



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA (TUC) DEL MUNICIPI DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
Plaça de la Vila nº 1 (08184)



ÍNDEX DEL DOCUMENT

A. MEMÒRIA

1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL.....	01
1.1. Objecte i finalitat de la delimitació.....	01
1.2. Promotor, iniciativa i redactor.....	02
2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS.....	03
2.1. Situació i emplaçament de la TUC.....	03
2.2. Descripció del municipi.....	03
2.3. Antecedents i marc legal aplicable.....	04
2.4. Fonaments de dret.....	05
2.5. Descripció urbanística del municipi.....	08
2.6. Criteris del POUM a seguir per la TUC.....	10
2.7. Objectius del POUM a aconseguir per la TUC.....	11
2.8. Característiques del comerç en el municipi.....	13
2.9. Criteris comercials del municipi segons el document del POUM.....	14
2.10. Normativa de l'ús comercial segons el POUM.....	17
3. PROPOSTA.....	19
3.1. Delimitació de l'àmbit.....	19
3.2. Descripció i justificació de la proposta.....	21
3.3. Qualificacions incloses en la TUC.....	23
3.4. Usos dominants, principals i compatibles.....	29
3.5. Classificació del sòl dins de la TUC.....	40

B. PLÀNOLS

1. Situació i delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC)	E: 1/10.000
2. Qualificacions urbanístiques en la Trama Urbana Consolidada (TUC)	E: 1/5.000
3. Classificació del Sòl en la Trama Urbana Consolidada (TUC)	E: 1/5.000



A. MEMÒRIA

1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

1.1. Objecte i finalitat de la delimitació

L'expedient té per objecte delimitar gràficament el perímetre corresponent a la trama urbana consolidada del municipi de Palau-solità i Plegamans, d'acord amb el que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, modificat per l'art. 113 de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

El sentit de la delimitació és definir quins són els àmbits susceptibles d'acollir els diferents establiments comercials que la pròpia norma defineix.

A manera de resum els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent. A continuació es detalla, de manera genèrica, on es poden localitzar els diferents tipus d'establiments:

<u>Tipus de comerços</u>	<u>Localització</u>
(PEC) < 800 m ²	Sòl residencial dominant (dins o fora de la TUC)
(MEC) > 800 m ² < 1.300 m ²	Dins la TUC en municipis > 5.000 habitants o capitals de comarca
(GEC) > 1.300 m ² < 2.500 m ²	Dins la TUC en municipis > 5.000 habitants o capitals de comarca
(GECT) > 2.500 m ²	Dins la TUC en municipis > 50.000 habitants o capital de comarca
(ECS)	Tots els àmbits on s'admet l'ús comercial (dins o fora de la TUC)

La Disposició Transitòria Primera del DL 1/2009 estableix que en el termini màxim de 6 mesos, a comptar des de l'entrada en vigor del Decret Llei, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar de la representació gràfica de les seves trames urbanes consolidades (TUC) d'acord amb el que estableix el propi Decret Llei.

El municipi de Palau-solità i Plegamans no té a dia d'avui la trama urbana consolidada delimitada, ja que durant uns quants anys s'ha estat realitzant la revisió del planejament en tot el municipi, i es va creure oportú realitzar la delimitació en el moment que estigués aprovada aquesta revisió.

El POUM de Palau-solità i Plegamans va estar aprovat definitivament per la CTUB el 23 d'abril de 2015 i es va publicar el 30 d'octubre de 2015; en conseqüència en l'actualitat esdevé necessària la determinació de la trama urbana, seguint les consideracions de l'article 7 del DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.



1.2. Promotor, iniciativa i redactor

La delimitació de la trama urbana consolidada (TUC) del municipi de Palau-solità i Plegamans es formula i tramita per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, d'acord amb el que estableixen els articles 7, 8 i 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments.

El facultatiu, tècnic redactor i responsable d'aquest document (Delimitació de la trama urbana consolidada de Palau-solità i Plegamans), contractat pels Serveis Tècnics municipals de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, és l'Arquitecte Santiago Bertran Rafel, col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 22.364-6.

Ha col·laborat també en l'elaboració d'aquest document el tècnic Jaume Rosa Capella amb núm. de col·legiat 14256 del CAATEEB (Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona).



2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS

2.1. Situació i emplaçament de la TUC

La ubicació d'aquesta proposta de delimitació de la trama urbana consolidada, seguint les consideracions del DL1/2009, és en el municipi de Palau-solità i Plegamans.

Palau-solità i Plegamans està situat al mig del Vallès, a 15 km. de Sabadell, a 13 km. de Granollers i a 25 km. de Barcelona; forma part de la comarca del Vallès Occidental, i és fronterer amb el Vallès Oriental.

Limita al nord amb Caldes de Montbui i Lliçà de Munt; a l'est amb Lliçà de Vall i un enclau històric de Montcada i Reixac; al sud amb Mollet del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda i, a l'oest amb Polinyà i Sentmenat.

2.2. Descripció del municipi

El municipi té una extensió de 14,9 km² i es troba a una altitud de 140 m sobre el nivell mar.

Geològicament es situa entre la serralada litoral i prelitoral, en l'anomenada depressió del Vallès-Penedès, configurant un territori bàsicament pla a la part central i amb petites serres que s'estenen en direcció nord-sud en els extrems del territori.

A la part central de la plana i en la mateixa direcció que les serres discorre la riera de Caldes, en la qual conflueixen la riera de Sentmenat i el torrent de Can Duran.

Palau-solità i Plegamans és format històricament per dos nuclis de població o dues parròquies, per una part, Palau-solità (parròquia de Santa Maria de Palau-solità) i per l'altre, Plegamans (Sant Genís de Plegamans).

En l'actualitat el municipi té 14.190 hab. (gener 2016), amb una densitat aproximada de la població de 952,35 hab./km².

El creixement de la població de Palau-solità i Plegamans és superior a la mitjana de Catalunya per al període 1998-2004 i s'explica principalment pel component migratori i l'elevat nombre d'empreses ubicades al terme municipal de Palau-solità i Plegamans. Durant aquests últims anys el creixement de la població ha estat totalment estancat, degut a la crisi econòmica del país i per la mancança d'un planejament general aprovat (POUM), donant molt poca activitat al municipi i una oferta d'habitatges molt reduïda.

Des del punt de vista socioeconòmic i urbanístic, Palau-solità i Plegamans segueix, en les darreres dècades, les pautes de desenvolupament de la comarca del Vallès occidental.

La importància de l'activitat industrial s'ha compatibilitzat amb un fort atractiu per la residència, particularment en tipologies unifamiliars, amb una marcada tendència en els darrers anys, al pas de segones a primeres residències.

La indústria i la residència han evolucionat autònomament, tendint a situacions d'elevada mobilitat obligada i en vehicles pesats.



En el cas de Palau-solità i Plegamans, l'augment de l'activitat industrial i l'ocupació residencial s'han vist potenciades per la millora de les comunicacions en l'entorn territorial, amb la creació d'autopistes, la sortida de l'autopista, i la millora, des d'aquesta sortida, de l'eix Mollet- Caldes.

La construcció de la variant de la C-59 al pas per Palau-solità i Plegamans, ha suposat una millora en el sistema de comunicacions, evitant el pas a través del nucli urbà; però sobretot, ha suposat una gran millora pel propi poble, que s'ha vist alliberat d'un trànsit aliè; i en conseqüència es pot plantejar l'oportunitat de reordenar la seva estructura urbana.

Pel que fa a l'evolució del parc d'habitatges i de vehicles, cal assenyalar que la dinàmica de noves construccions del municipi ha estat en els últims anys inferior a la del Vallès Occidental i Catalunya; no obstant, pel que fa al parc de vehicles s'observa la situació inversa.

