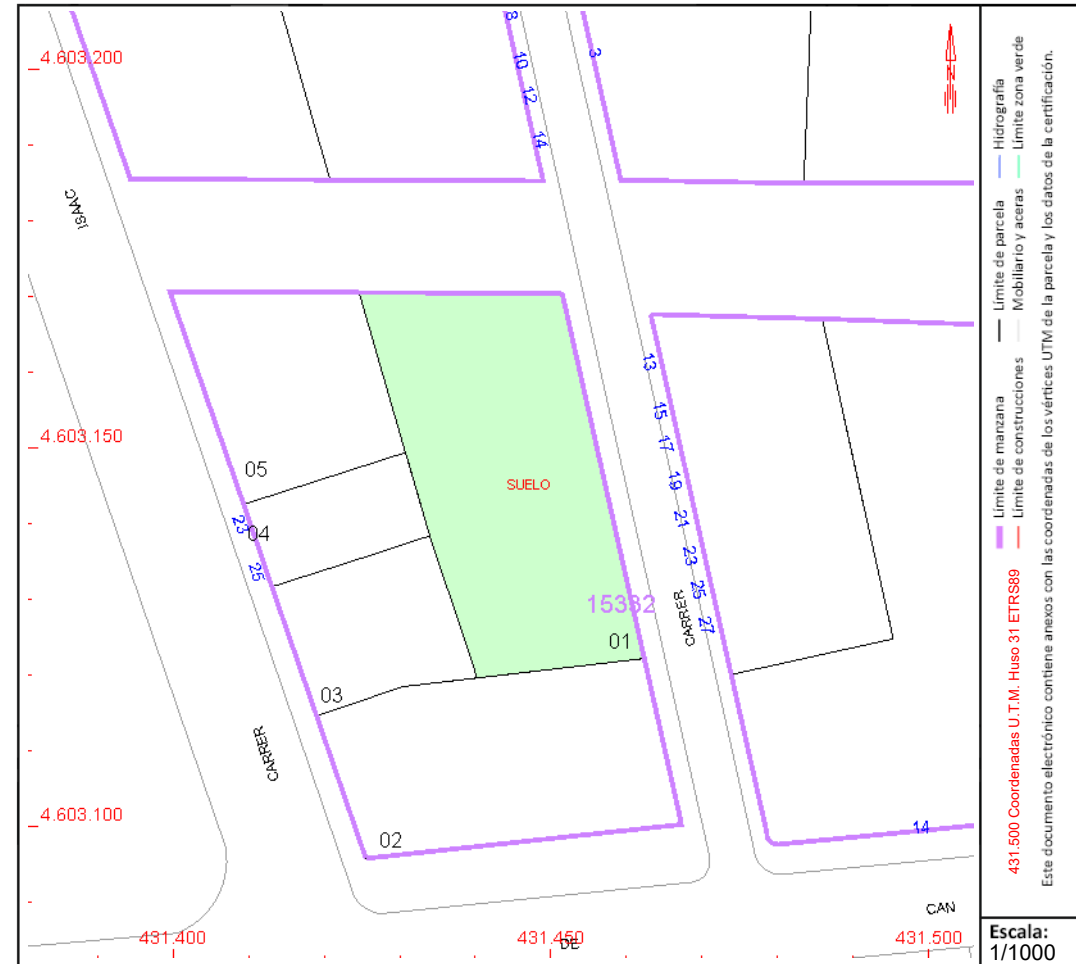
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.240 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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"

11.- Plànols planejament vigent

I4.01- Pla general de la comarca de Sabadell.

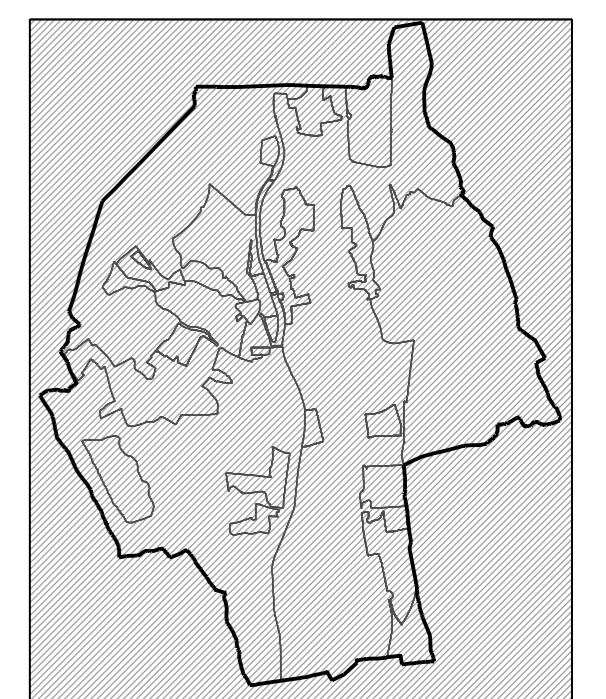
I4.02- Classificació del sòl.

I4.03- Qualificació del sòl.



- SISTEMAS GENERALES**
- B Sistema aeroportuario
 - C Sistema ferroviario
 - D Sistema viario
 - E Sistema de infraestructuras
 - F Sistema de equipamientos y dotaciones de ámbito supramunicipal
 - G Sistema de equipamientos y dotaciones de ámbito municipal
 - H Sistema de proyectos urbanos
 - I Sistema de proyectos urbanos
 - J Sistema de proyectos urbanos
 - K Sistema de proyectos urbanos
 - L Sistema de proyectos urbanos
- ZONAS**
- USO URBANO**
- 1 Área central de Sabadell
 - 2 Centro antiguo
 - 3 Barrio
 - 4 Comercial
 - 5 Zona de actividad terciaria terciaria
 - 6 De conservación
 - 7 Industrial
 - 8 De remodelación
 - 9 De conservación y rehabilitación
 - 10 De transformación de uso
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**
- 11 De adaptación de parcelas
 - 12 De desarrollo residencial
 - 13 De desarrollo industrial
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**
- 14 De desarrollo urbanístico especial
 - 15 De desarrollo residencial
 - 16 De desarrollo residencial protegido
 - 17 De desarrollo residencial protegido
 - 18 TERREJOS AGRÍCOLA ACTUAL
 - 19 Masoveria Substatal
- SUELO NO URBANIZABLE**
- 20 Zona periurbana
 - 21 Zona periurbana
 - 22 Zona periurbana
 - 23 Zona periurbana
 - 24 Zona periurbana
 - 25 Zona periurbana
 - 26 Zona periurbana
 - 27 Zona periurbana
 - 28 Zona periurbana
 - 29 Zona periurbana
 - 30 Zona periurbana
 - 31 Zona periurbana
 - 32 Zona periurbana
 - 33 Zona periurbana
 - 34 Zona periurbana
 - 35 Zona periurbana
 - 36 Zona periurbana
 - 37 Zona periurbana
 - 38 Zona periurbana
 - 39 Zona periurbana
 - 40 Zona periurbana
 - 41 Zona periurbana
 - 42 Zona periurbana
 - 43 Zona periurbana
 - 44 Zona periurbana
 - 45 Zona periurbana
 - 46 Zona periurbana
 - 47 Zona periurbana
 - 48 Zona periurbana
 - 49 Zona periurbana
 - 50 Zona periurbana
 - 51 Zona periurbana
 - 52 Zona periurbana
 - 53 Zona periurbana
 - 54 Zona periurbana
 - 55 Zona periurbana
 - 56 Zona periurbana
 - 57 Zona periurbana
 - 58 Zona periurbana
 - 59 Zona periurbana
 - 60 Zona periurbana
 - 61 Zona periurbana
 - 62 Zona periurbana
 - 63 Zona periurbana
 - 64 Zona periurbana
 - 65 Zona periurbana
 - 66 Zona periurbana
 - 67 Zona periurbana
 - 68 Zona periurbana
 - 69 Zona periurbana
 - 70 Zona periurbana
 - 71 Zona periurbana
 - 72 Zona periurbana
 - 73 Zona periurbana
 - 74 Zona periurbana
 - 75 Zona periurbana
 - 76 Zona periurbana
 - 77 Zona periurbana
 - 78 Zona periurbana
 - 79 Zona periurbana
 - 80 Zona periurbana
 - 81 Zona periurbana
 - 82 Zona periurbana
 - 83 Zona periurbana
 - 84 Zona periurbana
 - 85 Zona periurbana
 - 86 Zona periurbana
 - 87 Zona periurbana
 - 88 Zona periurbana
 - 89 Zona periurbana
 - 90 Zona periurbana
 - 91 Zona periurbana
 - 92 Zona periurbana
 - 93 Zona periurbana
 - 94 Zona periurbana
 - 95 Zona periurbana
 - 96 Zona periurbana
 - 97 Zona periurbana
 - 98 Zona periurbana
 - 99 Zona periurbana
 - 100 Zona periurbana


