



Ajuntament de
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS



MODIFICACIÓ DEL POUM

“ORDENACIÓ DETALLADA DEL **PAU-07** “TENDA NOVA”, **PAU-46** “CAN MAIOL
NORD” (SUD-05) I **PAU-47** “SERRA DE PLEGAMANS” (PMU-03)

FEBRER DE 2024

ÍNDEX

0	REDACCIÓ	7
I.	MEMÒRIA	8
0	INTRODUCCIÓ	8
0.1.	ANTECEDENTS URBANÍSTICS	8
0.1.1.	Planejament vigent	8
0.2.	INICIATIVA	8
0.3.	TRAMITACIÓ	8
0.3.1.	Consulta prèvia	8
0.3.2.	Especificitats de la tramitació	8
0.3.3.	Aprovació inicial	9
0.3.4.	Tramitació ambiental	9
	Resolució del Director dels Serveis Territorials a Barcelona de data 11 d'octubre de 2023.	9
0.3.5.	Resultat de la primera informació pública. Al·legacions	9
	Escrit d'al·legacions de data 16 de juny de 2023 presentat per Promotora de Residències i Habitatges de Palau Solità i Plegamans, SL i Promocions Cleomar, SL.	9
	Escrit d'al·legacions del dia 19 de juny de 2023 presentat pel Sr. Antoni Cerdà	11
	Escrit d'al·legacions del dia 22 de juny de 2023 presentat per l'Associació de Veïns del Barri de la Tenda Nova	11
0.3.6.	Informes emesos sobre la proposta de Modificació de POUM aprovada inicialment el dia 27 d'abril de 2023 .	12
	Informe de la Direcció General de Comerç dl dia 4 de juliol de 2023	12
	Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del dia 17 de juliol de 2023	12
	Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 24 de juliol de 2023	13
	Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità del dia 26 de juliol de 2023	13
	Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona del dia 26 de setembre de 2023	13
	Informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat del dia 27 de setembre de 2023	14
	Informe del Consorci Besos Tordera del dia 26 d'octubre de 2023	15
	Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 11 de desembre de 2023	15
0.3.7.	Resultat de la segona informació pública. Al·legacions	16
	Escrit d'al·legacions del dia 29 de desembre de 2023 presentat per l'Associació de Veïns del Barri de la Tenda Nova.	16
	Escrit d'al·legacions del dia 8 de gener de 2024 presentat per Promotora de Residències i Habitatges de Palau Solità i Plegamans, SL i Promocions Cleomar, SL.	16
0.3.8.	Informes emesos sobre la proposta de Modificació de POUM aprovada inicialment el dia 30 de novembre de 2023	18
	Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del dia 5 de gener de 2024	18
	Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del dia 18 de desembre de 2023	18
	Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona del dia 11 de gener de 2024	19
	Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità del dia 15 de gener de 2024	19
0.3.9.	Modificacions introduïdes en el document per a l'aprovació provisional	19
0.3.10.	Correcció d'errades materials i altres aclariments introduïts	21
0.4.	DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	22
0.4.1.	Dades bàsiques	22
0.4.2.	Localització de l'àmbit de la modificació	22
0.5.	MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM'15	23
0.5.1.	Legislació aplicable	23
0.5.2.	Tipologia de modificació	23
0.6.	CONTINGUT I DETERMINACIONS	24
0.6.1.	Contingut	24
0.6.2.	Abast de la modificació	24
0.6.3.	Programa de participació ciutadana	24
0.6.4.	Tramitació ambiental	25

0.6.5.	Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.	25
1	ANÀLISI	26
1.1.	CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI	26
1.1.1.	Topografia	26
1.1.2.	Patrimoni	29
	Patrimoni arquitectònic.	29
	Patrimoni arqueològic.	29
1.1.3.	Paisatge	33
1.2.	USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.	36
1.2.1.	Usos i edificacions	36
1.2.2.	Estructura de la propietat del sòl	37
1.3.	CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI: INDICACIÓ DELS RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS	37
1.3.1.	Riscos geològics	37
	Risc sísmic	38
1.4.	PLANEJAMENT GENERAL VIGENT	39
1.4.1.	Característiques del PAU-07 "Tenda Nova" segons el POUM'15	40
1.4.2.	Característiques del PMU-03 "Serra de Plegamans" segons el POUM'15	45
1.4.3.	Característiques del SUD-05. "Can Maiol Nord" segons el POUM'15	48
1.5.	MEMÒRIA SOCIAL	56
1.5.1.	Paràmetres principals de la Memòria social del POUM.	56
1.5.2.	Revisió de les previsions de la Memòria social del POUM.	57
	Projeccions de població	57
	Necessitat d'habitatge	60
1.5.3.	Mercat immobiliari	65
1.5.4.	Potencial residencial del POUM'15.	67
2	DIAGNOSI	68
2.1.	PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT VIGENT	68
2.1.1.	Espais lliures públics.	68
2.1.2.	Equipaments comunitaris.	69
2.1.3.	Sistema d'habitatges dotacionals públics.	70
2.1.4.	Sistema viari - Mobilitat.	71
2.1.5.	Emplaçament del sòl d'aprofitament privat.	71
2.1.6.	Innecessarietat del potencial d'habitatges previst.	72
2.1.7.	Excés d'infraestructures d'urbanització.	72
2.1.8.	Tipologies i usos.	72
2.1.9.	Gestió.	74
2.1.10.	Manca d'adaptació del planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge.	75
2.1.11.	Manca d'adaptació del planejament al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.	75
3	CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	76
3.1.	OBJECTIUS	76
3.2.	CRITERIS GENERALS	77
3.2.1.	Espais lliures públics.	77
3.2.2.	Equipaments comunitaris.	77
3.2.3.	Sistema viari - Mobilitat.	77
3.2.4.	Sistema d'habitatges dotacionals públics.	78
3.2.5.	Sòl d'aprofitament privat.	78
3.3.	CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS	78
3.3.1.	Definició dels objectius de desenvolupament sostenible	78
3.3.2.	Mesures en l'ordenació de zones i sistemes	79
3.4.	CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES ÀMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL	81
3.4.1.	Criteris a considerar	81
	Confort per als vianants	81
	Transport públic i serveis	82

Infraestructura verda de qualitat	82
Espai públic funcional	82
Interacció amb el perímetre urbà	83
Proximitat i ús eficient dels equipaments	83
Seguretat i claredat espacial	84
Qualitat i confort	84
Arrelament	85
Identitat i empoderament	85
3.4.2. Mesures adoptades	85
4 DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	90
4.1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ	90
4.1.1. Alternatives estudiades	90
Quadres comparatius d'alternatives	95
Valoració d'alternatives	96
Alternativa escollida	98
4.1.2. Estàndards	98
4.1.3. Estructura proposada del sistema viari	99
4.1.4. Sistema d'espais lliures públics	99
4.1.5. Ordenació de l'edificació	99
4.2. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'15	100
4.2.1. Modificació del l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codis d'identificació	101
4.2.2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones	101
4.2.3. Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones	102
4.2.4. Modificació del punt 2 de l'article Art. 333.- Condicions generals de les zones	103
4.2.5. Derogació de l'article 336.-Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4b2) (P.P.Can Maiol Nord)	104
4.2.6. Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones	105
4.2.7. Derogació de l'article 361.- Cases en filera (clau 5a16) (SUD-05. Can Maiol Nord)	105
4.2.8. Modificació de l'article 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)	105
4.2.9. Modificació de l'article 419. Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà	107
4.2.10. Modificació de l'article 421. Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà	108
4.2.11. Modificació de l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)	109
4.2.12. Incorporació d'un nou article 466tri regulant el PAU-46 "Can Maiol Nord"	110
4.2.13. Incorporació d'un nou article 466quatri regulant el PAU-47 "Serra de Plegamans"	113
4.2.14. Modificació de l'article 482 Definició	116
4.2.15. Modificació de l'article 488 Determinació i tipus de SUD	117
4.2.16. Modificació de l'article 496 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector	117
4.2.17. Derogació de l'article 469. PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC)	118
4.2.18. Derogació de l'article 501.- SUD-05. Can Maiol Nord	118
4.2.19. Incorporació d'una disposició derogatòria	118
4.2.20. Modificació de la Disposició Transitòria Primera	118
4.3. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DETALLADA	119
4.4. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ	119
4.5. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS	120
4.5.1. Necessitat de la iniciativa	120
4.5.2. Oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats	120
4.6. CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES	121
4.6.1. Enderrocaments i moviment de terres	121
4.6.2. Explanació	121
4.6.3. Seccions de ferm	121
4.6.4. Alineació, vialitat i definició geomètrica	122
4.6.5. Aigües pluvials i residuals.	122
4.6.6. Xarxa d'enllumenat públic	122
4.6.7. Xarxa d'aigua potable	123
4.6.8. Xarxa de telecomunicacions	123

4.6.9.	Xarxa elèctrica	123
4.6.10.	Xarxa de gas	123
4.6.11.	Enjardinament, reg i mobiliari urbà	123
4.6.12.	Serveis existents	124
4.7.	ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ	124
4.7.1.	Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.	124
4.7.2.	Compliment de l'Odre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.	126
4.8.	COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS	130
4.9.	AGENDA	131
4.10.	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.	131
4.11.	AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.	132
5	DOCUMENT COMPRENSIU	133
5.1.	OBJECTE DEL ANNEX	133
5.2.	SITUACIÓ I ÀMBIT	133
5.3.	ÀMBIT i ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	133
5.4.	ABAST DE LA MODIFICACIÓ	134
5.4.1.	Objectius	134
5.4.2.	Abast	135
II.	NORMES URBANÍSTIQUES	136
	Article 1. Modificació de l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codis d'identificació	136
	Article 2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones	136
	Article 3, Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones	137
	Article 4, Modificació del punt 2 "condicions de parcel·la" de l'article 333.- Condicions generals de les zones	138
	Article 5, Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones	139
	Article 6, Modificació de l'article 411 Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya).	140
	Article 7, Modificació de l'article 419 Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà	141
	Article 8, Modificació de l'article 421 Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà	143
	Article 9, Modificació del punt 1 l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC).	145
	Article 10 Incorporació del nou article 466tri	145
	Article 11 Incorporació del nou article 466 quadri	148
	Article 12 Modificació de l'article 482. Definició	151
	Article 13 Modificació de l'article 488. Determinació i tipus de SUD	151
	Article 14 Modificació de l'article 496. Àmbit, objectius i determinacions per cada sector	152
	DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	153
	DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA:	153
III.	ANNEXOS	154
	ANNEX 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-46 "CAN MAIOL NORD"	155
	Metodologia	155
	Ritme d'inversió i temps de comercialització	155
	Mercat immobiliari residencial	157
	Costos de construcció	157
	Valors del sòl urbanitzat	159
	Despeses d'urbanització	160
	Comparació dels valors residuals bruts	160

ANNEX 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PA-47 "SERRA DE PLEGAMANS"	164
ANNEX 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-07 "TENDA NOVA"	166
ANNEX 4 JUSTIFICACIÓ DE LA MILLORA DELS SISTEMES D'ESP AIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS PROPOSATS	167
Justificació qualitativa	167
Justificació quantitativa	169

IV. PLÀNOLS

171

0 REDACCIÓ

Equip redactor de la Modificació puntual del POUM de Palau-solità i Plegamans "ORDENACIÓ DETALLADA DEL PAU-07 "TENDA NOVA", PAU-46 "CAN MAIOL NORD" (SUD-05) I PAU-47 "SERRA DE PLEGAMANS" (PMU-03).

AUTORS

Joaquim Ginesta arquitecte

Narcís Reverendo arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Francesc Haro arquitecte

Hayat Bouchikh arquitecta

Mariona Pujol arquitecta tècnica

Àngela Boix delineant

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Carrer Nou 7-pral 17001 Girona 972221716 www.rg-arquitectes.com

JOAQUIM GINESTA REY -	2024.02.29 10:47:58
DNI 77603206X	+01'00'
NARCIS REVERENDO	2024.02.29 10:46:17
HOSPITAL	+01'00'



I. MEMÒRIA

0 INTRODUCCIÓ

0.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

0.1.1. Planejament vigent

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-solità i Plegamans va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 23 d'abril de 2015 i es va publicar al DOGC el 30 d'octubre de 2015. Per a l'àmbit del SUD-05. CAN MAIOL NORD, el POUM va incorporar l'ordenació detallada del Pla parcial anterior.

Posteriorment, el POUM ha sigut objecte de les següents modificacions:

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 | Modificació puntual en relació a la rectificació d'errors detectats a la fitxa del PAU 36 camí de Can Llonch | AD 12/12/2019 DOGC
27/01/2020 |
| 2 | Modificació puntual referent a la rectificació d'errors detectats a la fitxa del PAU 35 Pedra Llarga Est | AD 13/12/2019 DOGC
24/01/2020 |
| 3 | Modificació puntual de les zones incloses a l'illa delimitada pels carrers Mercaders, Santa Margarida de Boada Vell, avinguda Camí Reial, Ronda Boada Vell i carrer Metal·lúrgica | AD 04/03/2020 DOGC
03/07/2020 |
| 4 | Modificació puntual d'assignació ús allotjament dotacional finca titularitat municipal | AD 07/03/2022 DOGC
21/04/2022 |
| 5 | Modificació puntual per a la nova plaça de la Cooperativa | AD 28/07/2022 DOGC
01/09/2022 |

Cap d'aquests expedients ha afectat a l'àmbit que ara es proposa modificar. En conseqüència el POUM'15 és el planejament actualment vigent.

Finalment, cal considerar que el municipi està inclòs a l'àmbit del Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament per el Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010

0.2. INICIATIVA

La modificació de Pla d'ordenació urbanística municipal es tramita a iniciativa de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

0.3. TRAMITACIÓ

0.3.1. Consulta prèvia

Amb caràcter previ l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans va realitzar difusió de la voluntat de modificar el POUM en l'àmbit del SUD 05 Can Maiol Nord, PMU 03 Serra de Plegamans, i àmbit delimitat entre els carrer Matagall, SUD 05 Can Maiol Nord i camí del Traïtor. L'anunci va estar en exposició pública des del dia 22 d'octubre de 2022 fins al dia 23 de gener de 2023.

0.3.2. Especificitats de la tramitació

En proposar una modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, la modificació resta subjecta al procediment que estableix l'article 98 del Decret

Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

0.3.3. Aprovació inicial

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de data 27 d'abril de 2023, va aprovar inicialment la proposta de Modificació del POUM "d'ordenació detallada del PAU 07 Tenda Nova, PAU 45 Serra de Plegamans¹ (PMU 03) i PAU 46 "Can Maiol Nord" (SUD 05)".

0.3.4. Tramitació ambiental

La tramitació ambiental realitzada s'ha concretat en l' Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona de data 26 de setembre de 2023 i la resolució del Director dels Serveis Territorials a Barcelona de data 11 d'octubre de 2023.

Resolució del Director dels Serveis Territorials a Barcelona de data 11 d'octubre de 2023.

La resolució del Director dels Serveis Territorials a Barcelona de data 11 d'octubre de 2023 incorpora els punts de l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona de data 26 de setembre de 2023.

0.3.5. Resultat de la primera informació pública. Al·legacions

En el període d'informació pública s'han presentat les següents al·legacions:

- Escrit d'al·legacions de data 16 de juny de 2023 presentat per Promotora de Residències i Habitatges de Palau Solità i Plegamans,SL i Promocions Cleomar, SL.
- Escrit d'al·legacions de data 19 de juny de 2023 presentat pel Sr. Antoni Cerdà.
- Escrit d'al·legacions de data 22 de juny de 2023 presentat per l'Associació de Veïns del Barri de la Tenda Nova.

A continuació es fa una descripció sintètica de les al·legacions i com es consideren en la proposta de Modificació per a l'aprovació provisional:

Escrit d'al·legacions de data 16 de juny de 2023 presentat per Promotora de Residències i Habitatges de Palau Solità i Plegamans,SL i Promocions Cleomar, SL.

En síntesi, l'escrit d'al·legacions desenvolupa l'oposició a la modificació en els següents punts:

Primer: S'indica la il·legalitat de la delimitació dels nous polígons d'actuació atribuint 3.881,42 m² de terrenys de cessió d'equipaments dotacionals resultants de la reparcel·lació de l'àmbit "Tenda nova" (que en origen eren de la seva propietat) al polígon d'actuació urbanística PAU-45 "Serra de Plegamans"². També s'exposa la irreversibilitat de la gestió urbanística realitzada abans de la Modificació, amb els projectes d'urbanització i de reparcel·lació aprovats.

¹ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

² En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

Segon: S'exposa l'excessiva celeritat de l'Ajuntament en modificar el POUM en aquest àmbit d'iniciativa privada comparant-la amb la inactivitat en altres sectors en els que la iniciativa és pública. S'apel·la a la impossibilitat de desenvolupar el sector en el primer sexenni per circumstàncies extraordinàries tant polítiques com sanitàries. Per aquestes raons es valora la promoció de la Modificació com a discriminatòria i mancada de motivació.

Tercer: Es ressalta la incongruència de l'Ajuntament de Palau Solità i Plegamans demanant que el municipi sigui declarat àrea amb mercat d'habitatge tens i que en la Modificació es redueixi el nombre d'habitatges i a més canvi la seva tipologia passant d'habitatges plurifamiliars a habitatges unifamiliars.

Quart: Es considera també incongruent la Modificació amb el Pla local d'habitatge per la reducció del nombre d'habitatges i canvi de tipologia que es proposa.

Cinquè: Es recorda l'existència d'un conveni urbanístic associat al Pla parcial que quedarà unilateral i arbitràriament desestimat per l'Ajuntament trencant la confiança legítima dels interessats.

Sisè: S'indica la falta de motivació real de la proposta i que conté errors formals i materials i incongruències:

- L'equívoca reducció d'aprofitament de l'àmbit "Tenda Nova" i el trasllat d'obligacions d'urbanitzar el carrer Matagalls als altres dos àmbits.
- La inclusió de terrenys cedits en la reparcel·lació de l'àmbit "Tenda Nova" a l'àmbit "Serra de Plegamans" i l'eliminació d'HPP en aquest darrer polígon.
- La desprogramació del sector "Can Maiol" per haver passat el primer sexenni, amb una reducció insuficient de la vialitat (10%) quan és el sector que més decreix en habitatges lliures i d'HPP essent determinacions discriminatòries i contràries a la necessitat d'habitatge assequible. Finalment es reclama la manca d'un Estudi econòmic financer suficient.
- Que al sector de "Can Maiol" es passa de 15.881,41 m² de vialitat en el planejament actual, a 14.489,63 m² ara.
- Que la innecessarietat del potencial d'habitatge previst en base a l'estadística de 2016 a 2021 no ha tingut en compte la crisi immobiliària i la pandèmia i contradiu el fet de que l'Ajuntament va declarar com a tensionat el municipi.
- Que és millor el repartiment dels espais lliures pel gaudiment de tots els veïns que la seva concentració allunyant-los de l'avinguda Catalunya (eix vertebrador del municipi).
- Que tampoc és una millora allunyar els equipaments de l'avinguda Catalunya situant-los en la Serra de Plegamans.

Setè: Que es reserven el dret de demanar la responsabilitat patrimonial en provocar la Modificació pèrdues patrimonials al particular, amb rescabament tant els regidors que han votat a favor d'aquesta modificació puntual com dels funcionaris que l'han informat favorablement.

Valorades les al·legacions s'escau estimar-les parcialment en els següents termes:

- Revisada la primera petició i constatant que és coherent amb la presentada pel Sr. Antoni Cerdà en data 19 de juny de 2023 relativa a

l'àmbit PAU-45 "serra de Plegamans"³ (en la que es planteja excloure els terrenys d'aquell àmbit) es realitza un ajust de la delimitació dels dos polígons incorporant al PAU-46 els terrenys que en el planejament vigent formaven part del sistema d'allotjament dotacional públic.

- En relació a la tercera i quarta al·legació es realitza un ajust de les tipologies amb un major pes de l'habitatge plurifamiliar i increment proporcional del nombre d'habitatges, tot en coherència amb l'article 20.1.b del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Pel que fa a la sisena al·legació, es redueix aproximadament en un 20% la vitalitat del Polígon i conseqüentment les despeses d'urbanització.

Es desestimen la resta de punts exposats en estar justificada l'oportunitat de la Modificació per les circumstàncies socioeconòmiques constatades i perquè es considera una millora la nova distribució del sistema d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.

Escrit d'al·legacions del dia 19 de juny de 2023 presentat pel Sr. Antoni Cerdà

L'escrit d'al·legacions es refereix al PAU-45 Serra Plegamans⁴.

Es discuteix la viabilitat econòmica del Polígon d'actuació urbanística mitjançant l'aportació d'un informe tècnic justificatiu. Addicionalment es realitza una proposta alternativa d'ordenació que es basa en desclassificar la part central i sud del polígon, passant-lo així a sòl no urbanitzable, recolzant la proposta d'obrir les visuals des del camí de la Serra cap a llevant, reduir l'àmbit per tal de facilitar el seu desenvolupament amb un únic propietari i canviar la tipologia per tal de fer viable el polígon delimitat.

Valorades les al·legacions s'escau estimar-les parcialment millorant la viabilitat econòmica a través d'assignar una tipologia que permet tant l'habitatge aïllat com l'agrupat, un increment de l'edificabilitat màxima i una reducció de la superfície de sistemes amb la corresponent baixada de despeses d'urbanització. Finalment es proposa classificar de sòl no urbanitzable una superfície de 5.038,90 m² que completarà el sòl agrícola de la resta de finca exclosa del sòl urbà.

Escrit d'al·legacions del dia 22 de juny de 2023 presentat per l'Associació de Veïns del Barri de la Tenda Nova

L'escrit d'al·legacions es desenvolupa en dos apartats.

En el Primer es discuteix la condició de sòl urbà no consolidat dels terrenys inclosos al PAU-07 "Tenda Nova" i s'indica un desajust entre el sostre edificable i el que ja existeix a les parcel·les

En el segon apartat es fa referència a com es consideraran les despeses ja suportades en relació a la nova delimitació del PAU-07 en el sentit de que qualsevol actuació reparcel·latòria haurà de tenir en compte les quotes ja satisfetes pels propietaris i que caldrà tenir en compte les xarxes de serveis urbanístics existents, les connexions a d'altres àmbits i la repercussió del cost de nous elements, com per exemple els hidrants previstos per normativa de bombers.

³ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

⁴ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

També es posen en dubte els imports, criteris i càlculs de l'estudi de viabilitat econòmica del Polígon.

Valorades les alegacions s'escau estimar-les parcialment en el sentit de que el planejament reconegui que en la gestió urbanística s'hagin d'integrar en el repartiment de beneficis i càrregues aquells pagaments que puguin haver estat realitzats anticipadament. Tanmateix no es pot atendre la condició de sòl urbà consolidat pels antecedents urbanístics de l'àrea, procedent d'una actuació de transformació que no s'havia executat completament (la finalitat de la delimitació és simplement completar la urbanització).

0.3.6. Informes emesos sobre la proposta de Modificació de POUM aprovada inicialment el dia 27 d'abril de 2023 .

En el primer període d'informació pública s'han emès els següents informes:

- Informe de la Direcció General de Comerç de data 4 de juliol de 2023.
- Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de data 17 de juliol de 2023.
- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 24 de juliol de 2023.
- Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de data 26 de juliol de 2023.
- Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona de data 26 de setembre de 2023
- Informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat del dia 27 de setembre de 2023
- Informe del Consorci Besos Tordera del dia 26 d'octubre de 2023
- Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 11 de desembre de 2023

A continuació es fa una descripció sintètica del contingut dels informes i com es consideren en la proposta de Modificació per a l'aprovació provisional:

Informe de la Direcció General de Comerç dl dia 4 de juliol de 2023

L'informe conclou que aquesta figura de planejament s'adequa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial del Decret Llei 1/2009. En conseqüència, s'emet **informe favorable** respecte la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'ordenació detallada del PAU-07 "Tenda Nova", PAU-45 "Serra de Plegamans"⁵ i PAU 46 "Can Maiol Nord" del terme municipal de Palau-solità i Plegamans.

Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del dia 17 de juliol de 2023

En relació al Patrimoni geològic i paleontològic, l'informe conclou que **l'àmbit de la Modificació no s'inclou en cap espai d'interès geològic**.

Pel que fa als riscos geològics, l'informe indica que **la documentació de la Modificació de POUM resulta formalment suficient** i que la informació en relació als riscos geològics que inclou la Modificació dona compliment a la normativa urbanística d'aplicació.

⁵ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

Finalment, l'informe recomana no incrementar les extraccions d'aigua subterrània en la zona (qüestió que no es produirà amb els usos previstos). Així mateix, recomana que amb aquest objectiu, s'efectuï una consulta a l'Agència Catalana de l'Aigua respecte la regulació de les aigües subterrànies al sector.

En conseqüència de l'informe emès per l'ICGC no es dedueix la necessitat de corregir el document.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 24 de juliol de 2023

L'informe conclou el següent respecte a la Modificació Puntual del POUM del PAU 47 Tenda Nova, PAU-45 Serra de Plegamans⁶ (PMU 03) i PAU-46 Can Maiol Nord (SUD-05) al TM de Palau Solità i Plegamans (FUE-2023-03237574):

- Pel que fa a la inundabilitat, s'informa favorablement.
- Respecte el sanejament, s'informa favorablement. 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.

En conseqüència no s'escau rectificar la proposta de Modificació de POUM.

Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità del dia 26 de juliol de 2023

L'informe considera que la Modificació tracta un planejament general en el qual no es preveu nou sòl urbà o urbanitzable, i que preveu una disminució de la mobilitat generada prevista al POUM 2015. Per tant, l'ATM considera que **no cal que la tramitació de la Modificació del POUM** "ordenació detallada del PAU-07 "Tenda Nova", PAU-45 "Serra de Plegamans"⁷ (PMU-03) i PAU-46 "Can Maiol nord" (SUD-05), **hagi d'anar acompanyat del corresponent estudi d'avaluació de la mobilitat generada segons el Decret 344/2006**, si be es recorda que el planejament derivat que el desenvolupi caldrà considerar la necessitat de la redacció del corresponent EAMG. No obstant això, sí que es consideraria necessari que en el seu desenvolupament es reculli els principis i els requeriments que emanen tant la Llei de Mobilitat com el Decret 344/2006, així com d'altres elements legislatius vigents, en aspectes com l'accessibilitat dels vianants, les condicions per a la circulació de ciclistes, la dotació d'aparcament de bicicletes o les reserves de punts de recàrrega per a vehicle elèctric, entre d'altres.

La Modificació de POUM ja ha considerat en la definició d'alineacions i rasants que es garanteixin les condicions per al compliment de la legislació sectorial sobre accessibilitat de vianants, circulació i aparcament de bicicletes. Tanmateix, seran els projectes d'urbanització els que hauran de concretar la localització i dimensions dels diferents elements que configuren els vials complint el Decret 344/2006 i la resta de legislació sectorial sobre la matèria.

Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona del dia 26 de setembre de 2023

L'informe es conclou amb una proposta de resolució en els següents termes:

⁶ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

⁷ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal per a l'ordenació detallada del PAU-07 Tenda Nova, PAU-45 Serra de Plegamans⁸ (PMU-03) i PAU-46 Can Maiol Nord (SUD-05), al terme municipal de Palau-solità i Plegamans, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb el benentès que es doni compliment a les consideracions següents:

- Caldrà atendre les determinacions efectuades en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 24 de juliol de 2023, especialment en relació amb el risc geològic.
- Caldrà assenyalar al document ambiental estratègic l'existència, en l'àmbit de la Modificació puntual, de diferents elements del patrimoni arqueològic i arquitectònic del Catàleg de béns a protegir. Alhora, serà necessari obtenir el pronunciament de l'organisme competent en matèria de cultura per tal de garantir la compatibilitat de la proposta.
- Caldrà fer esment de la coincidència de l'àmbit de la Modificació amb una àrea d'interès faunístic i florístic, associada a l'existència d'una àrea de campeig de l'àliga cuabarrada (*Aquila fasciata*). Així mateix, caldrà adoptar les mesures preventives adients durant la fase d'obres, per tal d'evitar els impactes sobre els animals possiblement presents en l'àmbit d'actuació.
- Caldrà establir un criteri unificat per al càlcul de la mobilitat generada i basat en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Caldrà atendre les determinacions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità, de 26 de juliol de 2023, i específicament, analitzar les determinacions del Pla Director de mobilitat del Sistema Integrat de Mobilitat Metropolitana de Barcelona (SIMMB) per al període 2020-2025 i adequar-s'hi, per tal de complir amb els objectius ambientals i les mesures que siguin d'aplicació a la Modificació puntual.
- Caldrà que el document ambiental estratègic incorpori mesures per reduir l'increment d'escolament superficial de la Modificació puntual, com ara la recollida i reutilització d'aigües de pluja, l'ús de paviments filtrants o la implementació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).
- Caldrà incloure els principals objectius paisatgístics del Paisatge d'Atenció Especial del Mosaic Agroforestal del Vallès i analitzar l'impacte de la Modificació puntual sobre el mateix.
- Caldrà donar compliment a la resta de la normativa ambiental esmentada en el present informe proposta, així com a las mesures i recomanacions establertes en el document ambiental estratègic.

Informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat del dia 27 de setembre de 2023

L'informe no s'oposa a l'aprovació de la Modificació puntual en les següents condicions:

- En tot cas, caldrà grafiar la línia d'edificació de la carretera C-59 a 50 m de l'aresta exterior de la calçada en els plànols d'ordenació de la modificació puntual.
- Amb aquesta correcció, es considera que aquesta modificació puntual és compatible amb la carretera C-59, en el benentès que en els terrenys

⁸ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

adjacents es respectaran les limitacions que s'estableixen en el títol IV del vigent Text refós de la Llei de carreteres relatiu al règim d'ús i protecció.

- D'altra banda, en el projecte d'urbanització del PAU-45 "Serra de Plegamans"⁹ caldrà que el sistema de drenatge sigui independent del de la carretera C-59 i es garanteixi que no es vessarà sobre la mateixa.
- Alhora caldrà garantir el compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la carretera C-59, el promotor de la urbanització haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
- Finalment, el projecte d'urbanització que desenvolupi l'àmbit del PAU-45 Serra de Plegamans¹⁰ haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

Informe del Consorci Besos Tordera del dia 26 d'octubre de 2023

El Consorci considera que no s'ha de pronunciar respecte aquest assumpte ja que no hi ha cap afectació en cap de les seves competències derivades tant en els espais fluvials com en els sistemes de sanejament d'on es tenen competències. Només ressaltar la recomanació del compliment de les prescripcions tècniques del Consorci Besòs Tordera a les zones que encara no estan urbanitzades, i que en el desenvolupament de les xarxes separatives (xarxes pluvials) tot abocament que vagi a llera ha d'estar autoritzat per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 11 de desembre de 2023

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 11 de desembre de 2023 va emetre informe sobre la Consulta d'avaluació ambiental de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre el tràmit de consultes dins el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, en els termes següents:

- 1.1 Pel que fa a la vialitat, caldria preveure la continuïtat del carrer del Matagalls i la seva connexió amb el vial principal del PAU-46.
- 1.2 Pel que fa als sistemes d'espais lliures i equipaments esportius, de conformitat amb l'article 98.6 del TRLLU, el document haurà d'incorporar una separata de la memòria on es justifiqui la millora dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius proposats des del punt de vista qualitatiu i quantitatiu.
- 1.3 En relació amb la reserva d'habitatge de protecció pública cal preveure una reserva mínima del 40% del sostre residencial total per a habitatges de protecció pública i caldrà que en compliment de l'article 57.8 del TRLLU, es concreti a la normativa del document si la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública es correspon amb el règim genèric, l'específic o una combinació d'ambdós.
- 1.4 Pel que fa a l'allotjament dotacional caldrà esmenar la normativa utilitzant la terminologia "d'allotjament dotacional" determinada per la

⁹ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

¹⁰ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

legislació urbanística vigent, en lloc de fer referència al concepte anterior d'habitatge dotacional.

- 1.5 Caldrà incorporar a la normativa urbanística la nova fitxa del PAU-07 "Tenda Nova".

0.3.7. Resultat de la segona informació pública. Al·legacions

En el període d'informació pública s'han presentat les següents al·legacions:

- Escrit d'al·legacions del dia 29 de desembre de 2023 presentat per l'Associació de Veïns del Barri de la Tenda Nova.
- Escrit d'al·legacions del dia 8 de gener de 2024 presentat per Promotora de Residències i Habitatges de Palau Solità i Plegamans, SL i Promocions Cleomar, SL.

A continuació es fa una descripció sintètica de les al·legacions i com es consideren en la proposta de Modificació per a l'aprovació provisional:

Escrit d'al·legacions del dia 29 de desembre de 2023 presentat per l'Associació de Veïns del Barri de la Tenda Nova.

L'escrit reitera i dona per reproduïdes les al·legacions presentades el dia 22 de juny de 2023 en el primer període d'informació pública.

Donat que no hi ha una variació de les circumstàncies valorades la Modificació manté la proposta que va resultar de l'estimació parcial de les primeres al·legacions

Escrit d'al·legacions del dia 8 de gener de 2024 presentat per Promotora de Residències i Habitatges de Palau Solità i Plegamans, SL i Promocions Cleomar, SL.

L'escrit d'oposició a la Modificació aprovada inicialment per segona vegada reproduïx el contingut de l'escrit d'oposició de la primera informació pública. Això es constata a les al·legacions segona, tercera, quarta, cinquena i vuitena (que és la mateixa que a la setena de l'escrit anterior)

La còpia de l'escrit és tant idèntica que es refereix a dades que ja no consten al document de Modificació aprovat inicialment per segona vegada. Això es pot veure en els següents punts:

- A l'al·legació tercera es diu que al sector de Can Maiol es passa de 310 a 141 habitatges dels quals, abans de la modificació hi havia 94 habitatges qualificats de promoció pública i ara només 57.
- A l'al·legació quarta es repeteixen les mateixes dades: abans 310 habitatges amb la Modificació 141 (dels quals, abans de la modificació hi havia 94 habitatges qualificats de promoció pública i ara només 57).

La manca de concordança amb el document exposat es pot comprovar als quadres numèrics de la Modificació en els que hi consten les següents dades per al sector Can Maiol:

- Total habitatges 194 dels quals 118 de protecció pública.

Pel que fa a l'al·legació sisena reproduïx el contingut de la del primer escrit d'al·legacions amb una única excepció en la frase que deia:

"- 15.881,41 m2 de vialitat en el planejament actual, a 14.4489,63 m2 ara".

Quan es corregeix l'errada material del segon nombre se substitueix en el segon escrit d'al·legacions per aquesta altra:

"- 15.881,41 m2 de vialitat en el planejament actual, a 14.659,09 m2 ara".

Tanmateix cap d'aquestes xifres s'ajusta a les que consten al document, que són per al sector Can Maiol:

- Vials en el planejament vigent: 16.915,15 m2
- Vials en la proposta de Modificació: 12.923,45 m2

No és possible valorar, doncs, la part de l'escrit que no fa referència a les dades del document que s'ha exposat al públic per segona vegada ni les seves conclusions (al·legacions segona, tercera, quarta, cinquena sisena i vuitena). Tanmateix en el seu moment algunes d'aquelles al·legacions varen valorades favorablement i incorporades en la segona versió de la Modificació

En relació a les qüestions plantejades a la nova al·legació setena relatives a l'execució del planejament, cal deixar palès que Pla Parcial Can Maiol Nord va ser aprovat definitivament, com diu l'al·legant, el 24 d'octubre de 2012. El Projecte de Reparcel·lació de dit sector va ser tramitat de conformitat amb l'anterior planejament, va ser aprovat definitivament el 6/6/2014. Per tant, no hauria de ser qüestió controvertida que a partir d'aquella data el promotor podia haver-lo desenvolupat, i no des de l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i en conseqüència, quan s'adopta l'acord potestatiu de llicències, l'any 2022, han passat 8 anys. Així, el desenvolupament urbanístic d'aquest sector, mitjançant el sistema de compensació i amb propietaris únics (les dues mercantils al·legants representades per la mateixa persona física), deixava en les seves exclusives mans, l'execució del mateix, sense interferències de tercers.

Respecte a les obligacions de l'Ajuntament derivades del conveni de l'any 2008 cal tenir en compte que eren única i exclusivament les de manifestar la voluntat i compromís de donar tràmit als diferents expedients amb la màxima celeritat i en els terminis establerts en la normativa vigent, i es compromet de manera immediata a exposar al públic el Text Refós amb les modificacions introduïdes i un cop transcorregut aquest termini, dur a terme l'aprovació provisional del document. Les obligacions derivades de la promotora (i avui al·legant) eren les de construcció, a la parcel·la d'equipament, d'una escola bressol, al seu càrrec. Segons els termes del conveni és precisament l'al·legant qui, pels motius que siguin, no ha dut a terme les obres d'urbanització previstes en el Projecte d'Urbanització, ni les derivades de dit conveni, malgrat els anys transcorreguts.

Finalment, pel que fa a la disconformitat de l'aplicació de la Llei 12/2023, s'escau deixar palès que l'acord de data 11 de desembre de 2023, que figura en l'expedient, adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona prescriu que cal tenir en compte la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que a la disposició final quarta, modifica l'article 20.1.b del Reial decret legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. Segons el nou text legal cal destinar una reserva mínima a habitatge subjecte a un règim de protecció pública determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, pels instruments d'ordenació i ha de comprendre, com a mínim, els terrenys necessaris per fer el 40% de l'edificabilitat residencial que preveu l'ordenació urbanística en sòl rural que s'hagi d'incloure en actuacions de nova urbanització. En el cas que ens ocupa, tal i com es fa constar a la memòria del document, els polígons d'actuació "Serra de Plegamans" i "Can Maiol Nord" es troben en la situació bàsica del sòl rural (segons la definició de l'article 21 del RDL 7/2015) i, per tant, cal preveure una reserva mínima del 40% del sostre residencial total per

a habitatges de protecció pública." Per tant, esdevé ineludible en el marc de tramitació de la present MPOUM, donar compliment a les determinacions de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en aplicació de la Disposició Transitòria quarta de dita norma, i que és d'aplicació directa i immediata.

0.3.8. Informes emesos sobre la proposta de Modificació de POUM aprovada inicialment el dia 30 de novembre de 2023

En el segon període d'informació pública s'han emès els següents informes:

- Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del dia 5 de gener de 2024
- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del dia 18 de desembre de 2023
- Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona del dia 11 de gener de 2024

A continuació es fa una descripció sintètica del contingut dels informes i com es consideren en la proposta de Modificació per a l'aprovació provisional:

Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del dia 5 de gener de 2024

Es ratifica l'informe relatiu a l'expedient ICGC.URB-0350/23 que correspon a l'emès per l'Institut en data 17 de juliol de 2023 que no suposava incorporar cap modificació.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del dia 18 de desembre de 2023

L'informe conclou el següent respecte a la Modificació Puntual del POUM del PAU 47 Tenda Nova, PAU-45 Serra de Plegamans¹¹ (PMU 03) i PAU-46 Can Maiol Nord (SUD-05) al TM de Palau Solità i Plegamans (FUE-2023-03237574):

- Pel que fa a la inundabilitat, s'informa favorablement, tal i com ja es va informar a l'expedient FUE-2023-03237574.
- Respecte el sanejament, s'informa favorablement. El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament. Mencionar que l'import de la taxa de sanejament de juliol de 2023, s'ha vist modificada pel canvis introduïts per la nova aprovació inicial de la Modificació Puntual novembre de 2023, reduint-se de 145.825,5 € s/IVA, a 137.986,5 € s/IVA.
- En relació amb l'abastament, s'informa favorablement. L'ajuntament de Palau Solità i Plegamans haurà d'impulsar les mesures d'estalvi i reutilització d'aigua que estiguin al seu abast.
- L'ajuntament, com a competent en l'abastament municipal, haurà de garantir en condicions de normalitat, la suficiència del contracte que té amb l'empresa ATL i de la xarxa d'abastament actual del municipi per prestar servei a la nova demanda generada pel sector de la Modificació Puntual del POUM detallada del PAU 47 Tenda Nova, PAU-45 Serra de Plegamans¹² (PMU 03) i PAU-46 Can Maiol Nord (SUD-05) al TM de Palau Solità i Plegamans. En el cas d'activació del Pla Especial de Sequera (PES), caldrà aplicar les restriccions corresponents a cada escenari previst al pla esmentat per tal de garantir el subministrament.

¹¹ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

¹² En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

- Caldrà incorporar els condicionants informats per aquesta Agència al Pla Especial de les zones afectades per la falla del municipi de Pala Solità i Plegamans (UDPH2018002555), tal i com ja es va informar a l'expedient FUE-2023-03237574.
- En relació amb les afeccions mediambientals, pel que fa a les competències d'aquesta Agència, s'informa favorablement.

Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona del dia 11 de gener de 2024

L'informe es conclou amb una proposta de resolució en els següents termes:

- Cal obtenir el pronunciament de l'organisme competent en matèria de cultura per tal de garantir la compatibilitat de la proposta amb els elements patrimonials presents en l'àmbit de la Modificació puntual.
- Cal realitzar el càlcul de la mobilitat generada adequadament i de forma coincident en el document ambiental estratègic i en la memòria de la Modificació puntual.
- Cal preveure la continuïtat del carrer del Matagalls i la seva connexió amb el vial principal del PAU-46, tal com determina l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, de 18 de desembre de 2023, o justificar la no adopció.
- Cal donar compliment a la resta de la normativa ambiental esmentada en el present informe, així com a les mesures i recomanacions establertes en el document ambiental estratègic.

Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità del dia 15 de gener de 2024

L'informe es ratifica en el sentit de l'anterior informe de data 26 de juliol de 2023 en el sentit de que no es considera necessària l'elaboració d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG). Per altra part a l'informe es recomana incorporar a la documentació un objectiu que permeti l'avaluació de la proposta i de les seves alternatives des del punt de vista de la mobilitat, així com la previsió de mesures adequades per a una mobilitat sostenible. També es recomana es recomana proposar i calcular el valor actual d'indicadors aplicables com a valor de referència a tenir en compte en les tasques de seguiment.

0.3.9. Modificacions introduïdes en el document per a l'aprovació provisional

De la valoració de les al·legacions no resulta la incorporació de cap modificació a la proposta de Modificació

Amb motiu dels informes emesos s'escau introduir les següents correccions:

- Informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat del dia 27 de setembre de 2023:

S'incorpora als plànols d'ordenació la línia d'edificació de la carretera C-59 a 50 m de l'aresta exterior de la calçada.

S'inclouen les condicions de relació amb la carretera C-59 a les Normes urbanístiques que regulen el PAU-47 "Serra de Plegamans".

- Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 11 de desembre de 2023:

Prescripció 1.1. S'elimina la petita zona verda situada entre el carrer de Matagalls i el carrer principal del PAU-46 (els terrenys s'incorporen al

sistema viari). Això permet la connexió entre els dos vials, en el benentès que el desnivell entre ells condiona la circulació de vehicles i aquesta connexió quedarà amb tota probabilitat restringida a l'ús de vianants. La reducció de superfície no és significativa i es manté un increment apreciable d'espais lliures públics en relació al planejament vigent.

Prescripció 1.2. S'incorpora l'annex 4 que justifica la millora dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius proposats des del punt de vista qualitatiu i quantitatiu.

Prescripció 1.4. Es corregeix la terminologia "habitatge dotacional" per "allotjament dotacional".

Les prescripcions 1.3 i 1.5 ja formaven part del contingut de la Modificació aprovada inicialment per segona vegada el dia 30 de novembre de 2023.

- Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona del dia 11 de gener de 2024

Es modifica a la Memòria de la Modificació l'apartat relatiu a mobilitat en coherència amb el càlcul del nombre de viatges el DAE.

S'introdueixen als articles de les Normes urbanístiques que regulen el desenvolupament del PAU-46 i PAU-47 les mesures de naturalesa urbanística que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels projectes d'urbanització.

- Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità del dia 15 de gener de 2024

Es modifica la Memòria fent referència al contingut d'aquest informe. Tanmateix, les recomanacions que conté relatives als indicadors van més enllà del que s'escau en el marc d'una avaluació ambiental simplificada com el mateix informe indica i, si bé tindria un interès acadèmic a nivell d'avaluació ambiental, a la pràctica no suposaran una aportació que hagi de millorar la proposta d'ordenació urbanística, que ja conté els aspectes essencials de millora substancial de la mobilitat en relació al planejament vigent, sobretot pel que fa a la funcionalitat i l'accessibilitat. En aquest sentit entre els objectius de la Modificació de POUM que es descriuen a l'apartat 3.1 hi ha el de millorar l'accessibilitat dels vials; i els criteris d'ordenació que adopta la Modificació també inclouen a l'apartat 3.2 els que incideixen en la millora de la mobilitat sostenible:

- Incorporar itineraris verds segregats dels vials de circulació de vehicles.
- Limitar el pendent màxim els vials a que s'estableix a l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.
- Especialitzar els vials en funcions diferenciades.
- Dimensionar el vial vertebrador per a la possible incorporació d'un carril per a bicicletes.
- Reduir i simplificar la vialitat.

Finalment, l'apartat 4.7. justifica l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

Cap de les modificacions introduïdes té caràcter substancial.

0.3.10. Correcció d'errades materials i altres aclariments introduïts

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 25 de gener de 2024 va aprovar provisionalment la Modificació. Posteriorment es varen constatar les següents errades materials que es corregeixen al present document:

- La fitxa normativa del PAU-46 indicava la mateixa xifra de superfície per als espais lliures i xarxa viària (13.951,83 m²). Aquesta superfície era correcta per als espais lliures però clarament no ho era per a la xarxa viària, havent de ser de 13.630,71 m² com ja constava a la resta dels apartats del document. S'elimina aquesta errada i es fa constar la xifra correcta de 13.630,71 m² per a la xarxa viària.
- La Modificació incorpora l'increment de reserva de sostre d'HPP establint-lo en el 40% de forma global per al conjunt d'àmbits afectats. Aquesta determinació suposava haver de recalculer quina proporció suposava per al PAU-46 essent el resultat el 47,54%. Aquesta correcció no s'havia incorporat a la fitxa en la que encara es mantenia el percentatge anterior del 32,75%. Malgrat que de l'aplicació del nou article 466-tri dels paràmetres edificatoris de la clau urbanística 4c1-hpp i de la indicació del sostre edificable al plànol o.10 "Ordenació" a la pràctica ja hagués resultat el 47,54% i no el 32,75% s'elimina la contradicció indicant a la fitxa que la proporció d'HPP en el polígon és el 47,54%.
- Així mateix, s'ha ajustat la nomenclatura del PAU 45 "Serra de Plegamans", que ha de ser la de "PAU 47 "Serra de Plegamans", ja que actualment ja existeix un PAU 45, denominat "Plaça de la Cooperativa", i l'article 466bis de les NNUU passa a ser l'article 466quatir, sense que hagi canviat la seva la redacció continguda a la present MPOUM.

Complementant la correcció de les errades materials s'aclareixen dues qüestions derivades dels informes sectorials.

- Sobre la prescripció 1.3. de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 11 de desembre de 2023, s'aclareix que no existeix cap qualificació específica que permeti només l'accés en règim de lloguer, estant la clau urbanística 4c1-hpp una 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. Aquest aclariment s'introdueix al punt 3 de l'article 466 tri PAU-46 "Can Maiol Nord".
- Sobre l'observació de Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del dia 18 de desembre de 2023 que indica que "*Caldrà incorporar els condicionants informats per aquesta Agència al Pla Especial de les zones afectades per la falla del municipi de Pala Solità i Plegamans (UDPH2018002555), tal i com ja es va informar a l'expedient FUE-2023-03237574*", cal tenir en compte que el text refós del Pla Especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla), del municipi de Palau-solità i Plegamans, va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, de data 22 de gener de 2020, i va ser publicat al DOGC número Núm. 8078 de data 5.3.2020 CVE-DOGC-A-20058059-2020. Als apartats 1 a 4 de l'article 15 de les Normes urbanístiques del Pla especial vigent ja s'estableixen els condicionants de l'informe

Article 15. Determinacions i obligacions de l'Agència Catalana de l'Aigua

L'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'evitar la sobreexplotació de l'aqüífer i de generar descensos importants dels nivells piezomètrics, determina les determinacions i les condicions següents en el terme municipal de Palau-solità i Plegamans:

1. En qualsevol dels dos piezòmetres de control de l'Agència Catalana de l'Aigua (Palau 1 (08156-0053) amb coordenades (X;Y) = (431.059;4,601.616) i Palau 2 (08156-0054) amb coordenades (X;Y) = (431.066;4,601.618) la cota piezomètrica no podrà baixar dels 50 msnm.

Mentre no funcioni l'aplicació de l'Agència Catalana de l'Aigua que permeti emetre avisos automàtics a l'explotador, aquest haurà de fer el seguiment a l'aplicació SDIM de consulta de dades via web (<http://aca.gencat.cat/ca/laigua/consulta-de-dades/aplicacions-interactives>).

2. En el pou de Can Boada Vell (08156-0025), on el titular és l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (CC2008000123), amb les coordenades UTM ERTTS89 (X;Y) = (431.206;4.602.001), s'ha d'instal·lar un sensor per tal de fer el seguiment de l'evolució del descens del nivell del pou de manera permanent, i que aquest no superi els 80 m de fondària. Aquesta fondària serà revisable en funció de les dades obtingudes.
3. Independentment del volum a extreure, tota nova perforació ha de disposar, amb anterioritat a la seva execució, de l'autorització definitiva de l'Agència Catalana de l'Aigua.
4. L'Agència Catalana de l'Aigua, en els tràmits de legalització de les captacions, podrà fixar una fondària màxima de descens.