2.3. Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística, tant estatal com autonòmica, està conformat per les següents disposicions:

Legislació urbanística de Catalunya

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU).
- Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La legislació estatal en matèria de règim del sòl i valoracions

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (en endavant TRLS).

Pel que fa a l'àmbit local, el planejament vigent al terme municipal de Palau-solità i Plegamans és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015.

Finalment, el document compleix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, publicat al DOGC número 5534, de data 28/12/2009, que constitueix l'actual regulació sectorial en matèria de comerç, modificat per l'art. 113 de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.



2.4. Fonaments de dret

Es objecte del present document, l'elaboració d'un Estudi i la Delimitació de la Trama Urbana Consolidada del municipi.

Tal com s'ha esmentat en l'apartat anterior, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials constitueix l'actual regulació sectorial en matèria de comerç, modificat per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Per tant, la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi de Palau-solità i Plegamans, tindrà en compte els articles 7, 8 i 9 d'aquest Decret Llei 1/2009, amb les modificacions posteriors de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, que es transcriuen a continuació:

- *Art. 7. Trames urbanes consolidades (TUC)*
 1. *Als efectes d'aquest Decret Llei, s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:*
 - a) *Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.*
 - b) *Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.*
 - c) *Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.*
 - d) *Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a),b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.*
 2. *Als efectes d'aquest article:*
 - a) *S'entén per usos comercials inserits en els usos residencials, la distribució dels establiments comercials integrada amb els usos residencials dominants en una determinada zona, amb la presència de locals situats a les plantes baixes dels edificis o en edificacions independents, sempre que configurin una ordenació urbanística unitària. S'entén per àrees residencials el conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en polígons d'actuació urbanística en sol urbà o en sectors en sol urbà o urbanitzable amb planejament urbanístic derivat aprovat i vigent, amb ús residencial dominant, i els sistemes que les vertebrin, sempre que configurin una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.*



b) *S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüïtat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.*

• *Article 8. Delimitació de les trames urbanes consolidades (TUC)*

1. *Als efectes del que estableix aquest Decret Llei, s'ha de delimitar gràficament el perímetre corresponent a les trames urbanes consolidades dels municipis amb una població de més de 5.000 habitants i a les capitals de comarca, d'acord amb les determinacions de l'article 7.*

2. *La primera delimitació de la trama urbana consolidada es subjecta al procediment següent:*

a) *L'Ajuntament, amb el tràmit previ d'informació pública pel termini d'un mes, ha de trametre l'acord del Ple relatiu a la proposta de delimitació de la trama urbana consolidada a la direcció general competent en matèria d'urbanisme per a la seva aprovació, juntament amb la documentació següent:*

Memòria justificativa de la proposta.

Plànols a escala dels àmbits a incloure a la trama urbana consolidada.

Expedient administratiu de la tramitació de la proposta

b) *La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de formular una sol·licitud d'informe a la direcció general competent en matèria de comerç adjuntant la documentació necessària per poder resoldre la sol·licitud. Aquest informe és preceptiu i té caràcter vinculant en cas de ser desfavorable. La documentació es considera completa, als efectes del termini previst a l'apartat una vegada s'hagi emès l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, que ha d'emetre informe en el termini màxim d'un mes. En cas que no s'emeti informe en el termini previst, es poden prosseguir les actuacions.*

c) *La delimitació s'aprova mitjançant resolució de la persona titular de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència, si s'escau, a l'Ajuntament corresponent, per un termini de quinze dies, en el cas que s'hi hagi d'introduir rectificacions. En cas que les rectificacions introduïdes suposin una modificació substancial de la proposta informada per la direcció general competent en matèria de comerç, aquesta ha de tornar a emetre l'informe previst a l'apartat b).*

d) *El termini per aprovar la delimitació és de dos mesos a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud amb la documentació completa. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat i notificat la resolució, la delimitació s'entén efectuada en els termes previstos a la proposta formulada per l'Ajuntament.*

e) *La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de donar publicitat a la delimitació de les trames urbanes consolidades mitjançant la publicació al DOGC. Així mateix, s'ha de donar publicitat de la delimitació a través del portal de difusió telemàtica del planejament urbanístic.*

3. *Les modificacions de les trames urbanes consolidades per incorporar els àmbits a què fan referència les lletres b), c) i d) de l'article 7.1 se subjecta al procediment següent:*



- a) *En el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe. La modificació s'ha de publicitar d'acord amb el que estableix la lletra e) de l'apartat 3.*
- b) *En la resta de supòsits, s'ha de seguir el procediment que preveu l'apartat 2. En els sectors incorporats a la nova delimitació de la TUC no es poden obrir establiments comercials subjectes a llicència comercial fins que les obres d'urbanització dels sectors es trobin executades.*

• **Article 9. Localització i ordenació de l'ús comercial**

1. Paràmetres generals:

- a) *Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.*
- b) *L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i de sostenibilitat ambiental, d'eficiència energètica i de preservació del patrimoni historicoartístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.*
2. *Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial. Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic. Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluença en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.*
3. *Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. S'entén per municipi assimilable a un de més de 5.000 habitants el que disposa d'una població equivalent a temps complet anual (ETCA) superior a aquesta quantitat, segons les darreres dades oficials de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).*

Excepcionalment, els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada si la implantació es produeix dins de les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullen el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'aeroports comercials segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.



4. *Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. S'entén per municipi assimilable a un de més de 50.000 habitants el que disposa d'una població equivalent a temps complet anual (ETCA) superior a aquesta quantitat, segons les darreres dades oficials de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).*
5. *Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.*

2.5. Descripció urbanística del municipi

L'anàlisi general del municipi ens ha donat a conèixer un seguit d'aspectes que cal considerar, que han permès concretar els objectius del document del POUM, així com també els objectius de la delimitació de la trama urbana (TUC). Aquestes característiques del municipi són les següents:

- Desenvolupament del municipi

- Gran extensió i dispersió de les àrees urbanitzades.
Palau-solità i Plegamans és un municipi amb una gran extensió i dispersió d'àrees urbanitzades, amb una ocupació del sòl desmesurada, i encara que aquest fet faci que les àrees urbanes estiguin molt en contacte amb les àrees rurals, des del punt de vista de l'ocupació del sòl aquest fet és un factor negatiu que cal corregir.
- Ocupació del sòl sense una idea clara d'estructura dels desenvolupaments urbanístics.
El municipi presenta una ocupació del sòl sense una idea clara d'estructura dels diferents desenvolupaments urbanístics. Hi ha l'herència de fa molts anys d'una mala planificació, o més aviat de no tenir clares les pautes generals del desenvolupament del municipi, ja que el planejament era precari, sense preocupació per l'ordenació global del territori. El poble ha anat creixent sense una idea global del seu desenvolupament, sense cap estructura general i orgànica del territori coherent.
- Manca de continuïtat de la trama urbana.
El municipi presenta unes urbanitzacions poc cohesionades, disposant-se uns buits urbans que fan que la trama urbana no sigui contínua, dificultant les relacions entre els barris, l'accessibilitat i la mobilitat en el conjunt del municipi. Les urbanitzacions perifèriques estan molt mal comunicades amb el centre.
- Desenvolupaments urbans molt lligats al medi rural.
Palau-solità i Plegamans té un model de ciutat que integra el sòl urbà i el no urbanitzable (agrícola i forestal), on els espais de vegetació lligats a les rieres passen a través del sòl urbà creant unes fronteres naturals.



Aquesta forma de creixement va sorgir en el seu inici a partir d'una mala planificació, però en l'actualitat representa una característica peculiar del municipi. Palau és avui un municipi en que moltes vegades no se sap si estàs al mig de la ciutat o en un entorn agrícola, i això el ciutadà ho agraeix profundament perquè en definitiva es un model de ciutat que ofereix constantment el contacte entre el món urbà i el món rural i dóna un model de qualitat de vida reconegut pels palauencs.