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS



APROBACIÓ INICIAL APROBACIÓ PROVISIONAL APROBACIÓ DEFINITIVA	
MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE LA COMARCA DE SABADELL EN EL TERME MUNICIPAL DE PALAU DE PLEGAMANS	
PROMOTOR AJUNTAMENT	
CONTINGUT PLA GENERAL MODIFICAT	ESCALA 1:5.000 DATA FEBRER 1984
EL PROMOTOR	L'ARQUITECTE

Nº Plànol
14.01.

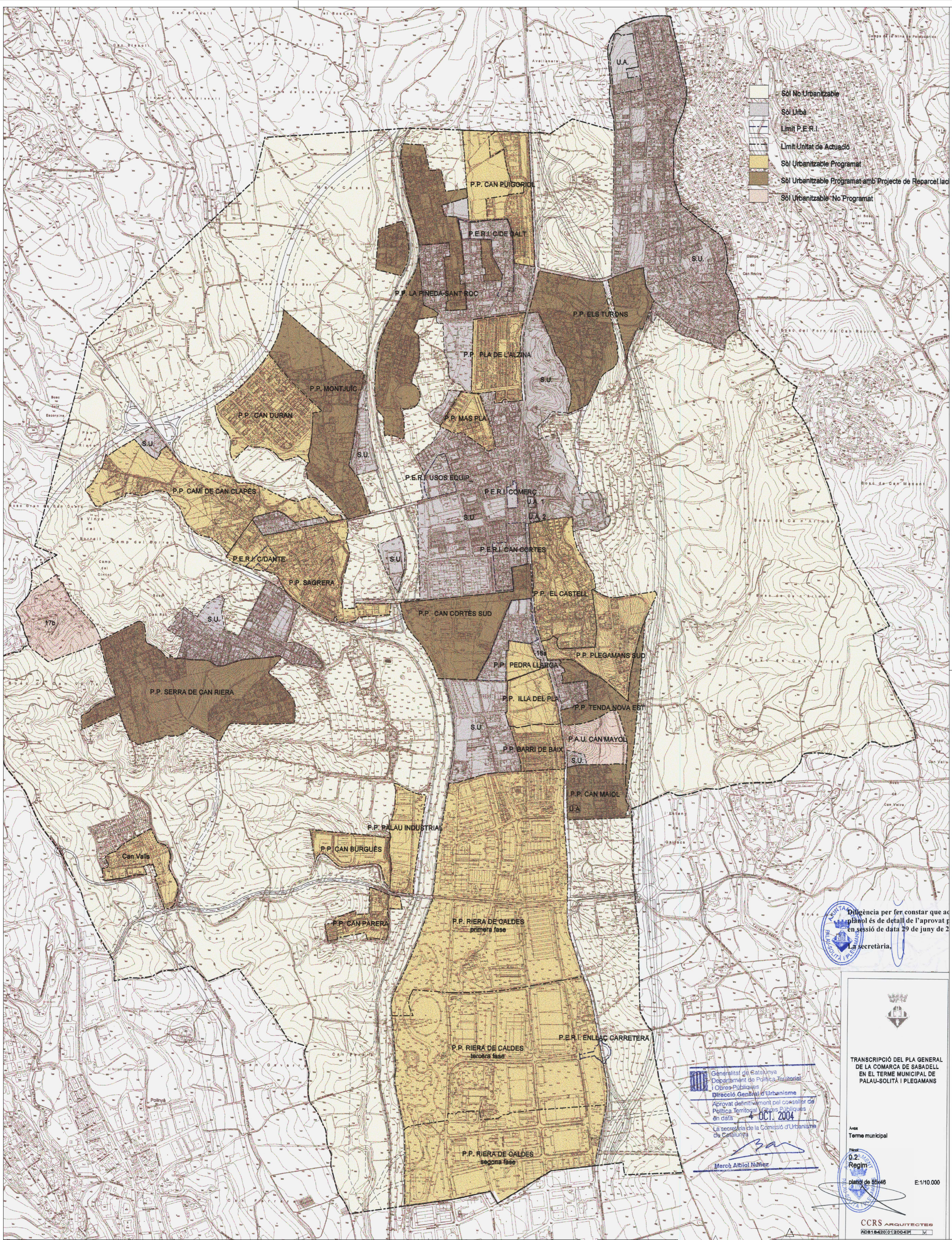
Nom Plànol
PLA GENERAL DE LA COMARCA DE SABADELL

Fase
Aprovació provisional

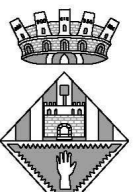
Àmbit
Terme municipal

Data
Novembre 2014

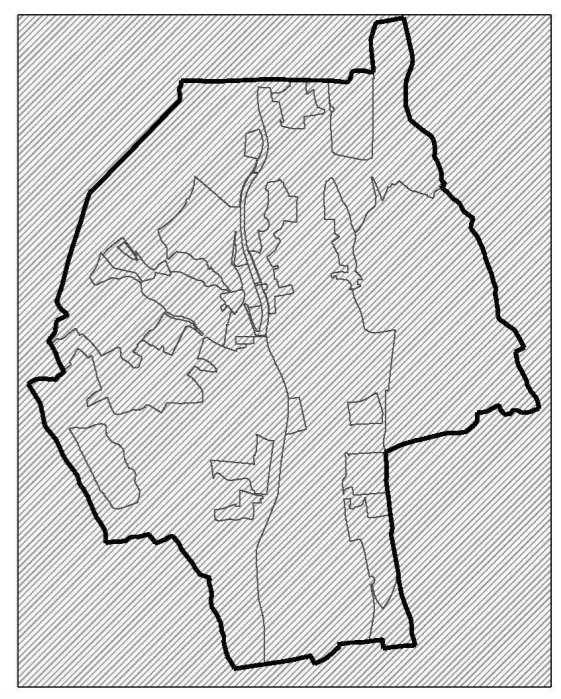
Escala
E: 1/10.000



Sòl No Urbanitzable
 Sòl Urbà
 Límit P.E.R.I.
 Límit Unitat d'actuació
 Sòl Urbanitzable Programat
 Sòl Urbanitzable Programat amb Projecte de Reparcel·lació
 Sòl Urbanitzable No Programat



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS**



Diligència per fer constar que a
 plànol és de detall de l'aprovat per
 en sessió de data 29 de juny de 2004
 La secretària,

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data **4 OCT. 2004**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

Mercè Albiol Núñez

**TRANSCRIPCIÓ DEL PLA GENERAL
DE LA COMARCA DE SABADELL
EN EL TERME MUNICIPAL DE
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS**

Àrea
 Terme municipal
 E: 1/10.000

Nº Plànol
 14.02.