Conseqüentment, amb caràcter prèvia a la Modificació ja es va establir el règim requerit i amb l'abast territorial coherent a la problemàtica de la falla. Tot i això, per a major difusió d'aquest règim s'incorpora a les fitxes normatives dels tres polígons d'actuació urbanística la següent frase: "*Són d'aplicació els apartats 1 a 4 de l'article 15 de les Normes urbanístiques del Pla Especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla), del municipi de Palau-solità i Plegamans*"

Cap de les correccions realitzades ni dels aclariments introduïts altera els resultats previstos a la versió de la Modificació aprovada provisionalment.

0.4. DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

0.4.1. Dades bàsiques

Sintèticament, les característiques bàsiques del municipi són les següents:

- Codi territorial	081568
- Comarca	Vallès Occidental
- Població (2022)	14.911
- Superfície (km ²)	14,93
- Densitat (hab./km ²)	998,7
- Altitud (m)	130

0.4.2. Localització de l'àmbit de la modificació

L'àmbit en el que es proposa la modificació compren els terrenys inclosos al PAU-17 "Tenda Nova", els del PMU-03 "Serra de Plegamans", els del sector SUD-05 "Can Maiol Nord" i, finalment una petita franja de sòl urbà que el POUM'15 inclou al sistema de comunicacions a l'est del carrer Camí de la Serra. En conjunt aquesta àrea compren un sector de sòl urbanitzable delimitat sense transformar -el SUD-05- envoltat de terrenys classificats de sòl urbà, en part consolidat i en part no consolidat corresponent al PAU-07 "Tenda nova" i al PMU-03 "Serra de Plegamans". L'entorn de Can Maiol està majoritàriament urbanitzat, excepte pel costat de llevant en que els terrenys són rurals.



AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM '15 DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS.

0.5. MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM '15

0.5.1. Legislació aplicable

El marc jurídic urbanístic principal de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLLUC), amb les modificacions posteriors.
- El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i les seves modificacions.
- El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les seves modificacions.
- El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- Llei 21/2013, d'11 de desembre, d'avaluació ambiental i Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i programes.

0.5.2. Tipologia de modificació

La modificació puntual que es proposa té les següents característiques:

- No s'incrementa el sostre edificable.
- No s'incrementa el nombre d'habitatges.
- Es manté el caràcter majoritàriament residencial però amb una major mixticitat d'usos entre els que actualment estan admesos.
- Es reordenen les zones i els sistemes establint la classificació de sòl urbà no consolidat per a tots els terrenys i la seva l'ordenació detallada.

La modificació afecta al sistema d'espais lliures per millorar la seva funcionalitat, sense reduir la superfície ni la localització en el territori, ja que es conservaran

dins del mateix àmbit de modificació (que té una superfície molt limitada en relació al conjunt del teixit urbà). Per tant es mantindran en la mateixa posició en relació a la resta del municipi sense alterar el criteris de distribució en el territori tal com s'estableix a l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En conseqüència el document inclou la justificació del compliment dels articles 97 i 98 del DL.1/2010.

La modificació puntual estableix l'ordenació detallada per a tots els terrenys, defineix les alineacions i rasants i estableix criteris per a les obres d'urbanització bàsiques que es desenvoluparan posteriorment en els corresponents projectes d'urbanització.

Finalment, amb la proposta es realitza un ajust en la delimitació d'àmbits de gestió amb l'objectiu de que siguin autònoms i viables tècnica i econòmicament.

0.6. CONTINGUT I DETERMINACIONS

0.6.1. Contingut

El contingut de la modificació puntual de POUM'15 s'ajusta a les característiques de la proposta:

- Memòria i annexos
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació

0.6.2. Abast de la modificació

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

- Modificació de les Normes urbanístiques
- Modificació de plànols d'ordenació
- Incorporació de les fitxes del PAU-46 "Can Maiol Nord" i PAU-47 "Serra de Plegamans".
- Modificació de la fitxa del PAU-07 "Tenda Nova".

0.6.3. Programa de participació ciutadana

La participació ciutadana es facilita a través dels següents canals:

- La Consulta prèvia ciutadana.
- L'Exposició verbal dels treballs als propietaris en data 2 de febrer de 2023 i posteriors.
- La Informació pública posterior a l'aprovació inicial de data 27 d'abril de 2023.
- La segona informació pública per incorporació de les modificacions resultat de l'estimació parcial de les al·legacions.

El resultat de la participació ha sigut el següent:

- Pel que fa a la Consulta prèvia ciutadana no s'han rebut suggeriments.
- Dins del període d'informació pública posterior a l'aprovació inicial de data 27 d'abril de 2023 s'han rebut tres escrits d'al·legacions.

0.6.4. Tramitació ambiental

La resolució del Director dels Serveis Territorials a Barcelona de data 11 d'octubre de 2023 considera que la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal per a l'ordenació detallada del PAU-07 Tenda Nova, PAU-45 Serra de Plegamans¹³ (PMU-03) i PAU-46 Can Maiol Nord (SUD-05), al terme municipal de Palau-solità i Plegamans, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Conseqüentment es tramita l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

0.6.5. Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala que:

[...]

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directoris urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

L'actuació no té les característiques de cap dels supòsits explicitats a l'apartat 5:

- Es respecten els criteris de l'estructura general i orgànica, ja que els elements d'aquesta estructura es mantenen dins de l'àmbit simplement adaptant-los a la millor integració topogràfica sense alterar la seva funció en relació a la resta del territori municipal.
- No hi ha canvis en la classificació de sòl no urbanitzable del planejament vigent.

L'actuació tampoc resulta afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95, incidència del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, o disfuncions del POUM'15. Cal recordar que es tracta d'una proposta sense increment de cap tipus d'aprofitament urbanístic ni de major sostre ni d'incorporació de nous usos. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 i concordants del RLU.

Igualment no concorren cap de les circumstàncies que poden invalidar una modificació de pla general previstes a l'article 97 del TRLUC:

a) No comporta un increment de sostre ni de densitats, ni redueix terrenys públics, ni de patrimoni de sòl.

¹³ En la versió definitiva el PAU-45 passa a anomenar-se PAU-47

b) L'ordenació proposada és coherent amb el planejament vigent perquè s'insereix en l'estructura general i orgànica prevista al pla general vigent i al seu règim de sòl, i per altra part aquesta modificació de pla general es regeix pels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) No altera ni suposa cap excepció al previst a la planificació territorial o estratègica i està d'acord amb les Normes d'ordenació territorial del PTMB.

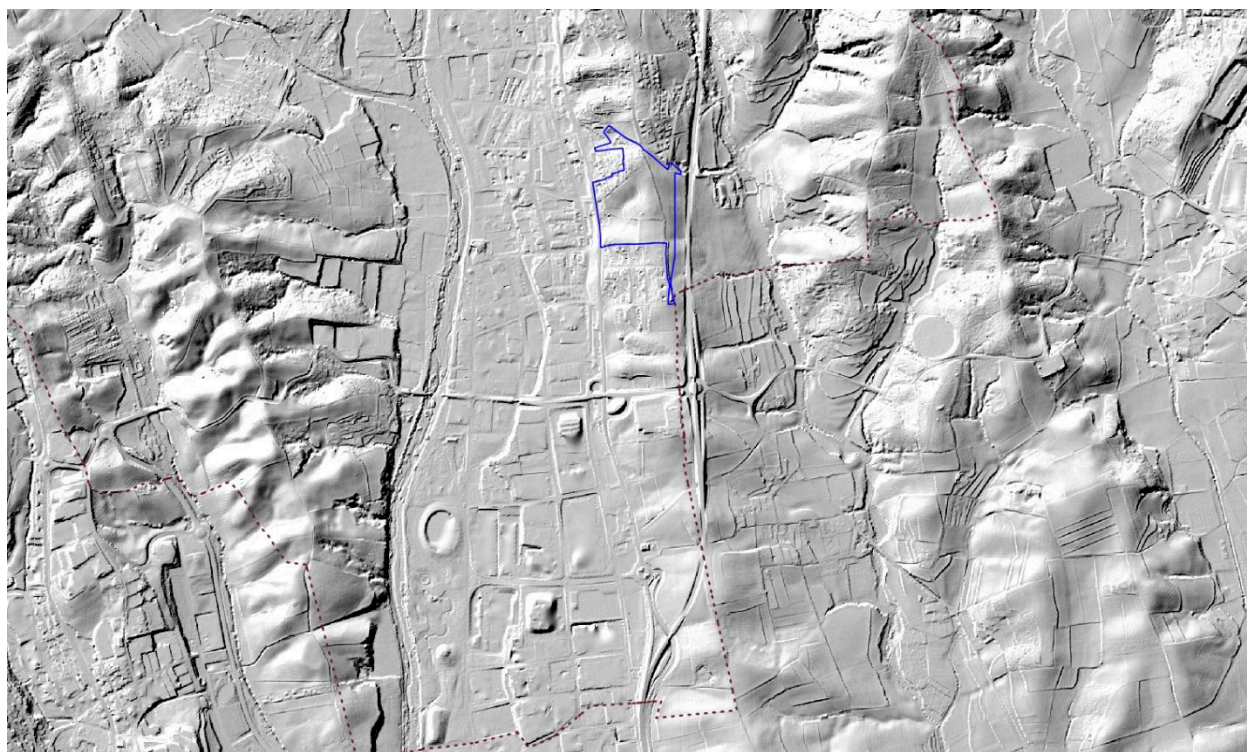
d) En la proposta hi ha una clara projecció dels interessos públics: s'incrementen en conjunt les reserves per als espais lliures públics i no s'afecta cap sistema d'equipament esportiu. Pel que fa al sistema viari es redueix la seva superfície i es millora la solució prevista al POUM'15 tant pel que fa a l'accessibilitat i funcionalitat dels nous vials.

1 ANÀLISI

1.1. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

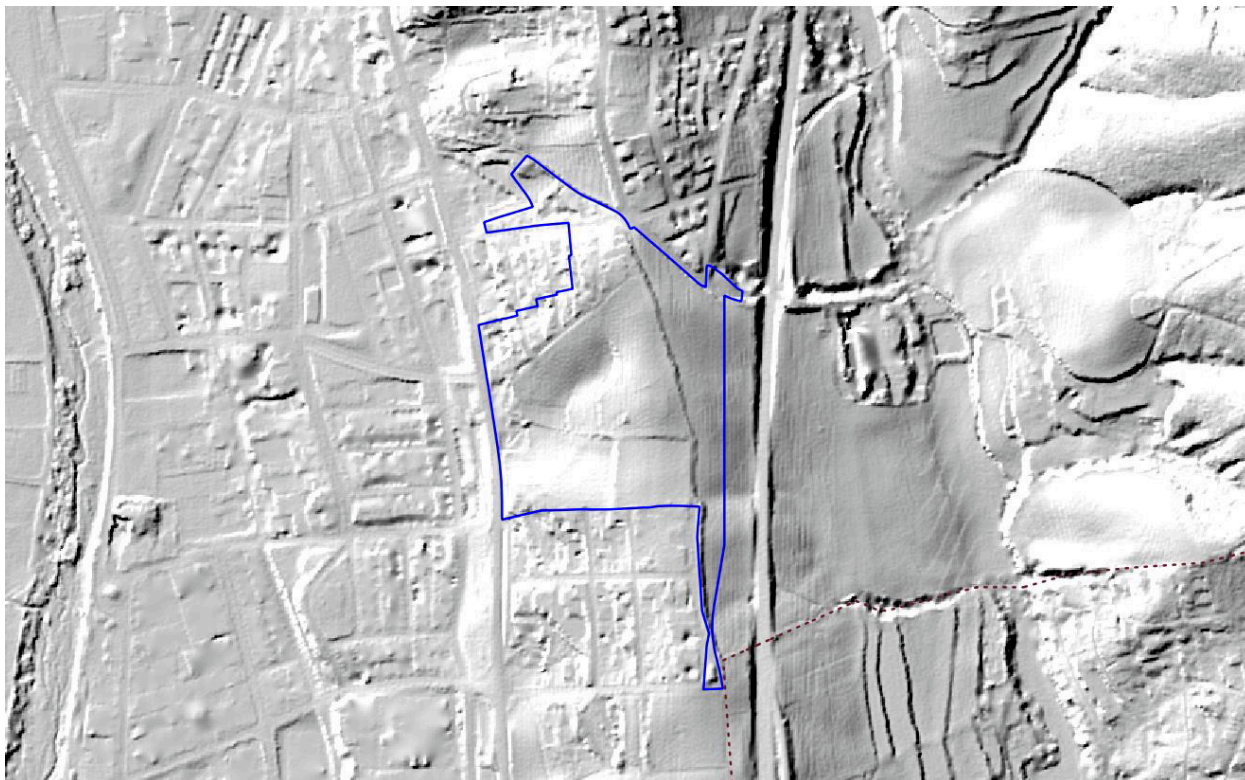
1.1.1. Topografia

L'orografia del municipi està caracteritzada per una part planera a les vores de la riera de Caldes i una part més accidentada a l'est amb la cresta de la Serra de Plegamans en direcció nord-sud que s'aixeca uns 30 metres per sobre de la plana.



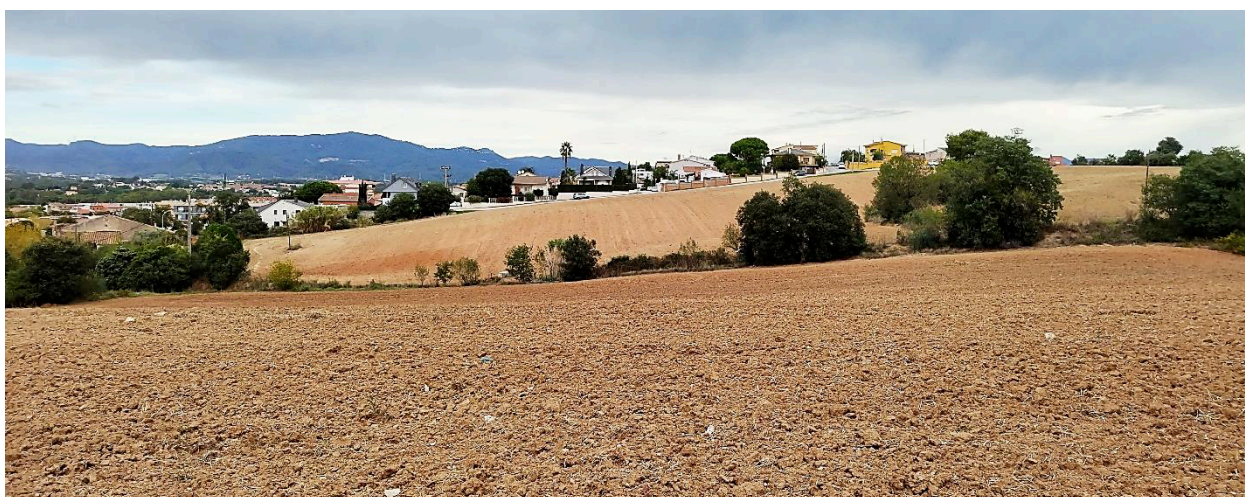
RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN.

L'àmbit en el que es proposa la Modificació de POUM se situa a la part més irregular, abastant les dues vessants de la cresta i amb una configuració més accidentada a la vessant oest. Al seu centre hi ha una part més deprimida que arriba a l'avinguda Catalunya, més o menys a la part central. En canvi la part més al sud queda força aixecada en relació a l'antiga carretera, que es va situar al límit de la plana rebaixant artificialment les ondulacions transversals que sobresortien.



RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN.

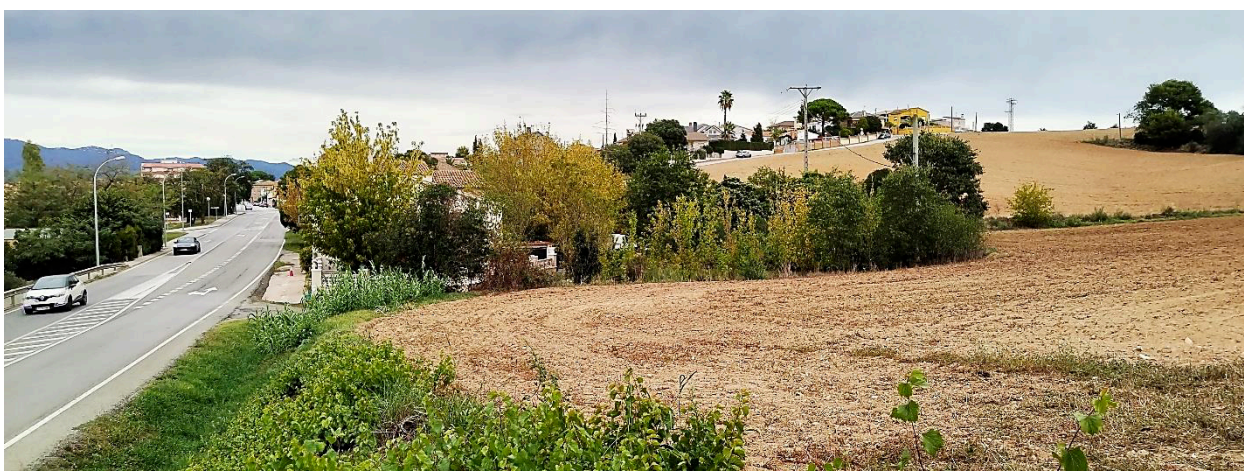
Les imatges següents mostren l'orografia de l'interior de l'àmbit.



PART CENTRAL DE L'ÀMBIT. VISTA EN DIRECCIÓ NORD



CARRER DEL MATAGALLS AMB MÉS D'UN 11% DE PENDENT



ZONA DE CONTACTE AMB L'AVINGUDA CATALUNYA



TERRENYS MÉS ELEVATS QUE L'AVINGUDA CATALUNYA



PART CENTRAL DE L'ÀMBIT. VISTA EN DIRECCIÓ OEST



PART CENTRAL DE L'ÀMBIT. VISTA EN DIRECCIÓ SUD

1.1.2. Patrimoni

Patrimoni arquitectònic.

A l'interior de l'àmbit no hi ha cap bé arquitectònic integrant del patrimoni cultural ni inclòs al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic.

Patrimoni arqueològic.

Palau-solità i Plegamans se situa a una zona on hi ha jaciments arqueològics. N'hi ha tres que afecten l'àmbit de modificació:

- Ca l'Arimon UTM31N - ETRS89 432225.24, 4603225.55 m
- Can Periquet UTM31N - ETRS89 431877.24, 4602997.55 m
- Barri de Can Maiol UTM31N - ETRS89 432075.24, 4602549.55 m



PATRIMONI CULTURAL PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS. FONT: GEOPORTAL GENCAT.

Ca l'Arimon.

Cronologies: Ferro-Ibèric / Romà (-650/476)

Tipus de jaciment: A l'aire lliure.

Descripció:

En construir-se una casa en la urbanització de Ca l'Arimon, a prop de la cruïlla de camins de Ca l'Arimon i Can Cerdà, va aparèixer gran quantitat de material ibèric i romà: ceràmica comuna ibèrica, ceràmica campaniana, àmfora iberoromana, ferros, i una antefixa del segle I-II. Tot el material va ser dipositat al Museu gràcies al propietari de la casa i la mateixa empresa constructora, però no es va realitzar cap tipus de seguiment de les obres. Segons Ll. Ventura només així seria possible recuperar el material arqueològic.

La zona del jaciment estaria situada entre el punt quilomètric 5+800 i el 6+200 de la variant de la carretera C-59, a ambdós laterals d'aquesta. Inclouria els camps que hi ha al voltant de la variant i part de la urbanització de Ca l'Arimon, de la qual pren el nom.



Can Periquet.

Cronologies: Romà Alt Imperi (14/192)

Tipus de jaciment: Lloc d'habitació sense estructures

Descripció:

Segons Josep Estrada i Leandre Villaronga, en els terrenys de Can Periquet s'han trobat restes romanes d'època imperial que possiblement corresponen a una vil·la. La referència d'Estrada i Villaronga a aquest jaciment es deu a una notícia de Vicenç Renom Costa "notes arqueològiques inèdites del Vallès Central".

Per la gran proximitat entre aquesta zona i l'àrea on han aparegut les restes de Ca l'Arimon, es creu que poden correspondre al mateix jaciment.



Barri de Can Maiol.

Cronologies: Neolític (-5500/-2200)

Tipus de jaciment: Varis desconegut

Descripció

Cap a l'any 1965 en Pere Puigdomènech Riera es trobava sembrant a mà un terreny (que no era de la seva propietat) situat sobre la masia de Can Maiol, tocant el camí de la Serra, quan visualitzà a la superfície del camp un objecte que li cridà l'atenció. No sabia exactament de què es tractava, però el va agafar. Segons Puigdomènech, continuà inspeccionant les àrees properes al lloc de la troballa però no aparegué res més. Després, el senyor Lluís Ventura (bon afeccionat local, encarregat del Museu Parroquial durant gran part de la seva vida) li va explicar que es tractava d'una destral neolítica de pedra polimentada. La peça fou donada al museu pel senyor Joaquim Puigdomènech, pare d'en Pere.

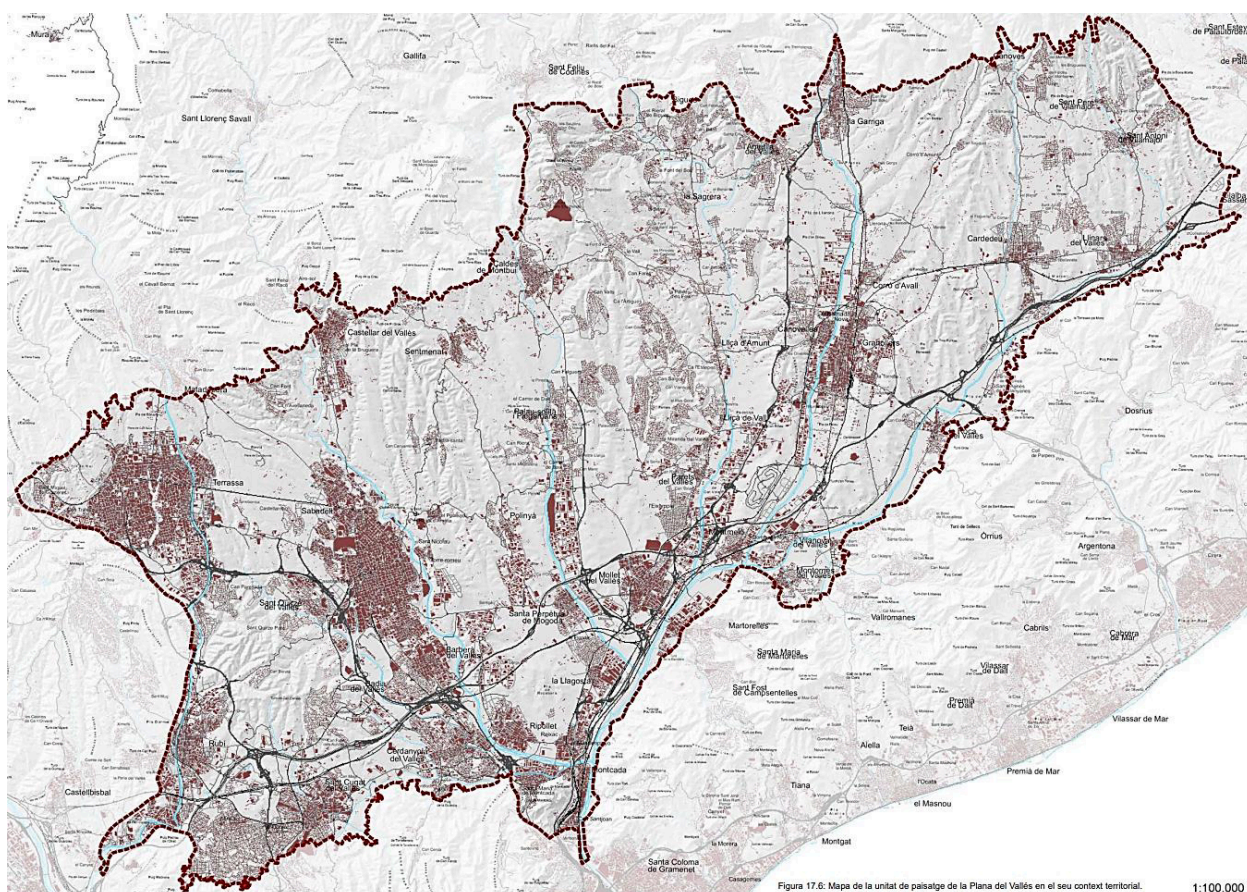
La zona del jaciment estaria situada entre el punt quilomètric 5+100 i 5+600 de la variant de la carretera C-59, a ambdós laterals d'aquesta. Inclouria els camps que hi ha al costat de la traça i la C-155 de Granollers a Sabadell, però també la masia de Can Maiol, de la qual pren el nom el jaciment.

Al llarg dels últims anys, en aquesta zona s'ha anat localitzant material neolític en superfície (destrals lítiques, ceràmica, etc.).



1.1.3. Paisatge

El catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona defineix la unitat de paisatge Plana del Vallès on se situa el municipi de Palau-solità i Plegamans.



Els trets distintius de la Plana del Vallès són els següents:

- Relleu globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela. Per aquestes valls de la plana passen els principals cursos tributaris. En el cas de Palau-solità i Plegamans, la riera de Caldes.

- La coberta forestal, fonamentalment pinedes i alzinars, es troba arraonada a determinats careners o en àmbits territorials concrets.
- Els usos de sòl principals són els camps de conreu – fonamentalment de secà – i els espais urbanitzats (zones residencials, infraestructures, etc.), ambdós amb un recobriment superficial equiparable. Aquest equilibri es produeix mitjançant un patró característic: els camps i boscos han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen al fons de la vall. D'aquesta distribució en resulta una disposició del paisatge en faixes paral·leles urbanitzades i no urbanitzades.
- Els creixements residencials i industrials de les darreres dècades, estan associats a un sistema d'infraestructures que pivota sobretot en la B-30-AP-7, vial que segueix el traçat de la Via Augusta romana, això com en els eixos perpendiculars establerts a les principals valls tributàries del Besòs.

Els principals valors del paisatge de la Plana del Vallès són els següents:

- **El relleu ondulat, la successió de franges de careners i valls.**
- **El mosaic agroforestal vallesà.**
- *Les conegudes com a "Vies Verdes del Vallès" (VVV), és a dir, les **àrees** majoritàriament **de carena** que presenten una aparença forestal o rural.*
- *El riu Besòs i els seus afluents (riera de Caldes), amb llurs boscos de ribera.*
- *Les masies de la plana vallesana.*
- *Els contorns aparents de les serralades litoral al sud i prelitoral al nord.*
- **Els sistema de castells, torres i fortificacions.**
- *Les primeres granges lleteres del Vallès. **La granja Soldevila en el cas de Palau-solità i Plegamans.***
- *La Xemeneia i els campanars de les dues esglésies de Santa Perpètua i Santiga.*

Cal tenir en compte que Palau-solità i Plegamans forma part de la densa xarxa de poblacions de dimensions mitjanes que graviten cap a Barcelona i alhora cap a Terrassa, Sabadell i Granollers. Destaca en el marc l'eix de la riera de Caldes, en què els diversos municipis han anat creixent fins a gairebé unir-se físicament.

D'altra banda, les activitats agràries vallesanes s'han anat orientant de forma sistemàtica cap als mercats urbans. La granja Soldevila situada a Palau-solità i Plegamans és una de les indústries vallesanes dedicades a la llet des dels segles XIX i XX les quals simbolitzen la relació preferent amb Barcelona. Es va reformar a finals de segle XIX deixant de ser el mas Granollachs pagès per esdevenir una explotació moderna orientada a la producció intensiva de llet.

Entre els valors relacionats amb l'edat mitjana, destaquen en especial els castells, molts dels quals han donat lloc a masos o a poblacions senceres al seu recer. Destaca el castell de Santiga pel seu origen medieval, declarat bé cultural d'interès nacional.

Una de les propostes de criteris o accions dirigides prioritàriament a la gestió és procurar mantenir la vinculació del món agrari amb edificis emblemàtics relacionats amb la història agrària (com ara la granja Soldevila) però també el Vapor a través dels itineraris del Museu del treball i la Indústria viva que vinculen

el rural, l'urbà nuclear i els polígons industrials, per tal que no perdin la seva significació i no esdevinguin edificis desvinculats de la seva lògica històrica.

El catàleg de paisatge conté les següents propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació (es remarquen les que tenen relació amb la Modificació de POUM que es proposa):

17.18. *Procurar que el creixement urbanístic, residencial, industrial i d'infraestructures no afecti àmbits d'especial vàlua paisatgística. Estudiar la conveniència de compactació i augment de les densitats dels teixits residencials construïts i dels polígons industrials existents. Limitar el creixement de baixa densitat i la instal·lació excessiva de superfícies comercials.*

17.19. *Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. **Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i, si escau, relligar-les als nuclis urbans propers per afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes.***

17.20. *Promoure actuacions de millora paisatgística en els accessos als nuclis de població.*

17.21. *Facilitar el lleure públic de proximitat, ordenat i estructurat, sense malmetre els paisatges dels rodals. En aquest sentit, cal impulsar la **creació de camins per a vianants i per a bicicletes que uneixin els centres urbans i travessin els espais oberts.***

17.22. **Fomentar la vegetació autòctona (alzines, roures, pins, etc.) en projectes de parcs periurbans** i tenir en compte en el disseny el paisatge forestal propi del Vallès

17.23. *Impulsar el manteniment dels conjunts d'horts urbans en sòls públics, sempre i quan estiguin correctament gestionats i regulats, per exemple seguint el model de l'Ajuntament de Sabadell o Terrassa, entre d'altres. En cap cas aquests horts s'han de fer ocupant espais agraris en actiu a càrrec de pagesos o el domini públic de les lleres dels rius*

17.24. *Revegetar i naturalitzar les lleres dels rius de la conca del Besòs, en especial els trams baixos.*

17.25. *Impulsar la restauració d'entorns degradats, com ara antigues extraccions d'àrids abandonades o abocadors clandestins.*

17.26. *Impulsar mesures per reduir l'impacte sobre el paisatge de les infraestructures que creuen l'àmbit (TAV, AP-7 i C-58 entre d'altres).*

17.27. **Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu** o en vehicle, **on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent.** Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents i d'altres a consolidar, hauria de rebre les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori. Són els miradors de la Barata de Sant Quirze del Vallès, el turó de Sant Pau, les Tres Creus de Montmeló i el turó de Montcada, i els itineraris paisatgístics a peu i

motoritzats definits a l'apartat de principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge d'aquesta unitat.

17.28. Senyalitzar de manera homogènia els senders que segueixin les diferents Vies Verdes del Vallès (VVV) com a estratègia per mantenir-ne la continuïtat paisatgística i afavorir el lleure i l'ús ciutadà.

1.2. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.

1.2.1. Usos i edificacions

L'àmbit de la modificació de POUM està situat a la frontera entre el teixit urbà residencial i el sòl rural. Els terrenys que no estan urbanitzats es destinen majoritàriament a conreu de secà.

A la imatge següent s'indica l'àmbit de modificació de POUM en el Mapa de Cobertes del sòl de Catalunya.



MAPA DE COBERTES DEL SÒL DE CATALUNYA

Pel que fa a les edificacions hi ha totes les del PAU-07 "Tenda Nova", que el POUM i la Modificació preveuen que es mantinguin i també la casa situada a l'avinguda Catalunya, Can Periquet, que és incompatible tant amb l'ordenació del Pla parcial anterior com amb la Modificació de POUM proposada.



EDIFICACIONS INCOMPATIBLES DE CAN PERIQUET

1.2.2. Estructura de la propietat del sòl

L'estructura de la propietat és diversa en funció dels àmbits de gestió:

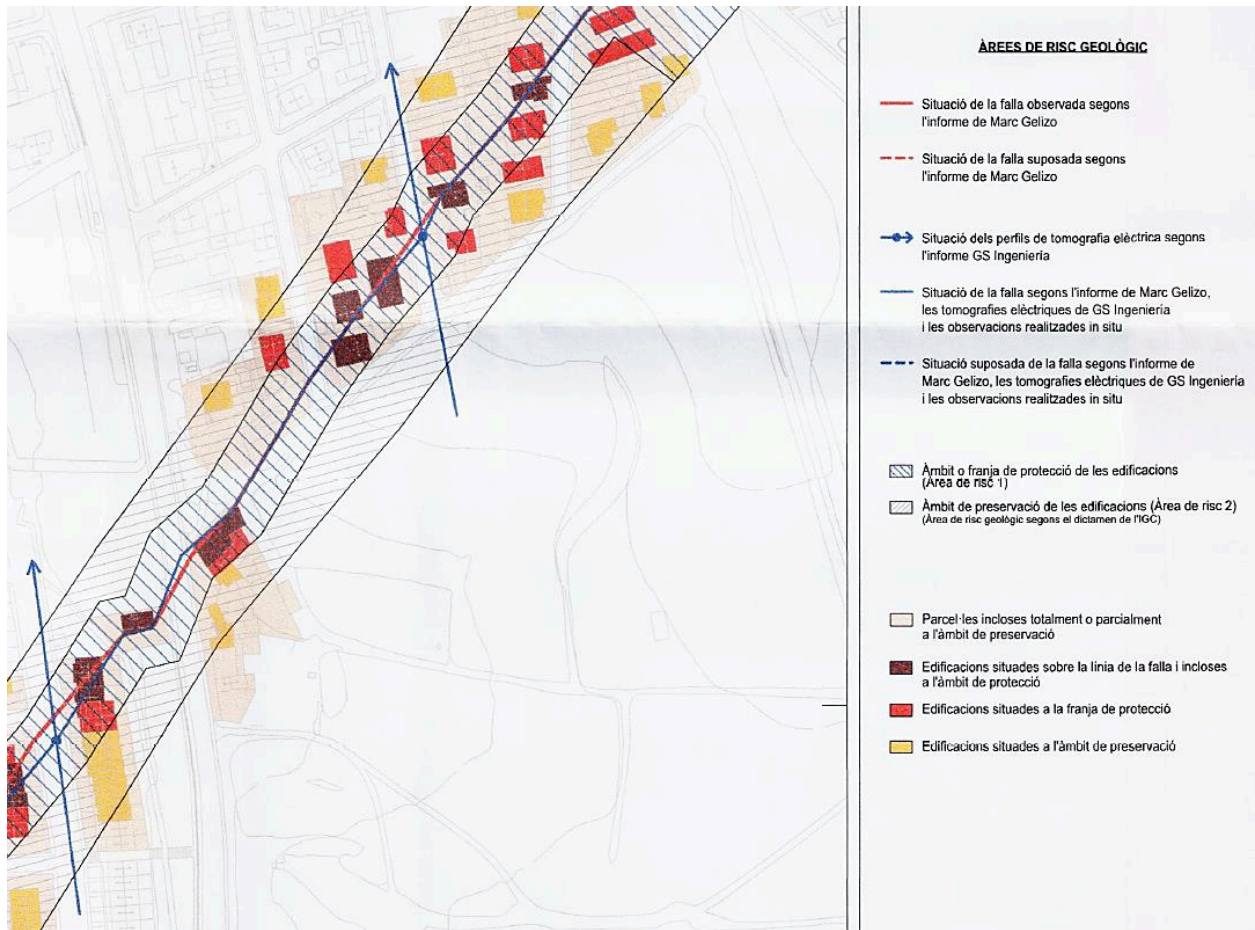
- El PAU-7 "Tenda Nova" té una estructura de la propietat molt fraccionada en haver estat transformada amb la urbanització i parcel·lació pròpia d'un teixit residencial d'habitatge aïllat en parcel·la de superfície mitjana-baixa. L'excepció són els terrenys situats més al sud que malgrat correspondre geogràficament al conjunt de terrenys en condició bàsica de sòl rural del SUD-05 "Can Maiol Nord", el planejament els va incloure al PAU-07.
- El PMU-03 "Serra de Plegamans" és de propietari únic.
- El SUD-05 Can Maiol Nord és de dues societats copropietàries en indivís i de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

1.3. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI: INDICACIÓ DELS RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS

1.3.1. Riscos geològics

Els terrenys objecte d'estudi estan afectats per una falla geològica.

L'afectació amb més extensió es produeix a l'àmbit del PAU-07 "Tenda Nova". Al sector SUD-05 "Can Maiol Nord" l'afectació és molt tangencial en el seu vèrtex nord-oest (entre Can Periquet i el PAU-07 "Tenda Nova").



SITUACIÓ DE LA FALLA

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica de cada municipi segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismo tectònics. En aquest mapa es té en compte l'efecte del sòl sobre el qual es troba el nucli urbà de cada municipi segons una classificació geotècnica elaborada per l'ICGC.

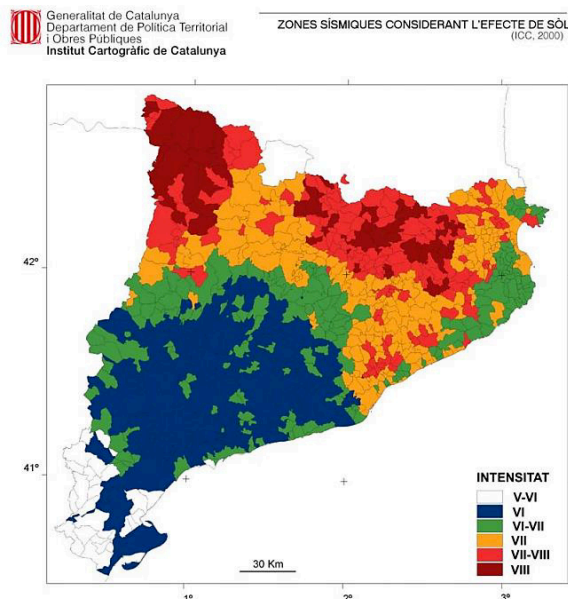


Figura 5.10 Mapa de zones sísmiques considerant l'efecte de sòl.

Segons aquest mapa, el terme de Palau-solità i Plegamans està exposat a un risc sísmic d'intensitat VII-VIII segons l'escala de MSK. El grau d'afectació sobre les edificacions està determinat pel tipus de construcció:

- Tipus A: murs de maçoneria en sec o amb fang, de toves o de tàpia.
- Tipus B: murs de fàbrica de maó, de blocs de morter, de maçoneria amb morter, de carreus, entramats de fusta.
- Tipus C: estructura metàl·lica o de formigó armat.

Grau VII. Danys a les construccions

Moltes construccions del tipus A sofreixen danys greus (classe 3) i algunes inclús destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys moderats (classe 2). Moltes construccions del tipus C experimenten danys lleugers (classe 1).

Grau VIII. Destrucció d'edificis

Moltes construccions del tipus A sofreixen destrucció (classe 4) i algunes col·lapse (classe 5). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys greus (classe 3) i algunes destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus C sofreixen danys moderats (classe 2) i algunes greus (classe 3). En ocasions, es produeix la ruptura d'algunes juntes de canalitzacions, les estàtues i monuments es mouen i giren. S'esfondren murs de pedra.

1.4. PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-solità i Plegamans va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 23 d'abril de 2015 i es va publicar al DOGC el 30 d'octubre de 2015.

El POUM'15 va delimitar tres àmbits confrontants entre ells a l'entorn de Can Maiol i Tenda Nova que són objecte de la Modificació proposada:

- El PAU 07 "Tenda Nova"
- El sector PMU-03 "Serra de Plegamans"
- El sector SUD-05. "Can Maiol Nord"

- *Obtenir un sistema dotacional d'habitatge per a joves (sup. aprox. 3.891,46 m²sòl).*

3. Determinacions generals

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla parcial d'Ordenació Tenda Nova es va aprovar definitivament el 20/11/1985, on s'establí una divisió poligonal. El Projecte de reparcel·lació del Polígon I, per sistema de cooperació, es va aprovar definitivament el 4/2/2003.

Tots els propietaris inclosos en el Pla parcial Polígon I han complert totes les obligacions pel que fa les cessions de sistemes generals, així com la cessió del 10% d'aprofitament mig, i per tant, només es troben pendents les obres d'urbanització.

Per tant, aquesta delimitació del nou PAU es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat adequadament però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant això, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, excloent de l'àmbit originari el que conforma el PAU-38 Puigmal, la qual cosa suposarà un reajustament dels beneficis i càrregues urbanístiques i dels propietaris que les suporten. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.

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

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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

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

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

No obstant això, aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial i un Projecte de reparcel·lació aprovats, amb parcel·les molt

consolidades, i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la seva urbanització, cosa que la configuració i la secció de la vialitat ja està establerta segons les preexistències, per tal d'evitar afectacions innecessàries, la qual cosa fa difícil en alguns casos el compliment estricte de la normativa sectorial. I per tant, la seguretat i el compliment de la normativa sectorial s'establirà segons les mesures correctores concretes a determinar en el Projecte d'urbanització.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Una bona part de la xarxa de clavegueram d'aquest PAU ja ha estat realitzada, i per tant, en el cas d'aprofitar una part o la totalitat d'aquesta xarxa s'haurà de justificar la seva solució específica i el seu estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions i determinacions de l'ACA.

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

El traçat de la falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, amb tot el que això comporta.

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

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina un àmbit o franja de protecció de les edificacions (àmbit de RISC 1) i un àmbit de preservació de les edificacions (àmbit de RISC 2).

Tant la línia de falla, com aquests àmbits o franges de preservació i protecció afecten al PAU-07. Tenda Nova; i per tant, en el

desenvolupament d'aquest polígon s'haurà de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

En cas que, els treballs especialitzats que el Pla obliga a realitzar en relació a l'existència de la falla donin lloc a que determinats terrenys de l'àmbit s'hagin de considerar inedificables, l'operació reparcel·latòria es podrà acompanyar d'un específic pla especial per adaptar el planejament garantint que tots els sòls a adjudicar als propietaris resultin efectivament edificables. Aquesta figura de planejament, que ja està preveient el POUM, podrà ser aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans en compliment del previst a l'art. 81 TRLU, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme.

d. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-07. Tenda Nova queda afectat en l'actualitat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, els projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sempre que no es transformi en una via urbana.

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

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

La línia d'edificació quedarà establerta en els plànols de qualificacions i de normativa urbanística. En aquests plànols s'estableix, amb caràcter particular, una línia d'edificació a una distància inferior a la fixada amb caràcter general per aquest tipus de via que és de 25,00 m. Aquesta alineació es justifica segons: 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 comprès en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació

d'aquestes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

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

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

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, al planejament derivat i als 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 que la via no perdi el caràcter d'interurbana.

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

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

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

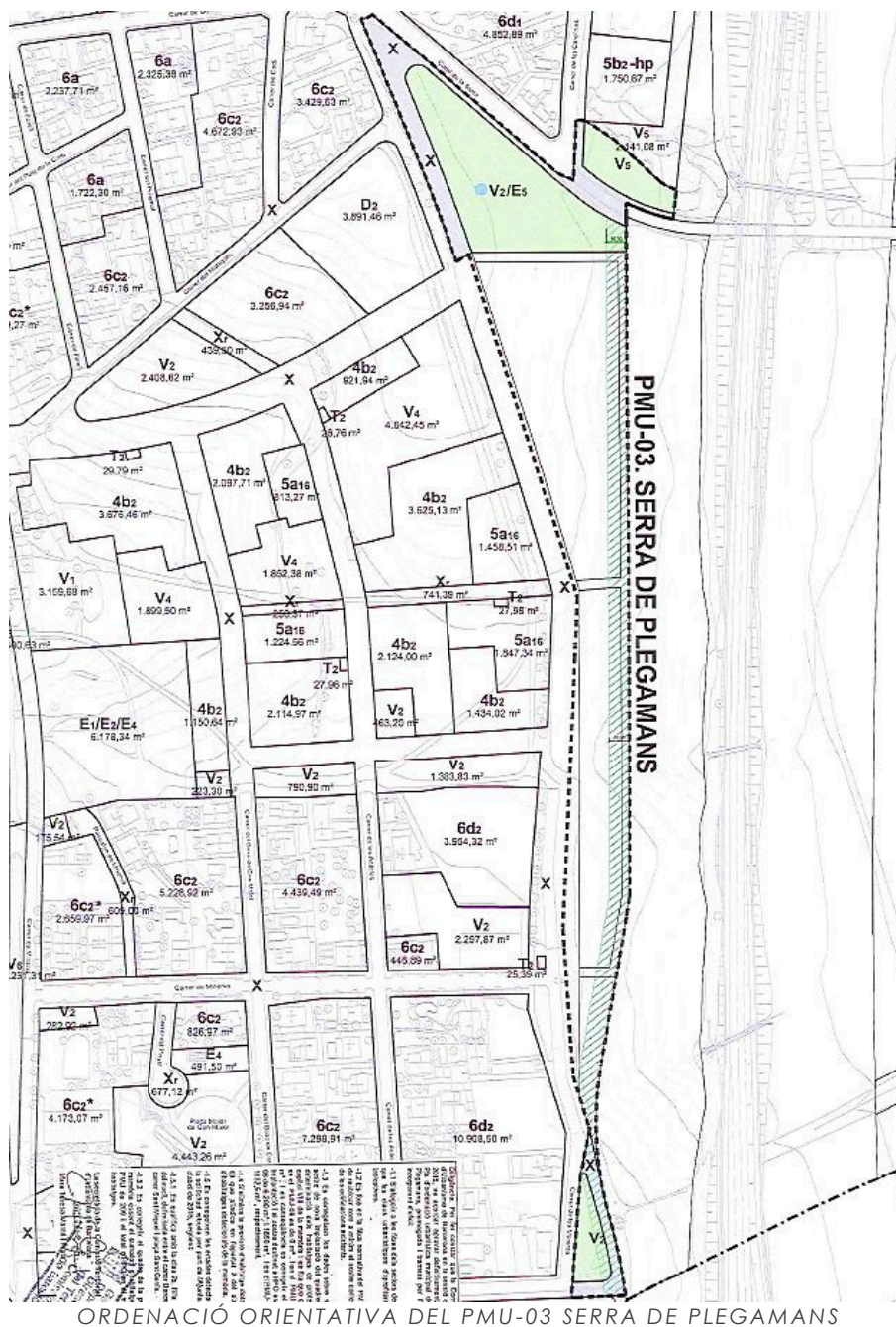
El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

[...]

1.4.2. Característiques del PMU-03 “Serra de Plegamans” segons el POUM’15

L'ordenació del PMU-03 “Serra de Plegamans” és la de la imatge següent:



Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'15 relatives al PMU-03 “Serra de Plegamans” que es tenen en consideració en la Modificació proposada.

Art. 469.- PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC)

1. Situació i àmbit

Aquest Pla de Millora Urbana es troba situat a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Av. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Es troba delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines- Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el PAU-07. Tenda Nova, el SUD-05. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana és de 24.778,00 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PMU són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gallecs, i d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà.
- Obtenir la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).
- Obtenir un equipament esportiu conjuntament amb una zona verda.

3. Determinacions generals

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

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

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

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

4. Altres determinacions

a. 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.

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

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

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

La nova proposta d'ordenació que es plantejarà en el Pla de Millora Urbana haurà de guardar la distància i s'haurà d'adequar a la

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

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

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica El termini d'execució serà el Tercer sexenni, però condicionat a l'execució del Camí de la Serra del SUD-05. Can Maiol Nord.

[...]

1.4.3. Característiques del SUD-05. "Can Maiol Nord" segons el POUM'15

El POUM'15 incorpora l'ordenació del Pla parcial del SUD-05 (anterior al POUM'15).



A continuació es fa un recull de la part de les Normes urbanístiques del POUM'15 de Palau-solità i Plegamans que afecten al SUD-05 "Can Maiol Nord":

[...]

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 482.- Definició

[...]

Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.

*En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos dels sectors **Can Maiol Nord** i Can Valls.*

[...]

Art. 488.- Determinació i tipus de SUD

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:

Sectors residencials

SUD.01. Sector Forn del Vidre

SUD.02. Sector Pla del Molí

SUD.03. Sector Camí de Sentmenat

SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes

SUD.05. Sector Can Maiol Nord

SUD.06. Sector Av. Camí Real

SUD.07. Sector Can Boter

SUD.08. Sector El Pedró

Sectors industrial i serveis

SUD.09. Sector Can Valls

SUD.10. Sector Industrial Llevant

Art. 496.- Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

[...]

Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.

En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.

En el cas de Can Maiol Nord, el POUM incorpora íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la

nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM, pel que fa als sistemes urbanístic; i pel que fa a les zones, la normativa establerta serà la del Pla Parcial. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. **En el cas del SUD-05.Can Maiol Nord i del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document.**

Art. 501.- SUD-05. Can Maiol Nord

1. Situació i àmbit

El Sector de Can Maiol Nord es localitza al sud-est del nucli de Palau-solità i Plegamans, en un àmbit situat entre l'Av. de Catalunya i el camí carener de la Serra.

Aquest sector ocuparà un buit de Sol Urbanitzable necessari per tal de donar continuïtat a la trama urbana, relligar l'antiga urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre de Palau.

El sector queda delimitat pels següents elements: a nord, pel límit del sector de "Tenda Nova Est"; a llevant, pel camí de la Serra (vial carener en projecte); al sud, pel límit del sector de "Can Maiol", ja consolidat; i per ponent, amb l'Av. de Catalunya (carretera B-143).

La superfície total d'aquest sector segons la base utilitzada per la redacció del POUM serà de 61.710,00 m², encara que segons el Pla parcial redactat per la propietat la superfície és de 61.845,00 m², diferència de superfície entre bases molt poc considerable.

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

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest sector son fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.
- Configurar un tram del Camí de la Serra, per tal de donar-li continuïtat.
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant.
- Articular un parc públic amb la nova plaça lligada a l'Av. Catalunya.
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament on ubicar una possible guarderia, segons el que s'estableix en el conveni urbanístic, així com la construcció d'aquest equipament o un de similar.