- Sòl urbà amb una normativa urbanística sense criteris globals.

El municipi presenta un cert caos urbanístic, no tant en les urbanitzacions, però sí en el centre urbà, i això ha estat per no tenir unes pautes i una normativa urbanística ben regulada amb una idea global de conjunt.

- Sistemes de comunicació

- Xarxa viària incompleta que no estructura el territori i dificulta la mobilitat.

La discontinuïtat de la xarxa viària dificulta l'accessibilitat entre els barris i la mobilitat en el conjunt del municipi.

- Xarxa peatonal pràcticament inexistent.

La falta d'una xarxa coherent per a vianants que doni continuïtat als diferents espais lliures i equipaments dificulta enormement la mobilitat dels ciutadans. No hi ha continuïtat de les diferents traces peatonals i de les diferents voreres, i continuïtat amb els camins que es troben en el sòl rural. Aquest fet dificulta enormement la implantació comercial, que en molts casos es redueix en punts molt concrets.

- Absència de xarxa de carrils bici que millori la mobilitat.

Hi ha una manca de mobilitat interna entre els diferents barris i d'accessibilitat als diferents equipaments, que es podria solucionar sense la necessitat d'utilitzar el cotxe o altres transports contaminants. Una xarxa en condicions per a bicicletes ens donaria una major relació entre els barris, els diferents equipaments i amb el món rural, ja que donaria continuïtat als camins en sòl no urbanitzable.

- Manca d'aparcaments per donar més accessibilitat.

La xarxa viària només podrà donar el servei corresponent si es troba equipada amb els corresponents aparcaments disposats estratègicament en els llocs que es necessiten, relacionats amb els diferents sistemes d'equipaments i zones verdes o aquells espais de gran concurrència dels ciutadans, així com en aquelles zones on es disposa el comerç.

- Sistemes d'espais lliures i equipaments

- Poca definició de l'estructura dels diferents sistemes.

No hi ha cap tipus d'estructura que doni continuïtat als diferents espais urbans (espais lliures i equipaments). La falta d'una xarxa de sistemes continua fa que



aquests no s'utilitzin de la mateixa manera i que es transformin en molts casos en espais residuals sense cap interès.

- Dispersió dels espais lliures i equipaments amb unes dimensions inapropiades. Al llarg dels anys les zones verdes i els equipaments s'han anat obtenint en alguns casos per expropiació, però majoritàriament per cessió dels diferents desenvolupaments urbanístics per assolir els diferents estàndards urbanístics. El resultat ha estat l'obtenció d'un gran nombre de sistemes dispersos per tot el municipi, però sense unes dimensions adequades per a cada ús o tipus d'equipament, o amb unes característiques impròpies per poder urbanitzar-los i utilitzar-los com espais lliures.
- Tractament residual de la riera de Caldes. Palau sempre ha crescut donant l'esquena a la riera de Caldes, i sempre se l'ha tractat com un problema, sorgint activitats i espais de caràcter molt residual.

- Els centres

- Manca de centralitat del municipi. Palau no està dotat d'un centre que tingui l'entitat suficient que aglutini i polaritzi les diferents activitats del municipi.
- Carència d'espais de concentració, passejada i lleure per als vianants. Tampoc hi ha espais de concentració, passejada i lleure pels vianants, d'ús comercial i lúdic. En l'actualitat hi ha uns centres històrics que no presenten gaire interès, per la falta de sensibilitat en la recuperació d'aquests al llarg dels anys, cosa que a donat peu al deteriorament dels diferents espais urbans.

2.6. Criteris del POUM a seguir per la TUC

El POUM ha determinat un seguit de criteris a tenir en compte en la gestió urbanística, així com en la redacció del planejament derivat.

Totes les noves figures de planejament, i evidentment també la TUC, han de seguir els mateixos criteris, per tal d'arribar a uns objectius concrets.

Aquests criteris que el POUM determina són els següents:

- Criteris de reducció del creixement en extensió / compactació / moderació del consum de sòl

- Reduir el creixement desmesurat en extensió, moderant el consum de sòl.
- Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes actuals, per reduir les necessitats d'extensió.
- Determinar nous creixements més compactes, continus i amb major densitat.



- Criteris de consolidació de la trama urbana i relligament de la vialitat i les xarxes

- Consolidar i relligar la trama urbana actual, tot donant continuïtat als diferents vials existents.
- Suplir amb els nous creixements els dèficits actuals de sistemes (vialitat, equipaments, zones verdes).

- Criteris de potenciació dels centres històrics i el centre urbà

- Crear centralitats, punts emblemàtics, punts estratègics, nòduls, punts de referència de la ciutat.
- Reforçar, amb els nous creixements urbans, els centres històrics i el centre urbà tradicional.

2.7. Objectius del POUM a aconseguir per la TUC

Tots els criteris determinats pel POUM, que es concreten en l'apartat anterior, són per arribar a un seguit d'objectius, que la TUC també haurà d'ajudar a aconseguir.

Tots aquest objectius son els següents:

- Limitació de l'ocupació del sòl

Un dels grans objectius del POUM és limitar l'ocupació del sòl, reduint els creixements desmesurats en extensió, fent més sostenible el futur desenvolupament del municipi.

Pel que fa al comerç, l'objectiu és limitar la seva ocupació i concentrar i aglutinar aquest al servei del centre urbà i dels barris.

- Consolidació i cohesió del sòl

El POUM busca un model de poble de consolidació i cohesió, a través de relligar la trama urbana i de donar continuïtat als diferents barris; així com de reforçar el centre, reforçar les relacions d'espais lliures i equipaments, preveure activitats no residencials a les àrees centrals (usos terciaris, usos comercials,...), i d'aquesta manera superar l'actual tendència del municipi pel que fa a l'expansió en el territori de creixements desendregats.

El comerç s'ha de disposar creant centres o eixos aglutinadors de l'activitat social i econòmica, en zones de preferència per als vianants.

- Aportació d'elements d'estructura

El POUM resol prioritàriament els problemes interns de comunicació viària. En l'actualitat tenim una xarxa viària molt incompleta i fraccionada, i per aquest motiu el POUM determina una xarxa viària interna que estructurï tot el territori municipal i doni serveis als diferents barris, solucionant la continuïtat de l'actual vialitat.



- Regularització d'urbanitzacions

Una de les característiques del municipi de Palau-solità i Plegamans és l'existència de creixements urbanísticament desendregats, i per tant el POUM pretén regularitzar aquesta situació.

- Recuperació dels cascs històrics com a centralitats

Palau-solità i Plegamans no té un únic centre que aglutini la seva activitat econòmica, cultural, social, comercial, sinó que presenta dins el sòl urbà quatre centres històrics poc rellevants: el Barri de Dalt, el Centre pròpiament dit, la Sagrera i el Barri de Baix.

El municipi ha de recuperar els nuclis o centres històrics (el Barri de Dalt, la Sagrera i el Barri de Baix) com a centralitats de barri, tot garantint i potenciant la zona de passeig per als vianants, per tal de reactivar l'activitat cultural, econòmica i social.

En el cas del Centre, el POUM proposa reforçar la seva centralitat, tot ampliant l'àmbit amb la relació dels diferents barris perifèrics i l'Av. de Catalunya, per tal d'augmentar la seva activitat cultural, econòmica, social i comercial.