Nom Plànol
**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
(TRANSCRIPCIÓ DEL PLA GENERAL)**

Fase
 Aprovació provisional

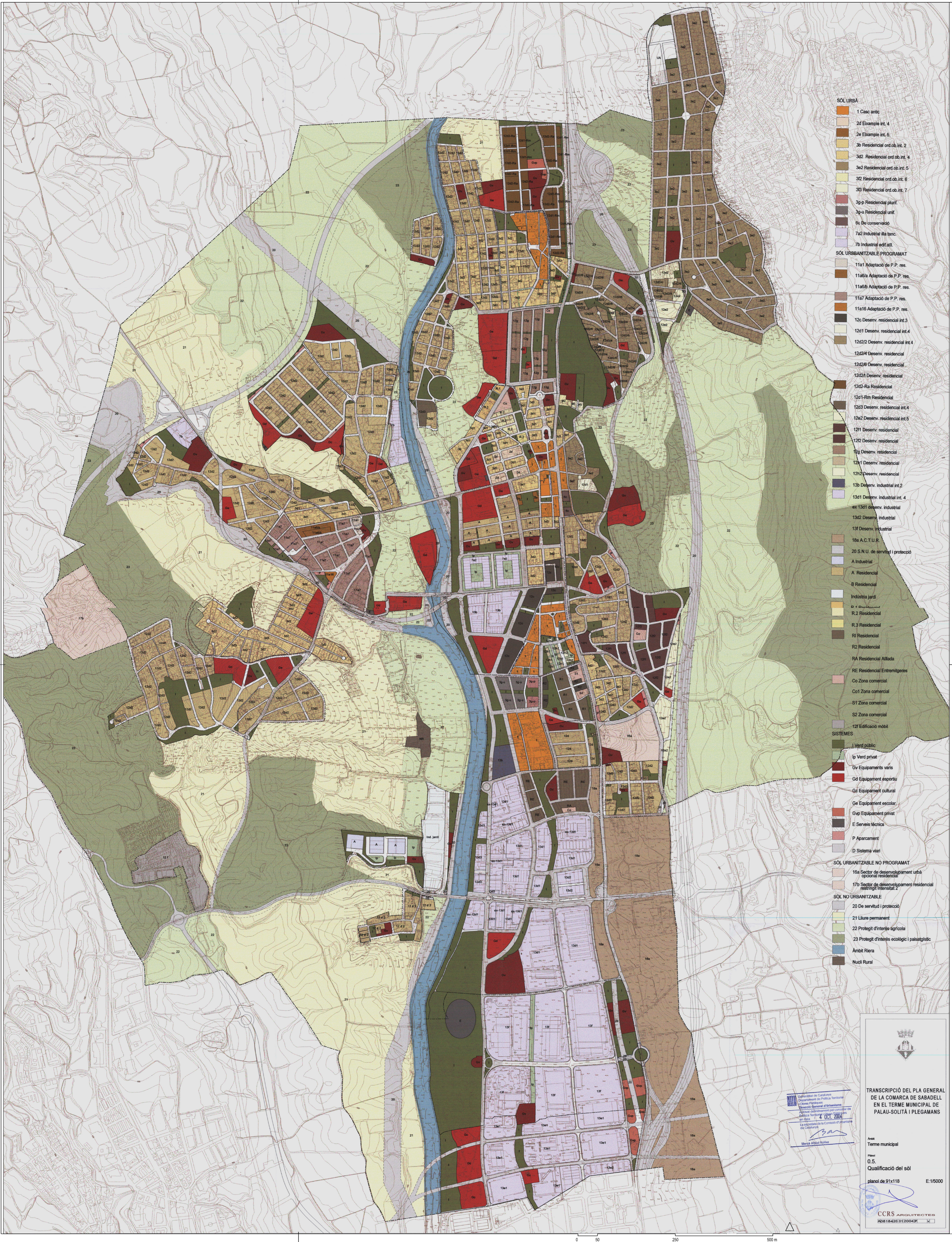
Data
 Novembre 2014

Àmbit
 Terme municipal

Escala
 E: 1/10.000

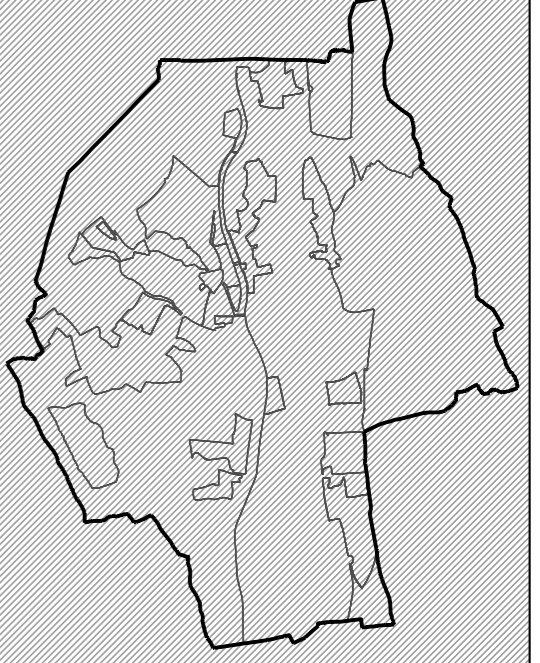
CCRS ARQUITECTES






- SÒL URBÀ**
- 1 Casc antic
 - 2d Exemple int. 4
 - 2d Exemple int. 6
 - 3b Residencial ord ob int. 2
 - 3d2 Residencial ord ob int. 4
 - 3d2 Residencial ord ob int. 5
 - 3d Residencial ord ob int. 6
 - 3d Residencial ord ob int. 7
 - 3p Residencial plus
 - 3p4 Residencial unit
 - 6c De preservació
 - 7a2 Industrial illa banc
 - 7b Industrial edif. alt.
- SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**
- 11a1 Adaptació de P.P. res.
 - 11a06 Adaptació de P.P. res.
 - 11a06 Adaptació de P.P. res.
 - 11a16 Adaptació de P.P. res.
 - 11a16 Adaptació de P.P. res.
 - 12c Deserv. residencial int.3
 - 12d1 Deserv. residencial int.4
 - 12d2 Deserv. residencial int.4
 - 12d24 Deserv. residencial
 - 12d26 Deserv. residencial
 - 12d26 Deserv. residencial
 - 12c2-Ra Residencial
 - 12d1-Rm Residencial
 - 12c3 Deserv. residencial int.4
 - 12d2 Deserv. residencial int.5
 - 12d1 Deserv. residencial
 - 12d2 Deserv. residencial
 - 12d2 Deserv. residencial
 - 12d2 Deserv. residencial
 - 13b Deserv. industrial int.2
 - 13d1 Deserv. industrial int.4
 - ex 13d1 deserv. industrial
 - 13c2 Deserv. industrial
 - 13f Deserv. industrial
 - 16a A.C.T.U.R.
 - 20 S.N.U. de serveis i protecció
 - A Industrial
 - A Residencial
 - B Residencial
 - Indústria jardí
 - R.1 Residencial
 - R.2 Residencial
 - R.3 Residencial
 - RI Residencial
 - R2 Residencial
 - RA Residencial Afiliada
 - RE Residencial Entornalgueres
 - Co Zona comercial
 - Co1 Zona comercial
 - S1 Zona comercial
 - S2 Zona comercial
 - I2f Edificació mòbil
- SISTEMES**
- V Verd públic
 - Vp Verd privat
 - Gv Equipaments viaris
 - Gd Equipament esportiu
 - Gc Equipament cultural
 - Ge Equipament escolar
 - Gvp Equipament privat
 - E Serveis tècnics
 - P Aparcament
 - D Sistema viari
- SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT**
- 16a Sector de desenvolupament urbà opcional residencial
 - 17b Sector de desenvolupament residencial restringit
- SÒL NO URBANITZABLE**
- 20 De serveis i protecció
 - 21 Lliure permanent
 - 22 Protegit d'interès agrícola
 - 23 Protegit d'interès ecològic i paisatgístic
 - Àmbit Riera
 - Nucli Rural


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS




TRANSCRIPCIÓ DEL PLA GENERAL
DE LA COMARCA DE SABADELL
EN EL TERME MUNICIPAL DE
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS


Nº Pla: 14.03.
 Data: 14/03/2014

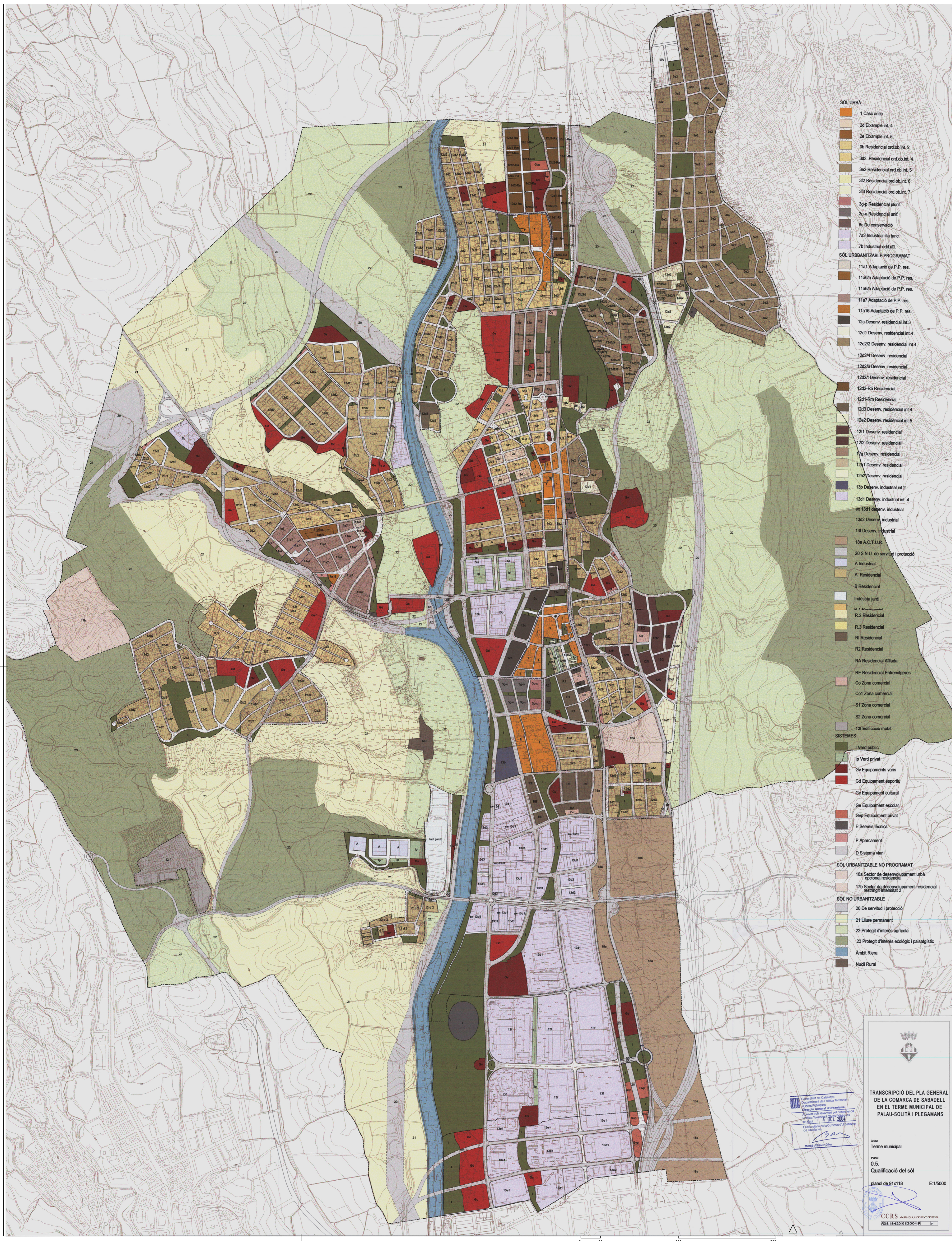
Nom Pla: QUALIFICACIÓ DEL SÒL (TRANSCRIPCIÓ DEL PLA GENERAL)

Fase: Aprovació provisional
 Data: Novembre 2014

Àmbit: Terme municipal
 Escala: E: 1/10.000

planol de 9'x118 E:16000


 CCRS ARQUITECTES
 40818450-512004P



SÒL URBÀ

- 1 Casu antic
- 2d Exemple int. 4
- 2e Exemple int. 6
- 3b Residencial ord. ob. int. 2
- 3c2 Residencial ord. ob. int. 4
- 3c2 Residencial ord. ob. int. 5
- 3c2 Residencial ord. ob. int. 6
- 3c3 Residencial ord. ob. int. 7
- 3p Residencial plus
- 3p+ Residencial unit
- 6c De conservació
- 7a2 Industrial iia banc
- 7b Industrial edif. alt.

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

- 11a1 Adaptació de P.P. res.
- 11a1b Adaptació de P.P. res.
- 11a1c Adaptació de P.P. res.
- 11a1d Adaptació de P.P. res.
- 12c Desenv. residencial int.3
- 12c1 Desenv. residencial int.4
- 12c22 Desenv. residencial int.4
- 12c24 Desenv. residencial
- 12c26 Desenv. residencial
- 12c2h Desenv. residencial
- 12c2-Ra Residencial
- 12c1-Rm Residencial
- 12c3 Desenv. residencial int.4
- 12c2 Desenv. residencial int.5
- 12c1 Desenv. residencial
- 12c2 Desenv. residencial
- 12c3 Desenv. residencial
- 12c1 Desenv. residencial
- 12c2 Desenv. residencial
- 13b Desenv. industrial int.2
- 13d1 Desenv. industrial int.4
- ex 13d1 Desenv. industrial
- 13c2 Desenv. industrial
- 13f Desenv. industrial
- 16a A.C.T.U.R.
- 20 S.N.U. de serveis i protecció
- A Industrial
- A Residencial
- B Residencial
- Indústria jardí
- R.1 Residencial
- R.2 Residencial
- R.3 Residencial
- RI Residencial
- R2 Residencial
- RA Residencial Afiliada
- RE Residencial Entornalges
- Co Zona comercial
- Co1 Zona comercial
- S1 Zona comercial
- S2 Zona comercial
- 12f Edificació mòbil

SISTEMES

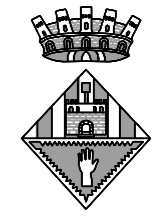
- V Verd públic
- Vp Verd privat
- Gv Equipament veïns
- Gd Equipament esportiu
- Gc Equipament cultural
- Ge Equipament escolar
- Gvp Equipament privat
- E Serveis tècnics
- P Aparcament
- D Sistema viari

SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

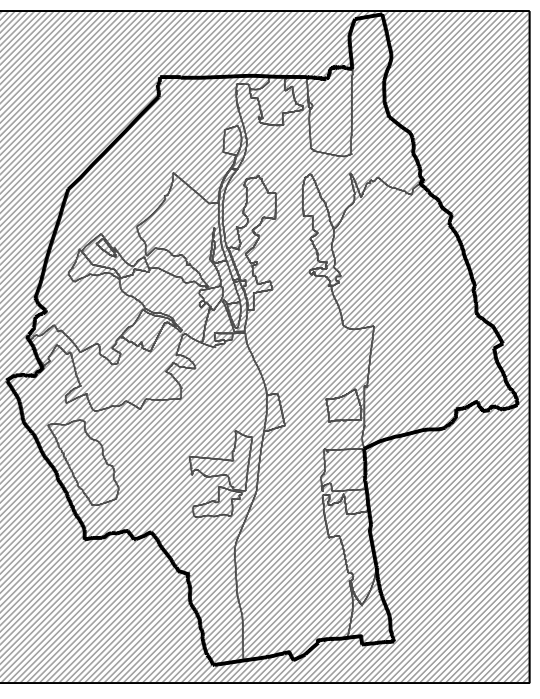
- 16a Sector de desenvolupament lúdic opcional residencial
- 17b Sector de desenvolupament residencial restringit internacional

SÒL NO URBANITZABLE

- 20 De serveis i protecció
- 21 Lliure permanent
- 22 Protegit d'interès agrícola
- 23 Protegit d'interès ecològic i paisatgístic
- Àmbit Riera
- Nucli Rural



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS



TRANSCRIPCIÓ DEL PLA GENERAL
DE LA COMARCA DE SABADELL
EN EL TERME MUNICIPAL DE
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Nº Plànol
14.03.