3. Determinacions generals

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

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

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

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

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

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

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

Pel que fa als sistemes (vials, zones verdes i equipaments), el document del POUM determina una nova nomenclatura i una nova normativa adaptada en aquest; no obstant, pel que fa a les zones, també es realitza una nova nomenclatura adaptada a aquest document, però la normativa queda subjecta al Pla parcial.

L'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats al Pla parcial, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

4. Determinacions d'ordenació de la proposta

En la fitxa gràfica d'aquest SUD es determinen els sistemes i les zones que son transcripció del Pla parcial.

Pel que fa a l'ordenació, aquesta és no vinculant, només orientativa, transcrita del Pla parcial en funció de la seva zonificació.

Es proposa en aquest àmbit una ordenació mixta, formada fonamentalment per dues tipologies d'habitatges: blocs plurifamiliars segons ordenació volumètrica i d'ús mixt i de cases en filera.

És prioritari en aquest sector poder realitzar la consolidació de la trama urbana, i l'obtenció d'un tram del Camí de la Serra per donar continuïtat a aquesta via.

5. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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

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

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

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

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

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

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al SUD-05. Can Maiol; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7

d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

No obstant, aquest és un sector amb el Pla parcial aprovat definitivament, i per tant les determinacions i prescripcions pel que fa a la falla, estaran contemplades en aquest document, on s'ha realitzat un estudi exhaustiu d'aquesta fractura de terreny.

d. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

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

El Projecte d'urbanització s'adequarà a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sense perjudici que en els trams en sòl urbà la via es transformi en una cruïlla urbana.

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

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

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

Els usos, en les zones adjacents a les carreteres, es determinaran segons el TRLC i el Reglament General de Carreteres.

Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el Reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.

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

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

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

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

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

6. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

El Pla parcial del sector de Can Maiol Nord i el Projecte de reparcel·lació han estat aprovats definitivament. El Projecte d'urbanització només ha estat aprovat inicialment en data 29 d'abril de 2011.

Per tant, el polígon només es delimita a efectes de finalitzar el Projecte d'urbanització, la urbanització i el procés de gestió, obtenint totes les cessions urbanitzades i totes les càrregues internes i externes del sector, tal com es defineix en el propi Pla parcial i en el conveni urbanístic del sector subscrit en data 11 de juny de 2008.

El termini d'execució serà el Primer sexenni.

[...]

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM

1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, **els Plans Parcial de Can Valls i Can Maiol Nord**, i el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, **es declaren expressament vigents, amb les adaptacions assenyalades**, respectivament, **en els articles 387.1 i 501.3 de les presents Normes urbanístiques**.

1.5. MEMÒRIA SOCIAL

De conformitat amb l'article 59 del DL 1/2010 la memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

La Memòria social del POUM reflectia la situació de 2011, quan s'estava en fase de redacció del planejament. Des d'aquell moment s'ha produït una evolució dels factors socioeconòmics a tots els nivells que requereix l'actualització d'alguns dels paràmetres de l'estudi.

1.5.1. Paràmetres principals de la Memòria social del POUM.

De la Memòria social del POUM s'extreuen les següents dades sobre previsions de creixement demogràfic i la necessitat de nous habitatges:

*[...] La projecció de l'entorn dels 26 mil habitants per un horitzó temporal mínim dels propers divuit anys que es planteja amb el nou POUMPSP suposa, per tant, un increment d'uns 8 a 9 mil habitants residents sobre les previsions ja existents amb el planejament urbanístic vigent. **En termes de necessitats d'habitatges principals aquest increment de 8 a 9 mil habitants pot suposar unes 3.200 -3.600 unitats**, aplicant una mitjana de 2,5 persones per habitatge. Prenent, amb criteris de prudència la xifra de 3.600 unitats com a necessitats de nous habitatges principals en relació al planejament vigent i sumant un 20% - 15% per habitatges de segona residència i un 5 % per vacants- s'obtenen unes **necessitats totals de nous habitatges de 4.320 unitats**.*

[...]

*El POUMPSO preveu un nombre d'habitatges total, a obtenir en els nous desenvolupaments en sòl urbà i urbanitzable, de **5.233** unitats. El repartiment és el següent:*

PAU's	2.516
PMU's	695
SUD's	2.022

Si tenim en compte les unitats no executades que provenen del planejament actual, xifrades en 892 habitatges, l'augment es situa en 4.341 nous habitatges, quantitat molt lleugerament per sobre de les necessitats noves estimades de 4.320 unitats, i que es considera totalment acceptable i recomanable.

[...]

En conclusió, tenint en compte tot l'exposat quan al reduït nombre d'habitatges socials que, de partida, presentava el municipi en el 2006 - 143 unitats -, la important i molt significativa contribució que en aquest aspecte suposarà l'execució del POUMPSP 1.112 noves unitats d' HPP i l'oferta existent d' habitatges lliures amb preus no gaire llunyans dels preus màxims de venda i de lloguer dels habitatges de protecció oficial aplicables en el municipi, sembla raonable considerar l' alternativa que una part important dels habitatges lliures en oferta en el municipi, si la tendència a la baixa del preus en el mercat lliure continua, com sembla previsible, podran ser

contemplats com habitatges socials, en la mesura que compleixin unes determinades condicions d'habitabilitat i d'ocupació, similars a les que actualment s'estableixen pels habitatges de protecció oficial de venda i de lloguer.

1.5.2. Revisió de les previsions de la Memòria social del POUM.

Després de l'aprovació del POUM'15 s'han realitzat diversos estudis sobre població i habitatge a Palau-solità i Plegamans:

- L'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL, de desembre de 2018.
- El Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans de febrer de 2021.
- El Pla territorial sectorial d'habitatge
- Les projeccions de població de l'IDESCAT (base 2021).

A continuació es reproduïx de forma sintètica el contingut d'aquests estudis.

Projeccions de població

Estudi INCASOL

L'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL fa una anàlisi crítica de les previsions del POUM'15 de la següent manera:

[...]

*Des de 2009 el pes de la població de Palau-Solità i Plegamans ha representat l'1,61% de la comarca, fet que ha permès elaborar la projecció de la població fins a 2016 a partir dels estudis realitzats per l'IDESCAT a nivell comarcal l'any 2013. Cal subratllar que la població actual s'aproxima a la projectada en l'escenari alt per l'any 2021 i, de fet, supera els escenaris baix i mig per l'any 2026. **En l'escenari alt, es preveu que Palau-Solità i Plegamans l'any 2026 arribi als 15.337 habitants.***

*En canvi, **la memòria social del POUM** estableix unes projeccions de població molt superiors. L'escenari 1 **preveu** arribar als **20.215 habitants l'any 2026** i l'escenari 4 als **26.138 el 2030.***

[...]

La projecció de la població es considera indiferent a causa de les divergències existents. La població actual és pràcticament la projectada per l'IDESCAT en l'escenari alt pel 2021 i supera els escenaris mig i baix pel 2026. La projecció realitzada pel PTSH va en la mateixa línia i preveu 16.521 habitants pel 2030. En canvi el POUM fa unes previsions molt superiors, arribant als 26.138 habitants el 2030.

Pla local d'habitatge

Més recentment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de març de 2021 va aprovar definitivament el Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans. El PLH és vigent durant els propers quatre anys fins al març de 2027.

A més de l'estimació en nombre d'habitants, el PLH fa una projecció del nombre de llars:

*Així doncs, Palau-solità i Plegamans **podria tenir el 2026 entre 15.150 i 15.360 habitants i 5.200 i 5.530 llars.***

Tenint en compte que el 2019, moment en que es realitza l'estudi, hi havia 5.043 domicilis i 14.636 habitants, segons el PLH el nombre de llars tindria un increment anual d'entre 22 (15.150 habitants) i 70 noves llars (15.360 habitants) fins al 2026.

Verificant a 2022 aquestes previsions es constata que tampoc es compliran, ja que amb la tendència actual la població al 2026 amb tota probabilitat estarà per sota dels 15.150 habitants que és el límit inferior considerat al PLH. En conseqüència el potencial creixement en nombre de llars anuals s'estima que no serà superior a **20**.

Pla territorial sectorial d'habitatge.

El Pla territorial sectorial d'habitatge ha estat aprovat provisionalment per resolució del Conseller de Territori en data 27 d'abril de 2023.

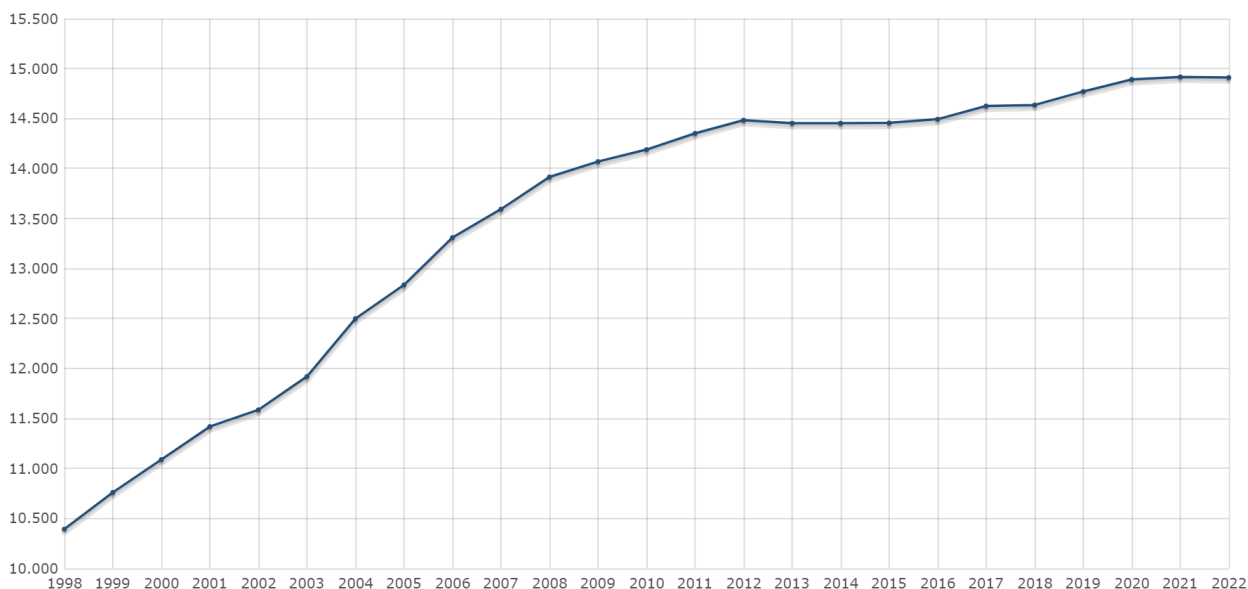
La documentació que està exposada no conté projeccions de població però sí que indica l'estimació d'habitatges principals. Les dades del Pla es basen en els estudis de població a l'inici anys 2017-2018 i per això quan es refereix a la situació inicial s'ha d'entendre que es refereix als anys 2017-2018. De les dades individualitzades per al municipi de Palau-solità i Plegamans es dedueix un nombre d'habitatges principals al quart quinquenni de 6.660. que en relació a la situació inicial (5.474 habitatges principals) suposaria un increment de 1.186 habitatges principals equivalent al 21,67%.

Per a deduir l'increment de població i poder-lo comparar amb el de la resta d'estudis cal tenir en compte que el mateix PTSH indica una evolució a la baixa del nombre d'habitants per habitatge de 2,52 (any 2013) a 2,25 (any 2030). Si no tinguéssim en compte cap reducció i assignéssim 2,5 habitants per habitatge als 6.660 habitatges principals del quinquenni 2038-2042 resultarien 16.500 habitants.

Projeccions població de l'IDESCAT.

El gràfic següent mostra l'evolució de la població, amb un estancament pràcticament total en els darrers tres anys en els que la població ha tingut una variació mínima 14.892 (2020), 14.917 (2021) i 14.911 (2022) habitants. I si ampliem el rang veiem que en la darrera dècada la mitjana ha estat de 43 habitants any d'increment. Aplicant aquesta mitjana resultaria una població de 15.083 habitants el 2026, però amb tota probabilitat el creixement serà inferior de seguir la tendència a l'estancament.

Població a 1 de gener. Per sexe. Total. Palau-solità i Plegamans. 1998-2022



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

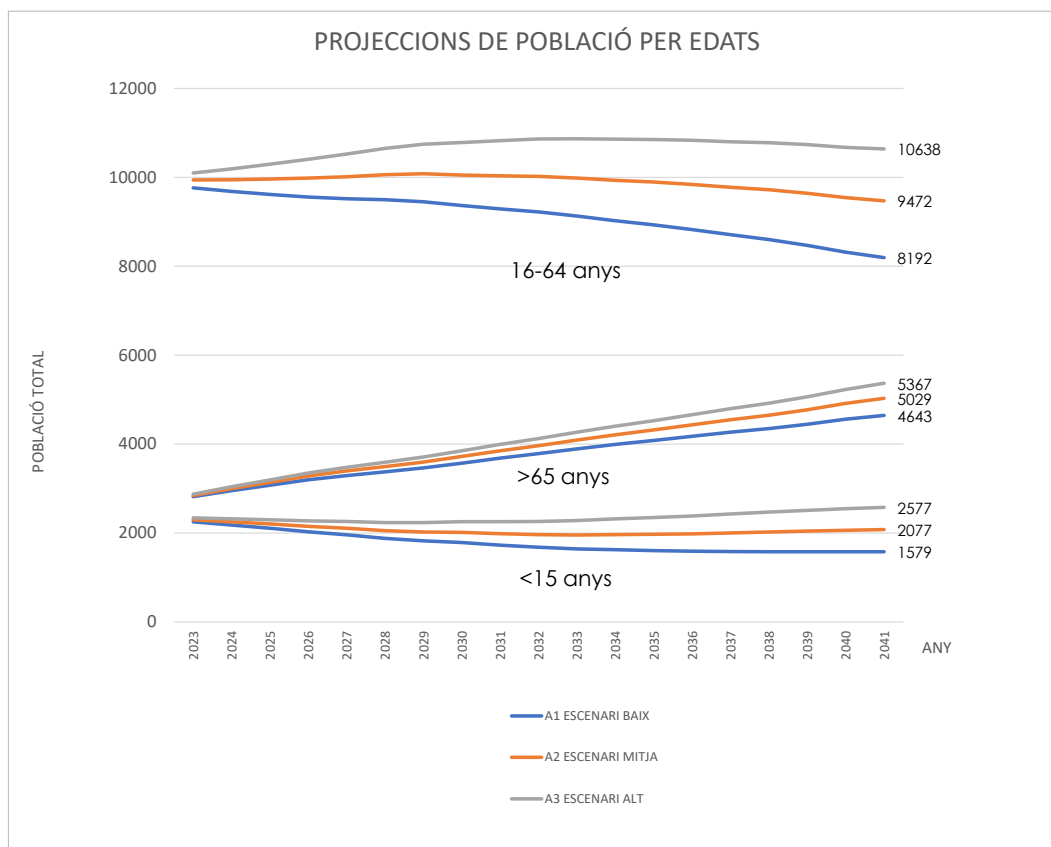
Segons l'IDECAT, a final de 2022 la població era de 14.911 habitants. Conseqüentment es confirma el que s'apuntava a l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL en el sentit de que les projeccions de població de la Memòria social del POUM eren excessivament elevades, ja que en els quatre anys que resten per arribar a l'any 2026 tampoc es compliran les previsions de creixement de l'escenari alt de l'IDECAT.

Pel que fa a les projeccions de població actualitzades, l'IDECAT ha estudiat tres escenaris d'evolució fins a l'any 2041: baix, mitjà i elevat. La població calculada per al darrer any de la sèrie és la següent:

2041 escenari baix	14.414 habitants
2041 Escenari mitjà	16.578 habitants
2041 Escenari elevat	18.582 habitants

Des del punt de vista quantitatiu els resultats obtinguts per als anys 2026 i 2030 són força coincidents amb la resta d'estudis i confirmen la desviació substancial a l'alça de les previsions contingudes en el POUM'15.

Per altra part, s'ha de tenir en compte que el creixement poblacional no es produeix de forma homogènia per a totes les edats sinó que té un comportament diferent. El gràfic següent mostra com es preveu una reducció de la població menor de 15 anys i de la franja en edat de treballar (16-64 anys) i tot l'increment es concentra en la població major de 65 anys. Aquest comportament fa que l'accés al primer habitatge no tingui una major tensió que l'actual.



Síntesi de les projeccions de població.

PROJECCIONS DE POBLACIÓ DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS					
ANY	POUM'15	INCASOL-IDESCAT 2013	PLH	PTSH'23	IDESCAT BASE 2021
2026	20.215	15.337 (ESCENARI ALT)	15.150 15.360	-	15.416 (ESCENARI MITJÀ)
2030	26.138	-	-	-	15.786 (ESCENARI MITJÀ)
2041	-	-	-	16.500	16.578 (ESCENARI MITJÀ)

Del quadre resum anterior es dedueix una notable coincidència en les projeccions d'habitatge de tots els estudis que confirmen una previsió excessivament elevada en el POUM'15.

Necessitat d'habitatge

Estudi INCASOL

Pel que fa a la Producció immobiliària residencial, l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL fa les següents consideracions:

*La producció immobiliària dels habitatges lliures ha patit una gran davallada des de l'any 2006, any del màxim d'habitatges acabats, amb 223. Fins 2006 cada any s'acabaven més de 100 unitats, en canvi **els darrers 7 anys s'han acabat menys de 10 unitats cada any.***

Respecte als habitatges de protecció oficial (HPP), des de l'any 2002 tan sols se n'han produït 59, 29 dels quals es van acabar de construir l'any 2003 i 30 el 2006. Des de fa 12 anys no s'ha iniciat cap habitatge HPP.

[...]

La producció d'habitatge plurifamiliar va quedar molt estancada durant el període de crisi econòmica de l'any 2010-2016. Però des de l'aprovació del POUM (2015) que disposava més sòl per habitatge plurifamiliar, i vinculat al final de la crisi econòmica, s'han sol·licitat llicència d'obres per edificis quatre promocions d'habitatges plurifamiliars en els següents àmbits:

- c/ Secretari Gil, 6 habitatges renda lliure
- PAU 42 "El Castell" 36 habitatges (30%HPP- 10 habitatges)
- PAU 37 " Avda. Ebre" 36 habitatges(30%HPP- 10 habitatges)
- PAU 35 "Pedra llarga" 26 habitatges (30% HPP- 7 habitatges)

Per tant, ha canviat l'evolució de la producció d'habitatges i es comença a produir més ajustat a la demanda.

El PLH realitza un càlcul de les necessitats d'habitatges assequibles i socials determinant que estaria entre 299 i 315 segons es consideri les llars estimades en l'escenari mitjà o el padronal. Vist el creixement actualitzat aquest nombre serà inferior.

NECESSITATS D'HABITATGES ASSEQUIBLES I SOCIALS SEGONS TIPUS PROBLEMÀTICA			
Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	40	100,0%	13,4%
Joves	19	47,5%	6,4%
Adults	19	47,5%	6,4%
Grans	2	5,0%	0,7%
B. Manteniment	192	100,0%	64,2%
C. Exclusió residencial	67	100,0%	22,4%
Pèrdua de l'habitatge	25	37,3%	8,4%
Habitatge insegur	40	59,7%	13,4%
Habitatge inadequat	0	0,0%	0,0%
Sense sostre	2	3,0%	0,7%
Total	299		100,0%
Pes llars estimades 2026	Mitjà	Padronal	
Escenaris	5,75%	5,70%	

GRÀFIC EXTRET DEL PLH DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

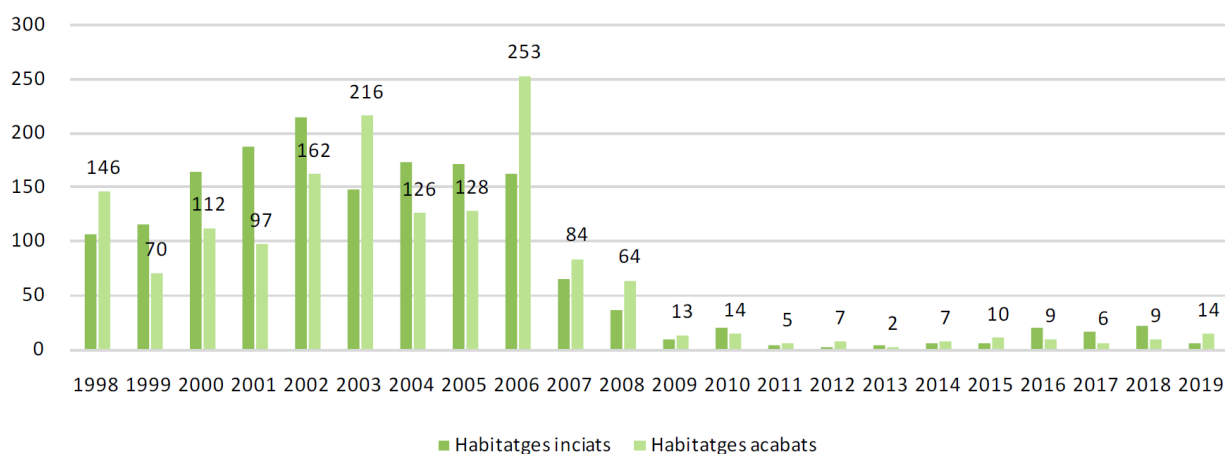
Si es comproven les compravendes d'habitatges nous d'una sèrie més amplia es constata un comportament irregular, amb una mitjana de 12 habitatges/any al municipi:

ANY	NÚM COMPRAVENDES
2022	30
2021	14
2020	7
2019	5
2018	5

2017	8
2016	12
2015	1
2014	10
2013	25
MITJANA	16

Una altra referència sobre el dinamisme del mercat immobiliari és el nombre d'habitatges iniciats i acabats al municipi. El gràfic següent extret del PLH mostra una recuperació de l'activitat que s'accentua els anys 2020, 2021 i 2022 amb 13, 42 i 87 habitatges acabats respectivament i 82, 93 i 109 iniciats. Aquestes dades sobrepassen el ritme de creació de llars previst al municipi i a les compravendes realitzades. Això s'explica en part per la major proporció d'habitatge unifamiliar d'autopromoció que no accedeix al mercat immobiliari. Segons el PLH l'habitatge unifamiliar té un pes molt important al municipi i suposa més de la meitat dels habitatges acabats entre els anys 1999 i tercer trimestre del 2019, dominant entre aquests l'unifamiliar adossat.

EVOLUCIÓ DE LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA, 1998 - 2019



GRÀFIC EXTRET DEL PLH DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Pla local d'habitatge

El PLH realitza la següent síntesi de la diagnosi:

L'estructura urbana i la tipologia d'habitatge dominant

L'estructura urbana de Palau-solità i Plegamans es caracteritza per tenir petits nuclis rodejats d'urbanitzacions disperses de baixa densitat que ocupen la major part del sòl urbà del municipi, fet que genera que la tipologia d'habitatge més estesa sigui una casa unifamiliar i aïllada de grans dimensions.

Aquest fet, que caracteritza el municipi, es valora molt positivament per la població, ja que la relació propera amb la natura, la tranquil·litat o la possibilitat de disposar d'habitatges grans i amb jardí es vincula a unes bones condicions de vida. De fet, hi ha un gran sentiment de pertinença i arrelament de la població.

Tot i això, la predominança de les urbanitzacions disperses també genera diferents problemàtiques:

- L'aïllament i les **dificultats de mobilitat per a les persones que no disposen de vehicle privat o no el poden utilitzar** (joves, gent gran, mobilitat reduïda).
- La **manca d'habitatge assequible i sobretot l'escassa oferta de lloguer, que es vincula al fet que l'habitatge plurifamiliar sigui reduït**.
- Les elevades despeses vinculades a l'habitatge, de manteniment i subministraments. Un fet que s'agreuja en llars d'una o dues persones que viuen en habitatges de grans dimensions.

Principals col·lectius afectats

Les problemàtiques descrites anteriorment afecten principalment als següents col·lectius:

- Llars amb pocs recursos econòmics que tenen **dificultats per pagar el cost de l'habitatge** i dels seus subministraments.
- **Persones joves que no poden emancipar-se al municipi per motius econòmics** i han de marxar a altres municipis amb una oferta més elevada d'habitatge plurifamiliar de lloguer. També joves que endarrerixen l'emancipació, a vegades amb l'esperança de poder complir l'expectativa de viure en una casa amb les mateixes condicions que les de la llar d'origen.
- **Persones grans i amb mobilitat reduïda que voldrien viure en un habitatge accessible i en una zona propera als serveis i equipaments, però no troben cap habitatge que resolgui les seves necessitats**.

La necessitat de donar resposta a aquestes problemàtiques es fa més evident si tenim en compte que la població es troba en una situació de maduració de l'estructura d'edats. El col·lectiu de persones grans cada vegada serà més gran i serà necessari disposar d'habitatges i allotjaments adequats a les seves necessitats, però també serà important mantenir i atreure població jove que permeti canviar la tendència d'envelliment. Pel que fa a la dimensió de les llars, aquestes tendeixen a reduir-se, fet que agreujarà les dificultats d'accés i manteniment, en un parc residencial a on els habitatges són de grans dimensions.

Els recursos residencials públics

Malgrat aquestes problemàtiques, en el conjunt del municipi hi ha un percentatge baix de llars amb necessitat de suport per accedir a un habitatge assequible. El 2019 tant sols el 5,9% de les llars tenien problemes en relació a l'habitatge.

Tot i això, la manca de recursos residencials (actualment no es disposa de cap habitatge destinat a polítiques socials) fa que es corri el risc de no poder donar resposta a les necessitats, encara que afectin a un percentatge baix de la població.

La manca de recursos residencials ha tingut i pot tenir diferents conseqüències:

- Pot fer augmentar la necessitat d'oferir ajuts vinculats a l'habitatge. L'any 2018 van representar el 57% de les prestacions municipals d'urgència social principalment per lloguers i subministraments.
- Ha implicat que s'allotgin persones en situació d'emergència en pensions d'altres municipis.
- Ha impedit que es pugui oferir un habitatge al municipi a les persones que han accedit a la Mesa d'emergències.
- No permet oferir alternatives residencials a les unitats de convivència que ocupen habitatges de manera irregular al municipi.

En aquest sentit serà clau preveure la creació de nous recursos residencials que puguin donar resposta a les diferents necessitats. Actualment ja s'estan treballant les següents iniciatives:

- Creació d'allotjaments d'urgència en edificis d'equipament municipals en desús o infrautilitzats.
- Promoció per part de l'Incasòl d'un edifici d'allotjaments dotacionals en un sòl municipal qualificat d'equipament per uns 30 habitatges.
- Compra mitjançant el tanteig i retracte d'habitatges buits d'entitats financeres.
- Compra de promocions amb les obres aturades.

Per altra banda, es disposa de sòls municipals que poden permetre generar un parc d'habitatge públic assequible a mig termini:

- Sòls consolidats per a 167 allotjaments dotacionals i 14 habitatges lliures unifamiliars. S'ha estudiat la possibilitat de vendre els sòls per habitatge lliure o fer una permuta per sòls més adients per a la promoció d'habitatge protegit.
- Sòls en sectors que es preveu desenvolupar en el termini del PLH (11 habitatges lliures).
- Sòls en sectors que depenen de la iniciativa privada però que també es podrien desenvolupar en el termini del PLH (4 sòls per edificis plurifamiliars).

La iniciativa privada

Actualment, les dues promocions privades d'habitatge protegit promogudes al municipi ja han perdut la seva qualificació protegida. Tot i això, una de les promocions és propietat de l'Obra social de la Caixa i està destinada al lloguer a un preu assequible, s'haurà de veure si a mig termini, tot i haver perdut la qualificació, es mantenen els lloguers assequibles dels 30 habitatges.

A curt termini no es preveu la promoció de nou habitatge protegit privat, ja que les promotores consideren que no és viable econòmicament. També consideren que el desenvolupament d'alguns sectors previstos en el POUM no són viables, fet que

dificultarà, ahora, que es puguin obtenir les reserves d'habitatge protegit a mig termini.

Tampoc es compta amb cap habitatge a la borsa de lloguer gestionada pel consell comarcal, ja que els incentius que actualment ofereix no compensen la rendibilitat que es pot obtenir amb un lloguer a preu de mercat. Aquesta situació podria variar si els preus de lloguer de mercat es redueixen, com a conseqüència d'una possible crisi econòmica derivada de l'emergència sanitària actual.

Pla territorial sectorial d'habitatge.

El PTSH'23 realitza una estimació d'habitatges principals amb un increment de 929 habitatges principals en a partir de 2023 que suposarien una mitjana de 46 habitatges/any.

	SITUACIÓ INICIAL			1r QUINQUENNI (1 gener 2023 - 31 desembre 2027)			2on QUINQUENNI (1 gener 2028 - 31 desembre 2032)			3er QUINQUENNI (1 gener 2033 - 31 desembre 2037)			4t QUINQUENNI (1 gener 2038 - 31 desembre 2042)			Objectiu solidaritat urbana del Pla (% respecte del total d'habitatges principals existents d'acord amb l'article 73.1 de la Llei 18/2007)				
	Estimació habitatges principals	Habitatges existents destinats a polítiques socials	Ratio d'habitatges destinats a polítiques socials (b/a)	Projecció habitatges existents principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni (c)	Objectiu solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni) [(b+c)/a]	Projecció habitatges existents principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el segon quinquenni (f)	Objectiu solidaritat urbana del segon quinquenni (% respecte del total de llars al final del segon quinquenni) [(e+f)/d]	Projecció habitatges existents principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el tercer quinquenni (i)	Objectiu solidaritat urbana del tercer quinquenni (% respecte del total de llars al final del tercer quinquenni) [(h+i)/g]		Projecció habitatges existents principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el quart quinquenni (l)	Objectiu solidaritat urbana del quart quinquenni (% respecte del total de llars al final del quart quinquenni) [(k+l)/j]
	(a)	(b)	(b/a)	(a)	(b)	(c)	[(b+c)/a]	(d)	(e)	(f)	[(e+f)/d]	(g)	(h)	(i)	[(h+i)/g]		(j)	(k)	(l)	[(k+l)/j]
Montmeló	3.710	492	13,3%	3.898	483	23	13,0%	4.151	472	63	13,4%	4.389	461	112	15,0%	4.599	452	40	15,0%	
Montornès del Vallès	6.725	282	4,2%	7.065	269	193	6,5%	7.524	254	364	10,8%	7.956	238	399	15,0%	8.337	227	69	15,0%	
Palafolls	3.840	260	6,8%	4.035	256	85	8,4%	4.295	251	164	11,6%	4.538	246	186	15,0%	4.751	241	36	15,0%	
Palau-solità i Plegamans	5.474	122	2,2%	5.731	112	183	5,2%	6.075	100	337	10,2%	6.391	88	350	15,0%	6.660	79	49	15,0%	
Pallejà	4.476	290	6,5%	4.581	285	99	8,4%	4.706	278	178	11,8%	4.830	271	177	15,0%	4.924	266	19	15,0%	
Palma de Cervelló, la	1.173	22	1,8%	1.201	18	40	4,8%	1.233	14	71	10,1%	1.266	9	70	15,0%	1.291	6	7	15,0%	

D'acord amb les dades de l'IDESCAT al municipi de Palau-solità i Plegamans amb el 89% els habitatges són molt majoritàriament principals i solament l'11% són secundaris. Amb aquestes proporcions la producció total estimada d'habitatges principals i secundaris fins a l'any 2042 seria de 1.044 habitatges (52 habitatges/any).

1.5.3. Mercat immobiliari

L'estadística sobre construcció i mercat immobiliari que publica la Generalitat de Catalunya determina preus de transaccions reals a municipis de més de 5.000 habitants. Les estadístiques dels anys en curs es publiquen per trimestre, per temps transcorregut dins de l'exercici i per any acumulat. Observant les de Palau-solità i Plegamans

Període	Transaccions	Preu/m2st
Any acumulat	24	2.700,94 €/m2st
Gener a juny de 2023	12	2.306,14 €/m2st
Segon trimestre de 2023	5	3.085,14 €/m2st

Compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 5.000 habitants
Període: juliol 2022 - juny 2023

NOTA: no es publica la informació de preus dels àmbits on hi ha menys de tres contractes registrats.

Codi	Municipi	Nre. Compravendes			Total	Preu / m ² construït		
		Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat		Habitatge nou	Habitatge usat	Total
08126	Montgat	56	19	85	160	3.395,09	2.943,37	3.145,87
08135	Montmeló	12	-	22	34	2.341,11	2.236,52	2.280,10
08136	Montornès del Vallès	3	1	99	103	1.824,58	1.911,79	1.909,37
43092	Mont-roig del Camp	6	-	591	597	1.740,64	1.791,33	1.790,86
43093	Móra d'Ebre	18	-	51	69	797,19	933,91	893,84
08140	Navarces	13	-	47	60	804,09	1.183,58	1.100,78
08141	Navàs	16	-	50	66	793,91	1.089,66	1.015,72
08147	Olesa de Montserrat	-	-	270	270	-	1.903,46	1.903,46
17114	Olot	136	9	261	406	1.686,29	1.583,13	1.624,71
08155	Palafolls	10	-	105	115	1.801,30	1.745,09	1.749,56
17117	Palafrugell	70	1	473	544	1.756,38	2.381,53	2.297,12
17118	Palamós	107	-	301	408	2.530,57	2.480,70	2.493,94
08156	Palau-solità i Plegamans	24	-	142	166	2.700,94	2.208,84	2.289,63
08157	Pallejà	58	1	78	137	2.831,47	2.514,04	2.654,17
08159	Parets del Vallès	23	2	153	178	2.407,87	2.339,84	2.348,29
08161	Piera	42	-	207	249	2.056,01	1.494,53	1.592,73
08163	Pineda de Mar	97	2	413	512	3.181,16	1.858,45	2.110,85
08167	Polinyà	41	34	78	153	2.594,54	2.234,78	2.373,93
08169	Prat de Llobregat, el	77	-	553	630	3.717,64	2.747,92	2.871,78
08230	Premià de Dalt	18	-	113	131	3.134,40	2.641,37	2.708,22
08172	Premià de Mar	18	-	293	311	2.779,13	2.612,13	2.621,38

Compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 5.000 habitants
Període: Gener-juny 2023

NOTA: no es publica la informació de preus dels àmbits on hi ha menys de tres contractes registrats.

Codi	Municipi	Nre. Compravendes			Total	Preu / m ² construït		
		Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat		Habitatge nou	Habitatge usat	Total
08141	Navàs	11	-	18	29	673,15	1.120,03	941,28
08147	Olesa de Montserrat	-	-	142	142	-	1.875,21	1.875,21
17114	Olot	73	7	119	199	1.780,81	1.608,51	1.685,45
08155	Palafolls	4	-	51	55	1.381,70	1.817,15	1.784,49
17117	Palafrugell	40	-	239	279	1.218,16	2.436,50	2.249,06
17118	Palamós	51	-	145	196	2.138,36	2.325,07	2.276,15
08156	Palau-solità i Plegamans	12	-	53	65	2.306,14	2.128,02	2.164,99
08157	Pallejà	29	1	33	63	2.985,65	2.277,34	2.646,89
08159	Parets del Vallès	14	-	77	91	2.207,10	2.208,53	2.208,33
08161	Piera	20	-	90	110	1.303,52	1.455,61	1.428,23
08163	Pineda de Mar	34	2	229	265	3.137,71	1.793,12	1.965,18
08167	Polinyà	39	30	41	110	2.653,53	2.193,11	2.449,63
08169	Prat de Llobregat, el	67	-	308	375	3.733,92	2.816,03	2.984,31
08230	Premià de Dalt	7	-	35	42	2.251,19	2.266,68	2.264,17
08172	Premià de Mar	13	-	143	156	2.572,92	2.548,68	2.550,53

Compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 5.000 habitants
Període: 2n. trimestre 2023

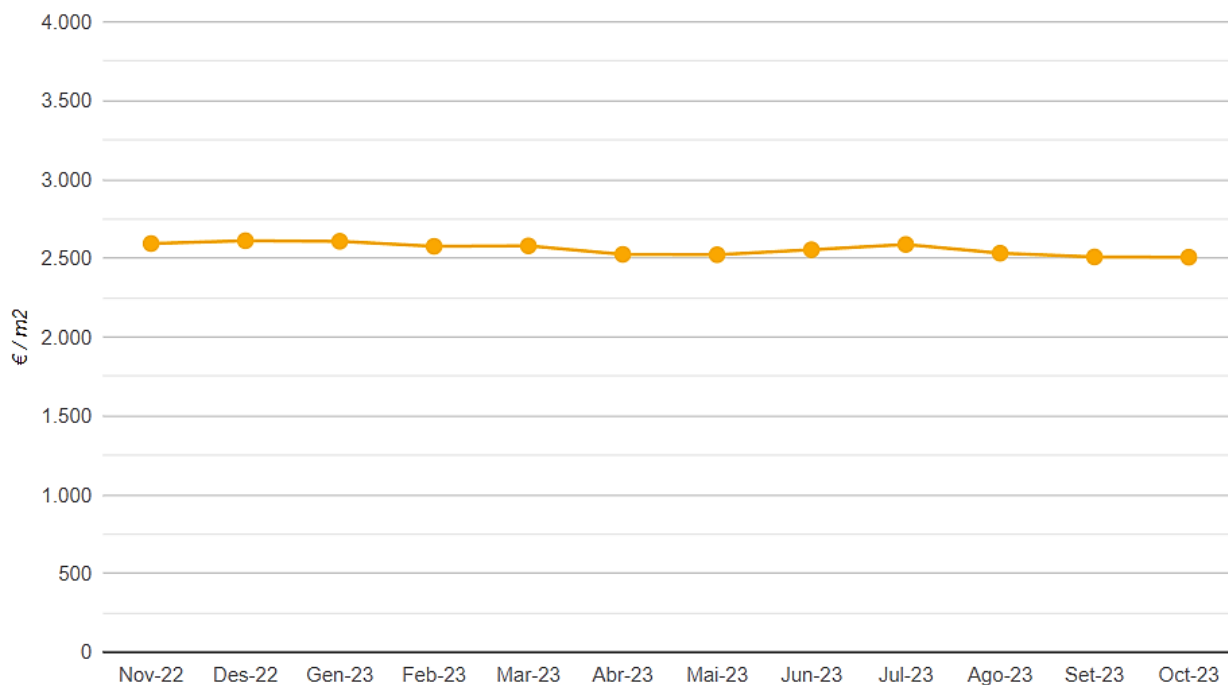
NOTA: no es publica la informació de preus dels àmbits on hi ha menys de tres contractes registrats.

Codi	Municipi	Nre. Compravendes			Total	Preu / m ² construït		
		Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat		Habitatge nou	Habitatge usat	Total
08141	Navàs	3	-	9	12	612,31	870,68	819,01
08147	Olesa de Montserrat	-	-	64	64	-	1.918,73	1.918,73
17114	Olot	35	2	53	90	1.801,74	1.417,79	1.607,06
08155	Palafolls	3	-	23	26	1.233,94	1.763,80	1.713,34
17117	Palafrugell	13	-	110	123	1.953,28	2.466,18	2.409,71
17118	Palamós	12	-	79	91	1.976,76	2.718,68	2.624,87
08156	Palau-solità i Plegamans	5	-	14	19	3.085,14	2.125,81	2.445,59
08157	Pallejà	9	1	16	26	2.752,29	2.545,44	2.632,53
08159	Parets del Vallès	7	-	36	43	2.120,51	2.125,75	2.125,06
08161	Piera	11	-	43	54	1.219,98	1.452,63	1.406,10
08163	Pineda de Mar	13	-	105	118	2.629,21	1.897,87	1.971,00
08167	Polinyà	36	14	19	69	2.729,56	2.094,82	2.525,96
08169	Prat de Llobregat, el	20	-	174	194	3.809,35	2.847,78	2.948,47
08230	Premià de Dalt	4	-	20	24	2.210,33	2.393,79	2.367,58
08172	Premià de Mar	6	-	69	75	2.520,47	2.509,62	2.510,38

Dels valors anteriors es dona major consistència als d'un període superior en basar-se en un nombre major de transaccions. En aquest sentit, no s'hauria de considerar el del segon trimestre de 2023 en resultar solament de 5 transaccions. I dels altres dos valors s'observa una reducció al primer semestre de 2023 en relació als preus dels darrers 4 trimestres. Aquesta reducció s'explica per les circumstàncies excepcionals de pujada dels tipus d'interès i costos de construcció. Tanmateix, es preveu una normalització de preus a mitjà termini. En

aquest sentit es considera que s'escau adoptar la mitjana entre els dos valors de 2.503,54 €/m².

Per altra part, el portal habitaclia publica un valor mig d'habitatge plurifamiliar de 2.506,82 €/m² el mes d'octubre de 2023.



Es constata una notable coincidència entre els dos valors. En conseqüència, es considera que el preu mitjà de venda arrodonit de l'habitatge lliure plurifamiliar a Palau-solità i Plegamans és de **2.500 €/m²st**.

Per als habitatges de dimensió superior normalment el mercat corregeix el preu lleugerament a la baixa. Per tant, per als habitatges agrupats en filera el preu de venda es considera un 5% inferior amb **2.375 €/m²st**.

1.5.4. Potencial residencial del POUM'15.

El planejament vigent a Palau-solità i Plegamans preveu que es puguin construir, a partir del desenvolupament dels PAU, els PMU i els sectors de planejament actualment previstos, un màxim de **4.341** habitatges, dels quals 3.225 seran habitatges lliures i 1.116 seran habitatges amb protecció oficial, i 247 habitatges dotacionals per gent gran (D1) i joves (D2). El POUM determina 5 sòls dotacionals de titularitat municipal. El quadre següent extret del PLH sintetitza les previsions del POUM'15 per tipus d'habitatge i règim del sòl.

HABITATGES PREVISTOS AL PLANEJAMENT. PER TIPUS.

Tipus	PAU*	PMU	SUD	Total
Règim del sòl	SUC	SUNC	SU	
Superfície de sòl	154,09Ha	15,97Ha	111,84Ha	281,90Ha
Sostre residencial	230.595,29	67.380,00	203.943,75	501919,04
Habitatges lliures	2.216	487	1.414	4.117
Habitatges amb Protecció Oficial	300	209	608	1.116
Habitatge dotacional	167		80	247
Total HPO - dotacional	467	209	688	1.363
Total habitatges	2.516	695	2.022	5.233
Habitatges existents		892		892
Habitatges potencial				4.341

Del total dels habitatges previstos al planejament, el 25,70% serà de protecció oficial. Si als habitatges amb protecció oficial afegim els habitatges destinats a patrimoni municipal, els habitatges que es podran destinar a polítiques socials ascendiran a 1.363 habitatges, el que correspondria a un 31,40% del total.

Als 4.341 habitatges comptabilitzats en els àmbits i sectors de transformació urbanística caldria afegir el potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat.

2 DIAGNOSI

2.1. PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT VIGENT

2.1.1. Espais lliures públics.

De l'ordenació actual resulta un sistema d'espais lliures fragmentat en 11 peces discontinües interposades entre els terrenys d'aprofitament privat. Malgrat tenir una superfície conjunta de 23.380,09 m² en l'àmbit d'estudi, la peça de major dimensió té una superfície de 5.059 m². Aquesta dispersió condiona que pugui ser un espai identificable amb un paper cohesionador dels barris i limita la seva utilització per determinades activitats de lleure i esport que requereixin majors dimensions



POUM'15. DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Per altra part, l'orografia de la majoria dels espais resultants és accidentada, amb pendents excessivament pronunciats per a la seva utilització, amb valors d'entre l'11 i el 12%.

Un tercer factor problemàtic és la geometria irregular dels espais lliures que resulta del planejament vigent. Amb aquesta configuració s'intercepten les vistes cap als espais oberts i es generen espais poc segurs contraris als criteris de gènere.

2.1.2. Equipaments comunitaris.

La situació actual dels equipaments comunitaris al SUD-05 "Can Maiol Nord" ocupa una àrea molt accidentada orogràficament amb uns 12 metres de desnivell entre el punt més baix i el més alt. Aquesta característica, juntament amb la major dimensió dels edificis destinats a aquests usos, comportaria la necessitat d'esplanar els terrenys resultant uns talussos de dimensió important.

Per altra part, la major part dels terrenys estan molt aixecats en relació a l'avinguda Catalunya fent impossible un accés a peu pla des del vial inferior. En conseqüència, el que aparentment era una bona localització per donar façana a un dels vials principals no acaba podent complir aquesta expectativa.



DESNIVELL ENTRE ELS TERRENYS D'EQUIPAMENTS I L'AVINGUDA CATALUNYA



OROGRAFIA DELS TERRENYS DESTINATS A EQUIPAMENTS PEL PLA PARCIAL

2.1.3. Sistema d'habitatges dotacionals públics.

L'Emplaçament actual del Sistema d'habitatges dotacionals públics del PAU-07 "Tenda Nova" és la part més elevada de tot l'àmbit, en un entorn on el teixit urbà correspon als habitatges unifamiliars aïllats.

Aquesta localització genera dues problemàtiques. La primera l'impacte en el paisatge d'un edifici de característiques de bloc plurifamiliar situat en el punt més elevat (uns 30 metres per sobre de la plana on es concentren els habitatges

plurifamiliars de Palau-solità i Plegamans, i la segona el contacte entre dues tipologies edificatòries molt diferents sense cap espai de transició.



POUM'15. LOCALITZACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

2.1.4. Sistema viari - Mobilitat.

El vial principal previst al SUD-05 "Can Maiol Nord" té un pendent superior al màxim admès per de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats. La resta dels vials que tenen un pendent inferior adopten una rasant molt diferenciada en relació a l'orografia original comportant moviments de terres importants que en el cas del carrer del Bosc de Can Maiol suposen entre 4 i 5 metres de reomplert.

2.1.5. Emplaçament del sòl d'aprofitament privat.

En el cas del PMU-03, la localització del sòl d'aprofitament privat és inadequada pels següents factors:

- El final del sòl urbanitzat davallaria per la vessant oest de la Serra de Plegamans ocupant un espai amb característiques d'espais oberts i generant una afectació al paisatge de difícil integració.
- La proximitat a la carretera C-59 comportaria la consegüent contaminació acústica i pol·lució atmosfèrica sobre els habitatges.
- El front de façana dels nous habitatges requereix de la urbanització prèvia d'un vial del SUD-05.



ÀREA D'EMPLAÇAMENT DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT DEL PMU-03 SERRA DE PLEGAMANS

2.1.6. Inecessarietat del potencial d'habitatges previst.

De l'anàlisi realitzat per l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL de desembre de 2018, del Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans de febrer de 2021, de les previsions de creixement d'habitatges principals del Pla territorial sectorial d'habitatge 2023 i de les projeccions de creixement demogràfic de l'IDESCAT (base 2021) es dedueix que el POUM'15 té un potencial d'habitatges molt superior al que es requereix fins-i-tot en un horitzó molt allunyat.

El ritme de compravendes al municipi i el d'inici i finalització d'habitatges alerten que no es garanteix que l'oferta potencial del conjunt de sectors i polígons es pugui realitzar en terminis raonables a l'efecte d'amortitzar les despeses d'urbanització i d'edificació.

En aquest context, la viabilitat dels sectors de desenvolupament no depèn de tenir un aprofitament suficient sinó de poder comercialitzar els productes immobiliaris resultants. Dit d'una altra manera no és cap solució un major aprofitament per a equilibrar les càrregues urbanístiques si aquest aprofitament després no té sortida al mercat immobiliari.

2.1.7. Excés d'infraestructures d'urbanització.

De l'anàlisi del planejament vigent es constata que hi ha un excés d'infraestructures de viabilitat que genera unes despeses d'urbanització innecessàries. Aquests costos redueixen la viabilitat econòmica dels sectors i d'acord amb el que s'ha exposat al punt anterior solament són recuperables a un termini mig o llarg.

La major proporció de vials suposarà també uns majors costos de manteniment a l'Ajuntament.

2.1.8. Tipologies i usos.

L'entorn urbà de l'àmbit de Modificació de POUM és majoritàriament a base d'un teixit residencial d'habitatge unifamiliar aïllat.