Resulta imprescindible reforçar i consolidar el centre, la potenciació dels teixits existents a través d'una transformació integral de la urbanització del casc, la peatonalització del centre, amb la creació d'un àmbit comercial i de passeig pels ciutadans, la posició de determinades activitats o usos que polaritzin i focalitzin certes activitats econòmiques (com pot ser la col·locació del mercat), i la creació d'aparcaments al voltant del nucli urbà. Els nous desenvolupaments que es proposen (sector Camí del Molí i sector no delimitat de Can Cladelles), han de tenir també com a objectiu prioritari reforçar i consolidar el centre, i ampliar les àrees centrals recolzades amb el Parc lineal de la Riera de Caldes i el Parc Central del Camí del Molí.

- Creació del Parc de la Riera de Caldes juntament amb el Parc Central

El POUM proposa la creació d'un gran Parc lineal en la riera de Caldes i d'un Parc Central en el Sector del Camí del Molí

Els nous sectors han de possibilitar la gran transformació de la riera, com a Parc urbà integrador i aglutinador d'activitats lúdiques pel municipi; i, per tant, la riera de Caldes ha de configurar-se com la gran façana de la ciutat, i els barris existents i els nous creixements han d'obrir-se a aquest gran espai, que s'ha de convertir en el nexa d'unió entre la zona est i l'oest del municipi, en un gran eix lúdic i d'activitats, on les noves activitats comercials que s'implantin (àmbit discontinu de la TUC a la part oest de la Riera de Caldes).

- Transformació de l'Av. de Catalunya en una via urbana

El POUM dóna una gran importància a la transformació de l'estructura viària de l'Av. de Catalunya, per tal que pugui dinamitzar i reactivar el municipi, i que doni



el servei de relació necessari entre els diferents barris.

La construcció de la variant de Palau ha donat l'oportunitat de transformar l'antiga carretera en una via urbana i/o un eix cívic. Aquesta transformació és un dels principals objectius del Pla, que pren l'avinguda de Catalunya com a un dels eixos vertebradors del poble, a través del qual es produeixen els accessos a la resta dels barris.

Per tant, el POUM planteja la transformació de l'avinguda de Catalunya com a eix vertebrador del municipi, tant viari, cívic i aglutinador d'una gran part de les activitats dels ciutadans de Palau (activitat cultural, econòmica, social,...).

2.8. Característiques del comerç en el municipi

Palau-solità i Plegamans presenta un comerç i unes activitats econòmiques força disperses en el municipi, sense cap tipus de relligam, possiblement degut a la gran extensió de les àrees urbanitzades; i en conseqüència no hi ha cap àrea urbana que funcioni com a una àrea comercial i d'activitats lligada als espais urbans dels diferents barris (possiblement l'àmbit del centre urbà és l'únic que presenta una certa polarització comercial).

Tampoc hi ha una idea clara d'estructura dels desenvolupaments urbanístics i això comporta que tampoc hi hagi una estructura comercial.

En molts casos la manca de continuïtat de la trama urbana i dels espais peatonals dificulta la mobilitat rodada i peatonal, comportant la ineficàcia comercial.

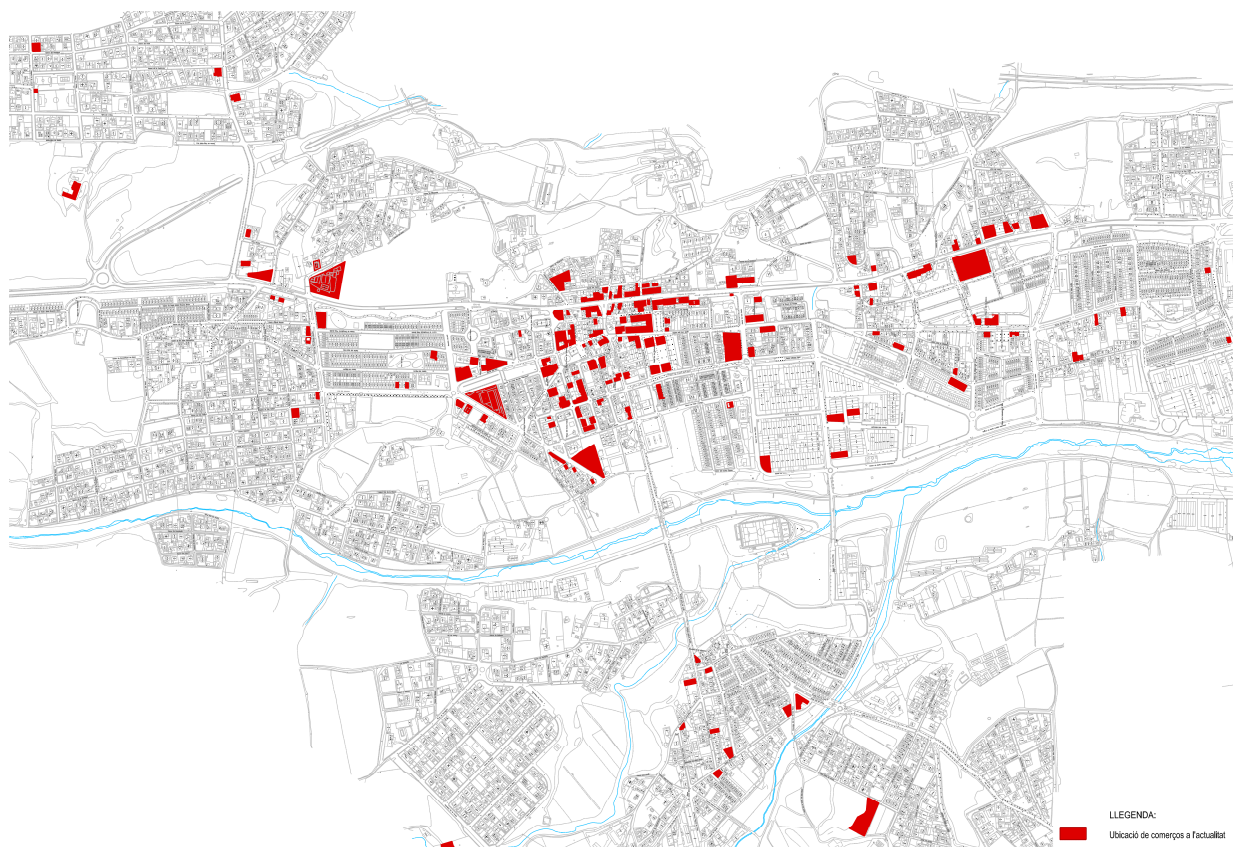
La falta d'una estructura o d'una xarxa de sistemes continua amb els diferents espais urbans (espais lliures, zones verdes, vials peatonals de trànsit restringit, voreres,) fa que la implantació comercial i de serveis en les zones urbanes sigui molt més difícil.

Finalment, el municipi presenta una manca de centralitat. Palau no està dotat d'un centre que tingui l'entitat suficient que aglutini i polaritzi les diferents activitats del municipi. Tampoc hi ha espais de concentració, passejada i lleure pels vianants, d'ús comercial i lúdic. L'àmbit del centre urbà és l'únic que presenta uns espais per a passejar, de lleure i esbarjo però li falta activitat comercial per millorar les relacions soci-culturals dels ciutadans. En l'actualitat hi ha uns centres històrics que no presenten gaire interès, per la falta de sensibilitat en la recuperació d'aquests al llarg dels anys, cosa que a donat peu al deteriorament dels diferents espais urbans.

Analitzant el plànol d'inventari dels comerços i serveis, realitzat el 2015, s'observa clarament una concentració d'activitats en el centre, lligats fonamentalment en l'Av. Catalunya (entre el c/ Barcelona i el c/ Riereta), c/ Anselm Clavé, c/ Comerç, Camí Reial (entre el c/ Barcelona i la Pl. de l'Estruch), i la Pl. de l'Estruch; així com dos petits nòduls, el primer situat en la intersecció entre l'Av. Diagonal, Camí del Molí i Rbla. del Molí a on es situa el Mercadona, i el segon situat en la intersecció de C/Can Cortés i Camí Reial.