Nom Plànol
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
(TRANSCRIPCIÓ DEL PLA GENERAL)

Fase
Aprovació provisional

Data
Novembre 2014

Àmbit
Terme municipal

Escala
E: 1/10.000

CCRS ARCHITECTES

0 50 200 500 m

12.- Plànols pla de millora urbanística

A01- Situació i emplaçament

A02- Plànol normativa vigent

A03- Plànol canvi proposat.



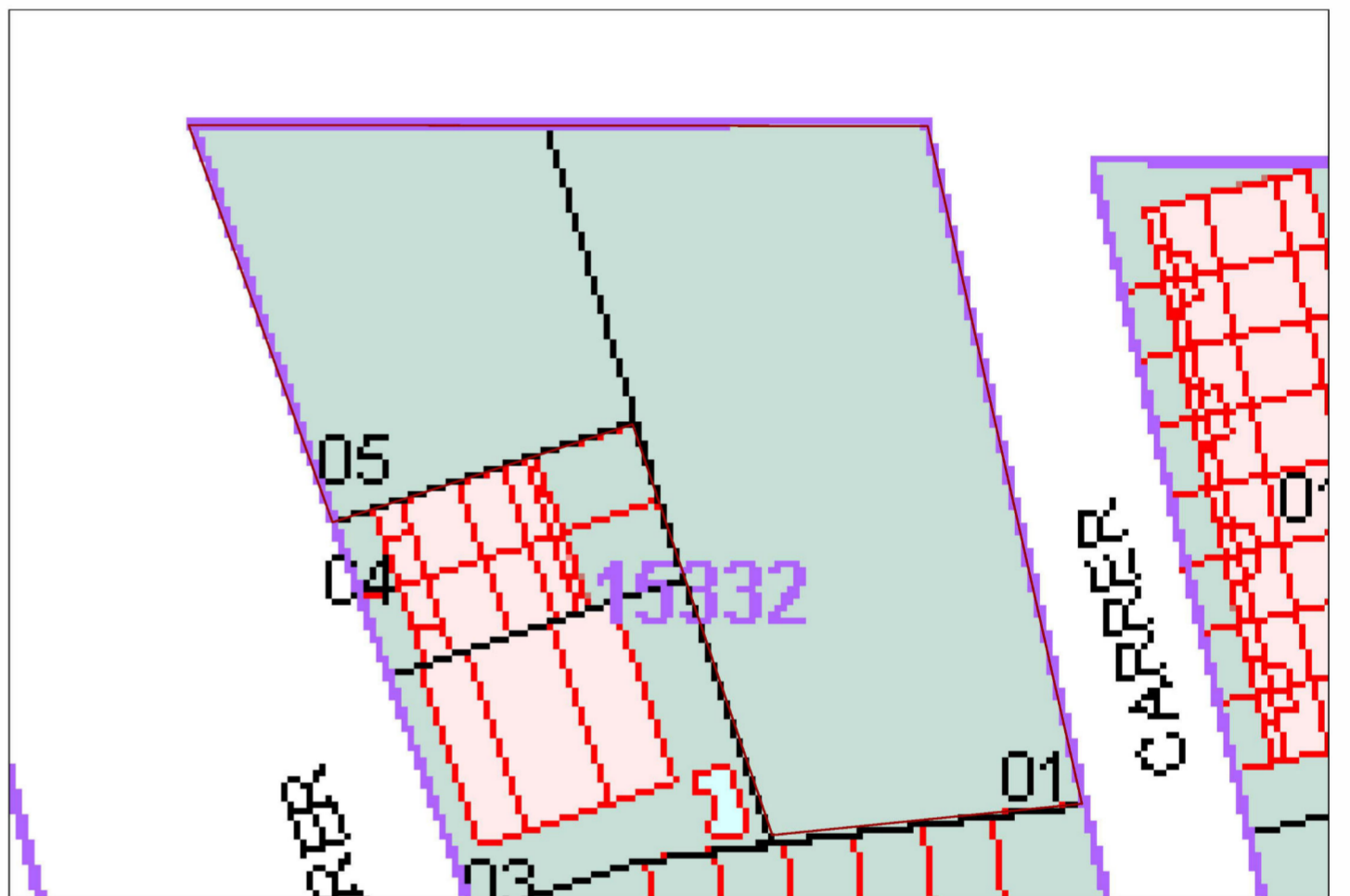
Situació E:1/5000



Situació E:1/2000



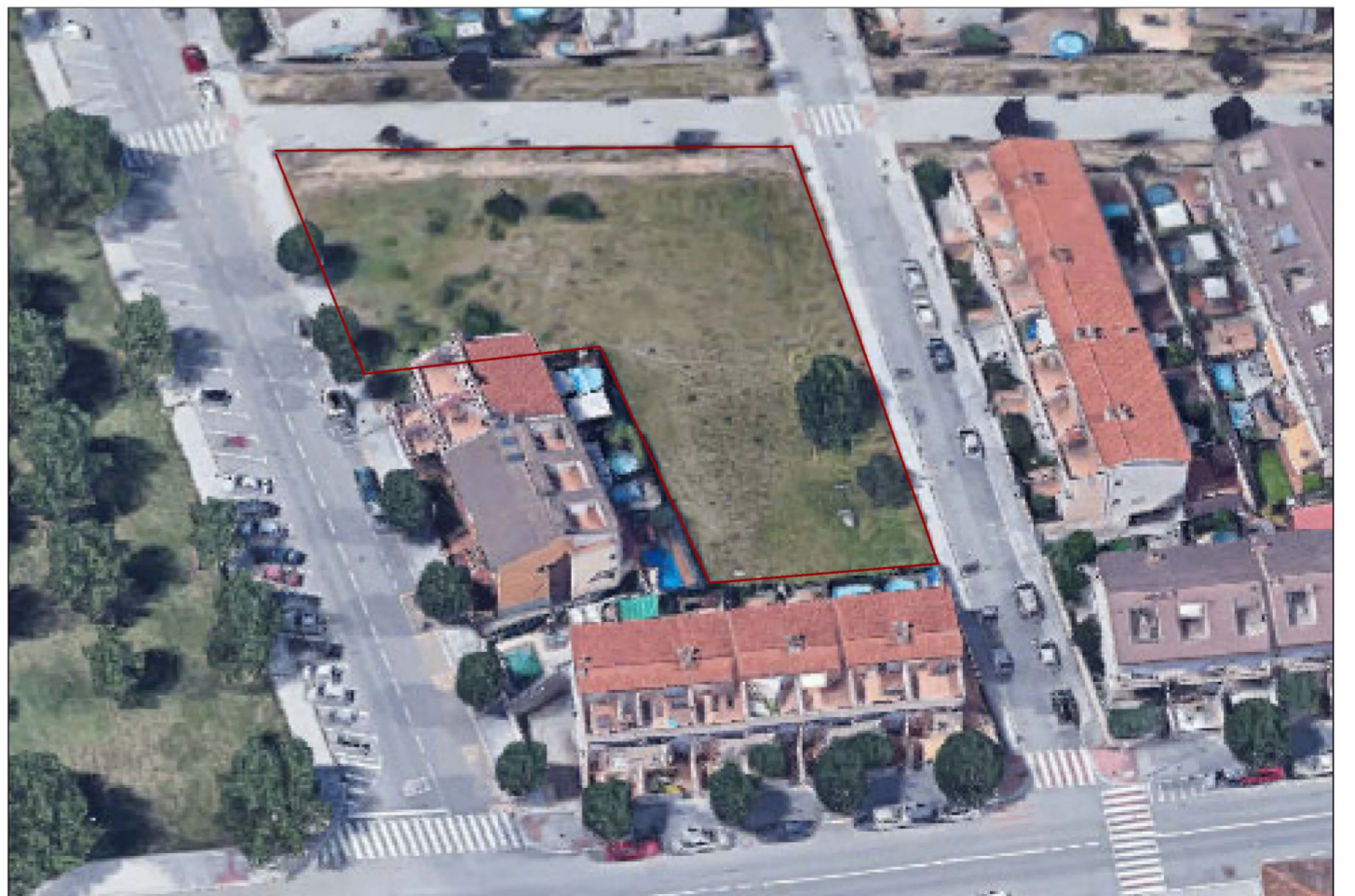
Emplaçament E:1/1000




Emplaçament E:1/500



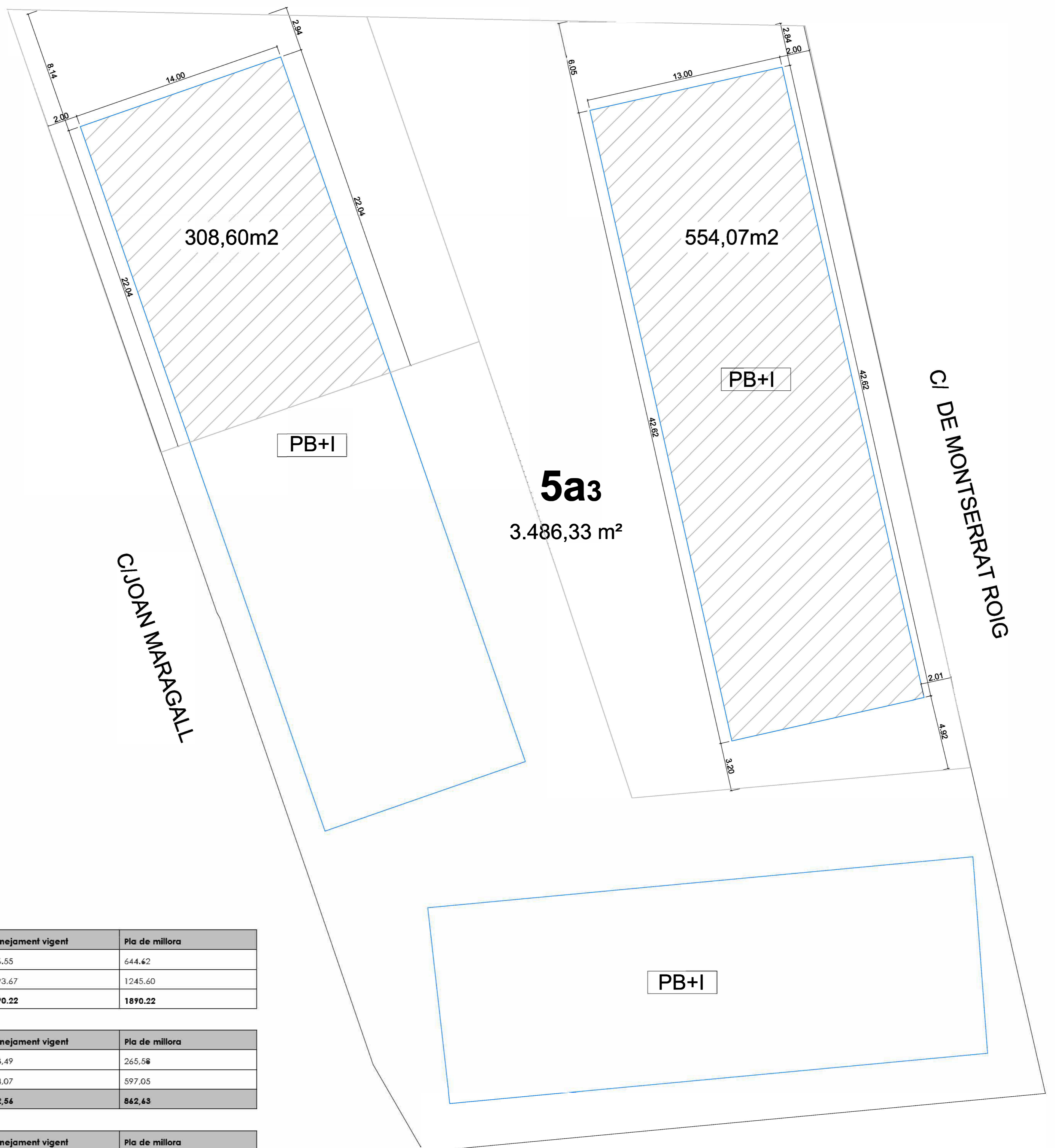
Vista Aèria 1



Vista Aèria 2

<p>Promotor MONJUST SL</p>	<p>Títol del projecte PROJECTE PLA DE MILLORA URBANÍSTIC</p>	<p>Contingut ARQUITECTURA</p>	<p>Escala -</p>	<p>Núm. plànol A-01</p>
<p>Arquitecte Anthony Benítez Martín - Colegiado 66.041-8 Tel. 678.67.68.78 abm@coac.net</p>	<p>C/ JOAN MARAGALL Nº15-21, C/ MONSERRAT ROIG Nº16-32, SITUADES A CAN LLONCH A PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS</p>	<p>Situació i emplaçament</p>	<p>Fecha MAIG 2021 Núm. expediente C.AD.13_PMU</p>	

C/ MONTSERRAT ROIG



- LLEGENDA**
- LÍMIT PARCEL·LA
 - GALIB OCUPACIÓ PLANEJAMENT
 - OCUPACIÓ PROPOSADA
 - DIVISIONS PARCEL·LA
 - REDISTRIBUCIÓ PARCEL·LES
 - SUPERFÍCIE OCUPACIÓ

M2 Parcel·les	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	596,55	644,62
Parcel·la Montserrat Roig	1293,67	1245,60
Total	1890,22	1890,22

M2 ocupació	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	308,49	265,58
Parcel·la Montserrat Roig	554,07	597,05
Total	862,56	862,63

Edificabilitat	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	96,69% (616,97m2)	82,40% (531,14m2)
Parcel·la Montserrat Roig	85,66% (1105,15m2)	95,87% (1194,11m2)
Total	91,27% (1725,12m2)	91,27% (1725,25m2)

Densitat	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·la Joan Maragall	149,14m2 sol/habitatge (mín. 125m2/habitatge)	161,16m2 sol/habitatge