El Pla parcial del SUD-05 "Can Maiol Nord" preveu tipologies plurifamiliars de PB+2 fins a la part més alta de la carena i de PB+3 en el límit nord en tot el front a la prolongació del carrer del Sud (carrer A del Pla parcial)

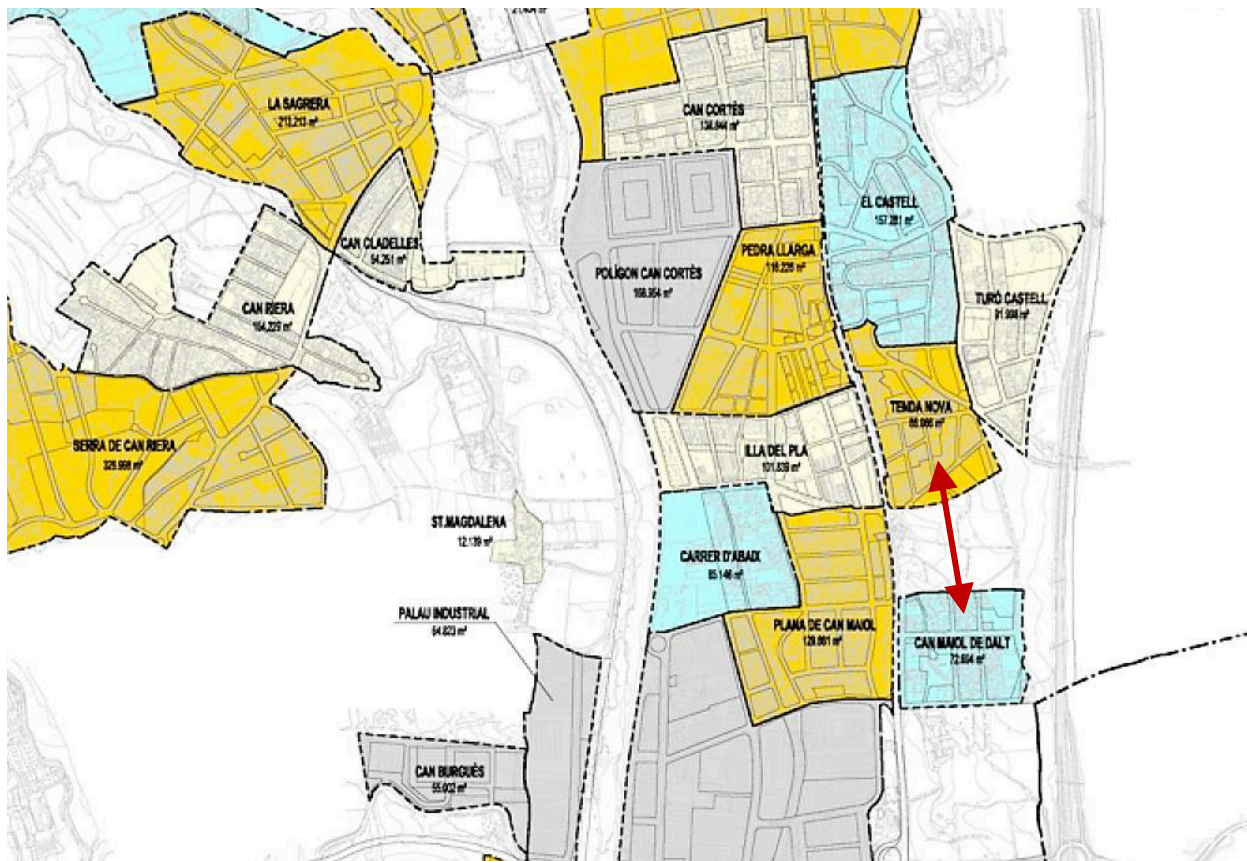


PLÀNOL D'ORDENACIÓ DEL PLA PARCIAL

Aquests volums i tipologies generaran un impacte paisatgístic de difícil integració.

Per altra part, la densitat del sector SUD-05 generaria una discontinuïtat en el caràcter urbà que dificultaria que els residents percebessin que es tracta del mateix barri al sud i al nord del SUD-05. Aquest model no contribuiria a assolir un dels objectius del POUM: La millora de les relacions entre barris, en aquest cas entre Can Maiol de Dalt i Tenda Nova.

Aquestes relacions no s'assoleixen únicament amb la continuïtat de la vialitat i requereixen una major homogeneïtat del teixit urbà i compartir espais de convivència.

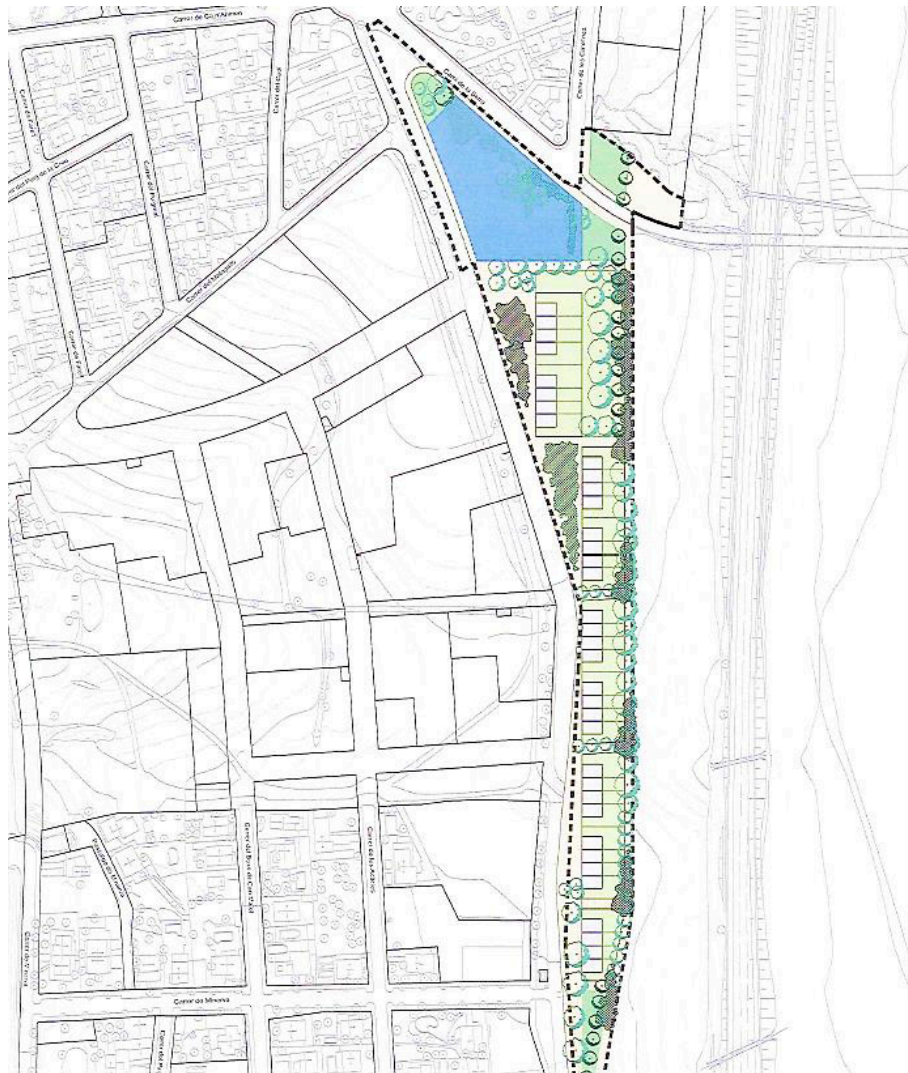


DISCONTINUITAT ENTRE ELS BARRIS DE CAN MAIOL DE DALT I TENDA NOVA

2.1.9. Gestió.

Es constata que amb la delimitació actual hi ha una manca d'autonomia dels àmbits de gestió.

Això es fa evident en el PMU-03 "Serra de Plegamans", en el que l'únic vial que podria donar condició de façana al sòl d'aprofitament privat està en el sector veí SUD-05 "Can Maiol Nord".



FITXA DEL PMU-03 SERRA DE PLEGAMANS

Malgrat es tracti d'una ordenació no vinculant, la geometria estreta i allargassada de l'àmbit fa impossible que es pugui ordenar amb una solució que no depengui de la vialitat externa si els equipaments i/o espais lliures ocupen l'àrea més ampla del nord.

2.1.10. Manca d'adaptació del planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge.

La disposició final quarta de la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge, modifica el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, incrementant el percentatge de reserva de sòl destinat a habitatge protegit del 30 al 40 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que s'inclouï en actuacions de nova urbanització.

Aquesta novetat legislativa no disposa de regulació transitòria ni d'adequació a la legislació urbanística catalana, amb la qual cosa és d'aplicació directa als sectors que en origen tenen la condició de sòl rural.

2.1.11. Manca d'adaptació del planejament al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

La disposició transitòria novena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge regula el règim aplicable en la situació de planejament urbanístic no adaptat de la següent manera:

Planejament urbanístic no adaptat.

[...]

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.

Per altra part, la disposició transitòria cinquena bis del DL.17/2019 solament estableix preus i rendes màxims per metre quadrat de superfície útil en les modalitats de règim general i especial, però ja no s'estableixen per a règim concertat.

3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

3.1. OBJECTIUS

Els objectius de la Modificació puntual són els següents:

En relació als sistemes:

- Agrupar la superfície i millorar la funcionalitat dels espais lliures.
- Millorar les condicions d'accessibilitat dels vials.
- Millorar la integració de la vialitat a la topografia.
- Millorar la integració paisatgística en el límit del sòl urbà amb els espais oberts.
- Situar els equipaments comunitaris en terrenys orogràficament més aptes per a la seva implantació.
- Reubicar el sistema d'habitatges dotacionals públics a un emplaçament més adequat a la tipologia de bloc plurifamiliar.

En relació a les reserves d'habitatge de protecció pública:

- Adaptar el planejament a la Modificació del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana i al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

En relació al sòl d'aprofitament privat:

- Diversificar els productes resultants amb una major mixticitat d'usos en el que els terciaris tinguin una contribució major al servei de l'àmbit i del seu entorn.

En relació a la gestió:

- Corregir la delimitació dels àmbits per a garantir la seva viabilitat i autonomia.

Contribució de la Modificació de POUM als objectius de desenvolupament sostenible ODS:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes els edats.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

3.2. CRITERIS GENERALS

Els criteris generals d'ordenació adoptats són els següents

3.2.1. Espais lliures públics.

Els criteris d'ordenació dels espais públics adoptats en la proposta de modificació de POUM són els següents:

- Agrupar els espais lliures públics en un espai principal que pugui tenir entitat de parc del barri.
- Incorporar itineraris verds segregats dels vials de circulació de vehicles.
- Situar els espais lliures en localitzacions amb bones condicions orogràfiques que afavoreixin la seva utilització.
- Utilitzar els espais lliures com a espais de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable millorant la integració paisatgística de les edificacions en relació als espais oberts

3.2.2. Equipaments comunitaris.

La proposta de modificació de POUM adopta per als equipaments comunitaris els criteris d'ordenació següents:

- Delimitar l'àrea d'equipaments en els terrenys de menor pendent.
- Associar els equipaments amb els espais lliures públics (parc).
- Dotar als equipaments d'una superfície que garanteixi una gama àmplia d'usos (escolars, esportius, etc).

3.2.3. Sistema viari - Mobilitat.

S'estableixen els següents criteris per al sistema viari i mobilitat:

- Limitar el pendent màxim els vials a que s'estableix a l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.
- Especialitzar els vials en funcions diferenciades.
- Dimensionar el vial vertebrador per a la possible incorporació d'un carril per a bicicletes.

- Reduir i simplificar la vialitat.

3.2.4. Sistema d'habitatges dotacionals públics.

Els criteris d'ordenació del sistema d'habitatges dotacionals públics adoptats en la proposta de modificació de POUM són els següents:

- Situar-lo en cotes inferiors, recolzat a l'avinguda Catalunya
- Definir l'ordenació en la tipologia plurifamiliar de PB+2.

3.2.5. Sòl d'aprofitament privat.

Per al sòl d'aprofitament privat s'estableixen els següents criteris d'ordenació i règim d'usos:

- Distribuir les diferents tipologies d'habitatge d'acord amb les dinàmiques del mercat immobiliari en les que l'habitatge plurifamiliar no arriba al 50%.
- Diversificar els productes immobiliaris per a donar resposta a la diversitat de la demanda i reduir els terminis de comercialització.
- Incrementar la proporció d'usos terciaris per a generar una nova oferta de serveis de proximitat als barris del sud.
- Ordenar l'edificació establint que els blocs plurifamiliars se situïn en cotes més baixes, les cases arrenclerades en cotes intermèdies i els habitatges unifamiliars aïllats en les més elevades.

3.3. CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS

3.3.1. Definició dels objectius de desenvolupament sostenible

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible es compon de 17 objectius globals i 169 fites. De forma sintètica els objectius es resumeixen al quadre següent:



Malgrat hi ha una interrelació entre tots ells i un efecte multiplicador d'uns sobre els altres, no tots els objectius són de naturalesa urbanística. En aquest sentit, l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible de la següent manera:

*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.

Els objectius ODS sobre els que es pot tenir una major incidència des de l'urbanisme a nivell local són:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 6. Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilents, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

3.3.2. Mesures en l'ordenació de zones i sistemes

La Modificació de POUM que es proposa no incideix en una nova classificació del sòl. Per tant, l'adopció de mesures es realitzarà a nivell d'ordenació detallada de zones i sistemes i de la posterior urbanització dels espais públics. En aquest sentit és convenient determinar les qualificacions en les àrees de transformació tenint en compte que el sòl és un recurs limitat i que l'evolució urbana dels municipis s'ha de poder allargar en el temps per a tenir eines de resposta a les circumstàncies socioeconòmiques futures. Conseqüentment l'ordenació detallada del sòl ha d'optimitzar la seva utilització, evitant urbanitzacions disperses i un excés d'infraestructures d'urbanització. Els límits d'aquesta densificació són els que estableixen la compatibilitat de les propostes amb l'entorn urbà en el qual s'insereixin, la bona qualitat dels espais públics resultants, la protecció del patrimoni cultural i la necessitat de terrenys per a equipaments comunitaris.

Per altra part, cal que l'ordenació urbanística s'estructuri a partir dels espais públics, especialment el sistema d'espais lliures i sistema viari, i siguin aquests els que creïn ciutat i cohesionin les edificacions i usos a implantar. Solament es pot garantir una qualitat adequada del teixit urbà a base d'uns espais públics amb qualitat i bones condicions ja en fase de planejament urbanístic. Aquesta qualitat dels espais públics revertirà necessàriament en un major grau de compliment dels ODS.

Altres mesures que afavoreixen els ODS són les que incideixen en el disseny específic dels espais públics. En aquest sentit cal determinar una jerarquia d'aquests espais que permeti una lectura a nivell de carrer, a nivell de barri i a nivell de ciutat que doni resposta a les diferents formes d'utilització per part de les persones, especialment les més vulnerables per raó d'edat i de gènere.

Tots aquests aspectes es consideren en l'ordenació que es proposa i el planejament justifica el compliment de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible tal com ho determina l'article 59. Malgrat que l'abast limitat de l'àmbit condiona la capacitat de repercutir a gran escala en els ODS a continuació s'identifiquen les determinacions de la proposta que si que hi incideixen.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 3. <i>Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 3: <ul style="list-style-type: none"> - Crear uns espais lliures públics de major entitat en els que es poden realitzar activitats esportives. - Facilitar la utilització de la bicicleta en la mobilitat quotidiana.
OBJECTIU 8. <i>Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 8. <ul style="list-style-type: none"> - Incrementar la proporció de sostre edificable que es destina a activitats econòmiques.
OBJECTIU 11. <i>Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 11: <ul style="list-style-type: none"> - Millora del confort dels espais públics a través de les dimensions, adequades, la percepció de seguretat, el verd i la bellesa. - Concebre els espais públics amb prioritat per a les persones i facilitat d'utilització per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).
OBJECTIU 13. <i>Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 13. <ul style="list-style-type: none"> - Les tipologies edificatòries resultants i usos previstos faciliten la instal·lació concentrada de panells solars per a la generació d'energia elèctrica i places reservades per a la càrrega de vehicles elèctrics en una localització urbana.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 15. <i>Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.</i>	<p>Determinacions adoptades en la Modificació de POUM que contribueixen a assolir l'objectiu 15.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La proposta de Modificació de POUM situa els espais lliures públics en forma de franges de transició entre els usos urbans i els espais oberts, amb una major protecció perimetral de la que resulta del planejament vigent.

3.4. CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES ÀMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

3.4.1. Criteris a considerar¹⁴

Confort per als vianants

Una de les condicions bàsiques per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana fora de casa és disposar d'un espai urbà confortable per a les persones vianants. Aquest confort té relació amb les jerarquies de la mobilitat, les velocitats de circulació, les dimensions, la percepció de seguretat, etc. Altres aspectes amb incidència al confort són el verd i la bellesa, les activitats i les funcions que s'hi desenvolupen, etc., tots ells, criteris de qualitat que es desenvolupen a escala de la Modificació de POUM.

Els factors que s'han de considerar són

- La prioritat per a vianants.
- La seguretat.

Prioritat per a vianants.

En la vida quotidiana fora de casa és essencial un bon dimensionat dels espais destinats als i les vianants. Cal avaluar si la dimensió de les voreres i els espais d'estada és suficient per a la mobilitat a peu, tenint en compte les diverses situacions quotidianes que es produeixen. Per exemple:

- Quan es porta un cotxet, carretó d'anar a comprar, etc.
- Quan s'acompanya una persona dependent
- Quan es circula en cadira de rodes
- Amb dificultats de mobilitat
- En el desenvolupament d'activitats recreatives.

Per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana s'han de posar les persones al centre de la planificació de l'espai públic, prioritzant una adequada jerarquia i dimensionat de la xarxa d'espais per a vianants.

Seguretat.

¹⁴ En la definició de criteris i mesures s'ha seguit la Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere als plans i projectes de la ciutat de Barcelona. Ecologia Urbana. Desembre de 2020.

En la mobilitat a peu els encreuaments de les vies constitueixen un dels espais més insegurs per als vianants. L'escassetat de passos de vianants, l'estrès provocat pel temps insuficient per travessar (en el cas dels semàfors), la manca d'un espai segur i lliure d'obstacles al voltant de l'encreuament, o trams amb pendents pronunciats, condicionen els itineraris de la xarxa de la vida quotidiana, i particularment per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).

Transport públic i serveis

Disposar d'un bon transport públic des de casa a la feina i als principals equipaments i serveis de referència és fonamental per al bon desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors que s'han de considerar són

- L'ús de la bicicleta
- El transport públic
- Els serveis a l'espai públic.

Ús de la bicicleta.

Cal garantir un espai suficient i segur, així com la infraestructura necessària per fomentar l'ús de la bicicleta amb seguretat i confiança. S'evitaran possibles conflictes amb la resta de modes de desplaçament, tant a peu com de vehicles de motor.

Transport públic.

Cal considerar una correcta ubicació de les parades de transport públic en relació amb els llocs de residència i els serveis i equipaments d'ús quotidià, així com la freqüència de pas i la cobertura de recorreguts o la connectivitat multimodal (a peu + bus, bicicleta + bus).

Serveis a l'espai públic.

Cal considerar com es cobreixen les necessitats bàsiques de les persones, com, per exemple, lavabos públics amb canviadors, fonts d'aigua potable, taules de pícnic a prop dels espais d'estada i/o trobada.

Infraestructura verda de qualitat

La infraestructura verda en el teixit urbà és un element bàsic per a la millora de la salut de les persones i de la ciutat. Un bon estat del verd a la ciutat és un indicador de qualitat urbana i ambiental. Genera bellesa en els espais que ens envolten i ofereix més confort ambiental i sensorial, mitigant l'efecte de la calor, incrementant la resiliència urbana, i, per tant, la salut de les persones que l'habiten. Els carrers amb suficient arbrat viari, però també espais amb presència del verd en els seus diferents estrats (herbaci, arbustiu, i arbori), faciliten un bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat. L'enjardinament dels espais públics ha d'afavorir la infiltració de l'aigua de pluja per alimentar els aqüífers, per millorar la inèrcia tèrmica i la capacitat de retenir humitat, etc. Factors determinants de les condicions climàtiques a l'estiu i, per tant, de salut i benestar de les persones.

Espai públic funcional

Cal programar i garantir la funcionalitat de l'espai públic per al bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Una bona disposició dels elements i mobiliari urbà condiciona els recorreguts dels vianants i sobretot de

determinats col·lectius o franges d'edat D'igual manera l'existència d'espais funcionals i d'activitats a l'aire lliure per a totes les edats és fonamental per a l'ús i gaudi d'aquests espais. Aquesta funcionalitat es concretarà en:

- Els espais d'estada i descans.
- Els espais d'oci, joc, esport i salut.

Espais d'estada i descans.

La disponibilitat d'espais d'estada i suficiència d'elements per seure o descansar és fonamental en el bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat i molt especialment com a suport en els desplaçaments de la gent gran o les persones amb mobilitat reduïda que han de fer pauses en els seus desplaçaments. Aquests espais fomenten la socialització i enforteixen les comunitats i faciliten les tasques de cura i acompanyament en l'espai públic.

Espais d'oci, joc, esport i salut.

Cal disposar de suficients espais i elements que permetin desenvolupar les funcions de joc, lleure i esport a l'espai públic, ubicats en coherència amb els desplaçaments quotidians dels infants, la gent gran, les famílies, etc. El joc i les activitats promouen la convivència i la vida comunitària entre les diverses realitats socials i generacionals i faciliten les tasques de cura de les persones cuidadores. En aquests espais cal incorporar elements de joc i tipus d'activitats tenint en compte les diferents necessitats i requeriments segons els grups d'edat.

Interacció amb el perímetre urbà

El confort o el benestar que ens produeix un espai urbà públic també està condicionat per les activitats que es produeixen a les parcel·les d'aprofitament privat: la qualitat i transparència de les façanes de l'entorn, i sobretot, les activitats que es produeixen en les plantes baixes, condicionen la percepció dels espais i, per tant, l'ús més quotidià de l'entorn urbà. Unes plantes baixes tancades, o amb usos que poden resultar incòmodes per als vianants, generen rebuig o fins i tot conflicte amb el desenvolupament de la vida quotidiana al carrer. Unes plantes baixes amb comerç o activitats comunitàries, que tenen interacció amb l'exterior i que es relacionen amb la vida quotidiana, generen, en canvi, dinàmiques positives dels espais i sensació de confort i acompanyament.

Proximitat i ús eficient dels equipaments

La cobertura de serveis bàsics és un aspecte fonamental en el bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- Disposar d'equipaments de proximitat
- Preveure equipaments multifuncionals i amb eficiència horària

Equipaments de proximitat-

Disposar dels serveis bàsics a prop de casa millora la qualitat de vida quotidiana, sobretot pel que fa a les necessitats dels infants, gent gran o de persones dependents o amb mobilitat reduïda.

Equipaments multifuncionals i eficiència horària.

Cal millorar l'eficiència dels equipaments existents per tal d'incrementar l'oferta de serveis de manera paritària (per a dones i homes). Caldrà que els equipaments atenguin l'ús diferencial per sexe. Cal aprofitar la capacitat dels

edificis públics en diferents franges horàries per poder incrementar els seus usos al llarg del temps, o incorporant nous programes en equipaments infrautilitzats. Cal tenir en compte els diferents requeriments dels equipaments en funció de les activitats que s'hi desenvolupin en les diverses franges horàries o estacions de l'any.

Seguretat i claredat espacial

Cal assolir una percepció de seguretat i de claredat dels espais urbans per on ens movem per garantir el seu ús. Quan un determinat carrer o espai ens resulta insegur perquè hi ha racons foscos o amagats, o quan un espai ens genera sensació de desorientació perquè no hi ha continuïtat en les façanes que el delimiten, ja sigui perquè no llegim per on segueixen els carrers, o senzillament perquè ens resulta immens o sobredimensionat, evitem passar-hi o estar-hi gaire temps i, en conseqüència, esdevenen espais de rebuig per al desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- La llegibilitat i escala
- La visibilitat i seguretat

Llegibilitat i escala

La llegibilitat i l'escala adequada dels espais urbans són els factors que tenen la capacitat de generar sensació d'estar ben orientat, d'estar en un espai clar i que ens resulta comprensible, agradable i ajustat a la nostra escala, etc. Aquestes qualitats de l'entorn urbà fan que ens puguem construir una imatge mental de l'espai, ens orientem més fàcilment, i ens sentim més confortables. Conseqüentment es facilita el desenvolupament de les tasques de la vida quotidiana.

Visibilitat i seguretat

La sensació de seguretat en l'espai urbà és fonamental per poder desenvolupar funcions de vida quotidiana. La sensació de "Veure i ser vista" aporta seguretat a les persones en l'espai públic, i també "la bona visibilitat i els eixos visuals faciliten el control informal. Els racons, les zones fosques, els passadissos, les entrades amagades són espais d'inseguretat per a alguns col·lectius, i especialment les dones. Per tant, per fer front a les violències, i, en particular, masclistes, a l'espai públic s'ha d'evitar la creació d'espais amb visibilitat limitada, amb poca llum, desconnectats de la trama urbana, etc.

Qualitat i confort

Aspectes com la llum, el soroll i les olors són factors que generen sensació de benestar o incomoditat en un determinat espai urbà i influeixen en la qualitat dels espais on es desenvolupa la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- El confort lumínic i acústic
- La neteja i manteniment

Confort lumínic i acústic.

El confort lumínic sobre les voreres i l'espai dels vianants té una important rellevància per evitar espais foscos i manca de visibilitat si és insuficient, però també les molèsties que es poden generar per l'excés. El confort acústic de l'espai urbà passa per evitar excessos de decibels que alteren la tranquil·litat dels residents, produïts per qualsevol causa externa com pot ser el trànsit rodat,

un mal ús de l'espai públic o usos i activitats incompatibles amb la residència, entre d'altres.

Neteja i manteniment.

L'estat de netedat i conservació de l'espai, el mobiliari urbà i la vegetació és un indicador que condiciona la imatge i percepció que tenim dels espais es els quals es desenvolupa la vida quotidiana i, per tant, també són un factor al qual cal atendre.

Arrelament

Possibilitar l'arrelament a un barri o un entorn urbà determinat és clau per al manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana. El factor bàsic per garantir l'arrelament i el manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana és possibilitar la continuïtat de residència en un mateix àmbit urbà, i, per tant, disposar d'oferta d'habitatge assequible dins el propi barri, així com disposar d'un habitatge saludable, adaptat a les necessitats segons la configuració familiar, l'envelliment o els condicionants de mobilitat, etc.

Identitat i empoderament

Cal enfortir les relacions veïnals, els teixits socials i el sentiment de pertinença al lloc on vivim. Totes aquestes qüestions contribueixen a la construcció d'una bona xarxa social i, per tant, faciliten el desenvolupament de vida quotidiana al nostre entorn urbà. Es consideren els següents aspectes:

- Els elements històrics i d'identitat.
- Els espais de convivència.
- Els espais de participació.

Elements històrics i d'identitat.

El patrimoni, físic o intangible, enforteix el sentiment de pertinença a un lloc o a un determinat barri, formant part de la quotidianitat de les persones que hi resideixen, i són alhora valors que permeten enfortir els teixits socials.

Espais de convivència.

Cal fomentar la convivència entre diferents grups d'edat i cultures, així com enfortir la cohesió social en un entorn urbà. La capacitat d'un espai públic o un entorn urbà de donar servei a persones de diferents orígens, gèneres i edats és un indicador de diversitat, inclusió i d'intercanvi social. L'enfortiment de les comunitats i el bon veïnatge facilita les cures i l'ajuda mútua entre les persones que conviuen en un mateix entorn urbà.

Espais de participació.

Cal incorporar el punt de vista de tots els col·lectius que conviuen en un determinat àmbit per poder donar resposta a les seves necessitats. És també essencial garantir la presència de persones cuidadores i cuidades, que són les principals usuàries dels entorns de vida quotidiana, i la representativitat de la diversitat de cultures, gènere i professions.

3.4.2. Mesures adoptades

En el següent quadre se sintetitza les mesures adoptades en la Modificació de POUM en funció d'un ventall ampli de possibilitats.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
<p>CONFORT PER A LA PERSONA VIANANT <i>Prioritat al/la vianant</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la xarxa de vianants amb jerarquia de primer nivell - Accés a la xarxa de vianants a una distància màxima de 200 m - Pas lliure en voreres sense obstacles, desitjable de 3,6 m - Velocitat reduïda del vehicle en entorns de vida quotidiana, màx. 30 km/h <p><i>Seguretat i confort</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants, en un radi de 10 m (espai de vida) - Temps de semaforització segons les persones amb diferents tipus de mobilitat - Disponibilitat d'itineraris accessibles amb pendents inferiors al 8% - Ús de paviments antilliscants en espais amb pendent 	<p>Amb la millora funcional dels espais lliures i vials públics, la proposta de Modificació de POUM permetrà el compliment de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.</p> <p>La definició detallada dels itineraris de vianants dins dels espais lliures públics es realitzarà en el corresponent projecte d'urbanització.</p> <p>En la urbanització dels passos de vianants es pot deixar un entorn ampli sense obstacles que impedeixin la visibilitat.</p> <p>Amb les noves alineacions i rasants es dona accés a totes les parcel·les a través d'itineraris de vianants amb pendents inferiors al 6%. Complementàriament, a través de la nova urbanització es podrà arribar de forma accessible als barris de Tenda Nova i Can Maiol de Dalt.</p> <p>En tots els trams els paviments seran antilliscants</p>
<p>TRANSPORT PÚBLIC I SERVEIS <i>Fomentar l'ús de la bicicleta</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Accés a la xarxa ciclable o de carrils bici, una distància màxima de 300 m - Disposar d'una parada de Bicing de proximitat a una distància màxima de 250 m - Creuaments segurs per als i les ciclistes - Aparcaments segurs per a bicis en equipaments, espais públics i estacions de transport públic <p><i>Accés al transport públic</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cobertura de transport públic als equipaments i serveis de referència - Accés pròxim al bus de barri i a la resta de transport públic - Àrees d'intercanvi aparcament-bici-transport públic - Parades a demanda en horari nocturn i a persones amb mobilitat reduïda - Parades il·luminades, senyalitzades, amb informació de rutes i temps d'espera <p><i>Serveis bàsics a l'espai públic</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposar de fonts d'aigua potable de fàcil accés en parcs i places - Reservar espais per a lavabos, canviadors, i préstecs de joc en els espais lúdics - Permetre l'accés a lavabos públics en els equipaments de l'entorn 	<p>La dimensió del vial principal (prolongació el carrer del Sud) permet la incorporació d'un carril bici segregat de dos sentits de circulació. Aquest carril bici arriba al nou emplaçament dels equipaments comunitaris.</p> <p>El projecte d'urbanització podrà preveure, si s'escau, fonts d'aigua potable.</p>

MESURES POSSIBLES

INFRAESTRUCTURA VERDA DE QUALITAT

Presència, qualitat i funció del verd urbà

- Donar jerarquia i continuïtat a la xarxa del verd: territori, ciutat, barri, carrer, casa
- Accés a un espai verd de proximitat (més de 600 m²) a no més de 300 m de casa
- Accés a un espai verd de referència (més de 3,5 ha) a no més de 750 m de casa
- Tractar el verd amb els tres estrats vegetals (arbori, arbustiu i herbaci)
- Crear espais d'ombra produïda preferentment pels arbres
- Incorporar cobertes i mitgeres verdes en els edificis
- Fomentar la conservació i ampliació del verd en l'àmbit privat
- Quantificar i justificar l'espai verd real obligatori en cada pla o projecte
- Ús de sòls permeables per mitigar l'efecte illa de calor
- Garantir un espai mínim de subsol de qualitat

ESPAI PÚBLIC FUNCIONAL

Espais d'estada i descans

- Disposar d'espais d'estada i descans de proximitat a una distància inferior a 100 m de casa

- Disposar de mobiliari de descans al llarg dels recorreguts de vianants, a unes distàncies màximes de 75 m

Espais d'oci, joc, esport i salut

- Disposar d'espais de joc i trobada per a totes les edats, a una distància màxima de 250 m de casa

- Projectar espais de joc versàtils i amb elements inclusius

- Preveure espais amb taules de joc i pícnic als parcs i jardins

- Preveure espais per a l'esport a l'aire lliure en els parcs i jardins

MESURES A ADOPTAR

L'espai verd de major dimensió té 2,27 Ha. Amb aquestes dimensions es preveu que sigui atractiu per a donar servei als habitants situats a una distància de 500 metres.



Les dimensions del vial principal permetran la plantació d'arbrat donant un major confort a l'itinerari accessible i de bicicletes.

El projecte d'urbanització distribuirà espais d'estada i descans als itineraris de vianants a distàncies inferiors a 50 metres.

Els espais lliures inclouran camins amb el paviment adequat per a practicar esport (sauló).

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
<p>INTERACCIÓ AMB EL PERÍMETRE URBÀ <i>Relació amb les plantes baixes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Evitar trams continus de façana cega o amb activitats molestes per al vianant - Reservar espais de vida quotidiana a les plantes baixes, sobretot en equipaments - Fomentar la implantació d'activitats econòmiques o comunitàries en planta baixa 	<p>Es preveu la generació d'activitats al servei de la població a la façana de l'avinguda Catalunya</p>
<p>PROXIMITAT I ÚS EFICIENT DELS EQUIPAMENTS <i>Equipaments de proximitat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir la cobertura de serveis bàsics de proximitat (educatius, socio-sanitaris, culturals i de lleure), a una distància màxima de casa de 300 m - Implantar els equipaments de manera estratègica per activar l'espai públic amb poca activitat <p><i>Equipaments multifuncionals i eficiència horària</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar l'ús mixt dels equipaments nous i existents - Programar activitats en diferents franges horàries 	<p>Es reserva un espai per a equipaments comunitaris que generarà una nova oferta de serveis a la població.</p>
<p>SEGURETAT I CLAREDAT ESPACIAL <i>Llegibilitat i escala</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Donar a l'espai públic la jerarquia, escala i proporcionalitat adequada a vianants - Claredat de recorreguts i senyalització dels elements de la xarxa de vida quotidiana <p><i>Visibilitat i seguretat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Evitar els espais buits no urbanitzats o amb usos inadequats - Evitar racons i reculades de l'edificació que generen espais petits, foscos i poc visibles - Dotar els parcs, les parades de transport públic i els equipaments de punts d'emergència i SOS 	<p>La combinació d'espais destinats a itineraris de vianants i bicicletes amb l'enjardinament permetrà donar una escala més controlada als espais públics i tenir una bona visibilitat en tot moment.</p> <p>Els espais lliures adopten una configuració més oberta que en el planejament vigent.</p>

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
<p>QUALITAT I CONFORT</p> <p><i>Confort lumínic i acústic</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il·luminació homogènia i suficient evitant excessos i obstruccions de la llum - Evitar interferències molestes amb espais interiors, sobretot en zones residencials - Utilitzar barreres vegetals i paviments específics per esmoreir sorolls molestos - Establir el nivell màxim de soroll en àrees d'estada, descans i esbarjo que no sobrepassi els 55 dB <p><i>Neteja i manteniment</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Manteniment i bon estat de l'edificació i de l'entorn - Manteniment dels espais urbans, siguin públics o privats, en ús o en desús - Utilitzar espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric - Dimensió adequada dels escocells perquè l'arbrat no trenqui els paviments - Dotar de papereres els espais de joc, d'estada, les parades de transport, etc. 	<p>El projecte d'urbanització estudiarà el nivell d'il·luminació dels itineraris de vianants i bicicletes, reforçant la intensitat en els creuaments de carrer.</p> <p>S'utilitzaran espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric.</p> <p>Les superfícies enjardinades a l'entorn dels itineraris evitaran que les arrels dels arbres provoquin el trencament del paviment.</p>
<p>ARRELAMENT</p> <p><i>Habitatge</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Oferta física i econòmicament accessible per mantenir les xarxes de vida existents - Diversitat en les tipologies i flexibilitat en les distribucions - Disposar de sòl d'HPP en tots els barris, diversitat d'estatus socioeconòmics i d'edats - Garantir una bona ventilació i il·luminació natural, i disposar d'espais de contacte amb l'exterior - Disposar d'espais comunitaris i de cures a les plantes baixes 	<p>Es realitza una oferta variada de fins a quatre modalitats d'habitatge diferents, entre elles l'HPP.</p> <p>Les tipologies utilitzades garantirán la ventilació i il·luminació natural i espais de contacte amb l'exterior.</p>
	

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
<p>IDENTITAT I EMPODERAMENT</p> <p><i>Elements històrics i d'identitat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Destacar el patrimoni local i crear llocs de trobada en els espais simbòlics - Donar visibilitat a tots els col·lectius, revisant el nomenclàtor de l'espai públic <p><i>Espais de convivència</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Instal·lar mobiliari variat a l'espai públic, que permeti diferents activitats i diversitat de persones usuàries al mateix temps - Fomentar programes d'intercanvi generacional i cultural - Programar usos comunitaris temporals en els buits urbans <p><i>Espais de participació</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Participació ciutadana amb diversitat d'especialitats, origen, edat i gènere - Presència de les persones cuidadores i dependents en els processos participatius 	<p>No hi ha a l'àmbit cap element patrimonial a destacar que requereixi l'adopció d'alguna mesura específica.</p> <p>El mobiliari urbà s'adaptarà a diversitat de persones usuàries (edat, capacitats, etc.)</p>

4 DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

4.1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

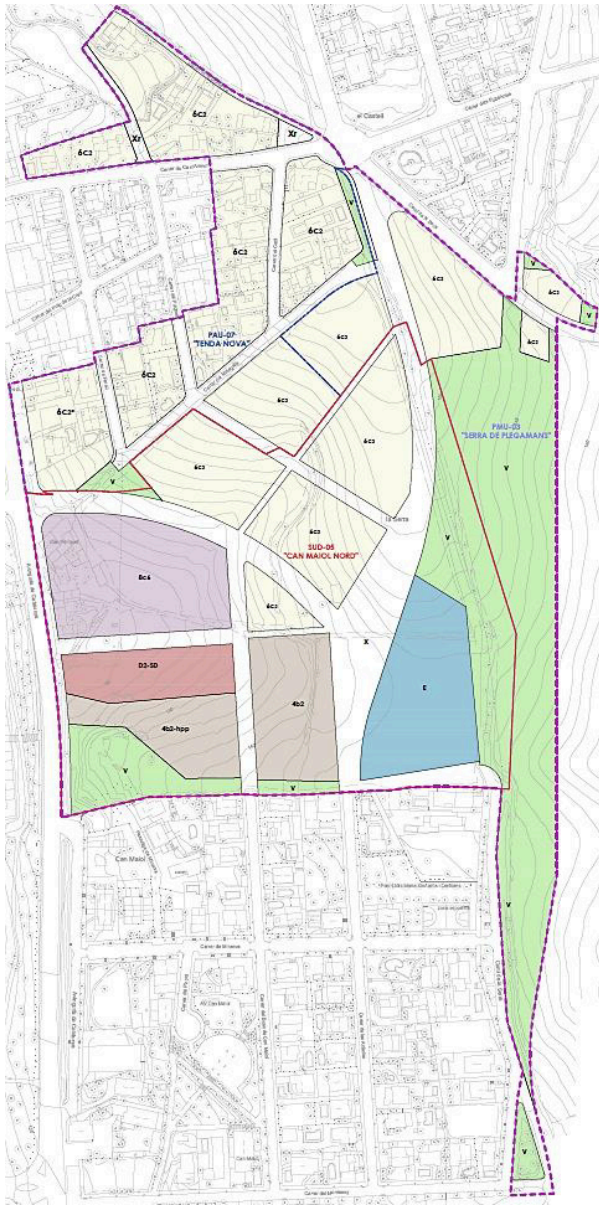
4.1.1. Alternatives estudiades

Els quadres següents sintetitzen les característiques de les alternatives estudiades



CARACTERÍSTIQUES POUM'15 VIGENT
ALTERNATIVA A0

	PAU-07 "Tenda Nova"			PMU-03 "Serra de Plegamans"			SUD-05 "Can Majol Nord"			SU			TOTAL ÀMBITS		
	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.
Allojaments dotacionals	D2-SD	3.891,46 m2											3.891,46 m2		
Equipaments															
Espais lliures públics	V2	2.408,62 m2			E5	2.477,80 m2			E1/E2/E4	6.178,34 m2			8.656,14 m2		
Xarxa viària	X/Xr	7.756,62 m2			V2/V5	4.955,60 m2			V1/V2/V4	16.015,87 m2			23.380,09 m2		
Serveis tècnics					X/Xr	5.946,72 m2			X/Xr	16,915,15 m2			31.863,26 m2		
TOTAL SISTEMES		14.056,70 m2			T2	112,49 m2			T2	112,49 m2			112,49 m2		
Zona de cases aïllades	6c2/6c2*	24.129,30 m2	14.477,58 m2st	57	13.380,12 m2				39.221,85 m2				67.903,44 m2		
Zona de cases agrupades					5s	11.397,88 m2	5.100,00 m2st	34	5a16	5.343,68 m2	5.008,00 m2st	35	24.129,30 m2	14.477,58 m2st	57
Zona de blocs plurifamiliars									4b2	17.144,87 m2	24.677,60 m2st	275	16.741,56 m2	10.108,00 m2st	69
Terciari													17.144,87 m2	24.677,60 m2st	275
TOTAL APROFITAMENT		24.129,30 m2	14.477,58 m2st	57	11.397,88 m2	5.100,00 m2st	34		22.488,55 m2	30.922,50 m2st	310		58.015,73 m2	50.500,08 m2st	401
Habitatges lliures															
Habitatges HPP															
Terciari															
TOTAL ÀMBIT		38.186,00 m2	14.477,58 m2st	57	24.778,00 m2	5.100,00 m2st	34		61.710,40 m2	30.922,50 m2st	310		125.919,17 m2	50.500,08 m2st	401



CARACTERÍSTIQUES PROPOSTA MODIFICACIÓ POUIM
ALTERNATIVA A1

	PAU-07 "Tenda Nova"			PMU-03 "Serra de Plegamans"			SUD-05 "Can Maiol Nord"			SU			TOTAL ÀMBITS		
	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.
Allojaments dotacionals	D2-SD				D2-SD				D2-SD	3.275,92 m ²			3.275,92 m ²		
Equipaments									E1/E2/E4	6.508,78 m ²			6.508,78 m ²		
Espais lliures públics	V2	869,86 m ²			V2/V5	17.977,00 m ²			V1/V2/V4	10.018,36 m ²			28.865,22 m ²		
Xarxa viària	X/Xr	6.489,36 m ²			X/Xr	2.927,50 m ²			X/Xr	15.881,41 m ²			25.871,24 m ²		
Serveis tècnics															
TOTAL SISTEMES	6c2/6c2*	7.359,22 m ²			6c2	20.904,50 m ²			6c2	35.684,47 m ²			572,97 m ²		
Zona de cases aïllades		24.095,48 m ²	14.457,29 m ²	57		7.896,60 m ²	3.158,64 m ²	18		13.373,26 m ²	5.349,30 m ²	31	45.365,34 m ²	22.965,23 m ²	106
Zona de cases agrupades															
Zona de blocs plurifamiliars									4b2	8.217,98 m ²	6.807,39 m ²	76	8.217,98 m ²	6.807,39 m ²	76
Terciari									8c-6	7.814,69 m ²	7.500,00 m ²		7.814,69 m ²	7.500,00 m ²	
TOTAL APROFITAMENT		24.095,48 m ²	14.457,29 m ²	57		7.896,60 m ²	3.158,64 m ²	18		29.405,93 m ²	19.656,69 m ²	107	61.398,01 m ²	37.272,62 m ²	182
Habitatges lliures			14.457,29 m ²	57											
Habitatges HPP					6c2	3.158,64 m ²		18							
Terciari															
TOTAL ÀMBIT		31.454,70 m ²	14.457,29 m ²	57		28.801,10 m ²	3.158,64 m ²	18		65.090,40 m ²	19.656,69 m ²	107	125.919,17 m ²	37.272,62 m ²	182



CARACTERÍSTIQUES PROPOSTA MODIFICACIÓ POU
ALTERNATIVA A2

	PAU-07 "Tenda Nova" art.429 NNUU			PAU-47 "Serra de Plegamans" art.469 NNUU			PAU-46 "Can Maiol Nord" art.501 NNUU			TOTAL ÀMBITS		
	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HAB.
Allojaments dotacionals	D2-SD				D2-SD				D2-SD	2.532,74 m2		
Equipaments	V2	352,67 m2			V2/V5	17.430,33 m2			E1/E2/E4	7.194,22 m2		
Espais lliures públics	X/Xr	4.380,90 m2			X/Xr	3.460,81 m2			V1/V2/V4	15.368,59 m2		
Xarxa viària									X/Xr	14.489,63 m2		
Serveis tècnics												
TOTAL SISTEMES		4.733,57 m2				20.891,14 m2				39.585,18 m2		
Zona de cases aïllades	6c2/6c2*	20.837,56 m2	12.502,54 m2st	50	6c2**	8.505,94 m2	3.402,38 m2st	19	6c2**	8.787,95 m2	3.515,18 m2st	21
Zona de cases agrupades									5a17	7.950,21 m2	5.040,00 m2st	36
Zona de blocs plurifamiliars									4c1	7.677,07 m2	7.980,00 m2st	84
Terciari									8c-6	6.377,58 m2	7.500,00 m2st	84
TOTAL APROFITAMENT		20.837,56 m2	12.502,54 m2st	50		8.505,94 m2	3.402,38 m2st	19		30.792,81 m2	24.035,18 m2st	141
Habitatges lliures			12.502,54 m2st	50			3.402,38 m2st	19			11.120,18 m2st	84
Habitatges HPP											5.415,00 m2st	57
Terciari											7.500,00 m2st	57
TOTAL À MBIT		25.571,13 m2	12.502,54 m2st	50		29.397,08 m2	3.402,38 m2st	19		70.377,99 m2	24.035,18 m2st	141
										572,97 m2		
										572,97 m2		
										65.782,86 m2		
										38.131,45 m2	19.420,10 m2st	90
										7.950,21 m2	5.040,00 m2st	36
										7.677,07 m2	7.980,00 m2st	84
										6.377,58 m2	7.500,00 m2st	84
										60.136,31 m2	39.940,10 m2st	210
											27.025,10 m2st	153
											5.415,00 m2st	57
											7.500,00 m2st	57
										572,97 m2		
										572,97 m2		
										125.919,17 m2	39.940,10 m2st	210

Quadres comparatius d'alternatives

Els quadres següents mostren de forma sintètica les diferències entre les tres alternatives pel que fa als sistemes urbanístics, l'aprofitament i els consums de recursos (aigua, generació d'aigües residuals i energia).

MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS				
Sistemes				
Sistema	Alternativa A0 (POUM'15 vigent)	Alternativa A1 (a. Inicial 27.4.23)	Alternativa A2 (a. Inicial 27.4.23)	Alternativa A3 (segona a. Inicial)
Espais lliures	23.380,09 m2	28.865,22 m2	33.151,59 m2	26.010,10 m2
Equipaments comunitaris	6.178,34 m2	4.030,98 m2	4.716,42 m2	4.619,64 m2
Equipaments esportius E5	2.477,80 m2	2.477,80 m2	2.477,80 m2	2.574,58 m2
Total EII i Eq	32.036,23 m2	35.374,00 m2	40.345,81 m2	33.204,32 m2
Habitatge dotacional	3.891,46 m2	3.275,92 m2	2.532,74 m2	2.532,74 m2
Viari	33.108,03 m2	25.871,24 m2	22.904,31 m2	22.435,24 m2
Total sistemes	69.035,72 m2	64.521,16 m2	65.782,86 m2	58.172,30 m2

MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS				
Aprofitament				
Paràmetre	Alternativa A0 (POUM'15 vigent)	Alternativa A1 (a. Inicial 27.4.23)	Alternativa A2 (a. Inicial 27.4.23)	Alternativa A3 (segona a. Inicial)
Habitatges lliures	297	146	153	144
Habitatges protecció	104	36	57	118
Total Habitatges	401	182	210	262
Sostre edificable serveis	1.236,90 m2st	7.500,00 m2st	7.500,00 m2st	7.500,00 m2st
Sostre edificable lliure	38.857,50 m2st	26.672,62 m2st	27.025,10 m2st	28.385,77 m2st
Sostre edificable HP	10.405,68 m2st	3.100,00 m2st	5.415,00 m2st	10.620,00 m2st
Total sostre edificable	50.500,08 m2st	37.272,62 m2st	39.940,10 m2st	46.505,77 m2st

Per a l'estimació de la demanda d'aigua anual necessària en les tres alternatives es consideren els criteris de Ordre ACC/9/2022, d'11 de febrer, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que gestiona l'Agència Catalana de l'Aigua, que regula el càlcul de la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta (DOGC 16.2.22). En aquesta taxa s'estableixen les següents equivalències d'habitatges per a usos residencials i altres usos:

- Residencial 2,6 Habitants equivalents per habitatge.
- Industrial 60 Habitants equivalents per hectàrea neta.
- Terciari 50 Habitants equivalents per hectàrea neta

El consum mitja per habitant a Catalunya és de 145 l/persona i dia. Arrodonint aquest valor s'aplica un consum diari de 150 l/dia per habitant.

El cabal d'aigües residuals generades es considera un 15% inferior al de la demanda d'aigua potable, ja que en els terrenys d'aprofitament privat hi ha part de l'aigua consumida que no s'aboca al sistema de sanejament (reg, neteja de paviments exteriors, piscines, evaporacions, etc..).

Pel que fa a la necessitat d'energia s'aplica la potència unitària mínima amb electrificació elevada per als habitatges lliures (preveient l'obligació d'instal·lar punts de càrrega per a vehicles elèctrics als aparcaments de cada un dels quatre blocs), i electrificació bàsica per als edificis d'HPP. En les tipologies plurifamiliars i cases agrupades el càlcul es realitza per edifici tenint en compte el coeficient de simultaneïtat previst a la ITC-BT-10 (REBT). El quadre següent mostra el resultats obtinguts:

MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS				
Consum de recursos en sòl d'aprofitament privat				
Paràmetre	POUM'15 vigent A0	Alternativa A1	Alternativa A2	Alternativa A3
Consum d'aigua	57.082 m3/any	31.470 m3/any	34.433 m3/any	42.634 m3/any
Generació d'aigües residuals	48.520 m3/any	26.749 m3/any	29.268 m3/any	36.239 m3/any
Demanda d'energia	3.004,19 kW	1.568,77 kW	1.527,84 kW	1.763,73 kW

Valoració d'alternatives

Alternativa A0.

La inconveniència de l'alternativa A0 és intrínseca a la Modificació de PGOTU que es proposa, ja que perpetuaria les problemàtiques detectades:

- El fraccionament i geometria irregular dels espais lliures públics.
- La localització dels equipaments comunitaris en una àrea amb dificultat d'accés i una orografia accidentada.
- L'emplaçament inadequat dels habitatges dotacionals, desestimat en l'Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per l'INCASOL (desembre 2018).
- Una vialitat que no compleix les condicions d'accessibilitat de l'ordre TMA/851/2021.
- L'emplaçament d'una part del sòl d'aprofitament privat excessivament proper a la carretera C-59, amb la corresponent afectació per pol·lució i contaminació acústica.
- L'afectació al paisatge de les noves edificacions properes a la carretera C-59.
- El desencaix entre les tipologies edificatòries utilitzades al SUD-05 i l'entorn urbà consolidat majoritàriament amb habitatges unifamiliars.
- Una delimitació poligonal en la que els àmbits no són autònoms.
- Una viabilitat econòmica qüestionada.