Cal també destacar dos concentracions perifèriques al centre i lligades a l'Av. Catalunya. Una primera situada en l'entrada nord de Palau-solità i Plegamans entre l'Av. Folch i Torres i c/ Arquitecte Falguera; i una segona situada en l'entorn del Caprabo, entre el c/ Monòlit i el c/ Can Llunch.



Plànol: Situació dels comerços i de les activitats econòmiques en el municipi de Palau-solità i Plegamans (juny 2015)

2.9. Criteris comercials del municipi segons el document del POUM

Amb l'objectiu de corregir les disfuncions observades en l'apartat anterior, es pretén impulsar la coexistència equilibrada dels diversos usos a l'àmbit del sòl urbà, tot afavorint-hi el desenvolupament i la diversitat del comerç i l'activitat associada de lleure i, en conseqüència, la correcta relació de l'activitat amb l'entorn urbà.

Els criteris generals a adoptar en el municipi, per tal de corregir les disfuncions actualment existents es resumeixen a continuació:

- Crear centres aglutinadors de l'activitat comercial lligats als barris.
- Reforçar la polaritat comercial i de serveis a l'entorn de les actuals polaritats (centres comercials), centres històrics i centre urbà.
- Configurar uns barris (juntament amb les noves operacions urbanístiques) que, per la seva barreja d'usos -residencial de diverses tipologies, petits despatxos,



comerç i serveis-, per la seva relativa compacitat i per la qualitat del seu espai públic, pugui tenir la consideració d'un nou centre urbà, complementari dels nuclis més antics i de l'actual centre.

- Crear un eix de prioritat comercial i de serveis, com a nexa d'unió de preferència per als vianants, i promoure els desplaçaments a peu i en transport públic en els actes de compra de les persones.
- Equilibrar els usos comercials i residencials en el centre i en l'eix de l'Av. Catalunya, sobre la base del desenvolupament de polaritats sobre l'eix comercial i de serveis principal.
- Millorar l'entorn urbà, per tal de relligar la ciutat.
- Fomentar la renovació, la millora dels establiments i promoure la dinamització, la inversió i la competència, per tal de contribuir a millorar les necessitats relacionals i de proveïment de les activitats econòmiques amb la convivència ciutadana.

Els criteris particulars a concretar pel municipi son els següents:

- Reforçar la polaritat comercial i de serveis en el centre urbà de Palau-solità i Plegamans, reactivant i consolidant el centre, potenciant la zona peatonal i augmentant la superfície comercial.
- Fomentar la renovació, la millora dels establiments i promoure la dinamització, la inversió i la competència, per tal de contribuir a millorar les activitats econòmiques del centre amb la convivència ciutadana.
- Equilibrar els usos comercials i residencials en el centre urbà i en l'eix de l'Av. Catalunya, sobre la base del desenvolupament de polaritats sobre l'eix comercial i de serveis principal.
- Augmentar la superfície comercial del municipi. L'execució dels diferents polígon d'actuació, plans de millora urbana i sòls urbanitzables ens proporcionarà un nou sostre comercial i de serveis en planta baixa que ajudarà a reactivar el comerç del municipi i a la vegada ens potenciarà certs espais urbans com aglutinadors de serveis.
- Crear una xarxa de polaritats comercials i de serveis en el municipi lligada als carrers principals i peatonals que donin major servei als ciutadans.

Aquesta xarxa s'establirà a partir del centre urbà (polaritat comercial central), en reconeixement de la concentració actual d'activitats en el centre, lligats fonamentalment a l'Av. Catalunya (entre el c/ Barcelona i el c/ Riereta), c/ Anselm Clavé, c/ Comerç, Camí Reial (entre el c/ Barcelona i la Pl. de l'Estruch), i la Pl. de l'Estruch.

Lligada a aquesta concentració principal del centre, a través de l'Av. Catalunya, futur eix principal de Palau (eix cívic, comercial i de serveis), es situaran dos noves polaritats, en reconeixement de les concentracions comercials existents.



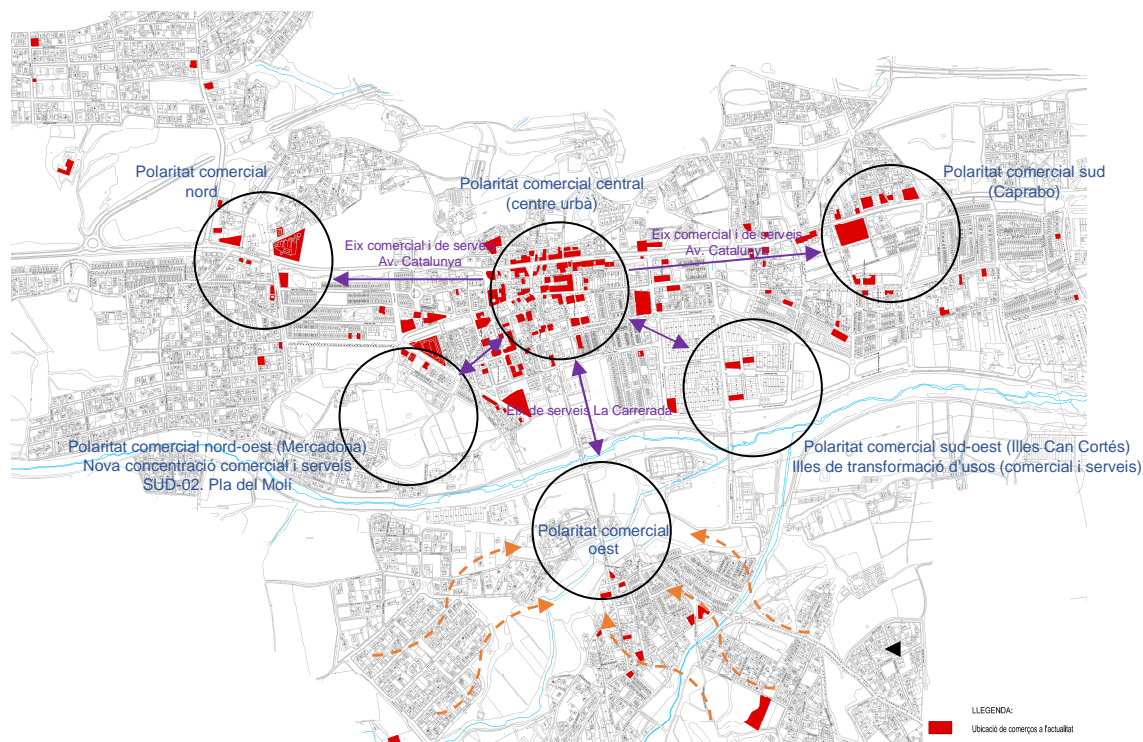
Les dues noves concentracions aniran lligades a la del centre per l'Av. Catalunya. La primera es situarà a l'entrada nord de Palau-solità i Plegamans entre l'Av. Folch i Torres i c/ Arquitecte Falguera (polaritat comercial nord); i la segona es situarà en l'entorn del Caprabo, entre el c/ Monòlit i el c/ Can Llloch (polaritat comercial sud).

Per tal de potenciar el centre urbà, es pretén incorporar dues noves concentracions, que es disposaran al seu voltant.

La primera que es situa al nord-oest del casc urbà incorporarà l'actual concentració situada en la intersecció entre l'Av. Diagonal, Camí del Molí i Rbla. del Molí a on es situa actualment el Mercadona. La disposició en un futur del nou sector SUD-02. Pla del Molí farà augmentar la importància d'aquesta polaritat, ja que aquest sector que ocupa una posició central en el casc urbà, té com a objectiu principal la integració al centre urbà.

La segona concentració comercial i d'activitats es situa al sud-oest del casc urbà, incorporant les dues illes de serveis de Can Cortés.