Parcel·la Montserrat Roig	154,96m2 sol/habitatge (mín. 125m2/habitatge)	138,4m2 sol/habitatge
Total	157,52m2 sol/habitatge	145,40m2 sol/habitatge

CAMÍ DE CAN LLONCH

C/ MONTSERRAT ROIG



LLEGENDA

- LÍMIT PARCEL·LA
- GÀLIB OCUPACIÓ PLANEJAMENT
- OCUPACIÓ PROPOSADA
- DIVISIONS PARCEL·LA
- REDISTRIBUCIÓ PARCEL·LES
- SUPERFÍCIE OCUPACIÓ

M2 Parcel·les	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·a Joan Maragall	596,55	644,62
Parcel·a Montserrat Roig	1293,67	1245,60
Total	1890,22	1890,22

M2 ocupació	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·a Joan Maragall	308,49	265,58
Parcel·a Montserrat Roig	554,07	597,05
Total	862,56	862,63

Edificabilitat	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·a Joan Maragall	96,69% (616,97m²)	82,40% (531,14m²)
Parcel·a Montserrat Roig	85,66% (1108,15m²)	95,87% (1194,11m²)
Total	91,27% (1725,12m²)	91,27% (1725,25m²)

Densitat	Planejament vigent	Pla de millora
Parcel·a Joan Maragall	149,14m² sol/habitatge (mín. 125m²/habitatge)	161,16m² sol/habitatge
Parcel·a Montserrat Roig	154,96m² sol/habitatge (mín. 125m²/habitatge)	138,4m² sol/habitatge
Total	157,52m² sol/habitatge	145,40m² sol/habitatge

CAMÍ DE CAN LLONCH

13. Annexos.

13.1 - Aprovació inicial

13.2 – Informa favorable



BENITEZ MARTIN ANTHONY,
En representació de Monjust, SL
CR FRANCESC MACIA I LLUSSA,155
08401 GRANOLLERS
BARCELONA

Per part de l'alcalde president de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans s'ha dictat la resolució que tot seguit es transcriu:

“RESOLUCIÓ

ANTECEDENTS

Vist l'informe emès per part dels serveis tècnics i jurídics que tot seguit es transcriu:

“Informe número 130/2021, dels serveis tècnics i jurídics municipals en relació al Pla de Millora Urbana (PMU) de les finques situades al C. Joan Maragall, 15 a 21 i C. Montserrat Roig números 16 a 32