Finalment, pel que fa als usos de l'alternativa A0 resultaria un sobredimensionament del potencial d'habitatges al municipi localitzant-los en una àrea en la que les densitats globals són inferiors.

Alternativa A1.

L'alternativa A1 consistiria en desenvolupar un model basat en la combinació d'habitatge unifamiliar aïllat similar al que existeix a l'entorn combinant-lo amb blocs plurifamiliars a les parcel·les més properes a l'avinguda Catalunya, on es

reserva una peça per a un establiment comercial al servei del barri i en general del municipi en una localització adequada a aquests usos.

Aquesta alternativa resoluria el sobredimensionament del potencial d'habitatges amb quatre productes immobiliaris diferents que redueixen el termini de comercialització:

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Habitatge lliure aïllat
- Habitatge plurifamiliar de protecció pública
- Usos terciaris en parcel·la especialitzada

Pel que fa als sistemes, quantitativament hi ha una superfície superior en el conjunt d'espais lliures públics i equipaments comunitaris en relació a l'Alternativa A0 (POUM'15 vigent), una lleugera reducció de la superfície per allotjament dotacional i sobretot del sistema viari, que se simplifica amb l'objectiu de reduir les despeses d'urbanització i de manteniment posterior. Qualitativament hi ha una millora en la funcionalitat de tots els sistemes: la vialitat garanteix l'accessibilitat, els espais lliures s'agrupen i se situen principalment en les àrees més elevades i major exposició visual i els equipaments comunitaris ocupen la zona més planera en una localització singular relacionada amb els espais lliures públics i accés des del vial principal.

En l'alternativa A1 la delimitació dels polígons resol l'autonomia del PMU-03.

Alternativa A2.

L'alternativa A2 comparteix els criteris de millora funcional dels sistemes urbanístics de l'alternativa A1, amb petites variacions pel que fa a la seva delimitació.

Aquesta alternativa resol algunes de les problemàtiques, ja que redueix el potencial d'habitatges excessiu, genera una oferta comercial de proximitat que redueix els desplaçaments a municipis veïns i recupera l'equilibri entre les obligacions urbanístiques i el valor residual del sòl a base d'una combinació de productes resultants més variada que facilita la reducció del temps de comercialització en respondre a demandes amb orígens diferents:

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Habitatge lliure agrupat
- Habitatge lliure aïllat
- Habitatge plurifamiliar de protecció pública
- Usos terciaris en parcel·la especialitzada

En relació a l'alternativa A1, l'alternativa A2 ofereix una reserva substancialment superior per a habitatge protegit. Tanmateix, aquesta alternativa no està adaptada a la reserva del 40% del sostre residencial de nova implantació sobre terrenys que estan en situació bàsica de sòl rural.

Aquesta alternativa A2 redueix en major mesura la vialitat i conseqüentment les despeses d'urbanització, al mateix temps que és la que requereix un menor temps de comercialització de les parcel·les resultants.

En l'alternativa A2 la delimitació dels polígons garanteix la seva autonomia i l'execució dels vials en trams i amplades completes.

Alternativa A3.

L'alternativa A3 redueix en major mesura els vials i ajusta el nombre d'habitatges i el sostre edificable de la reserva d'HPP al **40%** del sostre de nova implantació sobre terrenys que en origen tenen la situació bàsica de sòl rural.

Aquesta alternativa resol millor totes les problemàtiques, ja que redueix el globalment el potencial d'habitatges però incrementant el nombre dels HPP de 104 a 118. Per altra part incrementa la proporció de sostre destinat a activitats econòmiques terciàries generant una oferta comercial de proximitat que redueix els desplaçaments a municipis veïns i recupera l'equilibri entre les obligacions urbanístiques i el valor residual del sòl a base d'una combinació de productes resultants més variada que facilita la reducció del temps de comercialització en respondre a demandes amb orígens diferents:

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Habitatge lliure agrupat
- Habitatge lliure aïllat
- Habitatge plurifamiliar de protecció pública
- Usos terciaris en parcel·la especialitzada

En relació a totes les opcions estudiades l'alternativa A3 ofereix una reserva superior per a habitatge protegit.

Aquesta alternativa A3 és la que redueix en major mesura la vialitat i consegüentment les despeses d'urbanització.

En l'alternativa A3 la delimitació dels polígons garanteix la seva autonomia i l'execució dels vials en trams i amplades completes.

Alternativa escollida

En base a les consideracions anteriors l'opció escollida és l'alternativa A3 que resol més coherentment la distribució d'usos d'acord amb les necessitats del municipi i ofereix un resultat més favorable pel que fa a la viabilitat econòmica en relació al POUM'15 vigent i a la resta d'alternatives estudiades.

4.1.2. Estàndards

La Modificació que es proposa no incrementa el sostre edificable ni la densitat de l'ús residencial (es redueixen ambdós). Aquesta reducció de sostre i nombre d'habitatges es complementa amb un increment global dels sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris que produeix un increment important dels estàndards per habitant en relació a les previsions del POUM'15.

L'article 64, relatiu al manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals, determina que els plans d'ordenació urbanística municipal, els programes d'actuació urbanística municipal i les normes de planejament urbanístic poden establir, per raons d'interès públic, que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial urbanístic sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sense disminució final de la superfície de cadascuna. En aquest sentit, la Modificació proposa una major proporció de les zones verdes en ser suficient una peça d'equipaments comunitaris de 7.194,22 m², dels quals 2.574,58 m² seran d'ús esportiu que és superior a la que resultava del PMU-03. Per altra part la reserva del PMU-03 havia de ser discontinua i situada en terrenys de major pendent i excessivament propers a la carretera C-59.

Es cedirà el 10% aprofitament urbanístic.

Reserves per habitatge de protecció pública.

L'apartat 3.a. de la disposició transitòria Tercera del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme preveu que:

L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

La Modificació de POUM estableix que al PAU-47 "Serra de Plegamans" es redueixi el nombre d'habitatges de 34 a 19. La densitat que resulta és de 11,87 Hab/ha i la tipologia és la d'habitatge unifamiliar aïllat. En conseqüència es proposa que s'apliqui l'excepcionalitat al PAU-46, altrament no seria viable econòmicament. Per a compensar aquesta reducció el PAU-46 "Can Maiol Nord" té una proporció superior a la mínima resultant en global el 40,05% del sostre edificable d'ús residencial de nova implantació sobre sòls que en origen tenen la situació bàsica de sòl rural.

4.1.3. Estructura proposada del sistema viari

L'estructura general de la proposta d'ordenació està planejada per garantir una correcta ordenació de les zones d'aprofitament privat i dels sistemes urbanístics, amb un òptima funcionalitat.

Els vials s'estructuren jeràrquicament de tal manera que el caràcter de la prolongació del carrer del Sud dins dels àmbits sigui el d'un vial amb funció principal de distribució de la circulació en dos sentits mentre que els vials perpendiculars seran secundaris i en ells es produiran els accessos a les parcel·les i l'aparcament, si s'escau en un únic sentit de circulació.

L'optimització de la vialitat es concreta en una reducció global de superfície de -10.672,79 m².

4.1.4. Sistema d'espais lliures públics

Els espais lliures públics es concentren en un parc de més de 1,5 Ha que ocupa la vessant est de la serra, preservant el paisatge i realitzant una funció d'espai de transició.

Adicionalment s'estableixen uns espais públics que uneixen l'avinguda Catalunya amb la part alta on se situen els equipaments comunitaris. Aquests espais ofereixen la possibilitat d'accedir als equipaments en uns itineraris segregats dels de la circulació de vehicles.

En conjunt, la Modificació suposa una superfície superior de 2.630,01 m² d'espais lliures públics, que equival a un increment del 11,25% sobre els que resultaven del planejament vigent.

4.1.5. Ordenació de l'edificació

Seguint els criteris d'ordenació de l'edificació i règim d'usos es proposa una combinació de cinc productes immobiliaris diferents:

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Habitatge lliure agrupat

- Habitatge lliure aïllat
- Habitatge plurifamiliar de protecció pública
- Usos terciaris en parcel·la especialitzada

La major varietat de productes redueix el termini de comercialització i afavoreix la viabilitat econòmica.

Per a un millor encaix amb l'entorn els edificis plurifamiliars se situen més propers a l'avinguda Catalunya i es limita el nombre de plantes a PB+2.

4.2. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'15

La proposta de Modificació de l'ordenació del POUM'15 de Palau-solità i Plegamans requereix la modificació de les Normes urbanístiques en els següents punts:

1. Modificació de l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codis d'identificació
2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones
3. Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones
4. Modificació del punt 2 "condicions de parcel·la" de l'article 333.- Condicions generals de les zones
5. Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones
6. Modificació de l'article 411 Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya).
7. Modificació de l'article 419 Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà
8. Modificació de l'article 421 Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà
9. Modificació del punt 1 de l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC).
10. Incorporació del nou article 466tri. PAU-46 "Can Maiol Nord"
11. Incorporació del nou article 466quatri. PAU-47 "Serra de Plegamans"
12. Modificació de l'article 482 Definició
13. Modificació de l'article 488 Determinació i tipus de SUD
14. Modificació de l'article 496 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector
15. Derogació de l'article 336 de les Normes urbanístiques del POUM.
16. Derogació de l'article 361 de les Normes urbanístiques del POUM.
17. Derogació de l'article 469 de les Normes urbanístiques del POUM.
18. Derogació de l'article 501 de les Normes urbanístiques del POUM.

Finalment, la Modificació de POUM estableix la derogació del Pla parcial del SUD-05 Can Maiol Nord.

A continuació es concreten les modificacions en cada un dels articles afectats de les Normes urbanístiques del POUM.

4.2.1. Modificació del l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codis d'identificació

S'elimina la referència a la clau 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord).

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 5.- Codis d'identificació [...]</p> <p>2. ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE [...]</p> <p>d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p> <p>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</p> <p>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</p> <p>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</p> <p>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</p> <p>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</p> <p>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)</p>	<p>Art. 5.- Codis d'identificació [...]</p> <p>2. ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE [...]</p> <p>d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p> <p>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</p> <p>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</p> <p>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</p> <p>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</p> <p>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</p> <p>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)</p>

4.2.2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones

S'eliminen les referències a les claus 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord) i 5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord).

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 312.- Zones [...]</p> <p>5. Aquestes zones i subzones en sòl urbà i també en urbanitzable són les següents: [...]</p> <p>d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p>	<p>Art. 312.- Zones [...]</p> <p>5. Aquestes zones i subzones en sòl urbà i també en urbanitzable són les següents: [...]</p> <p>d) Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</p> <p>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</p> <p>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</p>

4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)

4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)

4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)

4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)

4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)

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

[...]

e) Zona de cases agrupades (Clau 5)

5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta

5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)

5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)

5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)

5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)

5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)

5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)

5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)

5a11. Cases en filera (Can Riera)

5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)

5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)

5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)

5a15. Cases en filera (P.P. La Sagrera)

5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)

5a17. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)

~~4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)~~

4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)

4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)

4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)

4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)

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

[...]

e) Zona de cases agrupades (Clau 5)

5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta

5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)

5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)

5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)

5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)

5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)

5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)

5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)

5a11. Cases en filera (Can Riera)

5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)

5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)

5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)

5a15. Cases en filera (P.P. La Sagrera)

~~5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)~~

5a17. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)

4.2.3. Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques .- Classificació de zones i subzones

S'eliminen les referències a les claus 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord) i 5a16. Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord).

<p>Art. 332.- <i>Classificació de zones i subzones</i></p> <p><i>Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques, dels diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència.</i></p> <p><i>Aquestes son les següents:</i></p> <p><i>Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</i></p> <p><i>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</i></p> <p><i>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</i></p> <p><i>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</i></p> <p><i>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</i></p> <p><i>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</i></p> <p><i>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</i></p> <p><i>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</i></p> <p><i>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)</i></p>	<p>Art. 332.- <i>Classificació de zones i subzones</i></p> <p><i>Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques, dels diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència.</i></p> <p><i>Aquestes son les següents:</i></p> <p><i>Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)</i></p> <p><i>4a. Blocs existents amb la volumetria establerta</i></p> <p><i>4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica</i></p> <p><i>4b2. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)</i></p> <p><i>4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)</i></p> <p><i>4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)</i></p> <p><i>4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (sòl urbà i nous polígons - PAU)</i></p> <p><i>4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa (nous polígons - PAU)</i></p> <p><i>4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)</i></p>
--	---

4.2.4. Modificació del punt 2 de l'article Art. 333.- Condicions generals de les zones

S'elimina la referència a la clau 4b2.

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 333.- <i>Condicions generals de les zones</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>2. Condicions de parcel·la</i></p> <p><i>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 aquesta) d'aquesta.</i></p> <p><i>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 gàlils establerts en els plànols de normativa urbanística d'aquest document.</i></p>	<p>Art. 333.- <i>Condicions generals de les zones</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>2. Condicions de parcel·la</i></p> <p><i>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 aquesta) d'aquesta.</i></p> <p><i>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 gàlils establerts en els plànols de normativa urbanística d'aquest document.</i></p>

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 règim 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.

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.

Per la subzona 4a, de blocs existents, es prenen les parcel·les edificades com a referència (parcel·la existent).

En la subzona 4b1. de blocs definits en ordenació volumètrica en el centre, es determina una parcel·la mínima de 400,00 m²sòl.

En el cas de les subzones que provenen de planejament derivats les condicions de parcel·lació establertes seran les del Pla parcial corresponent o planejament derivat (4b2.,4b3.,4b4).

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl 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.

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 règim 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.

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.

Per la subzona 4a, de blocs existents, es prenen les parcel·les edificades com a referència (parcel·la existent).

En la subzona 4b1. de blocs definits en ordenació volumètrica en el centre, es determina una parcel·la mínima de 400,00 m²sòl.

En el cas de les subzones que provenen de planejament derivats les condicions de parcel·lació establertes seran les del Pla parcial corresponent o planejament derivat (~~4b2.~~,4b3.,4b4).

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl 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.

4.2.5. Derogació de l'article 336.-Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (clau 4b2) (P.P.Can Maiol Nord)

Es deroga l'article 336 que regula la clau 4b2 Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (P.P.Can Maiol Nord).

4.2.6. Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones

Se suprimeix la referència a la clau 5a16.Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 344.- <i>Classificació de zones i subzones</i></p> <p>[...]</p> <p>3. <i>Aquestes zones, en funció de les seves característiques i la seva procedència, es subdivideixen en les subzones següents:</i></p> <p><i>Zona de cases agrupades en filera existents (Clau 5a)</i></p> <p>5a1. <i>Cases existents en filera amb volumetria establerta</i></p> <p>5a2. <i>Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)</i></p> <p>5a3. <i>Cases en filera (P.P. Can Llonch)</i></p> <p>5a4. <i>Cases en filera (P.P. Barri de Baix)</i></p> <p>5a5. <i>Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</i></p> <p>5a6. <i>Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</i></p> <p>5a7. <i>Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)</i></p> <p>5a8. <i>Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)</i></p> <p>5a9. <i>Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)</i></p> <p>5a10. <i>Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)</i></p> <p>5a11. <i>Cases en filera (Can Riera)</i></p> <p>5a12. <i>Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)</i></p> <p>5a13. <i>Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)</i></p> <p>5a14. <i>Cases en filera (P.P. La Sagrera)</i></p> <p>5a15. <i>Cases en filera (P.P. La Sagrera)</i></p> <p>5a16. <i>Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)</i></p> <p>5a17. <i>Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)</i></p>	<p>Art. 344.- <i>Classificació de zones i subzones</i></p> <p>[...]</p> <p>3. <i>Aquestes zones, en funció de les seves característiques i la seva procedència, es subdivideixen en les subzones següents:</i></p> <p><i>Zona de cases agrupades en filera existents (Clau 5a)</i></p> <p>5a1. <i>Cases existents en filera amb volumetria establerta</i></p> <p>5a2. <i>Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)</i></p> <p>5a3. <i>Cases en filera (P.P. Can Llonch)</i></p> <p>5a4. <i>Cases en filera (P.P. Barri de Baix)</i></p> <p>5a5. <i>Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</i></p> <p>5a6. <i>Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)</i></p> <p>5a7. <i>Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)</i></p> <p>5a8. <i>Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)</i></p> <p>5a9. <i>Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)</i></p> <p>5a10. <i>Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)</i></p> <p>5a11. <i>Cases en filera (Can Riera)</i></p> <p>5a12. <i>Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)</i></p> <p>5a13. <i>Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)</i></p> <p>5a14. <i>Cases en filera (P.P. La Sagrera)</i></p> <p>5a15. <i>Cases en filera (P.P. La Sagrera)</i></p> <p>5a16. <i>Cases en filera (SUD-05. Can Maiol Nord)</i></p> <p>5a17. <i>Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)</i></p>

4.2.7. Derogació de l'article 361.- Cases en filera (clau 5a16) (SUD-05. Can Maiol Nord)

Es deroga l'article 361 que regula la clau 5a16 cases unifamiliars agrupades en filera (arreglades) definides en el Pla parcial residencial de Can Maiol Nord.

4.2.8. Modificació de l'article 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)

Es modifica la redacció per incloure la regulació de la zona comercial del PAU-46 Can Maiol Nord amb front a l'avinguda Catalunya.

Art. 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)

1. Definició

Aquestes zones comercials se situen enfront a l'Av. Catalunya.

El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general vigent.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és l'existent.

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

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística.

5. Edificabilitat

El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes de l'immoble.

Els entresolats computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes màxim ve definit en el plànol de normativa corresponent, i l'alçada reguladora anirà d'acord amb aquest:

- PB 4,00 m
- PB+I 7,50 m
- PB+II 10,60 m

8. Separacions mínimes

Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.

9. Soterranis

Es permet la construcció de 2 plantes soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

10. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és: Comercial (c):

Petits establiments comercials de barri (peb)

Petits establiments comercials (pec)

Art. 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)

1. Definició

Aquestes zones comercials se situen enfront a l'Av. Catalunya.

El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general ~~vigent~~ **anterior i hi incorpora nous terrenys.**

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és l'existent **o la definida en el plànol 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.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística. **En cas de parcel·les sense edificació s'estableix l'ocupació al plànol d'ordenació.**

5. Edificabilitat

El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes de l'immoble. **En cas de parcel·les sense edificació s'estableix el sostre màxim al plànol d'ordenació.**

Els entresolats computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes màxim ve definit en el plànol de normativa corresponent, i l'alçada reguladora anirà d'acord amb aquest:

- PB 4,00 m
- PB+I 7,50 m
- PB+II 10,60 m

8. Separacions mínimes

Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.

9. Soterranis

<p>A més els usos compatibles són els següents:</p> <p>Oficines (of)</p> <p>Serveis privats al públic (s)</p> <p>Restauració (r)</p> <p>Recreatiu musical (rm)</p> <p>Aparcaments i estacionaments</p> <p>Magatzems</p> <p>Amb caràcter general es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.</p> <p>Els usos admesos s'han d'adaptar necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.</p>	<p>Es permet la construcció de 2 plantes soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.</p> <p>10. Usos</p> <p>L'ús dominant de la zona de serveis és:</p> <p>Comercial (c):</p> <p>Petits establiments comercials de barri (peb)</p> <p>Petits establiments comercials (pec)</p> <p>Al PAU-46 Can Maiol petits, mitjans i grans establiments comercials (pec, mec i gec) amb usos complementaris d'Aparcaments, Estacionaments i Gasolineres i altres serveis.</p> <p>A més els usos compatibles són els següents:</p> <p>Oficines (of)</p> <p>Serveis privats al públic (s)</p> <p>Restauració (r)</p> <p>Recreatiu musical (rm)</p> <p>Aparcaments i estacionaments</p> <p>Magatzems</p> <p>Amb caràcter general es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.</p> <p>Els usos admesos s'han d'adaptar necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.</p>
--	---

4.2.9. Modificació de l'article 419. Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

S'afegeix als Polígons d'actuació Urbanística els PAU-46 Can Maiol Nord i PAU-47 Serra de Plegamans:

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 419.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà [...]</p> <p>Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)</p> <p>El POUM defineix 44 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).</p> <p>Aquests són els següents:</p> <p>PAU-01 La Pineda</p> <p>PAU-02 Sant Roc</p> <p>PAU-03 Montjuïc</p> <p>PAU-04 La Cooperativa</p> <p>PAU-05 Serra de Can Riera</p> <p>PAU-06 Els Pins</p> <p>PAU-07 Tenda Nova</p> <p>PAU-08 Can Parera</p> <p>PAU-09 El Castell</p> <p>PAU-10 Els Turons</p>	<p>Art. 419.- Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà [...]</p> <p>Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)</p> <p>El POUM defineix 44 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).</p> <p>Aquests són els següents:</p> <p>PAU-01 La Pineda</p> <p>PAU-02 Sant Roc</p> <p>PAU-03 Montjuïc</p> <p>PAU-04 La Cooperativa</p> <p>PAU-05 Serra de Can Riera</p> <p>PAU-06 Els Pins</p> <p>PAU-07 Tenda Nova</p> <p>PAU-08 Can Parera</p> <p>PAU-09 El Castell</p> <p>PAU-10 Els Turons</p>

PAU-11 Montjuïc Nord	PAU-11 Montjuïc Nord
PAU-12 Can Falguera Nord	PAU-12 Can Falguera Nord
PAU-13 Can Puigoriol	PAU-13 Can Puigoriol
PAU-14 Av. Folch i Torres	PAU-14 Av. Folch i Torres
PAU-15 Can Maiol Sud	PAU-15 Can Maiol Sud
PAU-16 Can Figueres	PAU-16 Can Figueres
PAU-17 Plegamans Sud	PAU-17 Plegamans Sud
PAU-18 Illes Balears	PAU-18 Illes Balears
PAU-19 Camí de Can Clapés	PAU-19 Camí de Can Clapés
PAU-20 Puighebreuada	PAU-20 Puighebreuada
PAU-21 Sant Josep Oriol	PAU-21 Sant Josep Oriol
PAU-22 Sant Joan	PAU-22 Sant Joan
PAU-23 Can Burguès	PAU-23 Can Burguès
PAU-24 Can Planes	PAU-24 Can Planes
PAU-25 Cal Pansa	PAU-25 Cal Pansa
PAU-26 Dante	PAU-26 Dante
PAU-27 Industria	PAU-27 Industria
PAU-28 Horta del Rector	PAU-28 Horta del Rector
PAU-29 La Marinada	PAU-29 La Marinada
PAU-30 Av. Catalunya	PAU-30 Av. Catalunya
PAU-31 Carolines - Salzes	PAU-31 Carolines - Salzes
PAU-32 Carolines - Albes	PAU-32 Carolines - Albes
PAU-33 Carolines - Pollancre	PAU-33 Carolines - Pollancre
PAU-34 Ausias March	PAU-34 Ausias March
PAU-35 Pedra Llarga	PAU-35 Pedra Llarga
PAU-36 Camí de Can Llonch	PAU-36 Camí de Can Llonch
PAU-37 Av. Ebre	PAU-37 Av. Ebre
PAU-38 Puigmal	PAU-38 Puigmal
PAU-39 Llibertat	PAU-39 Llibertat
PAU-40 Colom	PAU-40 Colom
PAU-41 Industrial Can Parera	PAU-41 Industrial Can Parera
PAU-42 Catalunya - Castell	PAU-42 Catalunya - Castell
PAU-43 Can Agell	PAU-43 Can Agell
PAU-44 Serra Barona	PAU-44 Serra Barona
[...]	PAU-46 Can Maiol Nord
	PAU-47 Serra de Plegamans
	[...]

4.2.10. Modificació de l'article 421. Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà

S'afegeix als polígons d'actuació del Sòl Urbà No Consolidat (SUNC) els PAU-46 Can Maiol Nord i PAU-47 Serra de Plegamans i s'elimina PMU-03:

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
Art. 421.- Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà [...]	Art. 421.- Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà [...]
Sòl Urbà No Consolidat	Sòl Urbà No Consolidat
- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)	- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)
Els PAU en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):	Els PAU en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):
PAU-04 La Cooperativa	PAU-04 La Cooperativa
PAU-06 Els Pins	PAU-06 Els Pins

PAU-08 Can Parera	PAU-08 Can Parera
PAU-09 El Castell	PAU-09 El Castell
PAU-11 Montjuïc Nord	PAU-11 Montjuïc Nord
PAU-13 Can Puigoriol	PAU-13 Can Puigoriol
PAU-14 Av. Folch i Torres	PAU-14 Av. Folch i Torres
PAU-15 Can Maiol Sud	PAU-15 Can Maiol Sud
PAU-16 Can Figueres	PAU-16 Can Figueres
PAU-17 Plegamans Sud	PAU-17 Plegamans Sud
PAU-18 Illes Balears	PAU-18 Illes Balears
PAU-19 Camí de Can Clapés	PAU-19 Camí de Can Clapés
PAU-20 Puighebreuada	PAU-20 Puighebreuada
PAU-21 Sant Josep Oriol	PAU-21 Sant Josep Oriol
PAU-22 Sant Joan	PAU-22 Sant Joan
PAU-23 Can Burguès	PAU-23 Can Burguès
PAU-24 Can Planes	PAU-24 Can Planes
PAU-25 Cal Pansa	PAU-25 Cal Pansa
PAU-26 Dante	PAU-26 Dante
PAU-27 Industria	PAU-27 Industria
PAU-28 Horta del Rector	PAU-28 Horta del Rector
PAU-29 La Marinada	PAU-29 La Marinada
PAU-30 Av. Catalunya	PAU-30 Av. Catalunya
PAU-34 Ausias March	PAU-34 Ausias March
PAU-33 Carolines - Pollancre	PAU-33 Carolines - Pollancre
PAU-36 Camí de Can Llonch	PAU-36 Camí de Can Llonch
PAU-37 Av. Ebre	PAU-37 Av. Ebre
PAU-38 Puigmal	PAU-38 Puigmal
PAU-39 Llibertat	PAU-39 Llibertat
PAU-40 Colom	PAU-40 Colom
PAU-41 Industrial Can Parera	PAU-41 Industrial Can Parera
PAU-42 Catalunya - Castell	PAU-42 Catalunya - Castell
PAU-43 Can Agell	PAU-43 Can Agell
- Plans de Millora Urbana (PMU)	PAU-46 Can Maiol Nord
Tots els PMU són Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):	PAU-47 Serra de Plegamans
PMU-01 Can Pavana	- Plans de Millora Urbana (PMU)
PMU-02 La Pujada	Tots els PMU són Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):
PMU-03 Serra de Plegamans	PMU-01 Can Pavana
PMU-04 Carrer del Sol	PMU-02 La Pujada
[...]	PMU-03 Serra de Plegamans
	PMU-04 Carrer del Sol
	[...]

4.2.11. Modificació de l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)

Es modifica el punt 1 de l'article 429 que defineix i regula el PAU- 07. Tenda Nova corregint la superfície de l'àmbit:

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
Art. 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)	Art. 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)
1. Situació i àmbit	1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació se situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, enfront de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de la Serra.

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya i el PAU-38. Puigmal; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud- Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 38.186,00 m²sòl.

El polígon d'actuació se situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, enfront de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de la Serra.

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya i el PAU-38. Puigmal; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud- Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de ~~38.186,00~~ **26.267,77** m²sòl.

4.2.12. Incorporació d'un nou article 466tri regulant el PAU-46 "Can Maiol Nord"

S'incorpora l'article 466tri que recull les determinacions que es mantenen de l'article 501 derogat i regula el PAU -46 "Can Maiol Nord" en coherència amb la nova ordenació proposada.

Article 466 tri PAU-46 "Can Maiol Nord"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, entre l'avinguda Catalunya i el Camí de la Serra. S'accedeix en tot el seu perímetre a través dels vials del sòl urbà, excepte pel costat est on els terrenys externs encara tenen condició de sòl rural.

Està delimitat: al Nord, amb el PAU-07 Tenda Nova; a l'Est, amb el PAU 47 Serra de Plegamans; al Sud, amb el sòl urbà consolidat; i a l'Oest, amb l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest PAU-46 és de 72.035,40 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-46 són fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.*
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant i els de ponent.*
- Completar el parc públic del PAU-47 Serra de Plegamans*
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament.*

3. Determinacions generals

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

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant,

gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació. S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 47,54% del sostre total d'habitatge del sector. La clau urbanística 4c1-hpp en la que es distribueix el sostre edificable per habitatge protegit és una 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.

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

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-46 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM i en el Projecte d'Urbanització també ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

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

b. Condicions per al projecte d'urbanització.

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

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU-46, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

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.

La zona verda situada entre la carretera C-59 i el nou vial i l'equipament es dotarà d'un enjardinament dominat per masses arbrades.

L'espai lliure adossat a la zona de cases agrupades que queda envoltada per el nou vial i al centre del sector, s'adequarà, mitjançant la plantació d'arbrat caducifoli.

Els dos espais lliures disposats a la banda sud i adjacents a l'espai destinat als blocs definits en ordenació volumètrica precisa, es s'adequaran amb un tractament més urbà ornamental i es possibilitarà un ús públic i d'esbarjo intensiu amb la possibilitat d'instal·lació de jocs infantils, àrees de descans, etc.

L'arbrat associat als vials serà resilient a la contaminació viària i adaptat a les condicions climàtiques de l'indret.

Les zones verdes de petita dimensió seran enjardinades amb espècies herbàcies i de baix consum hídric.

S'enretirarà la flora exòtica invasora

Es prohibeix la plantació d'espècies incloses dins el Catálogo español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013) i d'espècies incloses al llistat EXOCAT.

Es preservaran els elements culturals i històrics identitaris del paisatge de la plana vallesana.

S'incorporaran mesures per reduir l'increment d'escolament superficial com ara la recollida i reutilització d'aigües de pluja, l'ús de paviments filtrants o la implementació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

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

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al PAU-46 Can Maiol Nord; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.*
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.*
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.*

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

4.2.13. Incorporació d'un nou article 466quatri regulant el PAU-47 "Serra de Plegamans"

S'incorpora l'article 466quatri que recull les determinacions que es mantenen de l'article 469 derogat i regula el PAU -47 "Serra de Plegamans" en coherència amb la nova ordenació proposada.

Article 466 quatri PAU-47 "Serra de Plegamans"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Av. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Està delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines- Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el PAU-07. Tenda Nova, el PAU-46. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest PAU-47 és de 21.368,73 m² m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-47 són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat per a vianants i ciclistes entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no*

urbanitzable que comunica Gallecs, i d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.

- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà amb característiques de parc públic.
- Obtindre la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).

3. Determinacions generals

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

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

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

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-47 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM i en el Projecte d'Urbanització també ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

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

b. Condicions per al projecte d'urbanització.

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

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU-47, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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.

La zona verda situada entre la carretera C-59 i el nou vial i l'equipament es dotarà d'un enjardinament dominat per masses arbrades.

L'arbrat associat als vials serà resilient a la contaminació viària i adaptat a les condicions climàtiques de l'indret.

Les zones verdes de petita dimensió seran enjardinades amb espècies herbàcies i de baix consum hídric.

S'enretirarà la flora exòtica invasora

Es prohibeix la plantació d'espècies incloses dins el Catálogo español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013) i d'espècies incloses al llistat EXOCAT.

Es preservaran els elements culturals i històrics identitaris del paisatge de la plana vallesana.

S'incorporaran mesures per reduir l'increment d'escolament superficial com ara la recollida i reutilització d'aigües de pluja, l'ús de paviments filtrants o la implementació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-47 Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

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

En el projecte d'urbanització del PAU-47 "Serra de Plegamans" caldrà que el sistema de drenatge sigui independent del de la carretera C-59 i es garanteixi que no es vessarà sobre la mateixa.

Caldrà garantir el compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la carretera C-59, el promotor de la urbanització haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

El projecte d'urbanització que desenvolupi l'àmbit del PAU-47 Serra de Plegamans haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

4.2.14. Modificació de l'article 482 Definició

Es modifica l'apartat de Definició, eliminant el sector Can Maiol Nord:

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 482.- Definició</p> <p>[...]</p> <p>Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.</p> <p>En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos dels sectors Can Maiol Nord i Can Valls.</p>	<p>Art. 482.- Definició</p> <p>[...]</p> <p>Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.</p> <p>En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos dels sectors Can Maiol Nord i Can Valls.</p>

4.2.15. Modificació de l'article 488 Determinació i tipus de SUD

Es modifica l'apartat de Determinació i tipus de SUD, eliminant el SUD.05 Sector Can Maiol Nord:

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 488.- Determinació i tipus de SUD</p> <p>Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:</p> <p>Sectors residencials</p> <p>SUD.01. Sector Forn del Vidre</p> <p>SUD.02. Sector Pla del Molí</p> <p>SUD.03. Sector Camí de Sentmenat</p> <p>SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes</p> <p>SUD.05. Sector Can Maiol Nord</p> <p>SUD.06. Sector Av. Camí Real</p> <p>SUD.07. Sector Can Boter</p> <p>SUD.08. Sector El Pedró</p> <p>Sectors industrial i serveis</p> <p>SUD.09. Sector Can Valls</p> <p>SUD.10. Sector Industrial Llevant</p>	<p>Art. 488.- Determinació i tipus de SUD</p> <p>Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:</p> <p>Sectors residencials</p> <p>SUD.01. Sector Forn del Vidre</p> <p>SUD.02. Sector Pla del Molí</p> <p>SUD.03. Sector Camí de Sentmenat</p> <p>SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes</p> <p>SUD.05. Sector Can Maiol Nord</p> <p>SUD.06. Sector Av. Camí Real</p> <p>SUD.07. Sector Can Boter</p> <p>SUD.08. Sector El Pedró</p> <p>Sectors industrial i serveis</p> <p>SUD.09. Sector Can Valls</p> <p>SUD.10. Sector Industrial Llevant</p>

4.2.16. Modificació de l'article 496 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

Es modifica l'apartat Àmbit, objectiu i determinacions per cada sector, eliminant les referències de Can Maiol Nord:

NNUU POUM'15	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Art. 496.- Àmbit, objectius i determinacions per cada sector</p> <p>[...]</p> <p>Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.</p> <p>En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.</p> <p>En el cas de Can Maiol Nord, el POUM incorpora íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM, pel que fa als sistemes urbanístic; i pel que fa a les zones, la normativa establerta serà la del Pla Parcial. Val a dir que</p>	<p>Art. 496.- Àmbit, objectius i determinacions per cada sector</p> <p>[...]</p> <p>Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.</p> <p>En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.</p> <p>En el cas de Can Maiol Nord, el POUM incorpora íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM, pel que fa als sistemes urbanístic; i pel que fa a les zones, la normativa establerta serà</p>

l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

*També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. **En el cas del SUD-05.Can Maiol Nord i del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document.***

~~la del Pla Parcial. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.~~

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. En el cas ~~del SUD-05.Can Maiol Nord i~~ del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document

4.2.17. Derogació de l'article 469. PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC)

Es deroga l'article 361 que regulava el PMU-03. Serra de Plegamans (SUNC) en ser substituït pel nou article 466quatri.

4.2.18. Derogació de l'article 501.- SUD-05. Can Maiol Nord

Es deroga l'article 501 que regulava el SUD-05. Can Maiol Nord en ser substituït pel nou article 466tri.

4.2.19. Incorporació d'una disposició derogatòria

S'incorpora una disposició derogatòria del Pla parcial del SUD-05 "Can Maiol Nord" i dels articles 336, 361, 469 i 501 de les Normes urbanístiques del POUM.

4.2.20. Modificació de la Disposició Transitòria Primera

Es modifica la Disposició Transitòria Primera eliminant les referències al PP Can Maiol Nord:

<i>NNUU POUM'15</i>	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<i>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</i>	<i>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</i>

Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM

1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, **els Plans Parciais de Can Valls i Can Maiol Nord**, i el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, **es declaren expressament vigents, amb les adaptacions assenyalades**, respectivament, **en els articles 387.1 i 501.3 de les presents Normes urbanístiques**.

Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM

1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, ~~els Plans Parciais de Can Valls i Can Maiol Nord~~, i el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, ~~es declaren expressament vigents, amb les adaptacions assenyalades~~, respectivament, ~~en els articles en~~ **l'article 387.1 i 501.3** de les presents Normes urbanístiques.

4.3. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DETALLADA

Es modifiquen els plànols d'ordenació en els següents punts:

- Establint l'ordenació detallada al PAU-46 "Can Maiol Nord"
- Establint l'ordenació detallada al PAU-47 "Serra de Plegamans"
- Ajustant els límits entre el PAU-07 "Tenda Nova", el PAU-46 "Can Maiol Nord" i el PAU-47 "Serra de Plegamans"

4.4. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS		
Sistemes		
Sistema	Alternativa A0 (POUM'15 vigent)	Alternativa A3 (segona a. Inicial)
Espais lliures	23.380,09 m ²	26.010,10 m ²
Equipaments comunitaris	6.178,34 m ²	4.619,64 m ²
Equipaments esportius E5	2.477,80 m ²	2.574,58 m ²
Total Ell i Eq	32.036,23 m²	33.204,32 m²
Habitatge dotacional	3.891,46 m ²	2.532,74 m ²
Viari	33.108,03 m ²	22.435,24 m ²
Total sistemes	69.035,72 m ²	58.172,30 m ²

MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Aprofitament

Paràmetre	Alternativa A0 (POUM'15 vigent)	Alternativa A3 (segona a. Inicial)
Habitatges lliures	297	144
Habitatges protecció	104	118
Total Habitatges	401	262
Sostre edificable serveis	1.236,90 m2st	7.500,00 m2st
Sostre edificable lliure	38.857,50 m2st	28.385,77 m2st
Sostre edificable HP	10.405,68 m2st	10.620,00 m2st
Total sostre edificable	50.500,08 m2st	46.505,77 m2st

4.5. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

4.5.1. Necessitat de la iniciativa

La necessitat de la iniciativa de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans per a promoure la Modificació es justifica per les següents circumstàncies:

- El transcurs del primer sexenni sense que s'hagi desenvolupat el SUD-05 "Can Maiol Nord".
- La situació actual de sòl rural del SUD-05 i PMU-03 pendent de transformació.
- La manca del compliment de les previsions de creixement demogràfic de la Memòria social del POUM'15.
- La transformació de l'antiga carretera en un vial local.

4.5.2. Oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats

L'article 97.2.bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

L'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

De l'anàlisi realitzat es conclou que la modificació del POUM'15 proposada és necessària i oportuna pels següents motius:

- Pel que fa als sistema urbanístic d'espais lliures públics es millora la seva funcionalitat i se'ls dota d'una dimensió suficient perquè tinguin la categoria de parc del barri, contribuint a una millor integració paisatgística en relació als espais oberts.
- S'adapta el planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge i al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Es resol la problemàtica de manca de compliment de les condicions d'accessibilitat dels vials.
- Es millora la viabilitat dels sectors reduint el risc de recuperació de la inversió.

4.6. CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

En la present modificació de POUM s'estableixen les alineacions i rasants de la vialitat i també alguns criteris per a les obres d'urbanització. Aquests criteris es concretaran a través de solucions constructives en el corresponents projectes d'urbanització o, en el seu cas, es justificaran adequadament els criteris alternatius que amb major justificació s'escaigui adoptar.

4.6.1. Enderrocaments i moviment de terres

Per al desenvolupament de les obres es procedirà primerament a l'esbrossada i neteja del terreny afectat per la vialitat i espais lliures públics. També s'enderrocaran totes les instal·lacions i construccions incompatibles amb l'ordenació proposada.

4.6.2. Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 25 cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de l'excavació o de préstec, prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

4.6.3. Seccions de ferm

1. Paviment de calçades

La determinació del paviment de calçades es realitzarà d'acord amb la Ordre FOM/3460/2003, de 28 de novembre per la qual s'aprova la Norma 6.1 IC Seccions

de ferm, de la Instrucció de carreteres (BOE 12.12.03). El projecte d'urbanització definirà el tipus concret en funció de la qualitat de l'esplanada.

2. Paviment de voreres:

Paviment: S'utilitzarà un acabat de voreres amb peces de formigó sobre una base de formigó de 10 cm de gruix i subbase de 25 cm de tot-u.

3. Paviment de carril bici en espais lliures públics:

Paviment de 10 cm d'aglomerat asfàltic i base de 20 cm de tot-u.

4. Guals:

Pel que fa els guals s'ha optat per dos tipus.

- Els guals de vianants amb una profunditat mínima de 1,50 metres per a garantir un pendent inferior al 10%.
- Els guals per a vehicles amb una profunditat de 1,20 metres que assegura una correcta funcionalitat

Tots els guals per a passos de vianants tindran les corresponents franges de panot estriat i de botons de 20x20x4 cm, per banda de senyalització per invidents.

La separació entre vorera i calçada, o bé entre vorera i aparcament, es preveu amb rigola de peça de ciment blanca de 20x20x8 cm.

4.6.4. Alineació, vialitat i definició geomètrica

L'alineació dels vials es determina gràficament en planta i secció, ajustada a la realitat física de l'entorn.

La definició de radis de voreres i àmbits de projecte, també queden ressenyats en el plànol de definició geomètrica.

A totes les calçades se'ls dona la corresponent convexitat dirigida a les rigoles, amb pendent transversal màxima del 2%. Les voreres també tenen un pendent cap a la calçada del 2%.

4.6.5. Aigües pluvials i residuals.

La xarxa d'aigües pluvials serà separativa. En darrer terme aquesta xarxa de desguàs desemboca a la riera de Caldes a través del sistema de sanejament en baixa.

La xarxa s'haurà de dissenyar amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 100 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat. Els pous de registre se situaran a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. Es col·locaran quan que hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

4.6.6. Xarxa d'enllumenat públic

A l'efecte d'evitar la immissió lumínica es limitarà l'enllumenat públic als vials i aparcaments interiors i no es realitzarà enllumenat a l'itinerari de circumval·lació

mixt de vianants i bicicletes ni a la zona verda de la franja oest que ha de tenir un tractament naturalitzat.

4.6.7. Xarxa d'aigua potable

La xarxa es projectarà atenent als següents criteris:

- Respondre a la quantia de demanda a les parcel·les i equipaments. El reg a les zones verdes es concebrà solament per a la fase inicial d'arrelament.
- Evitar que les operacions de reparació en algun punt de la xarxa afectin un nombre important de parcel·les.
- Preveure el dimensionat i pressió adequat per a les boques d'incendi.
- Seguir les directrius donades pels tècnics del servei d'aigües municipal.

Es preveurà la col·locació d'hidrants de tal manera que, juntament amb els que ja existeixen a l'entorn es garanteixi que tots els punts de les façanes dels nous edificis estaran a una distància inferior a 100 metres d'un hidrant.

4.6.8. Xarxa de telecomunicacions

Es preveurà l'extensió de les canalitzacions soterrades. Els projectes d'urbanització adaptaran les solucions al resultat de l'assessorament de la companyia.

4.6.9. Xarxa elèctrica

Es completarà la xarxa de mitja tensió per a garantir el subministrament elèctric a les parcel·les.

Les actuacions en baixa tensió seran les necessàries per als següents requeriments:

- Subministrament a la parcel·la
- Nova escomesa per a enllumenat públic existent

La potència definitiva de la instal·lació de baixa tensió es determinarà en els projectes d'urbanització en funció de l'estudi lumínic i de la utilització de lluminàries de baix consum.

4.6.10. Xarxa de gas

Es realitzarà d'acord amb l'assessorament de la companyia.

4.6.11. Enjardinament, reg i mobiliari urbà

Als espais lliures públics es disposarà una massa arbòria amb capacitat acústica i d'absorció de contaminació de CO₂.

Es plantaran diferents espècies d'arbres que puguin respondre adequadament a les característiques de l'emplaçament. La superfície dels espais enjardinats es tractaran en forma de prat rústic amb una barreja de Poa, Agrostis i Festuca. En els espais on es requereixin plantes arbustives es plantarà Espígol i Llentiscle.

Es disposarà de xarxa de reg amb previsió d'una durada solament de 2 anys, període previst per al correcte arrelament i desenvolupament de les plantacions, ja que les espècies a plantar han de ser de baix requeriment d'aigua.

Els espais lliures públics es distribuïran amb zones enjardinades, àrees per a esbarjo i itineraris de vianants (amb pendent màxim del 6%) que permetin passejar i practicar esport. Aquests espais s'equiparan amb font, parc de salut per a totes les edats i pipican.

Referent al mobiliari urbà es preveuran bancs cada 50 metres en àrees de descans a les voreres i als espais lliures públics.

4.6.12. Serveis existents

S'haurà de considerar, en el moment de l'execució de les obres, l'existència de serveis. Se sol·licitarà a les diferents companyies de serveis, els plànols de situació, localitzant la seva ubicació "in situ".

4.7. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ

4.7.1. Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general, del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.

2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.