Aquestes illes són actualment fonamentalment d'ús industrial, però per la seva posició i condicions urbanístiques, han de respondre a objectius concrets d'ordenació i de transformació d'ús, tal com determina el document del POUM, ja que es troben just davant i rodejades de sòl residencial i d'equipaments, resultant incompatible amb l'entorn, alguns dels usos que es realitzen en l'actualitat. En conseqüència, es pretén transformar aquestes illes, a curt o a llarg termini, a usos comercials i de serveis.



Plànol: Xarxa de polaritats comercials i de serveis que es pretén aconseguir en el municipi.



Finalment es pretén crear un nou nòdul comercial i de serveis a l'oest del municipi, a l'altra banda de la riera de Caldes, que s'inclou en un nou sector a desenvolupar en un futur (SUD.04. Sector Bosc de Can Padró - Riera de Caldes).

Un dels objectius importants del desenvolupament d'aquest sector, tal com es determina en el document del POUM, és l'apropament que, pot comportar al centre urbà, dels diferents barris perifèrics de ponent situats a l'altra banda de la riera de Caldes. Això es pot aconseguir, amb la creació d'una vialitat adequada, però també amb la creació d'un centre en l'entorn de la Carrerada i de la Riera de Caldes, que polaritzi els diferents usos alternatius per tal de donar servei tant a les diferents urbanitzacions de ponent com al centre urbà actual, i d'aquesta manera es relliguin tots els diferents desenvolupaments del municipi en l'entorn del centre urbà.

Aquest fet és molt important per apropar tots els desenvolupaments de l'altre costat de la Riera de Caldes al centre.

- Reactivar l'eix principal de Palau (Av. de Catalunya) com a eix cívic, comercial i de serveis, millorant la continuïtat viària i proporcionant una nova ordenació en el seu front, ja que l'increment del sostre i la incorporació d'un front edificable de plurifamiliars amb una tipologia molt més adient per l'Av. de Catalunya ens permetrà uns baixos comercials. L'Av. de Catalunya s'ha de transformar com a eix vertebrador del municipi i aglutinador d'una gran part de les activitats de la ciutadania (activitat cultural, econòmica, social, comercials,...).
- Potenciar la zona peatonal del casc antic del Carrer de Baix i del Carrer de Dalt, donant continuïtat als carrers, reforçant l'estructura peatonal per tal d'obtenir major continuïtat i relació entre els centres històrics i les ordenacions perifèriques per tal de potenciar la implantació d'usos alternatius (comercial, serveis,...).

2.10. Normativa de l'ús comercial segons el POUM

Segons el document del POUM es considera activitat comercial la que consisteix en oferir i posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç.

Aquest tipus d'ús comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs, i al detall de productes manufacturats, de caràcter individual o col·lectiu. Comprèn també els autoserveis, superserveis, establiments especialitzats i les galeries comercials enteses com a agrupació de diferents locals comercials que comparteixen espais comunitaris en el propi edifici.

Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o seguretat de les persones o de les coses es regiran per l'establert per a l'ús industrial.



Podran tenir associat un magatzem amb una superfície màxima igual a la destinada a la venda i limitat a una càrrega de foc de 200 Mca/m² com a màxim.

El document del POUM determina que en la clau 7 i clau 8 –ús residencial no dominant- s'admeten els establiments comercials no singulars (PEC i/o MEC i/o GEC), per la qual cosa s'hauria de tenir en compte que:

- Els PEC no singulars només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant.
- Els MEC i GEC no singulars només es poden implantar dins el perímetre de la TUC.
- A aquestes zones se'ls apliquen els arts. 6.1 i 9.5 DL 1/2009, referits als ECS, que només comprenen determinats establiments: venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.
- Els establiments no singulars de fins a 799 m² de superfície de venda serien possibles en les claus 4, 5 i 6, però aquesta consideració hauria de ser valorada per l'òrgan competent en matèria urbanística, atès que els petits establiments poden implantar-se en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant.
- Els establiments dedicats a la venda de carburants, fora de la TUC, poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m², com a servei complementari a la benzina.

Els tipus d'establiments comercials que es contempen en aquest municipi, segons el document del POUM, es determinen d'acord al Decret Llei 1/2009 i a la Llei 9/2011, o normativa que el substitueixi.

Aquest son els següents:

- Petits establiments comercials de barri (PEB) Sup. venda inferior a 300 m².
- Petits establiments comercials (PEC) Sup. venda entre 300 m² i 800 m².
- Mitjans establiments comercials (MEC) Sup. venda entre 800 m² i 1.300 m².
- Grans establiments comercials (GEC) Sup. venda entre 1.300 m² i 2.500 m².
- Establiments comercials singulars (ECS). Sup. sense límit.

Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els mitjans i grans establiments comercials es poden implantar en la trama urbana consolidada (TUC) dels municipis de més de 5.000 habitants.



3. PROPOSTA

3.1. Delimitació de l'àmbit

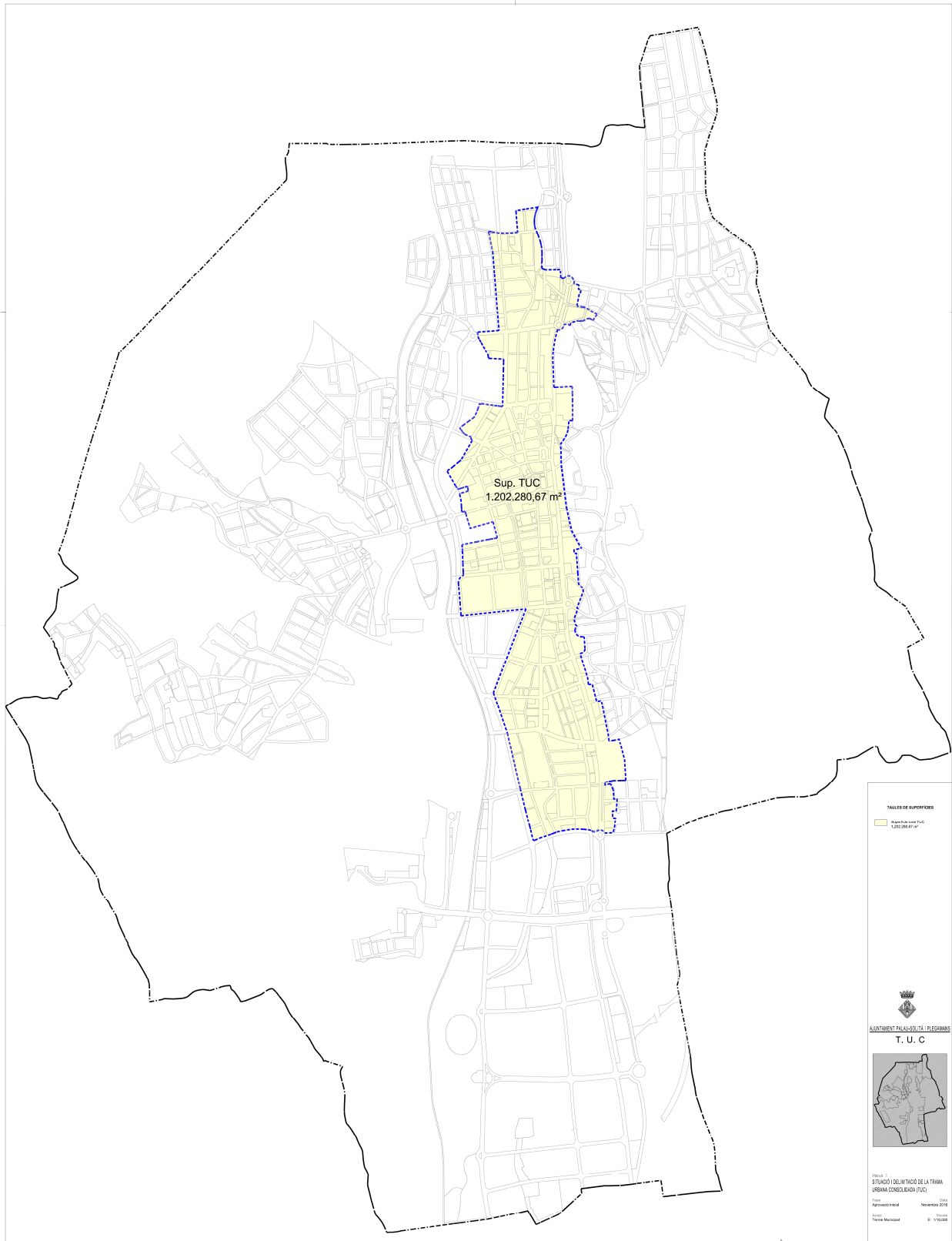
L'àmbit objecte del present document (Delimitació de la Trama Urbana) es defineix gràficament en els plànols que s'adjunten en aquest document, i té una superfície de 1.202.280,67 m²sòl.