ANTECEDENTS

En data 10 de setembre de 2021, registre d'entrada 16893 ha estat presentat el Pla de Millora Urbana (PMU), que comprèn l'àmbit delimitat per les finques situades al C. Joan Maragall, 15 a 21 i C. Montserrat Roig números 16 a 32 (finques amb referència cadastral 1533205DG3013S0001OG i 1533201DG3013S0001LG, promogut per Monjust, SL, i redactat per Anthony Benítez Martín

ÀMBIT D'ACTUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'àmbit comprèn un total de 13 finques registrals, existents abans de l'aprovació definitiva del POUM i que van ser adjudicades pel Projecte de Compensació del Pla Parcial Can Llonch. Actualment, es troben classificades com a sòl urbà consolidat, zona de cases agrupades en filera existent (clau 5a3, Pla Parcial Can Llonch),

El Pla de Millora Urbana té per objecte redefinir el paràmetres d'ample i profunditat de l'ocupació d'edificació, sense augmentar la superfície, l'edificabilitat o la densitat, per tal de garantir l'aprofitament de les finques

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament territorial vigent al municipi és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20/4/2010 i publicat en el DOGC el 12/5/2010

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 1 de 1
M. Assumpció Rodríguez
Marín
25/10/2021
SECRETARI

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	18ce6e5f7c3041daaf8eaaa5b4157dd5001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/11391 - Data Registre: 26/10/2021 9:26:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





El planejament general vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 23/4/2015 i publicat en el DOGC el 30/10/2015.

La possibilitat de desenvolupar Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat quan les necessitats del planejament ho aconsellin, per regular la composició volumètrica es troba prevista a l'article 13 de les Normes Urbanístiques del POUM.

FONAMENTS DE DRET

L'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, defineix el Pla de Millora Urbana com aquell que, entre d'altres, té per objecte en sòl urbà consolidat, regular la composició volumètrica i de façanes.

L'apartat 6 de l'article 70 del TRLUC estableix que els PMU contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i les normes corresponents.

NORMATIVA

El document conté un apartat relatiu a informació prèvia, a la justificació del PMU, la normativa d'aplicació, la justificació de la solució proposada amb les corresponents taules comparatives, així com l'apartat normatiu.

INFORME:

El Pla de Millora Urbana (PMU) de les finques situades al C. Joan Maragall, 15 a 21 i C. Montserrat Roig números 16 a 32, s'ajusta a les determinacions del planejament vigent i de la normativa d'aplicació, pel que es pot procedir a la seva aprovació inicial."

FONAMENTS DE DRET

Primer. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-solità i Plegamans, aprovat definitivament el 23 d'abril de 2015, publicat al DOGC de data 30 d'octubre de 2015.

Segon. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, articles 65 i 66 i 70.

La competència per l'aprovació inicial d'un PMU és de l'alcaldia, d'acord amb l'article 53.1.s) i 53.3 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, relatiu a les atribucions de l'alcaldia.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 - Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 1 de 1
M. Assumpció Rodríguez
Marín
25/10/2021
SECRETARI

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 18ce6e5f7c3041daaf8eaaa5b4157dd5001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2021/11391 - Data Registre: 26/10/2021 9:26:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Per tant, resolc:

1.- Aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana (PMU) que comprèn l'àmbit delimitat per les finques situades al C. Joan Maragall, 15 a 21 i C. Montserrat Roig números 16 a 32 (finques amb referència cadastral 1533205DG3013S0001OG i 1533201DG3013S0001LG, promogut per Monjust, SL, i redactat per Anthony Benítez Martín

2.- Sotmetre el document aprovat inicialment a un tràmit d'informació pública pel termini d'UN MES, mitjançant la publicació dels corresponents edictes al Butlletí Oficial de la Província, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a un diari de gran difusió, al web municipal, i al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

3.- Citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos.

4.- Sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de conformitat amb allò establert a l'article 87.1 del TRLUC"

El que se us notifica per al vostre coneixement, tot atorgant un període d'audiència d'un mes per tal que pugueu formular les al·legacions que considereu oportunes, a Palau-solità i Plegamans, a la data de signatura electrònica

La secretària

M. Assumpció Rodríguez Marín

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 1 de 1
M. Assumpció Rodríguez Marín
25/10/2021
SECRETARI

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 18ce6e5f7c3041daaf8eaaa5b4157dd5001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2021/11391 - Data Registre: 26/10/2021 9:26:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



CU: 31
Expedient:2021 / 076425 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 13 de desembre de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient del Pla de millora urbana de les finques del c) Joan Maragall núm.15-21, c) Monserrat Roig núm.16-32 a Can Llonch, de Palau-Solità i Plegamans, ha estat promogut per PROMOTOR MONJUST S.L i tramès per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, 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.

Objecte

Ajustar els gàlils edificatoris de dues fileres d'habitatges unifamiliars, mantenint la superfície total d'ocupació, per tal d'aconseguir la màxima rendibilitat de l'aprofitament urbanístic.

Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla de millora urbana abasta una superfície de 1.890,22 m2, se situa al barri de Can Llonch, i es correspon amb la part sense edificar d'una illa del sòl urbà. Concretament, comprèn dues parcel·les cadastrals confrontants amb els carrers Joan Maragall núm.15-21 i Monserrat Roig núm.16-32. Tot l'àmbit d'actuació pertany a un únic propietari, "PROMOTOR MONJUST S.L".

Tramitació municipal

El present Pla de millora urbana va ser aprovat inicialment per Resolució de l'alcaldia de data 21 d'octubre de 2021.


Planejament urbanístic vigent

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament el 23 d'abril de 2015 i publicat al DOGC el 30 d'octubre de 2015, classifica l'àmbit de referència com a sòl urbà consolidat, i el qualifica de zona de cases agrupades en filera existents (Pla parcial Can Llonch), clau 5a3.

L'article 342 de la normativa urbanística del POUM determina que la zona de cases agrupades (clau 5) comprèn les àrees desenvolupades o amb previsió de desenvolupament urbanístic ocupades amb edificacions unifamiliars de cases agrupades entre mitgeres de baixa densitat, alineades a vial i amb jardí posterior i en alguns casos també amb jardí en front a vial.

En el cas que ens ocupa, l'àmbit se situa dins l'antic Pla parcial Can Llonch. Segons s'assenyala a l'apartat 5 de l'esmentat article, l'objectiu del POUM és el manteniment de les característiques de parcel·lació i de l'edificació actualment existent.

L'article 348 de la normativa urbanística vigent regula la subzona 5a3 de cases en filera (PP Can Llonch) d'acord amb els paràmetres següents:

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/12/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 19/12/2021 10:34:25
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0QNDCHRY7D5ZJLVXEPNMOOYWGEYAMX2Q	Data caducitat còpia: 19/12/2024 00:00:00 Pàgina 1 de 5

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	15b456a426e64462a5ac29b543e4f560001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorofirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Parcel·la mínima de 125 m2.
- Façana mínima de parcel·la de 5 m, inscripció en la parcel·la d'un cercle de diàmetre mínim de 5 m.
- Ocupació màxima segons gàlibs definits als plànols d'ordenació.
- Sostre màxim: en el cas de parcel·les edificades el que resulti del gàlib màxim i del nombre màxim de plantes, que es fixa en PB+1; en el cas de parcel·les no edificades s'estableix un índex d'edificabilitat màxim de 0,98 m2st/m2s (el sostre es disposarà dins dels gàlibs definits als plànols, a excepció del garatge en planta baixa que es podrà alinear a vial).
- Les separacions de l'edificació als límits de parcel·la venen definides pel gàlib establert en el plànol d'ordenació.
- Usos: l'ús dominant i principal de la zona és el residencial, i s'admeten com a usos compatibles l'habitatge unifamiliar en filera (uf), l'habitatge unifamiliar agrupat (ug), l'habitatge d'ús turístic (ht), les oficines, els serveis privats al públic, l'educatiu-docent, l'esportiu, el cultural, l'associatiu, l'administratiu, els serveis tècnics, els aparcaments i magatzems lligats als usos compatibles.