La disposició transitòria primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

Primera. Manteniment de vigència de la normativa reglamentària

Mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, continuen vigents, en tot el que no s'hi oposin, el Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat,

El quadre següent justifica el compliment del Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat

DECRET 135/1995, DEL 24 DE MARÇ.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
<p>Un itinerari de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</p> <p>Tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m i una alçada lliure d'obstacles de 2,10 m.</p> <p>En els canvis de direcció, l'amplada lliure de pas permet inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.</p> <p>No incloure cap escala ni graó aïllat.</p> <p>El pendent longitudinal no supera el 8%.</p> <p>El paviment és dur, no lliscant i sense regruixos diferents als propis del gravat de les peces. Té un pendent transversal no superior al 2%.</p> <p>Els elements d'urbanització i de mobiliari que formen part d'aquest itinerari són adaptats.</p>	<p>Els carrers de nova urbanització tindran unes voreres de dimensió 2,4 m, sense escales, amb un pendent longitudinal variable que pren un valor màxim d'un 6%. El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%.</p> <p>Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats en les voreres també seran adaptats</p>
<p>Un paviment es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</p> <p>És dur, no lliscant i sense regruixos diferents als propis del gravat de les peces. S'admet, en parcs i jardins, paviment de terres compactades amb un 90% PM (Pròctor modificat).</p> <p>Es col·loca un paviment amb textura diferenciada per tal de detectar els passos de vianants.</p> <p>Les reixes i els registres es col·loquen enrasats amb el paviment circumdant.</p> <p>Les obertures de les reixes col·locades en itineraris de vianants tenen una dimensió que permet la inscripció d'un cercle de 3 cm de diàmetre com a màxim. La disposició de l'enreixat es fa de manera que no hi puguin ensopegar persones que utilitzin bastó o cadira de rodes.</p>	<p>El paviment previst a les voreres és panot de formigó, (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat.</p> <p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p> <p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tindran obertures majors a 1,6 cm de diàmetre.</p>
<p>El gual de pas de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</p> <p>L'amplada lliure mínima és d'1,20 m.</p> <p>La vorera del gual s'enrasa amb la calçada. Els cantells s'arrodoneixen o aixamfranen a 45 graus.</p> <p>El pendent longitudinal del gual és com a màxim del 12%. El pendent transversal màxim és del 2%.</p> <p>Se senyalitza amb paviment de textura diferenciada.</p> <p>El gual d'entrada i sortida de vehicles ha de dissenyar-se de manera que:</p> <p>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent longitudinal superior al 12%.</p> <p>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent transversal superior al 2%.</p>	<p>Els guals previstos tenen una amplada mínima de 5m.</p> <p>La vorera del gual s'arrodoneix als cantells.</p> <p>El pendent longitudinal dels guals de vianants és <10% (0,14/1,50=9,33%) i <8% (0,14/2,00=7%).</p> <p>La textura dels guals de vianants és diferenciada de la vorera.</p> <p>Els guals de vehicles no envaeixen l'amplada de les voreres.</p>

DECRET 135/1995, DEL 24 DE MARÇ.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
<p><i>El pas de vianants que forma part d'un itinerari adaptat es considera adaptat quan compleix els següents requisits:</i></p> <p><i>Salvar el desnivell entre la vorera i la calçada amb un gual de vianants adaptat.</i></p> <p><i>Quan travessi un illot intermedi a les calçades rodades, aquest es retallarà i quedarà rebaixat al mateix nivell de les calçades en una amplada igual a la del pas de vianants. El paviment de l'illot és diferenciador respecte al de la calçada.</i></p> <p><i>Quan el pas, per la seva longitud, es realitzi en dos temps amb parada intermèdia, l'illot tindrà una llargada mínima d'1,50 m, una amplada igual a la del pas de vianants i el seu paviment quedarà enrasat amb el de la calçada quan la longitud de l'illot no superi els 4,00 m.</i></p>	<p>Els passos de vianants previstos salven els desnivells de les voreres mitjançant guals adaptats.</p>

4.7.2. Compliment de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

El quadre següent justifica el compliment dels principals paràmetres de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats

ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
<p><i>Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible .</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>2. Tot itinerari de vianants accessible ha de complir els requisits següents:</i></p> <p><i>a) Discorrerà de manera confrontant a la línia de façana o referència edificada a nivell del sòl. No obstant això, quan les característiques i l'ús de l'espai recomanin una altra disposició de l'itinerari per als vianants accessible o quan aquest manqui d'aquesta línia de façana o referència edificada, es facilitarà l'orientació i l'encaminament mitjançant una franja-guia longitudinal, tal com s'especifica en els articles 45 i 46.</i></p> <p><i>b) En tot el seu desenvolupament posseirà una amplària lliure de pas no inferior a 1,80 m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones, independentment de les seves característiques o manera de desplaçament.</i></p>	<p>Els itineraris de vianants accessibles discorren confrontant amb la línia de façana de les parcel·les edificables o quan se separen disposen d'una vora que permet seguir-lo pels invidents.</p> <p>Es disposarà de guia longitudinal per a facilitar l'orientació i l'encaminament als itineraris de vianants.</p> <p>Les voreres seran de dimensió $\geq 2,4$ m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressalts, amb un pendent longitudinal màxim del 6%. El paviment serà de panot (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%.</p> <p>En tot el seu desenvolupament disposarà d'un nivell d'il·luminació homogeni i sense enlluernament.</p>

ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
<p>c) En tot el seu desenvolupament posseirà una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m.</p> <p>d) No presentarà graons aïllats.</p> <p>e) La seva pavimentació reunirà les característiques definides en l'article 11.</p> <p>f) El pendent transversal màxim serà del 2%.</p> <p>g) El pendent longitudinal màxim serà del 6%.</p> <p>h) En tot el seu desenvolupament s'ajustaran els nivells d'il·luminació del recorregut als especificats en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.</p> <p>i) Disposarà d'una correcta comunicació i senyalització complint les condicions establertes en el capítol XI.</p>	
<p><i>Places, parcs i jardins</i></p> <p>1. Les places, parcs i jardins, exceptuant-se les àrees enjardinades, hauran de complir els següents requisits:</p> <p>a) En tot el seu desenvolupament posseiran una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m.</p> <p>b) No existiran graons aïllats en cap dels seus punts.</p> <p>c) La pavimentació reunirà les característiques de disseny i instal·lació definides per als itineraris per als vianants accessibles en l'article 11.</p> <p>2. Es garantirà l'accés a les places, parcs i jardins des d'un itinerari per als vianants accessible i aquest accés es considerarà part d'aquest, per la qual cosa haurà de complir els seus mateixos requisits.</p> <p>3. Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles en places, parcs i jardins hauran d'estar connectades mitjançant, almenys, un itinerari per als vianants accessible i hauran de preveure's àrees de descans al llarg del mateix en intervals no superiors a 50 m.</p> <p>4. En els itineraris per als vianants accessibles dels parcs i jardins es disposarà d'informació per a l'orientació i localització dels accessos, les instal·lacions, les activitats i els serveis disponibles. La senyalització respondrà als criteris establerts en el capítol XI i inclourà, com a mínim, la informació relativa a ubicació i distàncies.</p>	<p>S'accedeix als espais lliures públics i els seu equipament interior a través d'itineraris accessibles pavimentats.</p> <p>Es disposarà de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells.</p> <p>Es disposarà de senyalització adequada.</p>
<p><i>Paviments</i></p> <p>1. El paviment de l'itinerari per als vianants accessible serà dur, estable i complirà amb l'exigència de lliscament per als sòls en zones exteriors establerta</p>	<p>El paviment previst a les voreres és panot de formigó (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina el panot amb el sauló compactat.</p>

ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
<p>en el Document Bàsic SUA, Seguretat d'utilització i accessibilitat del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. No presentarà peces ni elements solts, amb independència del sistema constructiu que, en tot cas, impedirà el moviment d'aquestes. La seva col·locació assegurarà la seva continuïtat i la inexistència de reguixos d'altura superior a 4 mm, i la seva textura serà diferent de la dels paviments tàctils indicadors especificats en l'article 45.</p> <p>2. En els itineraris per als vianants accessibles també s'admetrà la utilització de paviments tous amb una compactació superior al 90% determinada d'acord amb el mètode d'assaig proctor modificat de la norma UNE 103501:1994, que permetin el trànsit de vianants de manera estable i segura, sense ocasionar enfonsaments ni estancaments d'aigües, i mantenint la màxima adequació possible amb la resta de característiques exigides en l'apartat anterior.</p>	<p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p>
<p>Reixes, escocells i tapes d'instal·lació.</p> <p>1. Les reixes, tapes d'instal·lació i escocells situats en les zones d'ús per als vianants es col·locaran preferentment de manera que no envaeixin l'itinerari per als vianants accessible i hauran de complir les següents especificacions:</p> <p>a) Les reixetes i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant i les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle de 1,6 cm de diàmetre com a màxim, col·locant-se en el cas de les reixes de manera que el costat major dels seus buits quedi orientat en direcció transversal al sentit de la marxa. Les superfícies cara vista de les reixes i tapes d'instal·lació seran no lliscants, en sec i en mullat.</p> <p>b) Els escocells estaran protegits preferentment mitjançant reixes, material compacte drenant no deformable o altres elements de similars característiques enrasats amb el paviment circumdant, per a proporcionar la màxima seguretat. Quan s'utilitzin vorades o elements delimitadors de l'escocell elevats sobre el pla del paviment circumdant, hauran de ser fàcilment detectables, amb una altura mínima sobre aquest pla de 15 cm, i mai envairan l'ample mínim lliure de pas de l'itinerari per als vianants accessible.</p> <p>2. Fora de la zona d'ús per als vianants, si fos necessari col·locar reixetes en la cota inferior d'un gual per als vianants a menys de 50 cm de distància dels límits laterals externs del pas de vianants,</p>	<p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1,6 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre.</p> <p>Els escocells es reompliran amb material compactat al mateix nivell de les voreres.</p> <p>La distància mínima entre reixes i guals és de 0,50 m</p>

ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
<p>aquestes compliran les especificacions anteriors.</p>	
<p>Rampes.</p> <p>1. S'entén per rampes vinculades a un itinerari per als vianants accessible els plans inclinats amb pendent superior al 6% que s'utilitzen per a salvar els seus desnivells, excepte aquells que formen part d'un punt d'encreuament amb l'itinerari vehicular.</p>	<p>Donat que no hi ha cap itinerari amb pendent major al 6%, no tenen consideració de rampa i no s'ha de complir cap condició addicional.</p>
<p>Guals de vianants.</p> <p>1. El disseny i ubicació dels guals per als vianants es resoldrà mitjançant un, dos o tres plans inclinats, d'acord amb les condicions establertes en aquest article.</p> <p>2. L'amplària mínima lliure de pas del pla principal del gual, des del qual s'accedeix a la calçada, serà de 1,80 m.</p> <p>3. La trobada entre el pla principal del gual i la calçada haurà d'estar enrasat o amb un regruix inferior a 4 mm.</p> <p>4. Es garantirà la inexistència d'arestes vives en qualsevol dels elements que conformen el gual per als vianants.</p> <p>5. El paviment del gual complirà les característiques de l'article 11 i incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46, a fi de facilitar la seguretat d'utilització.</p> <p>6. Els pendents longitudinals màxims dels plans inclinats seran del 10% per a trams de fins a 2,00 m i del 8% per a trams de fins a 3,00 m. El pendent transversal màxim serà en tots els casos del 2%.</p> <p>7. La calçada en la zona de trobada amb el gual tindrà una contrapendent màxima del 2%.</p> <p>8. En els guals per als vianants formats per un sol pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa, que generen un desnivell d'altura variable en els seus laterals, en el punt d'encreuament, hauran de protegir-se tals desnivells mitjançant la col·locació d'un element en cada lateral del pla inclinat.</p> <p>9. En els guals per als vianants on s'opti per anivellar calçada i vorera mitjançant el rebaixi d'aquesta íntegrament, tal anivellament es farà mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa en la vorera, complint les condicions establertes en l'apartat 6.</p> <p>10. Per a salvar el desnivell entre la vorera i la calçada també es podran anivellar totes dues superfícies mitjançant l'elevació de la calçada en el pas de vianants, i s'incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46 a fi de facilitar la seguretat d'utilització per part de les persones amb discapacitat visual. Aquesta solució no podrà adoptar-se</p>	<p>L'amplada dels guals és de 2 m.</p> <p>El paviment és de formigó llis, antilliscant.</p> <p>El pendent longitudinal màxim és <10% (0,14/1,50=9.33%).</p>

ORDRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
<p>quan el traçat dels passos de vianants no sigui perpendicular a la vorera.</p> <p>11. Quan existeixi una zona d'aparcament confrontant a la vorera, o qualsevol altra circumstància que ho permeti, aquesta es podrà ampliar cap a la calçada sense sobrepassar el límit d'aquesta zona, minimitzant les distàncies d'encreuament i facilitant la visibilitat dels vianants cap als vehicles i viceversa. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no es condicioni la seguretat de la circulació.</p>	
<p><i>Passos de vianants.</i></p> <p>1. Són passos de vianants els espais situats sobre la calçada que comparteixen vianants i vehicles en els punts d'encreuament entre itineraris per als vianants i vehiclessis. El seu disseny i ubicació s'ajustarà al que s'estableix en els següents apartats.</p> <p>2. Se situaran en aquells punts que permetin minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament, facilitant en tot cas el trànsit per als vianants i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants cap als vehicles i viceversa.</p> <p>3. Tindran un ample de pas no inferior al dels dos guals per als vianants que els limiten i el seu traçat serà, sempre que sigui possible, perpendicular a la vorera, excepte quan el recorregut natural dels vianants aconselli adoptar una altra solució, prioritzant sempre la seguretat. En aquest últim cas s'incorporarà la senyalització tàctil d'acord amb el que s'estableix en l'apartat 5 de l'article 46, a fi de facilitar la seguretat d'utilització de les persones amb discapacitat visual.</p> <p>4. Estaran senyalitzats mitjançant marques viàries en el pla del sòl, que compleixin amb l'exigència de lliscament establerta en l'article 11. Addicionalment, sempre que les condicions de seguretat i ubicació del pas el requereixin, s'inclourà senyalització vertical per als vehicles.</p>	<p>L'amplada dels passos de vianants és de 5m.</p> <p>Se situen en els encreuaments entre carrers per a minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament.</p> <p>Es disposa de senyalització vertical i horitzontal.</p>

4.8. COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS

El quadre següent justifica el compliment de les condicions d'aproximació i entorn del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers.

REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM
1 Condicions d'aproximació i entorn (1) 1.1 Aproximació als edificis 1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents: a) amplada mínima lliure 3,5 m;	L'amplada mínima de la calçada dels vials d'un únic sentit és de 3,50 m.
b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m;	No hi ha cap obstacle en alçada.
c) capacitat portant del vial 20 kN / m ² .	Capacitat portant del vial 20 kN / m ² .
2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m.	Els trams de la vialitat interior del Polígon d'Actuació urbanística són rectes.

4.9. AGENDA

El PAU-07 "Tenda Nova" es gestiona mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació. L'Ajuntament podrà desenvolupar l'àmbit de forma immediata.

Per als dos àmbits en els que s'estableix la iniciativa privada, PAU-46 "Can Maiol Nord" i PAU-47 "Serra de Plegamans", es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius de la present modificació puntual:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4.10. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

En els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'estimarà el nombre de desplaçaments que generin les diferents activitats i usos del sòl atenent a les ràtios mínimes de viatges generats/dia, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors.

Generalment, per a l'estimació de la mobilitat que generen/atruen les noves activitats s'utilitza com a base els paràmetres de càlcul de la mobilitat generada que determina el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Aquestes ràtios són fixes i s'estableixen en funció de la superfície del usos.

Ràtios de mobilitat de referència.

Habitatge	7 viatges/dia o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m2st
Ús comercial	50 viatges/100 m2st
Equipaments	20 viatges/100 m2st
Ús industrial	5 viatges/100 m2st
Zones verdes	5 viatges/100 m2
Franja costanera	5 viatges/m de platja

Qualsevol modificació dels valors especificats per l'annex I del Decret 344/2006 ha d'estar degudament justificat.

El POUM'15 vigent preveu 401 habitatges i una superfície de locals comercials de 1.236,90 m2st.

La Modificació proposa la reducció d'habitatges a 262 i la implantació d'un major sostre destinat a serveis que, en sentit contrari, generarà un increment de la mobilitat en aquesta localització. Es preveu que la superfície de serveis (comercial) es desdubli en dues plantes de 3.750 m2sti que la inferior es destini a aparcament. Tot i això, en el càlcul del nombre de viatges s'aplica la ràtio a la totalitat del sostre edificable.

Pel que fa als equipaments comunitaris el POUM no estableix sostre. Per tant s'aplica al sòl l'edificabilitat de l'entorn de 0,6 m2st/m2.

Al final, la major mobilitat generada per l'increment de superfície comercial de la Modificació es compensa parcialment amb la reducció d'habitatges de tal manera que hi ha un increment global dels viatges diaris.

MOBILITAT GENERADA					
		POUM'15 VIGENT		MODIFICACIÓ ALTERNATIVA A3	
		ut/superfície	viatges	ut/superfície	viatges
HABITATGE	7 viatges/dia o 3 viatges/persona	401 hab.	2.807	262 hab.	1.834
ÚS RESIDENCIAL	10 viatges/100 m2st				
ÚS COMERCIAL	50 viatges/100 m2st	1.236,90 m2st	618	7.500,00 m2st	3.750
EQUIPAMENTS	20 viatges/100 m2st	5.193,68 m2st	1.039	2.771,78 m2st	554
ÚS INDUSTRIAL	5 viatges/100 m2st				
ZONES VERDES	5 viatges/100 m2	23.380,09 m2	1.169	26.010,10 m2	1.301
FRANJA COSTANERA	5 viatges/m de platja				
TOTAL VIATGES			5.633		7.439

4.11. AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.

La proposta de modificació puntual no comportarà cap increment de despesa en el pressupost municipal (amb la reducció d'11.380,05 m2 de vials es reduirà el manteniment). Tampoc generarà majors ingressos. Conseqüentment no hi ha efectes econòmics de la Modificació de POUM en les finances públiques.

5 DOCUMENT COMPRESIU

5.1. OBJECTE DEL ANNEX

De conformitat amb allò que disposa l'article 25.3 de la LS i l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics.

Concretament en article 25.3 de la LS s'estableix:

En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

Per altra banda a article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'objecte del present annex és donar compliment a aquestes determinacions legals

5.2. SITUACIÓ I ÀMBIT

La present modificació es situa en l'àmbit conjunt format pel PAU-07 "Tenda Nova", PMU-03 "Serra de Plegamans" i SUD-05 "Can Maiol Nord", juntament amb una petita franja de sòl urbà. La superfície de l'àmbit és de 125.919,17 m².

5.3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes

establertes per la legislació sectorial., amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades en l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. També es pot acordar la suspensió en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

D'acord amb la naturalesa de la present modificació, es considera procedent la suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització. L'àmbit de suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització es determina gràficament a la imatge següent:



ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES.

5.4. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

5.4.1. Objectius

Els objectius de la modificació puntual són els següents:

En relació als sistemes:

- Agrupar la superfície i millorar la funcionalitat dels espais lliures.

- Millorar les condicions d'accessibilitat dels vials.
- Millorar la integració de la vialitat a la topografia.
- Millorar la integració paisatgística en el límit del sòl urbà amb els espais oberts.
- Situar els equipaments comunitaris en terrenys orogràficament més aptes per a la seva implantació.
- Reubicar el sistema d'habitatges dotacionals públics a un emplaçament més adequat a la tipologia de bloc plurifamiliar.

En relació a les reserves d'habitatge de protecció pública:

- Adaptar el planejament a la Modificació del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana i al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

En relació al sòl d'aprofitament privat:

- Diversificar els productes resultants amb una major mixticitat d'usos en el que els terciaris tinguin una contribució major al servei de l'àmbit i del seu entorn.

En relació a la gestió:

- Corregir la delimitar dels àmbits per a garantir la seva autonomia.

Contribució de la Modificació de POUM als objectius de desenvolupament sostenible ODS:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilents, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

5.4.2. Abast

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

- Modificació de les normes urbanístiques
- Modificació de plànols d'ordenació
- Modificació de la fitxa del PAU-07 "Tenda Nova"
- Incorporació de les fitxes del PAU-6 "Can Maiol Nord" i PAU-47 "Serra de Plegamans"

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Modificació de l'apartat 2d de l'article 5 de les Normes urbanístiques .- Codis d'identificació

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

4a. Blocs existents amb la volumetria establerta

4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica

4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)

4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch

4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa

(sòl urbà i nous polígons - PAU)

4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa

(nous polígons - PAU)

4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible

(nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)

Article 2. Modificació dels apartats 5d i 5e de l'article 312 de les Normes urbanístiques .- Zones

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

4a. Blocs existents amb la volumetria establerta

4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica

4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)

4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)

4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa

(sòl urbà i nous polígons - PAU)

4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa

(nous polígons - PAU)

4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible

(nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD).

- e) Zona de cases agrupades (Clau 5)
 - 5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta
 - 5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)
 - 5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)
 - 5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)
 - 5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
 - 5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
 - 5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)
 - 5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)
 - 5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)
 - 5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)
 - 5a11. Cases en filera (Can Riera)
 - 5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)
 - 5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)
 - 5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
 - 5a15. Cases en filera (P.P. La Sagrera)
 - 5a17. Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa
(nous polígons en sòl urbà - PAU)

Article 3. Modificació de l'article 322 de les Normes urbanístiques . - Classificació de zones i subzones

Art. 332.- Classificació de zones i subzones

Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de les característiques, dels

diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència.

Aquestes son les següents:

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

- 4a. Blocs existents amb la volumetria establerta
 - 4b1. Blocs definits en ordenació volumètrica

- 4b3. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)
- 4b4. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)
- 4c1. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa
(sòl urbà i nous polígons - PAU)
- 4c2. Blocs plurifamiliars d'ús mixt definits en ordenació volumètrica precisa
(nous polígons - PAU)
- 4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible
(a definir en els nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)

**Article 4. Modificació del punt 2 "condicions de parcel·la" de l'article 333.-
Condicions generals de les zones**

Art. 333.- Condicions generals de les zones

[...]

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 aquesta) 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 gàlils 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 règim 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.

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.

Per la subzona 4a, de blocs existents, es prenen les parcel·les edificades com a referència (parcel·la existent).

En la subzona 4b1. de blocs definits en ordenació volumètrica en el centre, es determina una parcel·la mínima de 400,00 m²sòl.

En el cas de les subzones que provenen de planejament derivats les condicions de parcel·lació establertes seran les del Pla parcial corresponent o planejament derivat (4b3.,4b4).

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl 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.

Article 5. Modificació del punt 3 de l'article 344.- Classificació de zones i subzones

Art. 344.- Classificació de zones i subzones

[...]

3. Aquestes zones, en funció de les seves característiques i la seva procedència, es subdivideixen en les subzones següents:

Zona de cases agrupades en filera existents (Clau 5a)

5a1. Cases existents en filera amb volumetria establerta

5a2. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)

5a3. Cases en filera (P.P. Can Llonch)

5a4. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)

5a5. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a6. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)

5a7. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)

5a8. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)

5a9. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)

5a10. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)

5a11. Cases en filera (Can Riera)

5a12. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)

5a13. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)

5a14. Cases en filera (P.P. La Sagrera)

5a15.Cases en filera (P.P. La Sagrera)

5a17.Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (nous polígons en sòl urbà - PAU)

Article 6. Modificació de l'article 411 Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya).

Art. 411. Zona comercial (Clau 8c6 / Enfront a l'Av. Catalunya)

1. Definició

Aquestes zones comercials se situen enfront a l'Av. Catalunya.

El POUM reconeix els usos i l'ordenació existent, determinada en el planejament derivat corresponent i en el Pla general anterior i hi incorpora nous terrenys.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en volumetria definida.

3. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima és l'existent o la definida en el plànol 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.

4. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve definida per l'ocupació de l'edificació existent, que correspon a l'ocupació determinada pels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística. En cas de parcel·les sense edificació s'estableix l'ocupació al plànol d'ordenació.

5. Edificabilitat

El sostre màxim és l'existent, corresponent als gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística pel nombre de plantes de l'immoble. En cas de parcel·les sense edificació s'estableix el sostre màxim al plànol d'ordenació.

Els entresolats computaran com a sostre edificat.

6. Unitat compositiva

Les façanes i la volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.

7. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre de plantes màxim ve definit en el plànol de normativa corresponent, i l'alçada reguladora anirà d'acord amb aquest:

- PB 4,00 m

- PB+I 7,50 m

- PB+II 10,60 m

8. Separacions mínimes

Les separacions de les edificacions venen definides en els plànols de normativa urbanística.

9. Soterranis

Es permet la construcció de 2 plantes soterrani, amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

10. Usos

L'ús dominant de la zona de serveis és:

Comercial (c):

Petits establiments comercials de barri (peb)

Petits establiments comercials (pec)

Al PAU-46 Can Maiol petits, mitjans i grans establiments comercials (pec, mec i gec) amb usos complementaris d'Aparcaments, Estacionaments i Gasolineres i altres serveis.

A més els usos compatibles són els següents:

Oficines (of)

Serveis privats al públic (s)

Restauració (r)

Recreatiu musical (rm)

Aparcaments i estacionaments

Magatzems

Amb caràcter general es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.

Els usos admesos s'han d'adaptar necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Article 7. Modificació de l'article 419 Determinació dels àmbits d'actuacions urbanístiques en sòl urbà

[...]

Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

El POUM defineix 44 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).

Aquests són els següents:

PAU-01 La Pineda

PAU-02 Sant Roc

PAU-03 Montjuïc

PAU-05 Serra de Can Riera

PAU-06 Els Pins

PAU-07 Tenda Nova

PAU-08 Can Parera

PAU-09 El Castell

PAU-10 Els Turons

PAU-11 Montjuïc Nord

PAU-12 Can Falguera Nord

PAU-13 Can Puigoriol

PAU-14 Av. Folch i Torres

PAU-15 Can Maiol Sud

PAU-16 Can Figueres

PAU-17 Plegamans Sud

PAU-18 Illes Balears

PAU-19 Camí de Can Clapés

PAU-20 Puighebreuada

PAU-21 Sant Josep Oriol

PAU-22 Sant Joan

PAU-23 Can Burguès

PAU-24 Can Planes

PAU-25 Cal Pansa

PAU-26 Dante

PAU-27 Industria

PAU-28 Horta del Rector

PAU-29 La Marinada
PAU-30 Av. Catalunya
PAU-31 Carolines - Salzes
PAU-32 Carolines - Albes
PAU-33 Carolines - Pollancre
PAU-34 Ausias March
PAU-35 Pedra Llarga
PAU-36 Camí de Can Llonch
PAU-37 Av. Ebre
PAU-38 Puigmal
PAU-39 Llibertat
PAU-40 Colom
PAU-41 Industrial Can Parera
PAU-42 Catalunya - Castell
PAU-43 Can Agell
PAU-44 Serra Barona
PAU-45 Plaça de la Cooperativa
PAU-46 Can Maiol Nord
PAU-47 Serra de Plegamans

Article 8. Modificació de l'article 421 Classificació dels àmbits d'actuació segons el tipus de sòl urbà

[...]

Sòl Urbà No Consolidat

- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

Els PAU en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):

PAU-06 Els Pins

PAU-08 Can Parera

PAU-09 El Castell

PAU-11 Montjuïc Nord
PAU-13 Can Puigoriol
PAU-14 Av. Folch i Torres
PAU-15 Can Maiol Sud
PAU-16 Can Figueres
PAU-17 Plegamans Sud
PAU-18 Illes Balears
PAU-19 Camí de Can Clapés
PAU-20 Puighebreuada
PAU-21 Sant Josep Oriol
PAU-22 Sant Joan
PAU-23 Can Burguès
PAU-24 Can Planes
PAU-25 Cal Pansa
PAU-26 Dante
PAU-27 Industria
PAU-28 Horta del Rector
PAU-29 La Marinada
PAU-30 Av. Catalunya
PAU-34 Ausias March
PAU-33 Carolines - Pollancre
PAU-36 Camí de Can Llonch
PAU-37 Av. Ebre
PAU-38 Puigmal
PAU-39 Llibertat
PAU-40 Colom
PAU-41 Industrial Can Parera
PAU-42 Catalunya - Castell

PAU-43 Can Agell

PAU-44 Serra Barona

PAU-45 Plaça de la Cooperativa

PAU-46 Can Maiol Nord

PAU-47 Serra de Plegamans

- Plans de Millora Urbana (PMU)

Tots els PMU són Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):

PMU-01 Can Pavana

PMU-02 La Pujada

PMU-04 Carrer del Sol

Article 9. Modificació del punt 1 l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC).

Art. 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)

1. Situació i àmbit

El polígon d'actuació se situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, enfront de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de la Serra.

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya i el PAU-38. Puigmal; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud- Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 26.267,77 m²sòl.

Article 10 Incorporació del nou article 466tri

Article 466 tri PAU-46 "Can Maiol Nord"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, entre l'avinguda Catalunya i el Camí de la Serra. S'accedeix en tot el seu perímetre a través dels vials del sòl urbà, excepte pel costat est on els terrenys externs encara tenen condició de sòl rural.

Està delimitat: al Nord, amb el PAU-07 Tenda Nova; a l'Est, amb el PAU 47 Serra de Plegamans; al Sud, amb el sòl urbà consolidat; i a l'Oest, amb l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest PAU-46 és de 72.035,40 m²sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-46 són fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant i els de ponent.
- Completar el parc públic del PAU-47 Serra de Plegamans
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament..

3. Determinacions generals

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

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació. S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 47,54% del sostre total d'habitatge del sector. La clau urbanística 4c1-hpp en la que es distribueix el sostre edificable per habitatge protegit és una 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.

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

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-46 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM i en el Projecte d'Urbanització també ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

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

b. Condicions per al projecte d'urbanització.

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

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU-46, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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.

La zona verda situada entre la carretera C-59 i el nou vial i l'equipament es dotarà d'un enjardinament dominat per masses arbrades.

L'espai lliure adossat a la zona de cases agrupades que queda envoltada per el nou vial i al centre del sector, s'adequarà, mitjançant la plantació d'arbrat caducifoli.

Els dos espais lliures disposats a la banda sud i adjacents a l'espai destinat als blocs definits en ordenació volumètrica precisa, es s'adequaran amb un tractament més urbà ornamental i es possibilitarà un ús públic i d'esbarjo intensiu amb la possibilitat d'instal·lació de jocs infantils, àrees de descans, etc.

L'arbrat associat als vials serà resilient a la contaminació viària i adaptat a les condicions climàtiques de l'indret.

Les zones verdes de petita dimensió seran enjardinades amb espècies herbàcies i de baix consum hídic.

S'enretirarà la flora exòtica invasora

Es prohibeix la plantació d'espècies incloses dins el Catálogo español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013) i d'espècies incloses al llistat EXOCAT.

Es preservaran els elements culturals i històrics identitaris del paisatge de la plana vallesana.

S'incorporaran mesures per reduir l'increment d'escolament superficial com ara la recollida i reutilització d'aigües de pluja, l'ús de paviments filtrants o la implementació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

L'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix com a directriu de planejament que l'administració vetlli per la seguretat i el benestar de les persones,

preservant-les davant dels riscos naturals; i per tant, el document del POUM, concreta la línia de falla gràficament en els plànols de normativa urbanística.

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al PAU-46 Can Maiol Nord; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

Article 11 Incorporació del nou article 466 quatri

Article 466 quatri PAU-47 "Serra de Plegamans"

1. Situació i àmbit

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Av. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Està delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines- Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el

PAU-07. Tenda Nova, el PAU-46. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest PAU-47 és de 21.368,73 m² sòl.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest PAU-47 són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat per a vianants i ciclistes entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gallecs, i d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà amb característiques de parc públic.
- Obtener la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).

3. Determinacions generals

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

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

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

4. Altres determinacions

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-47 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM i en el Projecte d'Urbanització també ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

Per altra banda, en el perímetre del PAU limítrof a les zones agrícola-forestals i de sòl no urbanitzable es disposarà d'una franja de 25,00 m d'amplada separant

la zona edificada del sòl no urbanitzable, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi.

b. Condicions per al projecte d'urbanització.

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

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU-47, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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.

La zona verda situada entre la carretera C-59 i el nou vial i l'equipament es dotarà d'un enjardinament dominat per masses arbrades.

L'arbrat associat als vials serà resilient a la contaminació viària i adaptat a les condicions climàtiques de l'indret.

Les zones verdes de petita dimensió seran enjardinades amb espècies herbàcies i de baix consum hídic.

S'enretirarà la flora exòtica invasora

Es prohibeix la plantació d'espècies incloses dins el Catálogo español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013) i d'espècies incloses al llistat EXOCAT.

Es preservaran els elements culturals i històrics identitaris del paisatge de la plana vallesana.

S'incorporaran mesures per reduir l'increment d'escolament superficial com ara la recollida i reutilització d'aigües de pluja, l'ús de paviments filtrants o la implementació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-47 Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

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

En el projecte d'urbanització del PAU-47 "Serra de Plegamans" caldrà que el sistema de drenatge sigui independent del de la carretera C-59 i es garanteixi que no es vessarà sobre la mateixa.

Caldrà garantir el compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la carretera C-59, el promotor de la urbanització haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

El projecte d'urbanització que desenvolupi l'àmbit del PAU-47 Serra de Plegamans haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

5. Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

La urbanització es podrà executar per fases.

Article 12 Modificació de l'article 482. Definició

[...]

Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.

En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos del sector Can Valls.

Article 13 Modificació de l'article 488. Determinació i tipus de SUD

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal presenta 10 sectors de planejament (SUD), 8 residencials i 2 industrials i de serveis:

Sectors residencials

- SUD.01. Sector Forn del Vidre
- SUD.02. Sector Pla del Molí
- SUD.03. Sector Camí de Sentmenat
- SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes
- SUD.06. Sector Av. Camí Real
- SUD.07. Sector Can Boter
- SUD.08. Sector El Pedró
- Sectors industrial i serveis
- SUD.09. Sector Can Valls
- SUD.10. Sector Industrial Llevant

Article 14 Modificació de l'article 496. Àmbit, objectius i determinacions per cada sector

[...]

Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes per la redacció dels plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.

En les fitxes es determinen tots els sistemes amb caràcter vinculant dins de cada sector (sistema viari, sistema d'espais lliures i zones verdes i sistema d'equipaments), que posteriorment s'ajustaran en el Pla Parcial corresponent.

En el cas de Can Valls, el POUM incorpora també íntegrament les previsions del corresponent Pla parcial, i es limita a canviar la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques, i a l'adaptació d'aquestes a les previsions del POUM. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM les claus a tenir en consideració han de ser les establertes en el POUM, subjectes per tant a la normativa establerta pel propi POUM. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats als Plans parcials, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

També amb caràcter general, les propostes d'ordenació que es plantegen en les fitxes és consideren no vinculants, condicionades a la proposta definitiva que plantejarà posteriorment el Pla parcial. En el cas —del SUD-09 Can Valls, l'ordenació serà l'establerta en funció del Pla Parcial corresponent, i recollida en aquest document

Com en el cas dels Polígons en sòl urbà, alguns dels SUD recullen totalment o parcialment antics sectors que, per raons diverses, no s'han desenvolupat, fins i tot casos en què actualment compten amb Pla parcial aprovat.

En altres ocasions el POUM transcriu un Pla parcial aprovat definitivament, com en els casos del sector Can Valls.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Instruments de planejament derivat previs al POUM

1. Els instruments de planejament derivat aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM resten derogats, en la mesura que han estat incorporats al mateix. Podrà acudir-se als mateixos només com a via per interpretar eventuais dubtes que puguin plantejar-se en l'aplicació de la normativa del POUM, sempre que d'aquest no es dedueixi la voluntat d'alterar les determinacions contingudes en aquells plans derivats.

2. Com a excepció, el Pla especial d'ordenació urbanística de les instal·lacions de telefonia mòbil, respectivament, en l'article 387.1 de les presents Normes urbanístiques.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA:

Es deroguen les següents disposicions:

1. El Pla parcial del SUD-05 Can Maiol Nord.
2. L'article 336 de les Normes urbanístiques del POUM.
3. L'article 361 de les Normes urbanístiques del POUM.
4. L'article 469 de les Normes urbanístiques del POUM.
5. L'article 501 de les Normes urbanístiques del POUM.

Les referències de les Normes urbanístiques al PMU-03 i SUD-05 s'han d'entendre referides al PAU-47 i PAU-46 respectivament

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



1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	26.267,77	2,62

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

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

X. Xarxa viària

- X. Xarxa viària
- Xr. Xarxa de trànsit i prioritat invertida

Superfície total de xarxa viària	4.906,81	18,68%
---	-----------------	---------------

V. Espais lliures i zones verdes

- V2. Jardí urbà

Superfície total d'espais lliures i zones verdes	550,79	2,10%
---	---------------	--------------

TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	5.457,60	20,78%
--------------------------------------	-----------------	---------------

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

6. Zona de cases aïllades (Clau 6)

- 6c₂ Cases aïllades en parcel·la mínima de 400m2 (0,60 m2st/m2sòl)
- 6c₂· Cases aïllades en parcel·la mínima de 400m2 (usos/alçades dif.a 6c2)

Superfície total zones cases aïllades	(m²sòl)	(%)
--	---------------------------	------------

TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	20.810,17	79,22%
-----------------------------------	------------------	---------------

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

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

- 6c₂ Cases aïllades en parcel·la mínima de 400m2 (0,60 m2st/m2sòl)

0,6

- 6c₂· Cases aïllades en parcel·la mínima de 400m2 (usos/alçades dif.a 6c2)

0,6

(m²st)

SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	12.486,10
--------------------------------	------------------

EDIFICABILITAT BRUTA

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

Ja s'ha fet efectiva aquesta obligació.

HABITATGE PROTEGIT

No es necessària aquesta obligació.

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
-------------------------------------	----------

19,08

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

50

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 9. Modificació del punt 1 de l'article 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC).

Art. 429.- PAU- 07. Tenda Nova (SUC)

1. SITUACIÓ I ÀMBIT

El polígon d'actuació se situa a la zona est del terme municipal de Palau-solità i Plegamans, enfront de l'Avinguda de Catalunya. L'accés principal es realitzarà a través de l'Avinguda de Catalunya i el Camí de la Serra.

Aquest polígon es troba delimitat: al Nord, pel PAU-17 Plegamans Sud amb el carrer Muntanya i el PAU-38. Puigmal; a l'Est, pel barri de Plegamans Sud-Turó Castell (SU) i el nou PMU-03. Serra de Plegamans; al Sud, pel sector SUD-05. Can Maiol Nord; i a l'Oest, amb l'Avinguda Catalunya, el barri de Tenda Nova (SU) i el nou PAU-38. Puigmal.

La superfície total d'aquest Polígon d'actuació és de 26.267,77 m²sòl.

2. OBJECTIUS

Els objectius principals d'aquest polígon són:

- Reajustar els límits del polígon i de les parcel·les.
- Redefinir el Projecte de reparcel·lació.
- Realitzar la urbanització de tot l'àmbit d'actuació.
- Obtenir un sistema dotacional d'habitatge per a joves (sup. aprox. 3.891,46 m²sòl).

3. DETERMINACIONS GENERALS

Aquest PAU es considera Sòl Urbà Consolidat (SUC).

El polígon prové d'una urbanització irregular que cal regularitzar.

El Pla parcial d'Ordenació Tenda Nova es va aprovar definitivament el 20/11/1985, on s'establia una divisió poligonal. El Projecte de reparcel·lació del Polígon I, per sistema de cooperació, es va aprovar definitivament el 4/2/2003.

Tots els propietaris inclosos en el Pla parcial Polígon I han complimentat totes les obligacions pel que fa les cessions de sistemes generals, així com la cessió del 10% d'aprofitament mig, i per tant, només es troben pendents les obres d'urbanització.

Per tant, aquesta delimitació del nou PAU es produeix sobre un àmbit encara no urbanitzat adequadament però amb reparcel·lació ja aprovada. No obstant això, el POUM estableix que la regularització de la urbanització s'ha de portar a terme amb una redelimitació de l'àmbit poligonal, excloent de l'àmbit originari el que conforma el PAU-38 Puigmal, la qual cosa suposarà un reajustament dels beneficis i càrregues urbanístiques i càrregues urbanístiques que les suporten. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació serà objecte de reajust mitjançant els instruments d'execució que correspongui.

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

4. ALTRES DETERMINACIONS**a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis**

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

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

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

No obstant això, aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial i un Projecte de reparcel·lació aprovats, amb parcel·les molt consolidades, i per tant, el PAU només és a efectes de realitzar la seva urbanització, cosa que la configuració i la secció de la vialitat ja està establerta segons les preexistències, per tal d'evitar afectacions innecessàries, la qual cosa fa difícil en alguns casos el compliment estricte de la normativa sectorial. I per tant, la seguretat i el compliment de la normativa sectorial s'establirà segons les mesures correctores concretes a determinar en el Projecte d'urbanització.

b. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Una bona part de la xarxa de clavegueram d'aquest PAU ja ha estat realitzada, i per tant, en el cas d'aprofitar una part o la totalitat d'aquesta xarxa s'haurà de justificar la seva solució específica i el seu estat de conservació, que passarà pel compliment de les prescripcions i determinacions de l'ACA.

c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

El traçat de la falla que travessa aquest polígon comportarà el compliment específic d'aquestes NNUU, pel que fa referència a la franja de protecció i preservació de l'edificació, amb tot el que això comporta.

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

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina un àmbit o franja de protecció de les edificacions (àmbit de RISC 1) i un àmbit de preservació de les edificacions (àmbit de RISC 2).

Tant la línia de falla, com aquests àmbits o franges de preservació i protecció afecten al PAU-07. Tenda Nova; i per tant, en el desenvolupament d'aquest polígon s'haurà de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

En cas que, els treballs especialitzats que el Pla obliga a realitzar en relació a l'existència de la falla donin lloc a que determinats terrenys de l'àmbit s'hagin de considerar ineficaces, l'operació reparcel·lació es podrà acompanyar d'un específic pla especial per adaptar el planejament garantint que tots els sòls a adjudicar als propietaris resultin efectivament edificables. Aquesta figura de planejament, que ja està preveient el POUM, podrà ser aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans en compliment del previst a l'art. 81 TRLU, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme.

Són d'aplicació els apartats 1 a 4 de l'article 15 de les Normes urbanístiques del Pla Especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla), del municipi de Palau-solità i Plegamans.

d. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-07. Tenda Nova queda afectat en l'actualitat per la xarxa local B-143 (antiga carretera); per tant, els projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sempre que no es transformi en una via urbana.

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

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

La línia d'edificació quedarà establerta en els plànols de qualificacions i de normativa urbanística. En aquests plànols s'estableix, amb caràcter particular, una línia d'edificació a una distància inferior a la fixada amb caràcter general per aquest tipus de via que és de 25,00 m. Aquesta alineació es justifica segons: 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 comprès en aquest àmbit, que sigui necessari per a la implantació d'aquestes, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

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

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

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, al planejament derivat i als 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 que la via no perdi el caràcter d'interurbana.

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

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

5. EXECUCIÓ I SISTEMA / MODALITAT D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

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

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

**III. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-46. CAN MAIOL NORD**



1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	72.035,40	7,20

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària		
Total xarxa viària	13.630,71	18,92%
V. Espais lliures i zones verdes		
V. Espais lliures i zones verdes		
Total espais lliures i zones verdes	13.951,83	19,37%
E. Equipaments		
E. Equipaments	4.619,64	6,41%
E5. Equipaments: Esportiu	2.574,58	3,57%
Total equipaments	7.194,22	9,98%
D. allotjaments dotacionals		
D2 -SD. Habitatge dotacional públic per joves		
Total habitatges dotacionals	2.532,74	3,52%
	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	37.309,50	51,79%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m ² sòl)	(%)
4. Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)		
4c1-hpp/4c1 Habitatge protegit / Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa	12.021,81	16,69%
5. Zona de cases agrupades (Clau 5)		
5a17 Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa	10.746,41	14,92%
6. Zona de cases aïllades (Clau 6)		
6c2 Cases aïllades en parcel·la mínima de 400m2 (0,60 m2st/m2sòl)	5.580,10	7,75%
8. Zona de serveis i activitats (Clau 8)		
8c6 Comercial	6.377,58	8,85%
Total zones	34.725,90	48,21%
	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	34.725,90	48,21%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

SOSTRE EDIFICABLE SEGONS LES ZONES	(m ² st/m ² sòl)
Blocs plurifamiliars (4c1)	13.050,00
Cases agrupades (5a17)	5.940,00
Cases aïllades (6c2)	3.348,06
Comercial (8c6)	7.500,00
Total sostre màxim edificable	29.838,06

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

El 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

HABITATGE PROTEGIT

S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 47,54% del sostre total d'habitatge.

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	26,94
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER TIPUS	(unitats)
Blocs plurifamiliars (4c1)	145,00
Cases agrupades (5a17)	36,00
Cases aïllades (6c2)	13,00
Nombre màxim total habitatges	194,00

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 10 Incorporació del nou article 466 tri

Article 466 tri PAU-46 "Can Maiol Nord"

1. SITUACIÓ I ÀMBIT

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, entre l'avinguda Catalunya i el Camí de la Serra. S'accedeix en tot el seu perímetre a través dels vials del sòl urbà, excepte pel costat est on els terrenys externs encara tenen condició de sòl rural.

Està delimitat: al Nord, amb el PAU-07 Tenda Nova; a l'Est, amb el PAU 47 Serra de Plegamans; al Sud, amb el sòl urbà consolidat; i a l'Oest, amb l'avinguda Catalunya.

La superfície total d'aquest PAU-46 és de 72.035,40 m²sòl.

2. OBJECTIUS

Els objectius principals d'aquest PAU-46 són fonamentalment:

- Relligar la urbanització de Can Maiol amb Tenda Nova i el centre.
- Executar un nou vial de connexió entre els barris de llevant i els de ponent.
- Completar el parc públic del PAU-47 Serra de Plegamans.
- Adquirir per cessió el sòl per un equipament..

3. DETERMINACIONS GENERALS

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

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació. S'estableix una reserva de terrenys per d'habitatge protegit equivalent al 47,54% del sostre total d'habitatge del sector.

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

4. ALTRES DETERMINACIONS

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-46 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 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 POUM i en el Projecte d'Urbanització també ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

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

b. Condicions per al projecte d'urbanització.

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

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU-46, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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.

La zona verda situada entre la carretera C-59 i el nou vial i l'equipament es dotarà d'un enjardinament dominat per masses arbrades.

L'espai lliure adossat a la zona de cases agrupades que queda envoltada per el nou vial i al centre del sector, s'adequarà, mitjançant la plantació d'arbrat caducifoli.

Els dos espais lliures disposats a la banda sud i adjacents a l'espai destinat als blocs definits en ordenació volumètrica precisa, es s'adequaran amb un tractament més urbà ornamental i es possibilitarà un ús públic i d'esbarjo intensiu amb la possibilitat d'instal·lació de jocs infantils, àrees de descans, etc.

L'arbrat associat als vials serà resistent a la contaminació viària i adaptat a les condicions climàtiques de l'indret.

Les zones verdes de petita dimensió seran enjardinades amb espècies herbàcies i de baix consum hídric.

S'enretirarà la flora exòtica invasora

Es prohibeix la plantació d'espècies incloses dins el Catàlego español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013) i d'espècies incloses al llistat EXOCAT.

Es preservaran els elements culturals i històrics identitaris del paisatge de la plana vallesana.

S'incorporaran mesures per reduir l'increment d'escolament superficial com ara la recollida i reutilització d'aigües de pluja, l'ús de paviments filtrants o la implementació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).c. Determinacions i mesures davant dels riscos naturals (falla)

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

Aquesta línia de falla, que s'estableix gràficament en els plànols de normativa, determina una franja de preservació de les edificacions, en funció de l'àrea de risc geològic segons el dictamen de l'IGC.

Tant la línia de falla, com aquesta franja de preservació afecta al PAU-46 Can Maiol Nord; per tant, amb caràcter general en el desenvolupament d'aquest sector s'hauran de complir les prescripcions i determinacions de la Secció primera del Capítol 7 d'aquestes normes, que fa referència a aquest trencament del terreny.

Són d'aplicació els apartats 1 a 4 de l'article 15 de les Normes urbanístiques del Pla Especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla), del municipi de Palau-solità i Plegamans.

5. EXECUCIÓ I SISTEMA / MODALITAT D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

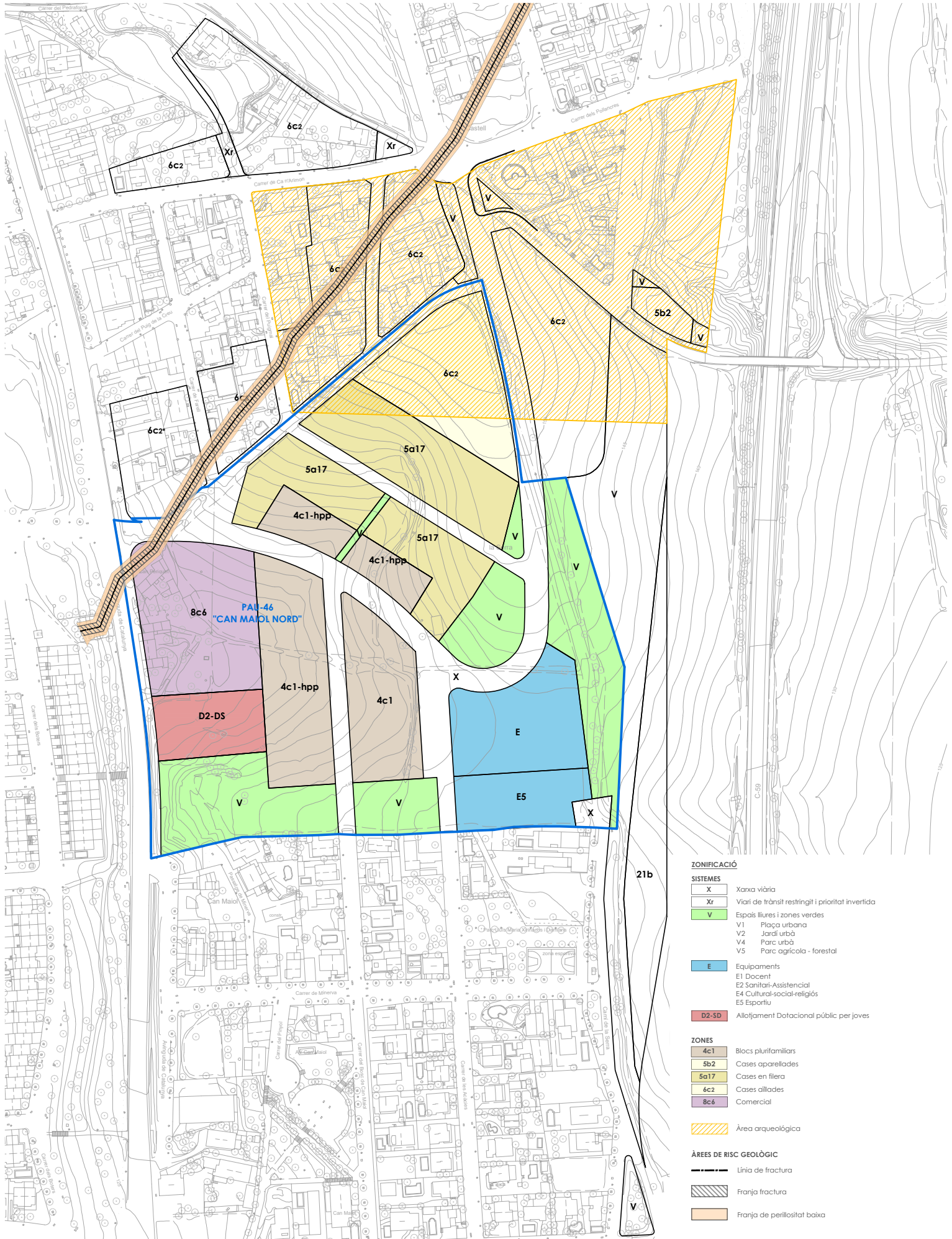
La urbanització es podrà executar per fases.

PAU-46 CAN MAIOL NORD

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU 72.035,40 m²

1/1 PAU-46

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X** Xarxa viària
- Xr** Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V** Espais lliures i zones verdes
 - V1 Plaça urbana
 - V2 Jardí urbà
 - V4 Parc urbà
 - V5 Parc agrícola - forestal

E

- E** Equipaments
 - E1 Docent
 - E2 Sanitari-Assistencial
 - E4 Cultural-social-religiós
 - E5 Esportiu
- D2-DS** allotjament Dotacional públic per joves

ZONES

- 4c1** Blocs plurifamiliars
- 5b2** Cases aparellades
- 5a17** Cases en filera
- 6c2** Cases aïllades
- 8c6** Comercial

ÀREA ARQUEOLÒGICA

Àrea arqueològica

ÀREES DE RISC GEOLÒGIC

- Línies de fractura
- ▨ Franja fractura
- ▭ Franja de perillositat baixa

**II. FITXA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-47. SERRA DE PLEGAMANS**



1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	21.368,73	2,14

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m ² sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària		
Xr. Xarxa de trànsit i prioritat invertida		
Superfície total de xarxa viària	3.285,38	15,38%
V. Espais lliures i zones verdes		
V2. Jardí urbà		
V5. Parc agrícola-forestal		
Superfície total d'espais lliures i zones verdes	10.911,45	51,06%
	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	14.196,83	66,44%

SÒL DESTINAT A ZONES	(m ² sòl)	(%)
5. Zona de cases agrupades (Clau 5)		
5b ₂ Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa	725,21	3,39%
6. Zona de cases aïllades (Clau 6)		
6c ₂ Cases aïllades en parcel·la mínima de 400m ² (0,60 m ² st/m ² sòl)	6.446,69	30,16%
Superfície total de zones		
	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	7.171,90	33,56%

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

SOSTRE EDIFICABLE SEGONS LES ZONES	(m ² st/m ² sòl)
Cases agrupades (5b ₂)	313,60
Cases aïllades (6c ₂)	3.868,01
Total sostre màxim edificable	4.181,61

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

El 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

HABITATGE PROTEGIT

No es necessari aquesta obligació.