La delimitació de la trama urbana queda determinada en la part central del municipi, i correspon als nuclis històrics i als seus eixamples, d'acord amb el planejament urbanístic vigent en el municipi, i la resta correspon a un seguit d'àrees residencials plurifamiliars i unifamiliars compreses dins del sòl urbà majoritàriament, així com una part de sòl urbanitzable, amb l'ordenació detallada, d'usos residencials plurifamiliars, lligada a l'Av. Catalunya (SUD-05. Can Maiol Nord).

Aquestes àrees s'especificaran i es detallaran més endavant, en l'apartat de Descripció i justificació de la proposta, d'aquesta Memòria.

La TUC queda delimitada de la següent manera:

- al nord amb: el barri de La Pineda, el carrer Ceferí, el nou sector SUD-01. Forn del Vidre, el barri de Can Puig-oriol i el Camí Reial, el passatge Enric Borrás, l'Av. Catalunya i l'Av. Folch i Torres;
- a l'est amb: el PAU-10. Els Turons, part del PMU-10. Cal Viejo, el SUD-04. Bosc de Can Padró- Riera de Caldes, part del PMU-05. Camí de Can Padró, el carrer Castell, part del PAU-09. El Castell, el carrer Cerdanya, el carrer Urgell, el carrer Empordà, el carrer Priorat, el carrer Penedès, part del PAU-17. Plegamans Sud, el PAU- 38. Puigmal, el carrer Farell, part del PAU-07. Tenda Nova, part del SUD - 05. Can Maiol Nord, el carrer Pinyol i part del barri de Can Maiol;
- al sud amb: l'Av. Montseny, el carrer Orfebreria, la Ronda Boada Vell i el carrer Migdia;
- a l'oest amb: la Ronda Boada Vell, el casc antic del Barri de Baix, el carrer Joan Maragall, l'avinguda de l'Ebre, el carrer Indústria, el carrer Dr. Fleming, carrer del Dr. Trueta, i el nou sector de planejament SUD-02. Pla del Molí fins arribar al carrer Arquitecte Falguera.



Plànol: Situació i delimitació de la TUC.
La TUC presenta una superfície total de 1.202.280,67 m²sòl.



3.2. Descripció i justificació de la proposta

En aplicació del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, amb les modificacions posteriors de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, i tenint en compte que el municipi de Palau-solità i Plegamans té més de 5.000 habitants, cal tramitar la delimitació de la trama urbana del municipi.

Així, la proposta de delimitació de la trama urbana s'ha de realitzar d'acord amb allò que estableixen els articles 7, 8 i 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, amb les modificacions posteriors corresponents.

De conformitat amb l'apartat 1.a) de l'article 7 del text legal esmentat, s'ha determinat que el nucli històric i els seus eixamples, d'acord amb el planejament urbanístic vigent.

En referència a les àrees plurifamiliars que es determinen en l'apartat 1.b) de l'article 7, contínues al nucli històric i els seus eixamples, compreses dins el sòl urbà i sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic, l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

No s'ha incorporat cap àrea residencial plurifamiliar no contigua al nucli urbà del municipi, tenint en compte que els assentaments urbans discontinus a la trama urbana són, per definició, de baixa densitat i, per tant, no compleixen les determinacions establertes en l'apartat c) del punt 1 de l'article 7 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Pel que fa a les àrees residencials unifamiliars no contigües al nucli històric, i els seus eixamples, tampoc s'ha fet cap incorporació, ja que no compleixen les determinacions establertes en l'apartat d) del punt 1 de l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

La delimitació que es proposa de la TUC es justifica també en funció de:

- Les característiques de l'estructura viària amb la posició dels dos eixos viaris principals interns del municipi, que formen part de la xarxa local bàsica de primer ordre, i de l'anella central de redistribució viària que es proposa.

Aquesta xarxa és la que estructura fonamentalment el territori local de Palau, i per tant, és la que dona servei a tots els diferents barris.

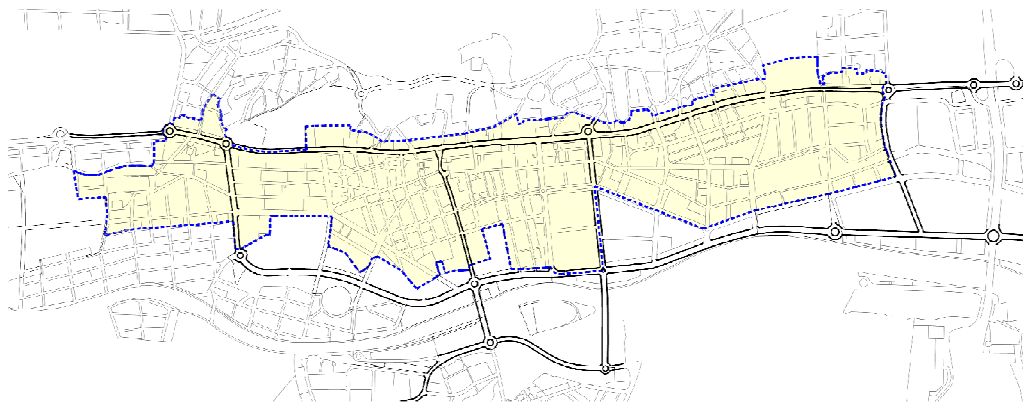
La primera via important és l'Av. Catalunya, com a eix vertebrador del municipi, a través de la qual es produeixen els accessos als diferents barris. La transformació d'aquesta via, actualment carretera, com a via urbana i eix cívic, és un dels principals objectius del municipi.

La segona via principal que recull per la part de ponent la delimitació de la trama urbana és la prolongació del Camí Reial fins al carrer Arquitecte Falguera. La unió de trams ja executats amb nous traçats, ens permet disposar d'una via paral·lela a la riera, amb una gran capacitat de distribució, aconseguint la continuïtat des dels polígons industrials de Riera de Caldes fins al centre.



Finalment, la creació d'una anella de distribució viària, amb el passeig de la Carrerada/Sant Oleguer i el c/Indústria/ c/Pompeu Fabra, que uneix les dues vies principals esmentades anteriorment (Av. Catalunya i la prolongació del Camí Reial) juntament amb els altres dos eixos longitudinals que es proposen (el Camí de la Serra, i la nova via estructurant de Can Cladelles) ens ajudarà a distribuir el trànsit del nucli i ens aproparà els barris perifèrics de ponent al centre urbà.

En la delimitació de la TUC s'ha tingut en compte la determinació d'aquesta estructura viària principal del municipi, ja que la implantació comercial ha d'estar molt lligada als eixos principals de comunicació viària i als eixos peatonals.