L'article 269 de la normativa urbanística del POUM defineix els usos específics, i pel que fa a l'ús d'habitatge, preveu diferents tipologies, entre les quals cal destacar que a més a més de l'habitatge unifamiliar en filera (uf) s'admet l'habitatge unifamiliar agrupat (ug) que es defineix en els termes següents:

"El que comprèn l'edifici destinat a varis habitatges unifamiliars agrupats en una única parcel·la independent, agrupats verticalment i/o horitzontalment, i/o amb accés comú per l'agrupació i pel garatge-aparcament."

Descripció de la proposta



Es proposa, d'una banda, ampliar en 2,68 m el front edificable del carrer de Montserrat Roig, de manera que la llargària total del gàlib edificable sigui suficient per admetre una agrupació de 9 habitatges unifamiliars amb façanes mínimes de 5m, i d'altra banda, mantenir en el front del carrer Joan Maragall l'agrupació de 4 habitatges que admet el planejament vigent.

Com a antecedent, s'indica en el document que les dues parcel·les cadastrals van estar dividides i inscrites al Registre de la Propietat amb un total de 13 entitats, i la proposta formulada en el present PMU pretén possibilitar la materialització de 13 habitatges.

Per assolir aquest objectiu, es proposa un ajust dels dos gàlibs edificables delimitats en els plànols d'ordenació del POUM, mantenint la seva superfície total d'ocupació, de 862,63 m2. Concretament, el gàlib confrontant amb el carrer Joan Maragall que segons el planejament vigent és de 22,04 m de llargària per 14 m de fondària, passa a ser de 20,15 m de llargària per 13,18 m de fondària; i el gàlib confrontant amb el carrer de Montserrat Roig que segons el planejament vigent és de 42,62 m de llargària per 13 m de fondària, passa a ser de 45,30 m de llargària per 13,18 m de fondària.

Normativa urbanística

El document aporta unes normes urbanístiques.

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/12/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 19/12/2021 10:34:25
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0QNDCHRY7D5ZJLVXEPNMOOYWGEYAMX2Q	Data caducitat còpia: 19/12/2024 00:00:00 Pàgina 2 de 5

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	15b456a426e64462a5ac29b543e4f560001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Valoració de l'expedient

Pel que fa al compliment de les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior (article 87.4.b del TRLLU), cal tenir en compte, en primer terme, que l'article 342.5 de la normativa urbanística assenyala per a la zona de cases agrupades (clau 5) que l'objectiu del POUM és el manteniment de les característiques de parcel·lació i de l'edificació actualment existent, tota vegada que es tracta d'una qualificació urbanística que recull els paràmetres d'uns plans parcials executats amb anterioritat.

Per tant, d'acord amb el planejament vigent, l'àmbit del present PMU no només està subjecte als paràmetres reguladors de la clau 5a3, sinó també al manteniment de les característiques de parcel·lació vigents.

En el cas que ens ocupa, l'àmbit se situa dins de l'antic Pla parcial Can Llonch, el qual va entrar en vigor el 7 d'abril de 1998 i va perdre la seva vigència amb l'aprovació del POUM que va incorporar l'àmbit del sector en el sòl urbà consolidat. D'acord amb les dades que figuren al document ara presentat, en execució del Pla parcial, es van inscriure al Registre de la Propietat 13 entitats de sòl, les quals s'havien de correspondre amb diferents parcel·les edificables per a la implantació de 13 habitatges unifamiliars.



L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans ha aportat un informe dels serveis tècnics i jurídics municipals, signat en data 30 de novembre de 2021, on es fa constar que l'àmbit comprèn un total de 13 finques registrals existents abans de l'aprovació definitiva del POUM, les quals van ser adjudicades pel projecte de compensació del Pla parcial Can Llonch. Es posa de manifest que per acord de la Junta de Govern Local de data 1 de juliol de 2004 es va concedir llicència d'obres núm. 2004/101, per la construcció de 13 habitatges. L'octubre de 2005 es va inscriure en el Registre de la Propietat, la divisió horitzontal de la finca en 13 entitats corresponents als 13 habitatges, tot i que aquests no es van acabar construir.

En segon terme, per a la zona 5a3 amb que es qualifica l'àmbit, la regulació normativa fixa una parcel·la mínima de 125 m2, una amplada mínima de 5 m i una ocupació màxima de l'edificació i separació a límits segons els gàlils dibuixats als plànols d'ordenació, i es constata que d'acord amb aquests paràmetres no es podrien materialitzar els 13 habitatges que resulten de reconèixer la parcel·lació vigent.

Certament, s'observa que d'acord amb els gàlils dibuixats als plànols d'ordenació del POUM, per tal d'assolir una amplada mínima de 5m per a cada edificació unifamiliar, en resulten un màxim de 4 habitatges amb front al carrer Joan Maragall i 8 habitatges amb front al carrer de Montserrat Roig.

Així, el PMU pretén esmenar aquesta discrepància entre les característiques de parcel·lació existents corresponents a 13 entitats, i les possibilitats edificatòries que resulten d'aplicar la façana mínima de 5 m sobre els gàlils edificatoris dibuixats als plànols d'ordenació.

En aquest sentit, la proposta realitza un petit ajust dels gàlils edificables, mantenint la superfície total d'ocupació de les edificacions, de manera que en el front del carrer de Montserrat Roig es puguin materialitzar un total de 9 habitatges agrupats en lloc dels 8 habitatges que resulten del gàlib vigent, donant compliment a la façana mínima de 5m, així

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/12/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 19/12/2021 10:34:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		Data caducitat còpia: 19/12/2024 00:00:00
		 0QNDCCHRY7D5ZJLVXEPNMOOYWGEYAMX2Q	Pàgina 3 de 5

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	15b456a426e64462a5ac29b543e4f560001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorofirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



com, respectant la densitat màxima que resulta d'aplicar la ràtio d'1 habitatge per cada 125 m2 de sòl d'aprofitament privat.

D'altra banda, segons es desprèn del document, sembla deduir-se que es vol portar a terme una promoció unitària d'habitatges unifamiliars agrupats, d'acord amb la tipologia definida a l'article 269 de la normativa urbanística del POUM, amb una rampa d'accés a un aparcament comú. Aquesta tipologia està admesa a la zona 5a3 de cases en filera (PP Can Llonch). Tanmateix, el document que es tramiti per a l'aprovació definitiva haurà de concretar quina és la tipologia d'habitatge unifamiliar que es vol desenvolupar, atès que en el document aprovat inicialment no queda clar aquest aspecte; i en el cas de preveure una promoció unitària de 13 habitatges unifamiliars agrupats amb un aparcament comú, caldrà definir una parcel·la única, sens perjudici que els habitatges tinguin les característiques pròpies dels habitatges unifamiliars.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; i vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 81.1 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, segons el qual correspon als ajuntaments, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal.



Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.


Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-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 de les finques del c)Joan Maragall núm.15-21, c)Montserrat Roig núm.16-32 a Can Llonch, de Palau-Solità i Plegamans, promogut per PROMOTOR MONJUST S.L i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que el document que es tramiti per a l'aprovació definitiva haurà de concretar la tipologia d'habitatge unifamiliar que es vol desenvolupar d'acord amb el previst a l'article 269 de la normativa del POUM i, establir, si escau, l'execució d'una promoció unitària amb un aparcament comú en subsòl.

-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.

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/12/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 19/12/2021 10:34:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0QNDCHRY7D5ZJLVXEPNMOOYWGEYAMX2Q		Data caducitat còpia: 19/12/2024 00:00:00 Pàgina 4 de 5



Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	15b456a426e64462a5ac29b543e4f560001	
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans.

Blanca Carreras Mayol
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona,

Signat electrònicament

GENERALITAT DE CATALUNYA

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 16/12/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 19/12/2021 10:34:25
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0QNDCHRY7D5ZJLVXEPNMOOYWGEYAMX2Q	Data caducitat còpia: 19/12/2024 00:00:00 Pàgina 5 de 5

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	15b456a426e64462a5ac29b543e4f560001
Uri de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:446/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