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

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	8,41
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER TIPUS	
Cases agrupades (5b ₂)	4,00
Cases aïllades (6c ₂)	14,00
Nombre màxim total habitatges	18,00
	100,00%

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 11 Incorporació del nou article 466 quatri

Article 466 quatri. PAU-47 "Serra de Plegamans"

1. SITUACIÓ I ÀMBIT

Aquest polígon d'actuació urbanística se situa a l'Est del municipi, en el límit amb el Sòl No Urbanitzable i paral·lel al Camí de la Serra. S'accedeix tangencialment a través del Camí de la Serra i des de l'Av. de Catalunya mitjançant l'Avinguda Montseny.

Està delimitat: al Nord, part amb Sòl Urbà del Barri de Plegamans Sud i part amb el nou PAU-33. Carolines- Pollancre; a l'Est, amb Sòl No Urbanitzable; al Sud, amb Sòl No Urbanitzable a través de l'Avinguda del Montseny; i a l'Oest, amb el PAU-07. Tenda Nova, el PAU-46. Can Maiol Nord i el Sòl Urbà que forma l'actual barri de Can Maiol, mitjançant el Camí de la Serra.

La superfície total d'aquest PAU-47 és de 21.368,73 m²sòl.

2. OBJECTIUS

Els objectius principals d'aquest PAU-47 són fonamentalment:

- Millorar la continuïtat per a vianants i ciclistes entre el Camí de la Serra, el carrer de les Moreres i el camí en sòl no urbanitzable que comunica Gal·lecs, d'aquesta manera reforçar l'estructura de camins.
- Reforçar la trama urbana, per tal d'obtenir continuïtat entre els barris perifèrics.
- Establir amb aquesta ordenació uns espais de transició entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà amb característiques de parc públic.
- Obtindre la cessió i urbanització dels sistemes (zona verda i vials).

3. DETERMINACIONS GENERALS

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

La delimitació d'aquest Polígon d'actuació urbanística comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos al seu àmbit; la urbanització de la xarxa viària i les zones verdes; la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el polígon en que estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent i al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació.

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

4. ALTRES DETERMINACIONS

a. Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU-47 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 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sòls urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

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

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

b. Condicions per al projecte d'urbanització.

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

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU-47, en funció de la connexió i de les preexistències.

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

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.

La zona verda situada entre la carretera C-59 i el nou vial i l'equipament es dotarà d'un enjardinament dominat per masses arbrades.

L'arbrat associat als vials serà resilient a la contaminació viària i adaptat a les condicions climàtiques de l'indret.

Les zones verdes de petita dimensió seran enjardinades amb espècies herbàcies i de baix consum hídric.

S'enretirarà la flora exòtica invasora

Es prohibeix la plantació d'espècies incloses dins el Catàlego español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013) i d'espècies incloses al llistat EXOCAT.

Es preservaran els elements culturals i històrics identitaris del paisatge de la plana vallesana.

S'incorporaran mesures per reduir l'increment d'escolament superficial com ara la recollida i reutilització d'aigües de pluja, l'ús de paviments filtrants o la implementació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).

c. Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El PAU-47 Serra de Plegamans queda afectat per la xarxa bàsica C-59.

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

En el projecte d'urbanització del PAU-47 "Serra de Plegamans" caldrà que el sistema de drenatge sigui independent del de la carretera C-59 i es garanteixi que no es vessarà sobre la mateixa.

Caldrà garantir el compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la carretera C-59, el promotor de la urbanització haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

El projecte d'urbanització que desenvolupi l'àmbit del PAU-47 Serra de Plegamans haurà d'obtenir l'informe favorable vinculat del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

Són d'aplicació els apartats 1 a 4 de l'article 15 de les Normes urbanístiques del Pla Especial de les zones afectades per un esdeveniment de subsidència (La Falla), del municipi de Palau-solità i Plegamans.

5. EXECUCIÓ I SISTEMA / MODALITAT D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius del planejament:

- Un termini de dos anys, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de

Compensació i els projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels compromisos, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'execució podrà ser immediata.

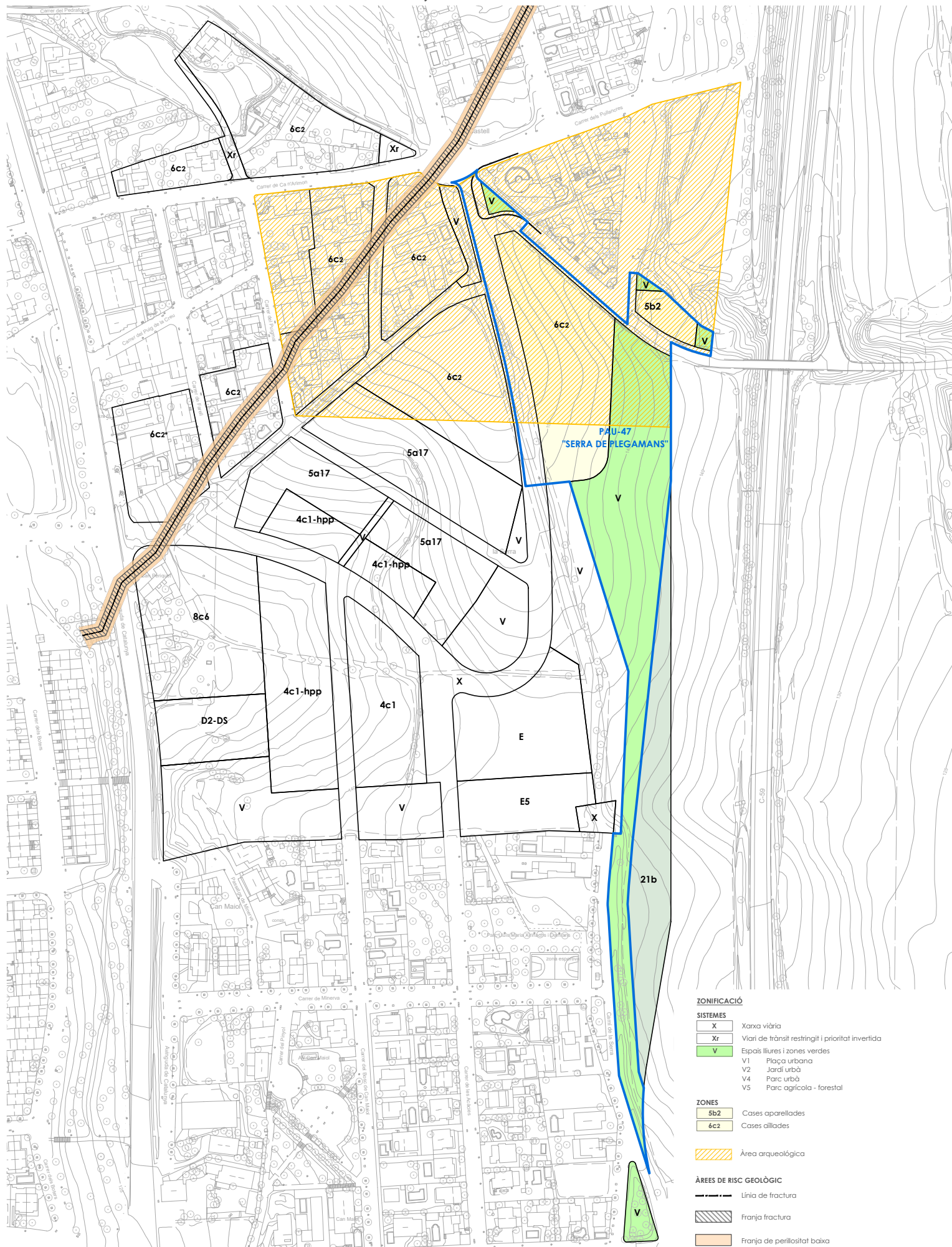
La urbanització es podrà executar per fases.

PAU-47 SERRA DE PLEGAMANS

1/1 PAU-47

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU 21.368,73 m²

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



III. ANNEXOS

ANNEX 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-46 "CAN MAIOL NORD"

A continuació s'avalua econòmicament la rendibilitat PAU-46 "Can Maiol Nord", i es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Metodologia

Les característiques dels terrenys d'aprofitament privat tant del SUD-05 "Can Maiol Nord" (d'acord amb el Pla parcial anterior al POUM'15) com del PAU-46 "Can Maiol Nord" proposat en la Modificació de POUM són les d'una àrea amb una gran quantitat de sostre edificable i nombre d'habitatges que se situen en un àmbit en situació de sòl rural. Aquestes circumstàncies no permeten l'inici de l'edificació prevista en un termini inferior a un any. Per altra part, la gran quantitat de producte a comercialitzar en comparació amb el ritme de producció d'habitatge al municipi suposarà un termini molt prolongat de promoció que amb tota probabilitat es desenvoluparia per fases. Amb aquesta situació es desestima la valoració pel mètode residual estàtic tal com es determina a l'article 34.3 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Artículo 34. Aplicabilidad del método residual.

1. El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:

a) Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo «dinámico»).

b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo «estático»).

2. El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:

a) Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.

b) Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.

3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.

4. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

Per tant, donat que es tracta d'un àmbit amb una quantitat notable d'aprofitament en relació a la capacitat d'absorció del mercat immobiliari es desestima el mètode de l'apartat 3 de l'article 22 i **s'aplica el mètode residual dinàmic, que permet obtenir un valor més ajustat a la realitat.**

Tanmateix, hi ha productes immobiliaris que el mercat no els valora per sostre edificable sinó per sòl. Aquest és el cas de les parcel·les per habitatge unifamiliar i per a usos comercials de gran establiment. En conseqüència en aquest cas es valoren per superfície de parcel·la.

Ritme d'inversió i temps de comercialització

Ritme d'inversió

Per a disposar de la urbanització acabada es considera necessari un termini de **18 mesos**. Aquesta urbanització es planteja una única etapa per a poder disposar de la diversitat de productes immobiliaris resultants i facilitar la recuperació de les inversions en aquells que tinguin una sortida més immediata com per exemple la parcel·la per a usos de serveis.

Per a la promoció d'habitatges plurifamiliars es considera la següent distribució de promocions:

- Habitatge de protecció pública 2 blocs (36 i 37 habitatges)
- Habitatge lliure 2 blocs (13 i 14 habitatges)
- Habitatges en filera 4 agrupacions (9 habitatges)

Donat que es tracta de productes dirigits a diferents sectors del mercat immobiliari es considera que la promoció dels tres productes és compatible temporalment, com també ho és amb la promoció del sostre comercial i de les parcel·les per habitatge unifamiliar.

Es considera que el temps necessari per a la construcció dels edificis plurifamiliars i agrupacions és de **15 mesos**.

Temps de comercialització

El POUM'15 recull el Pla parcial vigent del SUD-05 "Can Maiol Nord" que defineix una ordenació en la que el producte immobiliari resultant és molt majoritàriament l'habitatge en blocs plurifamiliars. La Modificació proposada redueix la quantitat d'habitatges a comercialitzar en el sector incrementant el sostre terciari-comercial i diversifica els productes responent a la demanda variada d'habitatge i de locals. En conseqüència el termini de comercialització seria indubtablement superior en el POUM'15 vigent que en la proposta de Modificació.

D'acord amb els estudis del Pla territorial sectorial d'habitatge sintetitzats a l'apartat 1.5.2 de la memòria en els propers 20 anys al municipi es projecten una mitjana de 52 habitatges/any entre principals i secundaris. Una part d'aquests habitatges es construiran en finques del sòl urbà consolidat aptes per a l'edificació immediata sense que s'hagi d'afrontar cap procés urbanitzador. La resta correspondran a sectors de sòl urbanitzable i àmbits de sòl urbà no consolidat, entre ells el PAU-46 "Can Maiol Nord". Per a tenir en compte aquestes circumstàncies es considera que donada la competència entre la diversitat d'oferta es pugui comercialitzar anualment en aquest àmbit aproximadament 1/3 dels habitatges del municipi, equivalents a 18 habitatges/any a partir de la finalització de la urbanització.

D'acord amb els criteris de distribució d'aprofitament de la Llei d'urbanisme es preveu que el 10% d'aprofitament a cedir a l'Ajuntament sigui en la modalitat de HPP. En fase de Projecte de reparcel·lació el repartiment es realitzarà amb els valors residuals del sòl obtinguts pel mètode estàtic. Tenint en compte la relació de valors residuals estàtics dels diferents productes immobiliaris s'estima que el 10% d'aprofitament (45 habitatges) serà equivalent al 38,49% del valor residual del sostre de l'HPP. Deduïda aquesta quantitat la distribució en les diferents modalitats de l'aprofitament privat de titularitat privada serà la següent:

Plurifamiliar lliure	Plurifamiliar HPP	Fileres	Aïllades	Total
----------------------	-------------------	---------	----------	-------

27 hab.

73 hab.

36 hab.

12 hab.

149 hab.

La proporció d'habitatges de promoció privada serà de $149/194 = 0,6082$, equivalent al 76,80%. Si apliquem aquesta proporció als 18 habitatges/any suposa **14 habitatges/any** a comercialitzar. L'estudi de viabilitat acumula la demanda de diversos exercicis en promocions úniques, espaiant-les temporalment.

Per a la venda de parcel·les d'habitatge unifamiliar se suposa un ritme de 1 parcel·la any. Per a les tipologies plurifamiliars i agrupades se suposa un ritme de 13 habitatges/any globalment. Considerant aquest ritme, els 137 habitatges plurifamiliars es comercialitzaran en 10 anys i 6 mesos. Aquest temps s'incrementa amb el necessari per urbanitzar i construir la primera promoció amb un total de 151 mesos des de l'inici de la urbanització fins a la darrera venda.

La parcel·la per a usos comercials es pot comercialitzar immediatament una vegada acabada la urbanització.

En la distribució temporal es considera que en la etapa final d'execució de la urbanització ja es comenci a executar la primera promoció d'habitatge plurifamiliar lliure en simultaneïtat d'obres d'edificació i d'urbanització.

Mercat immobiliari residencial

D'acord amb l'estudi realitzat a l'apartat 1.5.3 de la Memòria es consideren els preus de venda següents:

- Habitatge plurifamiliar lliure: **2.500 €/m2st**
- Habitatge plurifamiliar HPP: **1.732,92 €/m2st** (s'ha convertit el preu màxim de venda per m2 de superfície útil a superfície construïda aplicant un coeficient de 0,8)
- Habitatge plurifamiliar agrupat: **2.375 €/m2st**

Costos de construcció

El segon factor que intervé en el càlcul del valor residual del sòl és el cost de construcció.

Es consideren els valors publicats pel BEC núm. 335 de tercer trimestre de 2023.

Per a l'habitatge de protecció pública es considera el preu de construcció d'un edifici de PB+2 de tipologia aïllada que s'ajusta exactament a les característiques previstes al PA-46

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	3,50	Calefacción	42,41
Cimentación	13,17	Renovación aire	17,54
Estructura	118,03	*Energía solar (A.C.S.)	47,57
Saneamiento (horizontal y vertical) .	28,21	Material sanitario y grifería	12,38
Albañilería gruesa	206,36	Electricidad	58,49
» azoteas e impermeab. . .	36,32	Instalaciones especiales	18,68
» acabados de fachada . .	28,97	Fumistería y muebles de cocina . . .	40,36
» solados	47,62	Ascensores	12,68
» acabados interiores . . .	27,51	Vidriería	19,73
» ayudas a industriales . . .	29,36	Pintura y estuco	38,15
Yesería y cielorrasos	34,23	Total	1.022,80
Cerrajería	26,44	Seguridad y salud, 2 %	20,46
Carpintería exterior	42,10	Honorarios técnicos y permisos de	
» interior	36,70	obra, 10,65 %	108,93
Persianas	4,54	Total €/m²	1.152,19
Fontanería	31,75		

Per les característiques de l'emplaçament amb pendents apreciables s'escau aplicar un cost de moviment de terres superior (9 €/m²). Sobre el valor resultant s'aplica un 5% addicional en concepte d'altres despeses necessàries de la promoció (assegurança desenyal, comercialització, etc...).

En base als criteris anteriors s'estima un cost de construcció de 1.216,30 €/m²st.

Per a l'habitatge plurifamiliar lliure el BEC no considera cap tipologia que s'ajusti a les característiques de l'ordenació del PA-46 "Can Maiol Nord": Edificació aïllada de PB+2. Amb aquestes circumstàncies es calcula el cost de l'habitatge lliure en base al d'HPP incrementant els costos dels capítols que tenen relació amb els acabats i els equipaments i mantenint els que són comuns

Finalment, per als habitatges agrupats en filera es considera un 5% d'increment de costos de construcció en relació a la tipologia plurifamiliar lliure. La taula següent resumeix els costos de construcció considerats:

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ			
	HPP	H plurifamiliar lliure	H agrupades
Moviment de terres	9,00	9,00	9,45
Fonamentació	13,17	13,17	13,83
Estructura	118,03	118,03	123,93
Sanejament (horitzontal i vertical)	28,21	28,21	29,62
Obra de paleta gruixuda	206,36	247,63	260,01
Obra de paleta terrats i impermeabilitzacions	36,32	43,58	45,76
Obra de paleta acabats de façana	28,97	34,76	36,50
Obra de paleta solats	47,62	57,14	60,00
Obra de paleta acabats interiors	27,51	33,01	34,66
Obra de paleta ajudes a industrials	29,36	35,23	36,99
Enguixats i falsos sostres	34,23	41,08	43,13
Serralleria	26,44	31,73	33,32
Fusteria exterior	42,10	50,52	53,05
Fusteria interior	36,70	44,04	46,24
Persianes	4,54	5,45	5,72
Lampisteria	31,75	38,10	40,01
Calefacció	42,41	50,89	53,43
Renovació aire	17,54	21,05	22,10
Energia solar (A.C.S.)	47,57	47,57	49,95
Material sanitari i aixeteria	12,38	14,86	15,60
Electricitat	58,49	70,19	73,70
Instal·lacions especials	18,68	22,42	23,54
Equipament i mobles de cuina	40,36	48,43	50,85
Ascensors	12,68	15,22	15,98
Vidrieria	19,73	23,68	24,86
Pintura i estuc	38,15	45,78	48,07
	1.028,30	1.190,77	1.250,30
Seguretat i salut 2%	20,57	23,82	25,01
Honoraris tècnics i permisos d'obra 10,65% - 11,25%	109,51	133,96	140,66
Total	1.158,38	1.348,55	1.415,97
Assegurança desenyal, comercialització, ... 5%	57,92	67,43	70,80
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓ	1.216,30 €/m2st	1.415,98 €/m2st	1.486,77 €/m2st

Valors del sòl urbanitzat

Actualment hi ha una situació de retracció en les promocions a causa de l'increment dels tipus d'interès de les hipoteques i del cost de construcció a causa del major preu de les matèries primeres i transport. Per altra part, la inflació elevada tensionarà a l'alça els costos de ma d'obra. En aquestes circumstàncies s'escau aplicar un coeficient $K=1,30$. Per a l'HPP es considera un valor per a $K=1,20$. Amb aquests criteris els valors residuals resultants són els següents:

Habitatge plurifamiliar lliure $(2.500/1,30)-1.415,98 =$ **507,10 €/m2st**

Habitatge plurifamiliar HPP $(1.732,92/1,20)-1.216,30 =$ **227,80 €/m2st**

Habitatge agrupat en filera $(2.375/1,30)-1.486,77 =$ **340,15 €/m2st**

El preu de venda del sòl per habitatge unifamiliar aïllat no depèn de l'edificabilitat sinó de la superfície de la parcel·la. Consultades les ofertes al municipi i contrastada la informació amb les immobiliàries es considera que el valor unitari del sòl és de **195 €/m2**.

Pel que fa als usos comercials hi ha una gran variació de valors en funció de la localització. L'àrea d'estudi no té un atractiu comercial en general, però si que pot tenir unes bones condicions per a establiments de tipus supermercat en els que no es requereix una localització exclusivament cèntrica. Aquesta localització permet tant donar servei de proximitat al barri com atraure clients

del conjunt del municipi. En aquest sentit per un gran establiment comercial en municipis de la dimensió de Palau-solità i Plegamans es valora el sòl a l'entorn de **400 €/m2**.

Despeses d'urbanització

S'estima un cost unitari per a la urbanització de vials IVA exclòs és de **235 €/m2** i de **35 €/m2** per als espais lliures públics en el benentès que no requeriran una intervenció intensa. Amb la nova ordenació es redueix la superfície de vial a urbanitzar però s'incrementa la dels espais lliures públics.

Aplicant un 10% en concepte de gestió resulten les següents despeses d'urbanització

PA-46 ESTIMACIÓ DESPESES D'URBANITZACIÓ			
Despeses d'urbanització	superfície	Mòdul	Despeses
Espais lliures	13.951,83 m2	35,00 €/m2	488.314,05 €
Vials	13.630,71 m2	235,00 €/m2	3.203.216,85 €
Total obres			3.691.530,90 €
Gestió 10%			369.153,09 €
Total despeses			4.060.683,99 €

Comparació dels valors residuals bruts

El valor residual brut s'obté aplicant als fluxos de caixa un índex d'actualització compost per la prima de risc, la taxa lliure de risc i el finançament.

[...]

La taxa lliure de risc, a l'efecte de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, a l'efecte de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el quadre de l'Annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K establert en l'apartat 2 anterior, inclosa la pròpia prima de risc com sumant de la totalitat de les despeses generals.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

22556 Resolución de 2 de noviembre de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Octubre de 2023

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾ .	3,308

Madrid, 2 de noviembre de 2023.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

PRIMES DE RISC	
Tipus d'immoble	%
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

Els quadre següent mostra el valor actual brut (VA) del PA-46 "Can Maiol Nord" que s'obté mitjançant el mètode residual dinàmic.

TLLR 3,308%
 PR 8%
 Tipus d'actualització 11,308%
 Tipus mensual 0,94%

PA-46 Alternativa A3

		FLUXES DE CAIXA									
		Despeses					Ingressos				
		Comercial	Plurifamiliar lliure	Plurifamiliar HPP Zona B	Fileres	Allades	Total				
Tipologia	Cost unitari	400 €/m2	507,10 €/m2st	227,80 €/m2st	340,15 €/m2st	195 €/m2					
Vc plurif. lliure	1.415,98 €/m2st	2.551.032 €	1.232.253 €	2.419.236 €	2.020.491 €	1.088.120 €	9.311.132 €	100%			
Vc HPP	1.216,30 €/m2st			931.113 €			931.113,15 €	10%			
Vc agrupades	1.486,77 €/m2st	2.551.032 €	1.232.253 €	1.488.123 €	2.020.491 €	1.088.120 €	8.380.018,35 €	90%			
			27 hab.	73 hab.	36 hab.	13 hab.	149 hab.	90%			
Vc plurif. lliure	127.438 €/hab		2.500,00 €/m2st	1.732,92 €/m2st	2.375,00 €/m2st			90%			
Vc HPP	109.467 €/hab		6.075.000 €	11.320.447,10 €	14.107.500 €	1.088.120 hab.		90%			
Vc agrupades	245.317 €/hab		225.000 €/hab	155.963 €/hab	391.875 €/hab	83.702 €/parcel·la		90%			
Mesos	Urbanització	Educació	Comercialització 3%	VA			VA			RESULTAT MENSUAL	
1	-225.593,56 €			-223.487,56 €						-223.487,56 €	
2	-225.593,56 €			-221.401,22 €						-221.401,22 €	
3	-225.593,56 €			-219.334,36 €						-219.334,36 €	
4	-225.593,56 €			-217.286,79 €						-217.286,79 €	
5	-225.593,56 €			-215.258,34 €						-215.258,34 €	
6	-225.593,56 €			-213.248,83 €						-213.248,83 €	
7	-225.593,56 €			-211.258,07 €						-211.258,07 €	
8	-225.593,56 €			-209.285,90 €						-209.285,90 €	
9	-225.593,56 €			-207.332,14 €						-207.332,14 €	
10	-225.593,56 €			-205.396,62 €						-205.396,62 €	
11	-225.593,56 €			-203.479,17 €						-203.479,17 €	
12	-225.593,56 €			-201.579,62 €						-201.579,62 €	
13	-225.593,56 €			-199.697,80 €						-199.697,80 €	
14	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-294.689,20 €						-294.689,20 €	
15	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-291.938,17 €						-291.938,17 €	
16	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-289.212,82 €						-289.212,82 €	
17	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-286.512,91 €						-286.512,91 €	
18	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-283.838,21 €						-283.838,21 €	
19	-225.593,56 €	-110.446,44 €	-79.042,01 €	-158.558,41 €	2.551.032,00 €		83.701,50 €	2.204.668,23 €		2.046.109,82 €	
20	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-91.555,60 €						-91.555,60 €	
21	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-90.700,90 €						-90.700,90 €	
22	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-89.854,17 €						-89.854,17 €	
23	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-89.015,35 €						-89.015,35 €	
24	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-88.184,36 €						-88.184,36 €	
25	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-87.361,13 €						-87.361,13 €	
26	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-86.545,58 €						-86.545,58 €	
27	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-85.737,65 €						-85.737,65 €	
28	-225.593,56 €	-110.446,44 €		-84.937,25 €						-84.937,25 €	
29	-225.593,56 €	-110.446,44 €	-13.500,00 €	-10.285,06 €	450.000 €			342.835,41 €		332.550,35 €	
30	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-13.500,00 €	-121.280,03 €	450.000 €			339.634,92 €		218.354,89 €	
31	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-16.011,05 €	-122.025,34 €	450.000 €		83.701,50 €	399.047,78 €		277.022,44 €	
32	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-13.500,00 €	-119.026,21 €	450.000 €			333.323,28 €		214.297,07 €	
33	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-13.500,00 €	-117.915,06 €	450.000 €			330.211,59 €		212.296,53 €	
34	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-13.500,00 €	-116.814,28 €	450.000 €			327.128,94 €		210.314,67 €	
35	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-6.750,00 €	-110.862,65 €	225.000 €			162.037,54 €		51.174,89 €	
36	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-105.011,96 €						-105.011,96 €	
37	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-104.031,64 €						-104.031,64 €	
38	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-103.060,46 €						-103.060,46 €	
39	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-102.098,36 €						-102.098,36 €	
40	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-101.145,23 €						-101.145,23 €	
41	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-100.201,00 €						-100.201,00 €	
42	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-99.265,59 €						-99.265,59 €	
43	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-2.511,05 €	-100.016,56 €				83.701,50 €	55.921,61 €	-44.094,95 €	
44	-225.593,56 €	-147.190,23 €		-97.420,88 €						-97.420,88 €	
45	-225.593,56 €	-11.756,25 €		-7.708,48 €		391.875 €/m2		256.949,21 €		249.240,73 €	
46	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-11.756,25 €		391.875 €/m2		254.550,49 €		76.258,26 €	
47	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-11.756,25 €		391.875 €/m2		252.174,17 €		75.546,36 €	
48	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-11.756,25 €		391.875 €/m2		249.820,03 €		74.841,11 €	
49	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-11.756,25 €		391.875 €/m2		247.487,87 €		74.142,44 €	
50	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-11.756,25 €		391.875 €/m2		245.177,48 €		73.450,29 €	
51	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-11.756,25 €		391.875 €/m2		242.888,66 €		72.764,61 €	
52	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-11.756,25 €		391.875 €/m2		240.621,21 €		72.083,96 €	
53	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-159.811,29 €		391.875 €/m2		238.374,92 €		78.563,63 €	
54	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-158.319,40 €						-158.319,40 €	
55	-225.593,56 €	-262.720,80 €	-2.511,05 €	-158.340,49 €				83.701,50 €	49.968,87 €	-108.371,62 €	
56	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-155.377,26 €						-155.377,26 €	
57	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-153.926,75 €						-153.926,75 €	
58	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-152.489,79 €						-152.489,79 €	
59	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-151.064,24 €						-151.064,24 €	
60	-225.593,56 €	-262.720,80 €		-149.655,99 €						-149.655,99 €	
61	-225.593,56 €		-9.357,77 €	-5.280,79 €		311.925,60 €		174.026,20 €		170.745,41 €	
62	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-87.518,62 €		311.925,60 €		174.382,93 €		86.864,31 €	
63	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-86.701,60 €		311.925,60 €		172.755,00 €		86.053,40 €	
64	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-85.892,21 €		311.925,60 €		171.142,27 €		85.250,06 €	
65	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-85.090,38 €		311.925,60 €		169.544,60 €		84.454,22 €	
66	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-84.296,03 €		311.925,60 €		167.961,84 €		83.665,81 €	
67	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-11.868,81 €	-84.848,59 €		311.925,60 €	83.701,50 €	121.043,65 €		126.195,06 €	
68	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-82.729,51 €		311.925,60 €		164.840,51 €		82.111,00 €	
69	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-81.957,20 €		311.925,60 €		163.301,66 €		81.344,46 €	
70	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-81.192,10 €		311.925,60 €		161.777,18 €		80.585,08 €	
71	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-80.434,14 €		311.925,60 €		160.266,93 €		79.832,79 €	
72	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-79.683,26 €		311.925,60 €				-79.683,26 €	
73	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-78.939,38 €		311.925,60 €				-78.939,38 €	
74	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-78.202,46 €		311.925,60 €				-78.202,46 €	
75	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-77.472,41 €		311.925,60 €				-77.472,41 €	
76	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-9.357,77 €	-76.749,18 €		311.925,60 €				-76.749,18 €	
77	-225.593,56 €	-11.114,02 €		-10.254,72 €		311.925,60 €	391.875 €/m2	341.823,96 €		331.569,24 €	
78	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-67.387,96 €		391.875 €/m2		338.632,90 €		271.244,95 €	
79	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-63.495,33 €		391.875 €/m2	83.701,50 €	226.686,98 €		163.191,65 €	
80	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-61.716,84 €		391.875 €/m2		185.046,30 €		123.329,46 €	
81	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-61.140,69 €		391.875 €/m2		183.318,82 €		122.178,13 €	
82	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-60.569,92 €		391.875 €/m2		181.607,48 €		121.037,56 €	
83	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-60.004,48 €		391.875 €/m2		179.912,10 €		119.907,63 €	
84	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-59.444,31 €		391.875 €/m2		178.232,56 €		118.788,25 €	
85	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-58.889,38 €		391.875 €/m2		176.568,69 €		117.679,31 €	
86	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-53.092,02 €						-53.092,02 €	
87	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-52.596,38 €						-52.596,38 €	
88	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-52.105,38 €						-52.105,38 €	
89	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-51.618,95 €						-51.618,95 €	
90	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-51.137,07 €						-51.137,07 €	
91	-225.593,56 €	-11.894,32 €	-2.511,05 €	-51.729,19 €				83.701,50 €	35.649,98 €	-16.079,20 €	
92	-225.593,56 €	-11.894,32 €		-50.186,76 €						-50.186,76 €	
93	-225.593,56 €		-13.500,00 €	-5.643,04 €	450.000 €			188.101,36 €		182.458,32 €	
94	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-13.500,00 €	-66.541,96 €	450.000 €			186.345,37 €		119.803,41 €	
95	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-13.500,00 €	-65.920,76 €	450.000 €			184.605,77 €		118.685,00 €	
96	-225.593,56 €	-147.190,23 €	-13.500,00 €	-65.305,37 €	450.000 €			182.882,41 €		117.577,04 €	

TLLR 3,308%
 PR 8%
 Tipus d'actualització 11,308%
 Tipus mensual 0,94%

PA-46 Alternativa A3

				FLUXES DE CAIXA							
Despeses				Ingressos							
Tipologia	Cost unitari			Comercial	Plurifamiliar lliure	Plurifamiliar HPP Zona B	Fileres	Allades	Total		
Vc plurif. lliure	1.415,98 €/m2st			400 €/m2	507,10 €/m2st	227,80 €/m2st	340,15 €/m2st	195 €/m2	9.311,132 €	100%	
Vc HPP	1.216,30 €/m2st			2.551,032 €	1.232,253 €	2.419,236 €	2.020,491 €	1.088,120 €	931.113,15 €	10%	
Vc agrupades	1.486,77 €/m2st			2.551,032 €	1.232,253 €	1.488,123 €	1.488,123 €	1.088,120 €	8.380,018,35 €	90%	
					27 hab.	73 hab.	36 hab.	13 hab.	149 hab.	90%	
Vc plurif. lliure	127.438 €/hab				2.500,00 €/m2st	1.732,92 €/m2st	2.375,00 €/m2st			90%	
Vc HPP	109.467 €/hab				6.075,000 €	11.320,447,10 €	14.107,500 €	1.088,120 hab.		90%	
Vc agrupades	245.317 €/hab				225.000 €/hab	155.963 €/hab	391.875 €/hab	83.702 €/parcel·la		90%	
Mesos	Urbanització	Edificació	Comercialització 3%	VA					VA	RESULTAT MENSUAL	
97		-147.190,23 €	-13.500,00 €	-64.695,72 €		450.000 €			181.175,13 €	116.479,41 €	
98		-147.190,23 €	-13.500,00 €	-64.091,76 €		450.000 €			179.483,80 €	115.392,04 €	
99		-147.190,23 €	-13.500,00 €	-63.493,44 €					177.808,25 €	114.314,81 €	
100		-147.190,23 €		-57.616,26 €						-57.616,26 €	
101		-147.190,23 €		-57.078,39 €						-57.078,39 €	
102		-147.190,23 €		-56.545,54 €						-56.545,54 €	
103		-147.190,23 €	-2.511,05 €	-56.973,32 €				83.701,50 €	31.855,12 €	-25.118,20 €	
104		-147.190,23 €		-55.494,72 €						-55.494,72 €	
105		-147.190,23 €		-54.976,66 €						-54.976,66 €	
106		-147.190,23 €		-54.463,43 €						-54.463,43 €	
107		-147.190,23 €		-53.955,00 €						-53.955,00 €	
108		-147.190,23 €		-53.451,31 €						-53.451,31 €	
109			-11.756,25 €	-4.229,36 €			391.875 €/m2		140.978,72 €	136.749,36 €	
110		-270.018,60 €	-11.756,25 €	-100.423,39 €			391.875 €/m2		139.662,63 €	39.239,24 €	
111		-270.018,60 €	-11.756,25 €	-99.485,90 €			391.875 €/m2		138.358,83 €	38.872,93 €	
112		-270.018,60 €	-11.756,25 €	-98.557,17 €			391.875 €/m2		137.067,20 €	38.510,03 €	
113		-270.018,60 €	-11.756,25 €	-97.637,10 €			391.875 €/m2		135.787,63 €	38.150,53 €	
114		-270.018,60 €	-11.756,25 €	-96.725,62 €			391.875 €/m2		134.520,00 €	37.794,38 €	
115		-270.018,60 €	-14.267,30 €	-96.676,58 €			391.875 €/m2	83.701,50 €	161.728,42 €	65.051,84 €	
116		-270.018,60 €	-11.756,25 €	-94.928,11 €			391.875 €/m2		132.020,14 €	37.092,02 €	
117		-270.018,60 €	-11.756,25 €	-94.041,93 €			391.875 €/m2		130.787,68 €	36.745,76 €	
118		-270.018,60 €		-89.277,01 €						-89.277,01 €	
119		-270.018,60 €		-88.443,57 €						-88.443,57 €	
120		-270.018,60 €		-87.617,92 €						-87.617,92 €	
121		-270.018,60 €		-86.799,98 €						-86.799,98 €	
122		-270.018,60 €		-85.989,67 €						-85.989,67 €	
123		-270.018,60 €		-85.186,92 €						-85.186,92 €	
124		-270.018,60 €		-84.391,67 €						-84.391,67 €	
125			-9.357,77 €	-2.897,38 €					96.579,20 €	93.681,82 €	
126		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-48.018,30 €		311.925,60 €			95.677,59 €	47.659,30 €	
127		-147.190,23 €	-11.868,81 €	-48.333,06 €		311.925,60 €		83.701,50 €	120.218,67 €	71.885,61 €	
128		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-47.125,94 €		311.925,60 €			93.899,56 €	46.773,62 €	
129		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-46.686,01 €		311.925,60 €			93.022,98 €	46.336,97 €	
130		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-46.250,18 €		311.925,60 €			92.154,57 €	45.904,40 €	
131		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-45.818,41 €		311.925,60 €			91.294,28 €	45.475,86 €	
132		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-45.390,68 €		311.925,60 €			90.442,01 €	45.051,33 €	
133		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-44.966,94 €		311.925,60 €			89.597,70 €	44.630,76 €	
134		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-44.547,16 €		311.925,60 €			88.761,28 €	44.214,11 €	
135		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-44.131,30 €		311.925,60 €			87.932,66 €	43.801,36 €	
136		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-43.719,32 €		311.925,60 €				-43.719,32 €	
137		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-43.311,18 €		311.925,60 €				-43.311,18 €	
138		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-42.906,85 €		311.925,60 €				-42.906,85 €	
139		-147.190,23 €	-11.868,81 €	-43.188,11 €		311.925,60 €		83.701,50 €	107.421,66 €	64.233,55 €	
140		-147.190,23 €	-9.357,77 €	-42.109,49 €		311.925,60 €				-42.109,49 €	
141			-21.114,02 €	-5.626,39 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		187.546,42 €	181.920,02 €	
142			-21.114,02 €	-5.573,87 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		185.795,60 €	180.221,73 €	
143			-16.435,13 €	-4.298,19 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		143.273,03 €	138.974,84 €	
144			-11.756,25 €	-3.045,85 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		101.528,20 €	98.482,35 €	
145			-11.756,25 €	-3.017,41 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		100.580,40 €	97.562,98 €	
146			-11.756,25 €	-2.989,24 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		99.641,44 €	96.652,20 €	
147			-11.756,25 €	-2.961,34 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		98.711,25 €	95.749,91 €	
148			-11.756,25 €	-2.933,69 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		97.789,75 €	94.856,05 €	
149			-11.756,25 €	-2.906,31 €		311.925,60 €	391.875 €/m2		96.876,84 €	93.970,54 €	
150											
151			-2.511,05 €	-609,23 €				83.701,50 €	20.307,62 €	19.698,39 €	
				VA					VA	VAN	
				-14.332.634,63 €					15.535.565,93 €	1.202.931,31 €	

El valor obtingut de 1.202.931,31 € és positiu. En conseqüència la delimitació del PA-46 segons la Modificació de POUM proposada és viable econòmicament.

ANNEX 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PA-47 "SERRA DE PLEGAMANS"

Donat que es tracta d'un àmbit de dimensió molt reduïda i amb un nombre màxim de parcel·les a comercialitzar de 18, per a l'avaluació econòmica s'utilitza la metodologia del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl relativa al valor residual.

Primerament s'obté el valor residual del sòl urbanitzat i a continuació s'obté el valor del sòl brut en funció de les despeses d'urbanització estimades

Valor net del sòl urbanitzat.

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs sigui il·legal o es trobi en situació de ruïna física, s'obindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que es disposa en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_i}}{SA - SD}$$

Sent:

VRS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges

unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, 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 a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl.

[...]

Donada la petita quantitat de producte immobiliari a comercialitzar es considera adequat aplicar el mètode residual estàtic adoptant els valors residuals de l'estudi anterior i aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc a les despeses d'urbanització.

Seguint aquests criteris el quadre següent resumeix els càlculs de la viabilitat en les dues alternatives considerades, al del POUM'15 vigent (A0) i la de la Modificació proposada (A3).

MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS					
Aprofitament i viabilitat PMU-03 / PA-47					
Paràmetre	POUM'15 vigent A0 PMU-03			Alternativa A3 PA-47	
Habitatges lliures	24 Hab	3.600,00 m2st	18 Hab	4.181,61 m2st	
cillats			16 Hab	3.868,01 m2st	
filera / parellades	24 Hab	3.600,00 m2st	2 Hab	313,60 m2st	
plurifamiliar					
Habitatges protecció	10 Hab	1.500,00 m2st			
Total	34 Hab	5.100,00 m2st	18 Hab	4.181,61 m2st	-16 Hab
Vials		5.946,72 m2		3.285,38 m2	
Espais lliures		4.955,60 m2		10.911,45 m2	
Despeses (amb PR i TLLR)		1.748.565,42 €		1.284.455,42 €	-464.110,00 €
H lliure	340,15 €/m2st	1.224.540,00 €	340,15 €/m2st	1.363.775,59 €	
HPO	227,80 €/m2st	341.700,00 €	(AÏLLATS 195 €/m2 PARCEL·LA)		
TOTAL NET INGRESSOS		1.566.240,00 €		1.363.775,59 €	
VALOR BRUT METODEDE ESTÀTIC		-182.325,42 €		79.320,17 €	+261.645,59 €

De les circumstàncies actuals es dedueix que no queda garantida la viabilitat econòmica de l'àmbit. Amb la Modificació proposada es corregeix aquesta situació assolint un resultat positiu.

ANNEX 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PAU-07 "TENDA NOVA"

La Modificació de POUM exclou del PAU-07 "Tenda Nova" el carrer del Matagalls i la connexió viària amb el camí del Cal Traitor a través del Camí de la Serra.

També s'exclou de l'àmbit la zona verda.

Els terrenys exclosos passaran a formar part del PAU-46 i PAU-47.

En conseqüència el PAU-07 "Tenda Nova" tindrà una reducció de despeses d'urbanització que millorarà la seva viabilitat econòmica. En sentit contrari s'exclou una part de l'aprofitament urbanístic.

Exclusió de costos:

- Espais lliures públics $-1857,83 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 = -650,24 \text{ €}$.
- Sistema viari $-2.849,81 \text{ m}^2 \times 235 \text{ €/m}^2 = -669.705,35 \text{ €}$
- Total reducció de despesa = $670.355,59 \text{ €}$

Exclusió d'aprofitament:

- $3.256,94 \times 195 = 635.103,3 \text{ €}$

Resultat positiu: $+35.252,29 \text{ €}$

L'exclusió de la part del PA-07 que s'incorpora al PA-46 "Can Maiol Nord" té un efecte econòmic pràcticament neutre amb un petit efecte positiu de $35.252,29 \text{ €}$.

.

ANNEX 4 JUSTIFICACIÓ DE LA MILLORA DELS SISTEMES D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS PROPOSATS

Justificació qualitativa

Espais lliures públics

De l'ordenació actual resulta un sistema d'espais lliures fragmentat en 11 peces discontinües separades pels terrenys d'aprofitament privat i dividides pels vials. Malgrat tenir una superfície conjunta de 23.380,09 m² la seva dimensió és molt heterogènia: la peça de major dimensió solament té una superfície de 5.059 m² i n'hi ha 6 de les 11 que tenen una superfície inferior a 1.500 m². Finalment, la que està inclosa en el sector PMU-3 "Serra de Plegamans" no tindrà l'entitat que es dedueix dels plànols d'ordenació, ja que ha d'incloure al seu interior la superfície destinada a equipaments esportius.

Per altra part, l'orografia de la majoria dels espais resultants és accidentada, amb pendents excessivament pronunciats per a la seva utilització, amb valors d'entre l'11 i el 12%.

I un tercer factor problemàtic és la geometria irregular dels espais lliures que resulta del POUM vigent. Amb aquesta configuració s'intercepten les vistes cap als espais oberts i es generen espais poc segurs contraris als criteris de gènere.

Aquestes circumstàncies condicionen que els espais lliures públics puguin ser un espai identificable amb un paper cohesionador dels barris i limita la seva utilització per determinades activitats de lleure i esport que requereixin majors dimensions i espais amb menor pendent.

La proposta de Modificació concentra la superfície d'espais lliures públics en un parc de més de 1,5 Ha que ocupa la carena i la vessant est de la serra, preservant el paisatge i realitzant una funció d'espai de transició.

Adicionalment s'estableixen uns espais públics que uneixen l'avinguda Catalunya amb la part alta on se situen els equipaments comunitaris. Aquests espais ofereixen la possibilitat d'accedir als equipaments en uns itineraris segregats dels de la circulació de vehicles

L'orografia de la nova delimitació dels espais lliures públics és menys accidentada que la del POUM vigent i en ocupar una la posició preeminent contribueixen a una millor integració paisatgística de la urbanització, especialment en les vistes generades des dels espais oberts amb els que es relacionen.

Les imatges següents mostren la situació dels espais lliures públics d'acord amb el POUM'15 vigent i la que resulta de la proposta de Modificació.



POUM '15



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Com es pot observar, mentre que l'ordenació anterior ocupava espais intersticials, la nova ordenació ofereix un espai de relació entre els barris del nord i del sud que afavoreix la cohesió entre ells.

Equipaments esportius

Els equipaments esportius del planejament vigent se situaven en el sector Serra de Plegamans. Amb la component allargassada d'aquest sector i la necessitat d'obtenir per als equipaments esportius espais d'una dimensió major a la dels habitatges arrengrerats, amb tota probabilitat aquests espais solament es podrien obtenir a l'extrem nord del sector. Tanmateix, en aquesta localització els pendents del terreny comportarien la necessitat de realitzar importants moviments de terres en una àrea molt exposada a les visuals. Aquesta situació quedava separada i a l'extrem oposat de la resta d'equipaments comunitaris, impedit una utilització conjunta d'una entitat major.

La nova posició prevista per als equipaments esportius ocupa la part més planera de tots els terrenys de l'àmbit de la modificació, situada al vèrtex sud-est del sector Can Maiol.

Aquesta situació queda ara envoltada d'espais lliures públics, amb la qual cosa el caràcter obert d'aquest tipus d'equipament (pistes d'esports) s'integra amb el dels espais lliures obtenint una continuïtat espacial i funcional. Addicionalment la Modificació assigna la posició dels equipaments esportius de tal manera que confrontaran amb la resta d'equipaments comunitaris. D'aquesta manera s'obté la possibilitat d'ampliació de la superfície, de compartir espais per a usos comuns com l'aparcament, de reduir despeses de control i de personal, etc. En definitiva ofereix un grau superior de funcionalitat i versatilitat.

La imatge següent mostra la integració dels diferents sistemes en la proposta de Modificació.



INTEGRACIÓ DELS EQUIPAMENTS ESPORTIUS AMB ELS ALTRES EQUIPAMENTS COMUNITARIS I ELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Justificació quantitativa

Espais lliures públics

En el conjunt dels àmbits afectats per la Modificació els espais lliures públics s'incrementen en 2.630,01m² passant de 23.380,09 m² a 26.010,10 m². En percentatge aquesta major superfície suposa un 11,25% d'increment

Equipaments esportius

Els terrenys destinats a equipaments esportius s'incrementen en 96,78 m² passant de 2.477,80 m² a 2.574,58 m². En percentatge aquesta major superfície suposa un 3,91% d'increment

Quadre resum de superfícies

MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS		
Sistemes		
Sistema	Alternativa A0 (POUM'15 vigent)	Alternativa A3 (segona a. Inicial)
Espais lliures	23.380,09 m2	26.010,10 m2
Equipaments esportius E5	2.477,80 m2	2.574,58 m2

IV. PLÀNOLS

	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
i.01	5.000/10.000	SITUACIÓ
i.02	1.000/2.000	EMPLAÇAMENT
i.03	1.000/2.000	PLANEJAMENT VIGENT
i.04	1.000/2.000	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
i.05	1.000/2.000	ALTERNATIVA A0
i.06	1.000/2.000	ALTERNATIVA A1
i.07	1.000/2.000	ALTERNATIVA A2
i.08	1.000/2.000	ALTERNATIVA A3
	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
o.09	1.000/2.000	ZONIFICACIÓ
o.10	1.000/2.000	ORDENACIÓ
o.11	1.000/2.000	ALINEACIONS I RASANTS
o.12a	1.000/2.000	EXEMPLE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. SOBRE TOPOGRÀFIC
o.12b	1.000/2.000	EXEMPLE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. SOBRE ORTOFOTOMAPA
o.13	1.000/2.000	SECCIONS PERFILS
o.14	1.000/2.000	PERFILS LONGITUDINALS (1)
o.15	1.000/2.000	PERFILS LONGITUDINALS (2)
o.16	75/150	SECCIONS TIPUS



PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-46/PAU-47
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

REF. 1119

FEBRER 2024

DIN A-1 1/5.000
DIN A-3 1/10.000



0 50 100 150 200 m



Narcís Reverendo, arquitecte

Joaquim Ginesta, arquitecte

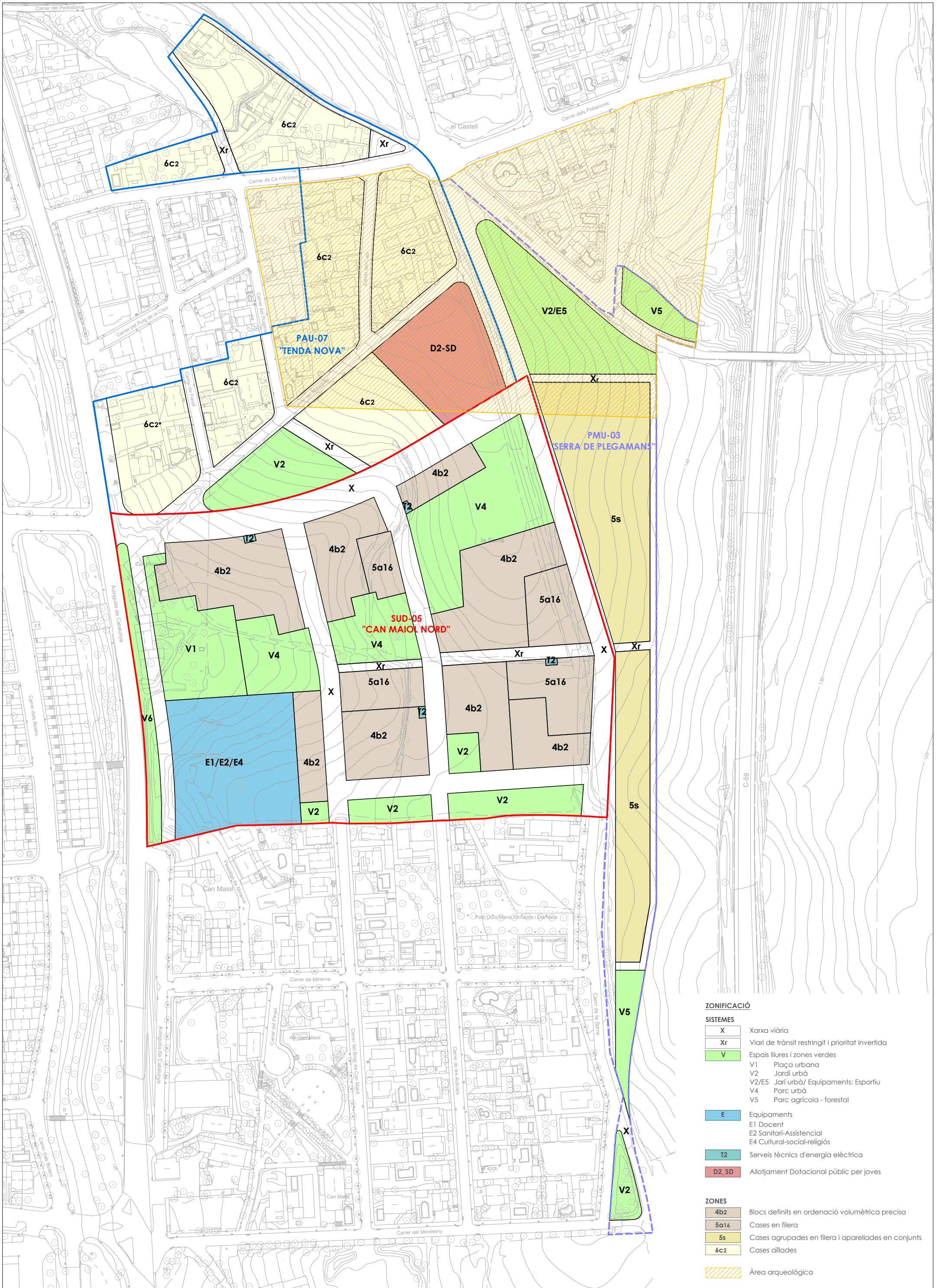
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP

Nou, 7-pral 17001 Girona

tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
- V1 Plaça urbana
- V2 Jardí urbà
- V2/E5 Jardí urbà/ Equipaments: Esportiu
- V4 Parc urbà
- V5 Parc agrícola - forestal

E

- E Equipaments
- E1 Docent
- E2 Sanitari-Assistencial
- E4 Cultural-social-religiós

T2

- T2 Serveis tècnics d'energia elèctrica

D2-SD

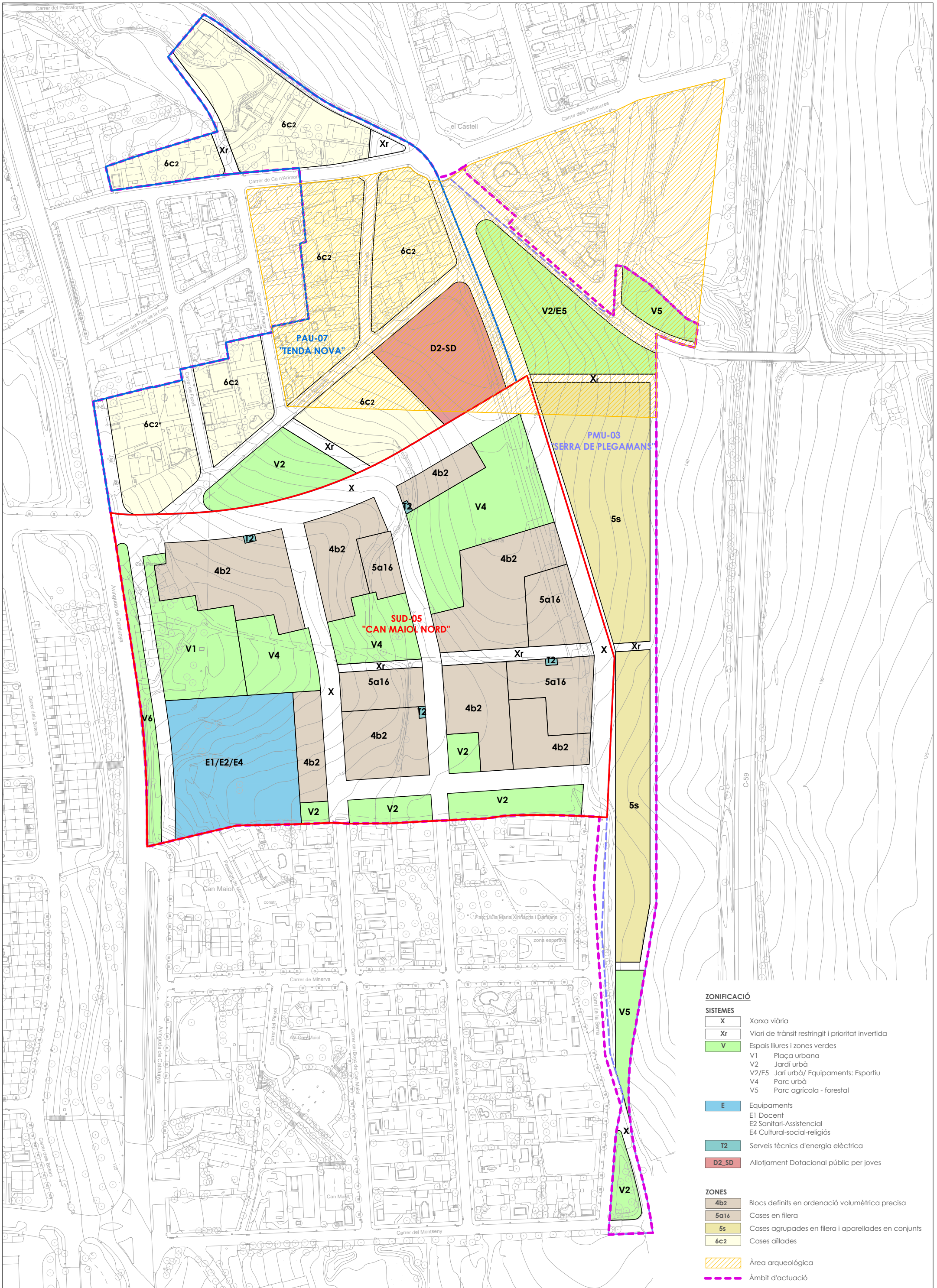
- D2-SD allotjament dotacional públic per joves

ZONES

- 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa
- 5a16 Cases en filera
- 5s Cases agrupades en filera i aparellades en conjunts
- 6c2 Cases aïllades

- Àrea arqueològica





ZONIFICACIÓ

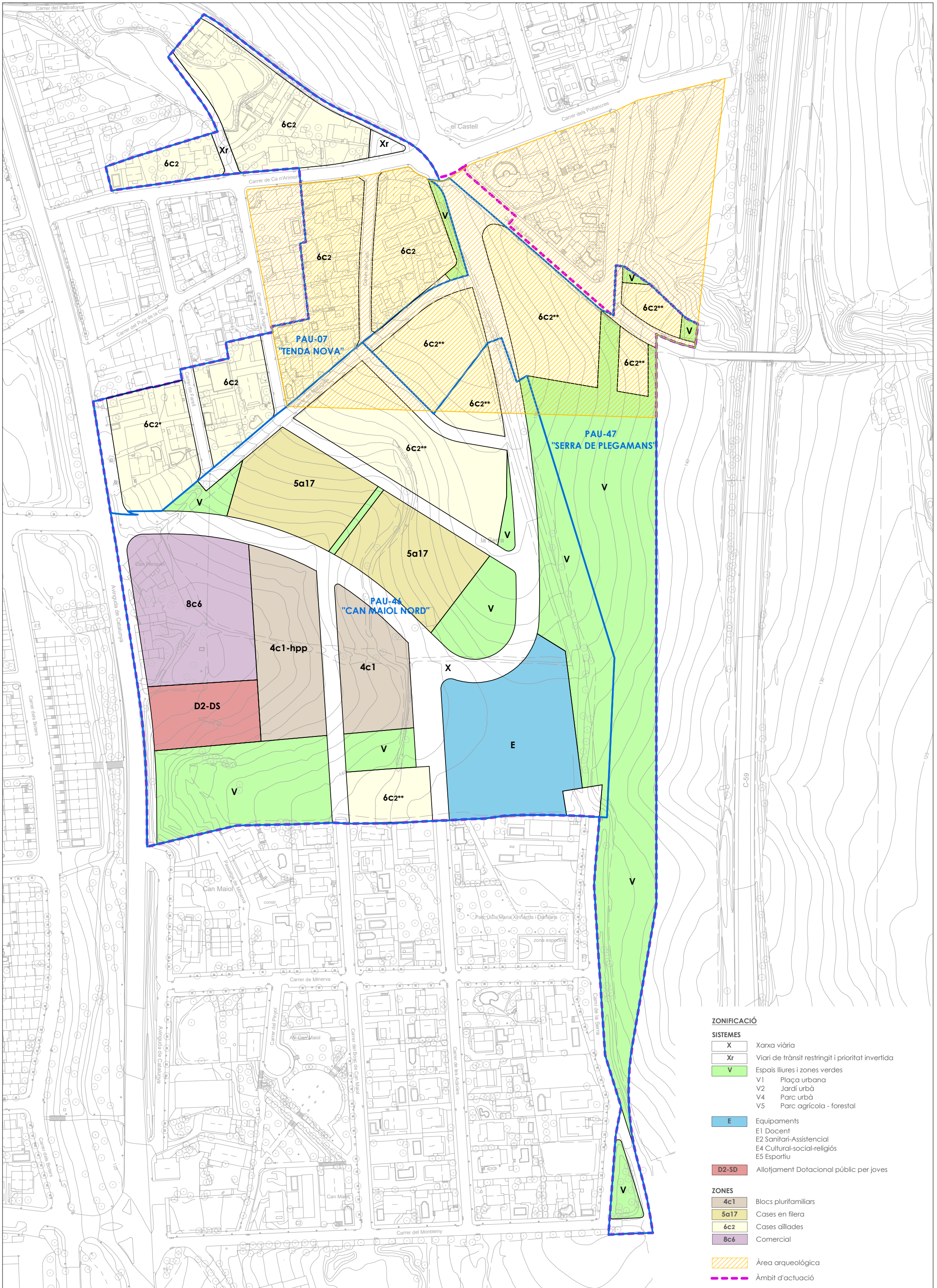
SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
- V1 Plaça urbana
- V2 Jardí urbà
- V2/E5 Jardí urbà/ Equipaments: Esportiu
- V4 Parc urbà
- V5 Parc agrícola - forestal
- E Equipaments
- E1 Docent
- E2 Sanitari-Assistencial
- E4 Cultural-social-religiós
- T2 Serveis tècnics d'energia elèctrica
- D2_SD allotjament Dotacional públic per joves

ZONES

- 4b2 Blocs definits en ordenació volumètrica precisa
- 5a16 Cases en filera
- 5s Cases agrupades en filera i aparellades en conjunts
- 6c2 Cases aïllades
- Àrea arqueològica
- Àmbit d'actuació





ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
- V1 Plaça urbana
- V2 Jardí urbà
- V4 Parc urbà
- V5 Parc agrícola - forestal

E

- Equipaments
- E1 Docent
- E2 Sanitari-Assistencial
- E4 Cultural-social-religiós
- E5 Esportiu

D2-DS

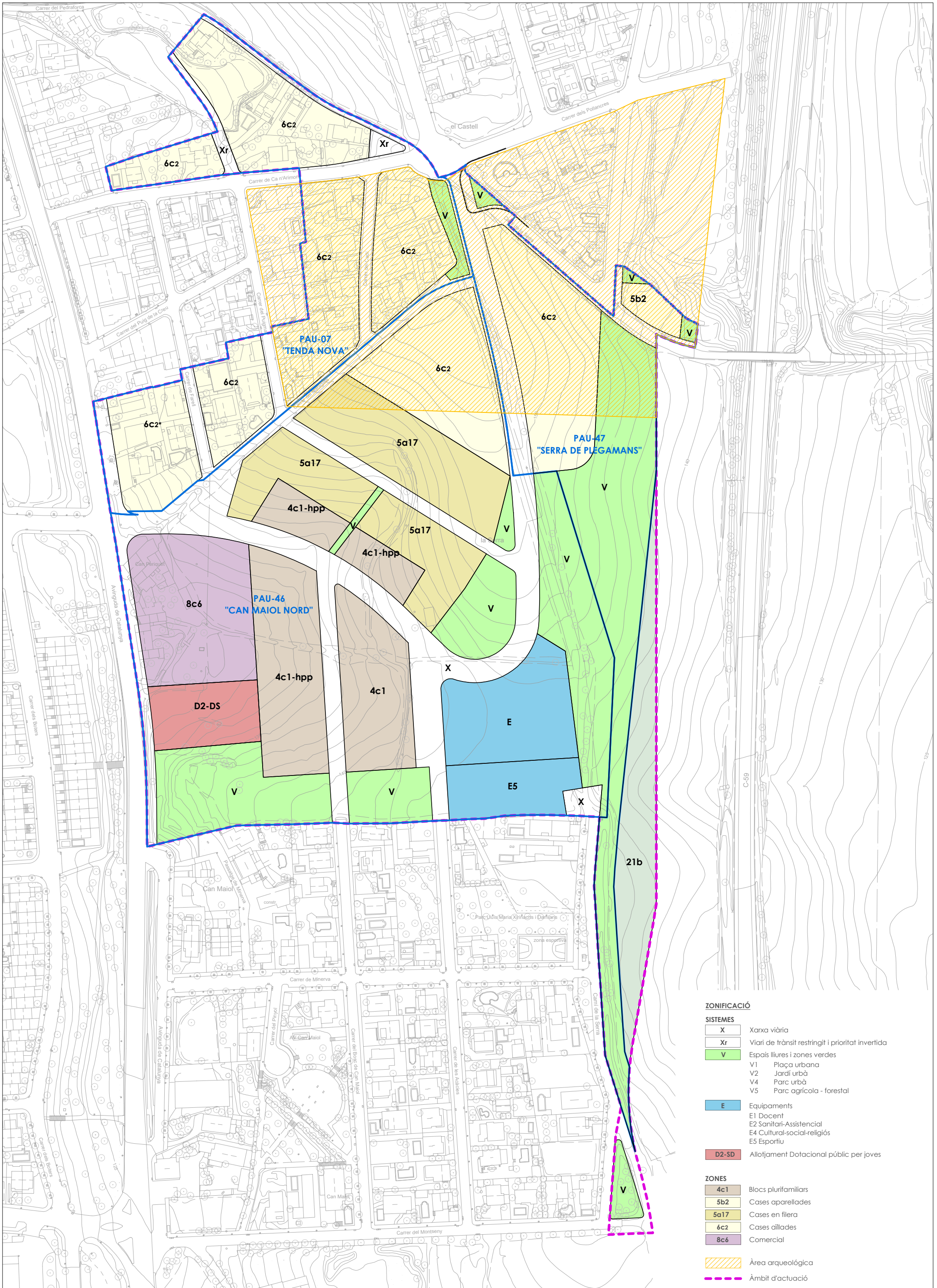
Allotjament Dotacional públic per joves

ZONES

- 4c1 Blocs plurifamiliars
- 5a17 Cases en filera
- 6c2 Cases aïllades
- 8c6 Comercial

- Àrea arqueològica
- Àmbit d'actuació





ZONIFICACIÓ

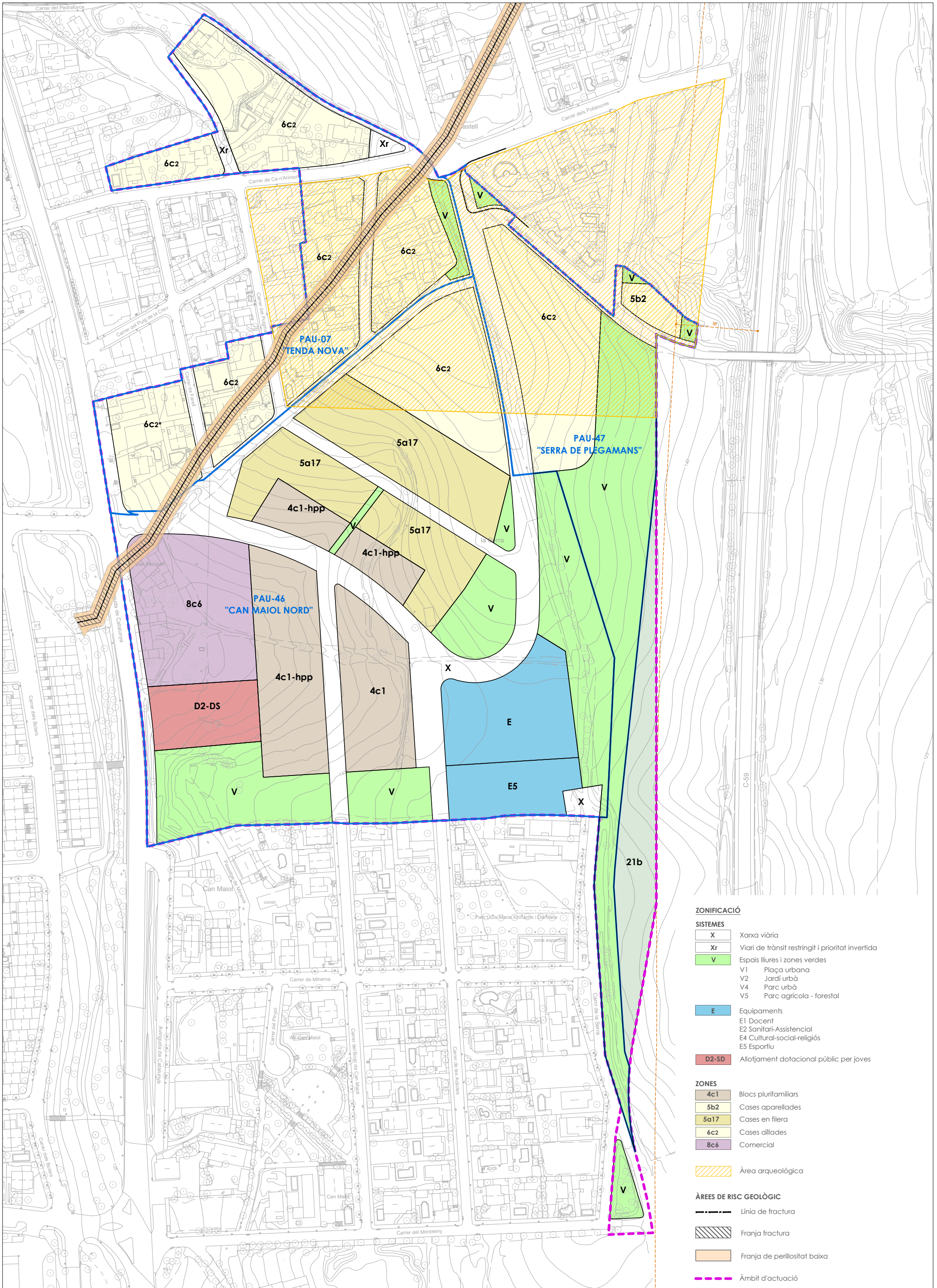
SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
 - V1 Plaça urbana
 - V2 Jardí urbà
 - V4 Parc urbà
 - V5 Parc agrícola - forestal
- E Equipaments
 - E1 Docent
 - E2 Sanitari-Assistencial
 - E4 Cultural-social-religiós
 - E5 Esportiu
- D2-SD Allotjament Dotacional públic per joves

ZONES

- 4c1 Blocs plurifamiliars
- 5b2 Cases aparellades
- 5a17 Cases en filera
- 6c2 Cases aïllades
- 8c6 Comercial
- Àrea arqueològica
- Àmbit d'actuació





ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
 - V1 Plaça urbana
 - V2 Jardí urbà
 - V4 Parc urbà
 - V5 Parc agrícola - forestal

E

- Equipaments
- E1 Docent
- E2 Sanitari-Assistencial
- E4 Cultural-social-religiós
- E5 Esportiu

D2-SD

- Allotjament dotacional públic per joves

ZONES

- 4c1 Blocs plurifamiliars
- 5b2 Cases aparellades
- 5a17 Cases en filera
- 6c2 Cases aïllades
- 8c6 Comercial

/ / / / Àrea arqueològica

ÀREES DE RISC GEOLÒGIC

- Línia de fractura
- / / / / Franja fractura
- / / / / Franja de perillositat baixa
- Àmbit d'actuació

REF. 1119

FEBRER 2024

DIN A-1 1/1.000

DIN A-3 1/2.000

0 5 10 20 40 m



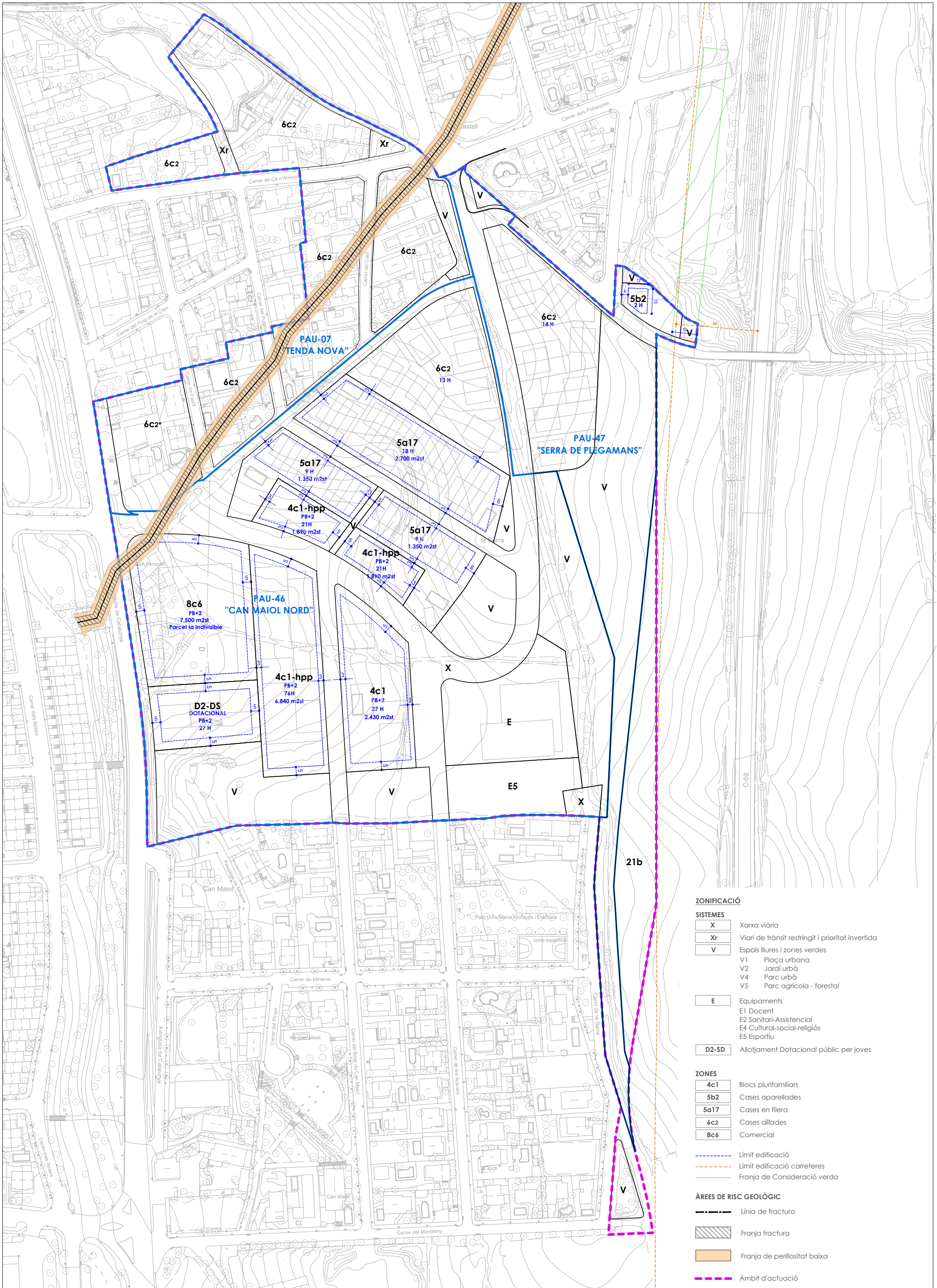
Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-46/PAU-47
 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

o.09 ZONIFICACIÓ



ZONIFICACIÓ

SISTEMES

- X Xarxa viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V Espais lliures i zones verdes
- V1 Plaça urbana
- V2 Jardí urbà
- V4 Parc urbà
- V5 Parc agrícola - forestal

E

- Equipaments
- E1 Docent
- E2 Sanitari-Assistencial
- E4 Cultural-social-religiós
- E5 Esportiu

D2-SD

Al allotjament dotacional públic per joves

ZONES

- 4c1 Blocs plurifamiliars
- 5b2 Cases aparellades
- 5a17 Cases en filera
- 6c2 Cases aïllades
- 8c6 Comercial

- Límit edificació
- Límit edificació carreteres
- Franja de Consideració verda

ÀREES DE RISC GEOLÒGIC

- Línia de fractura
- Franja fractura
- Franja de perillositat baixa
- Àmbit d'actuació





MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-46/PAU-47
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

REF. 1119

FEBRER 2024

DIN A-1 1/1.000

DIN A-3 1/2.000

0 5 10 20 40 m



Narcís Reverendo, arquitecte

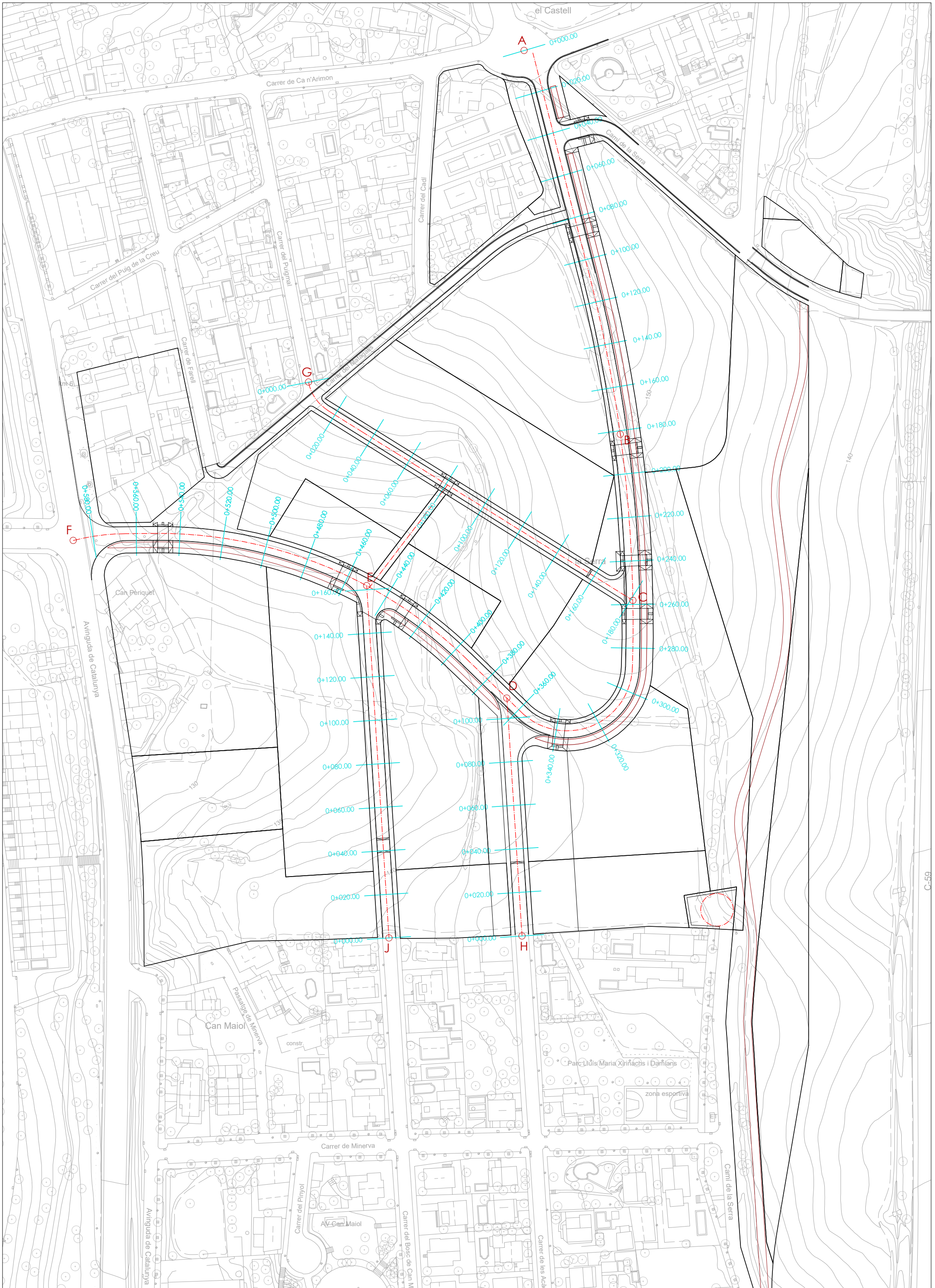
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP

Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



MODIFICACIÓ PUNTAL POUM AL PAU-07/PAU-46/PAU-47
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

REF. 1119 FEBRER 2024
DIN A-1 1/750
DIN A-3 1/1.500

0 5 10 20 30 m

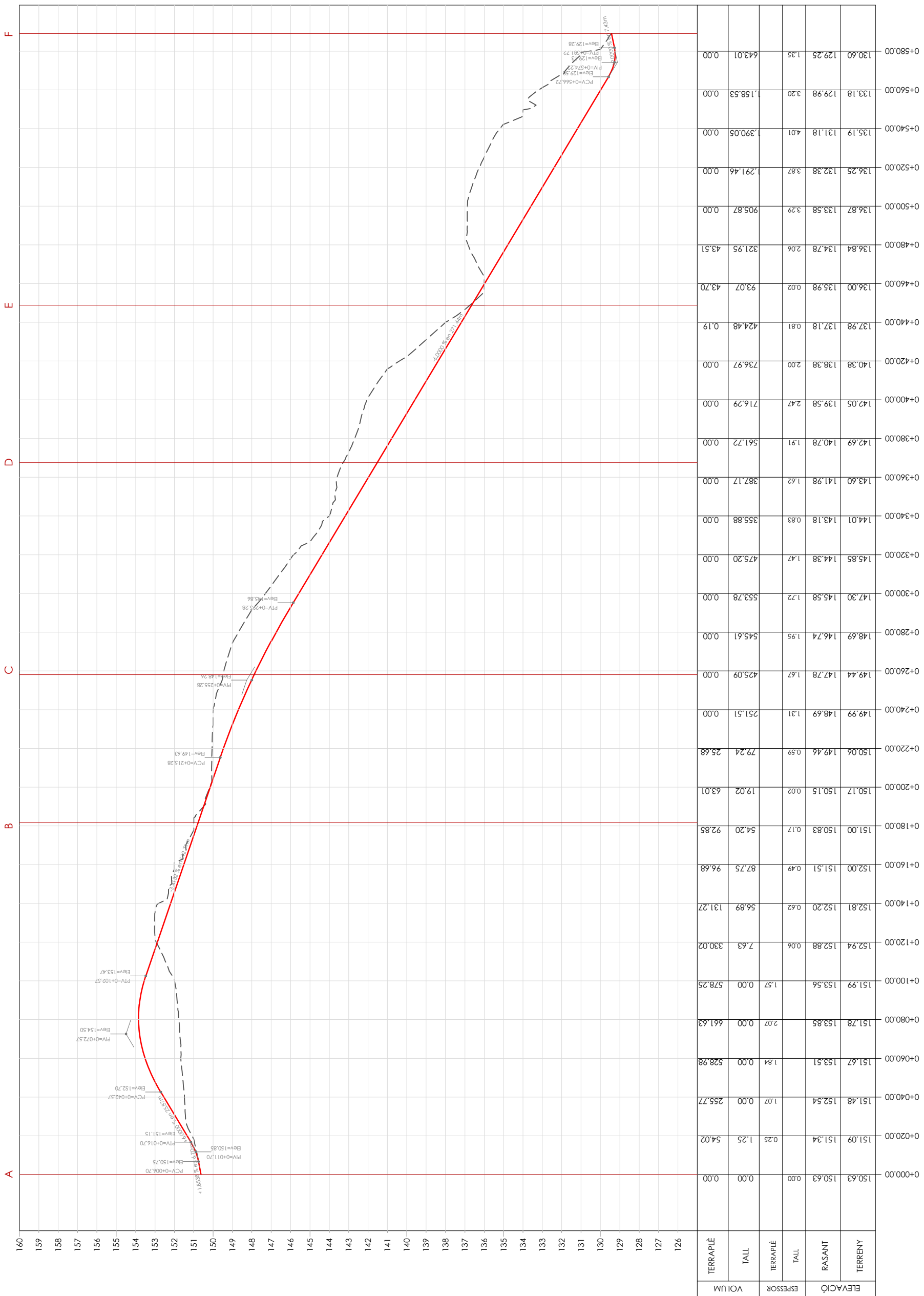


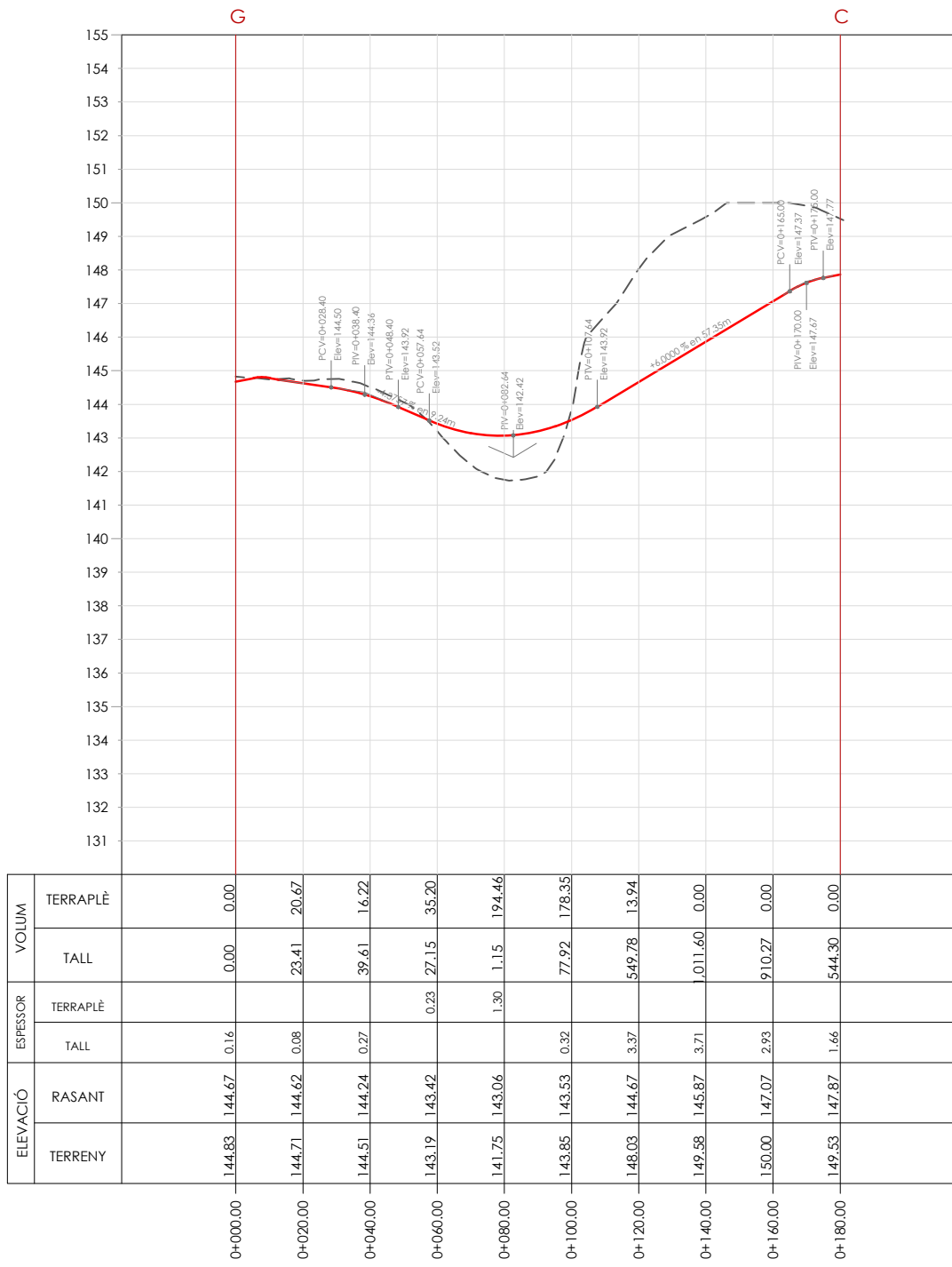
Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

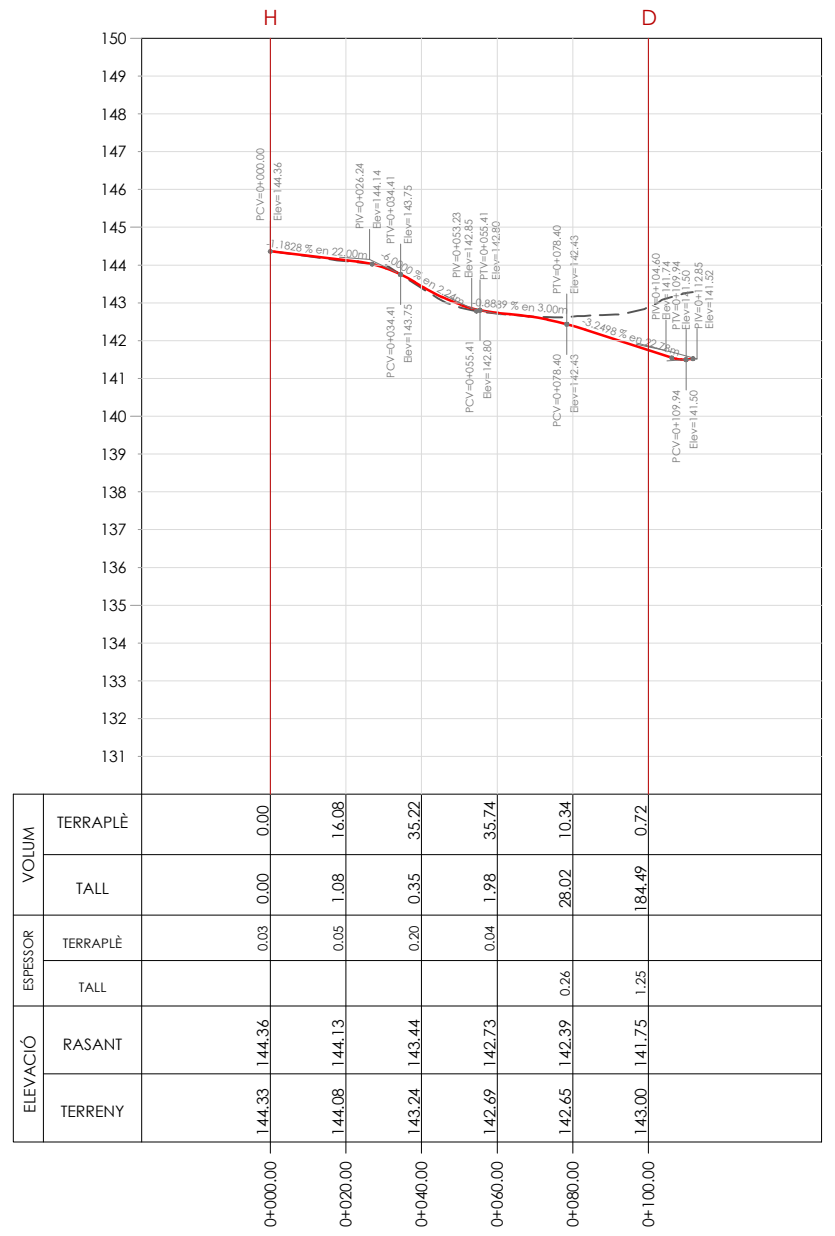
PERFIL A-B-C-D-E-F
 ESCALA HORIZONTAL : 1:1000
 ESCALA VERTICAL : 1:100
 TOTAL VOLUMETAL = 11.543,60m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLE = 2.995,57m³





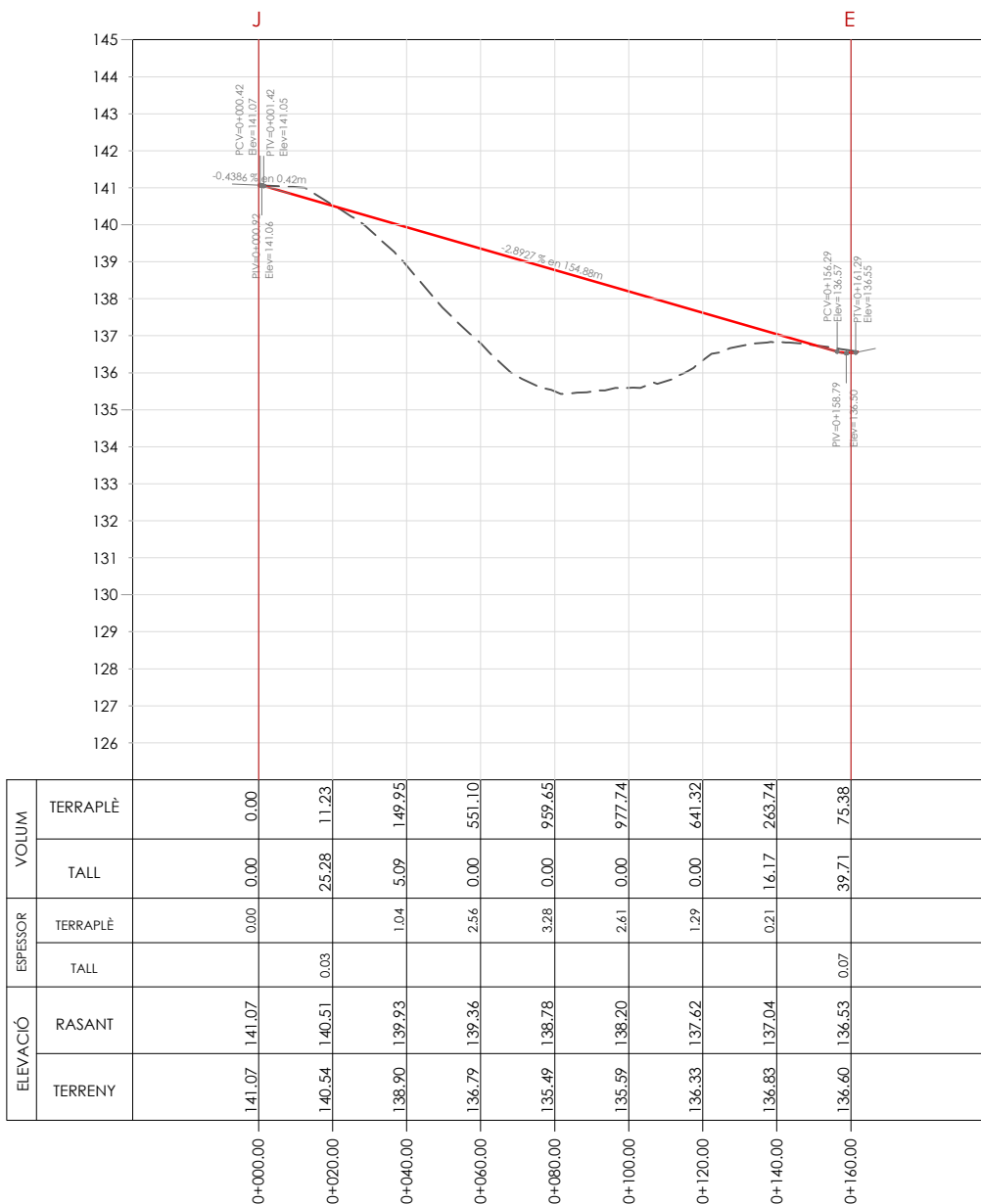
PERFIL G-C

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
 ESCALA VERTICAL 1 : 100
 TOTAL VOLUM TALL = 3.185.21m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = 458.85m³



PERFIL H-D

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
 ESCALA VERTICAL 1 : 100
 TOTAL VOLUM TALL = 215.93m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = 98.11m³



PERFIL J-E

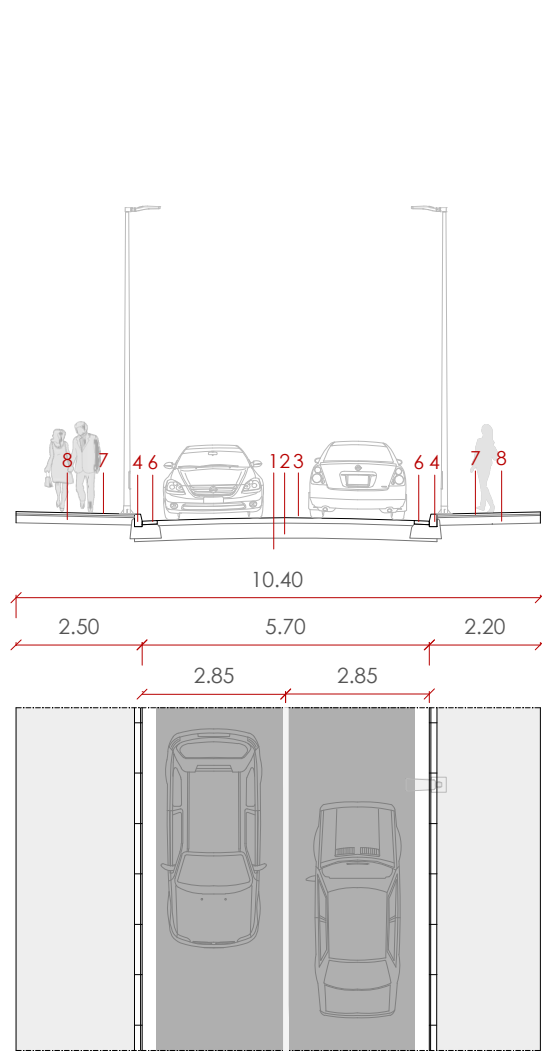
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
 ESCALA VERTICAL 1 : 100
 TOTAL VOLUM TALL = 84.24m³
 TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = -3.630.11m³



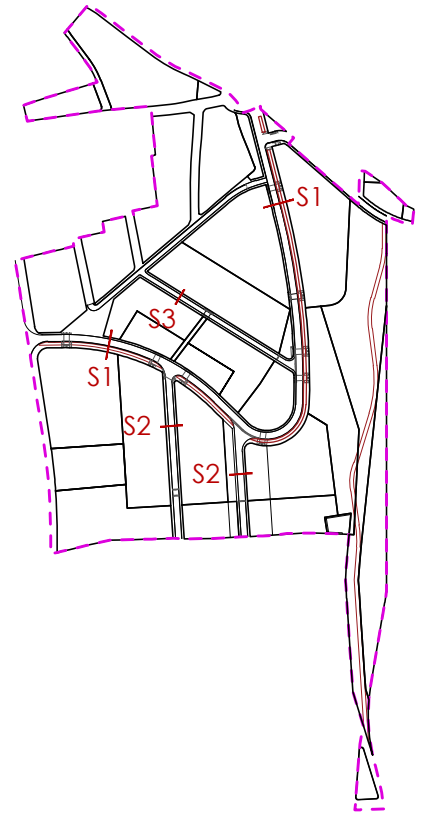
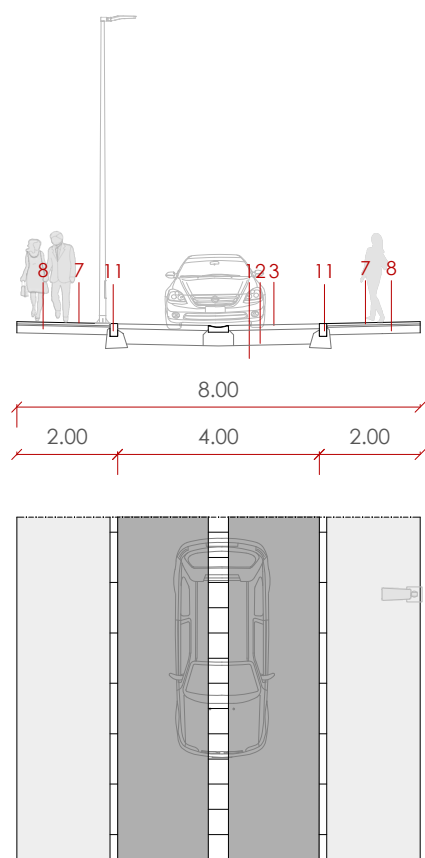
SECCIÓ TIPUS S-1



SECCIÓ TIPUS S-2



SECCIÓ TIPUS S-2



LLEGENDA

1. ESPLANADA
2. BASE DE TOT-Ú ARTIFICIAL
3. MESCLA BITUMINOSA EN CALENT
4. VORADA DE FORMIGÓ C5 DE 100x15-12x25cm TIPUS T-2 / T-2p
5. VORADA TAULÓ A3 DE 100x20x8cm
6. RIGOLA AMB PECES DE MORTER DE CIMENT BLANC 30x30x8cm
7. PAVIMENT DE PANOT DE 9 PASTILLES 20x20x4cm
8. BASE DE FORMIGÓ HNE-15/B/40
9. PAVIMENT DE LLOSA FILTRA GREEN DE BREINCO O EQUIVALENT DE COLOR GRIS DE 40x40x10 SOBRE CAPA DE 3-4cm DE SORRA 0-3mm
10. SUBBASE 20 cm DE GRAVA 2/22 o 2/32 mm
11. VORADA TAULÓ DE 15cm