Plànol: Superposició de la delimitació de la TUC i l'estructura viària principal del municipi (Av. Catalunya, prolongació del Camí Reial fins al carrer Arquitecte Falguera i anella de distribució viària del centre urbà).

- El caràcter residencial de les diferents qualificacions urbanístiques que es troben en l'àmbit, on l'ús dominant i principal és el residencial, admetent-se en molts casos com a usos compatibles el comercial.

Les claus urbanístiques de caràcter residencial que es troben fonamentalment en l'àmbit de la TUC son les següents:

- Clau 1. Casc antic
 - Clau 2. Front ordenat segons alineació a vial
 - Clau 3. Illa tancada ordenada segons alineació a vial
 - Clau 4. Blocs aïllats en volumetria específica
 - Clau 5. Cases agrupades
 - Clau 6. Cases aïllades
- La transformació d'unes illes d'activitat econòmica industrial a usos preferentment terciaris i de serveis.

Aquesta transformació d'usos es fa evident per la seva posició i per les condicions urbanístiques de l'entorn. Els usos actualment existents es fan totalment incompatibles amb les condicions de l'entorn immediat de caràcter residencial, degut a les molèsties i a la perillositat que comporten.



La delimitació de la TUC ha de permetre la transformació a curt o a llarg termini dels usos actuals.

Aquests sòls ocupats en l'actualitat amb usos preferentment industrials i d'emmagatzematge, que provenen en la seva major part d'un antic Pla parcial, a transformar a usos comercials i de serveis, presenta la clau urbanística de Clau 8_{c1}. Comercial/Restauració/Recreatiu/Lleure/Oficines "Can Cortès Nord".

- El reconeixement dins de la trama urbana que es proposa de diferents sòls ocupats en l'actualitat per a usos no residencials, fonamentalment destinats a usos comercials, i que el POUM reconeix els usos i l'ordenació existent. Tots aquests espais dispersos en l'àmbit de la TUC es qualifiquen amb diferents subclaus segons els usos específics dins de la clau 8. Serveis i activitats.

3.3. Qualificacions incloses en la TUC

Tal com ja s'ha explicat anteriorment l'àmbit de la TUC es situa en el centre urbà de Palau, incorporant un gran nombre d'illes, i en conseqüència un gran nombre de qualificacions urbanístiques diferents.

Tot i que l'ús dominant i principal és el residencial, la Delimitació de la Trama Urbana Consolidada també incorpora altres claus urbanístiques no residencials, que es troben immerses i rodejades de zones d'habitatges, i que es pretén que siguin zones de serveis i comercials, que donin servei a les altres.

Les qualificacions urbanístiques que es troben en aquest àmbit de Delimitació de la Trama Urbana són les següents:

- Clau 1. Casc antic

Són les zones que corresponen als cascs antics de Palau-solità i Plegamans. El tipus d'ordenació és el d'edificació de casc antic entre mitgeres, fonamentalment d'habitatges unifamiliar i plurifamiliar, conservant les característiques de l'edificació actual i fonamentalment les alineacions existents.

En aquesta zona de casc antic (clau 1) s'inclou els nuclis urbans tradicionals i més antics de Palau-solità i Plegamans, constituïts per diverses incorporacions amb condicions de parcel·lació i edificació diversa, així com de distint grau d'integració amb als teixits posteriorment desenvolupats, caracteritzats per un procés d'urbanització i edificació tradicional, amb qualitats ambientals específiques.

Les diferents subzones en que es divideix aquesta clau urbanística reconeixen els diferents nuclis històrics que varen sorgir al llarg dels anys, els quals tenen unes característiques pròpies i diferenciades i provenen de planejaments diferents.

Aquests barris antics es situen dispersos en el municipi, quedant absorbits i envoltats de la trama urbana que s'ha anat configurant al llarg dels anys.



Aquests petits cascs urbans força diferenciats, que s'inclouen en la TUC, presenten les subclaus urbanístiques següents:

- Clau 1_a. Casc antic Barri de Dalt
- Clau 1_c. Casc antic Barri de Baix
- Clau 1_d. Centre històric de Palau-solità i Plegamans

- Clau 2. Front ordenat segons alineació a vial

En aquesta zona de front ordenat segons alineació a vial (clau 2) s'inclouen els sectors centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació i diversificació d'usos, constituïts per diverses tipologies edificatòries i de condicions de parcel·lació, així com de diferents graus d'integració amb als teixits posteriorment desenvolupats.

Aquesta zona correspon a fronts ordenats segons alineació a vial i de renovació a banda i banda en alguns casos de l'avinguda de Catalunya, en algunes zones localitzades del centre, en el carrer Monòlit, i en determinats fronts del carrer de Sant Oleguer i Sant Gàldric a La Sagrera.

La tipologia de l'edificació és entre mitgeres, d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars, conservant algunes de les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions a vial existents, l'ordenació de l'edificació per fronts a vial, les profunditats edificades i les alçades de les edificacions en l'entorn immediat.

Es distingeixen dos subzones en funció dels usos que es volen establir, i la diferència és estrictament la obligatorietat en el cas de la clau 2b de disposar en planta baixa d'usos no residencials (serveis, oficines, comerç,...), per tal de potenciar i reactivar el centre urbà:

- Clau 2_a. Front ordenat segons alineació a vial
- Clau 2_b. Front ordenat segons alineació a vial amb ús mixt

- Clau 3. Illa tancada ordenada segons alineació a vial

En aquesta zona d'illa tancada ordenada segons alineació a vial (clau 3) s'inclouen alguns sectors centrals de la vila, teixits en els que s'ha produït o es proposa un cert grau de densificació i diversificació d'usos, constituïts per diverses tipologies edificatòries i de condicions de parcel·lació, així com de diferents graus d'integració amb als teixits posteriorment desenvolupats, que conformen illes amb formes més o menys regulars. La condició especial d'aquesta subzona és la presència del pati d'illa, determinada en els plànols d'ordenació urbanística, i que en general, es mantindrà lliure d'edificació.

La tipologia de l'edificació és entre mitgeres, d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars, conservant algunes de les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions a vial existents, l'ordenació de l'edificació per fronts a vial, les profunditats edificades i les alçades de les edificacions en l'entorn immediat, quedant les illes definides en tot el seu perímetre per una façana alineada al carrer.



Es distingeixen dos subzones en funció dels usos que es volen establir, i la diferència entre les dues claus urbanístiques és estrictament la obligatorietat en el cas de la clau 3b de disposar en planta baixa d'usos no residencials (serveis, oficines, comerç,...), per tal de potenciar i reactivar el centre urbà:

- Clau 3_a. Illes tancades ordenades segons alineació a vial
- Clau 3_b. Illes tancades ordenades segons alineació a vial amb ús mixt

- Clau 4. Blocs aïllats en volumetria específica

Compren les àrees desenvolupades o amb previsió de desenvolupament urbanístic ocupades amb edificacions volumètriques residencials i en alguns casos amb usos mixts de mitja i baixa densitat, amb jardí posterior o en front a vial, i en molts casos rodejant el conjunt.

Aquesta zona inclou les operacions residencials de caràcter plurifamiliar caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat.

Aquestes tipologies de cases es situen repartides i disperses en les zones més urbanes, concentrant-se fonamentalment en el centre urbà, i no tant en la perifèria, i principalment en els nous sectors de planejament que el POUM proposa.

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada en blocs plurifamiliars i d'ús mixt, rodejada d'espais públics o de jardins de caràcter privat, que en les noves ordenacions que es proposen podrien ser zones comunitàries enjardinades.

Es distingeixen, dins de la TUC, una sèrie de subzones, en funció de les característiques, dels diferents paràmetres urbanístics i de la seva procedència:

- Clau 4_a. Blocs existents amb la volumetria establerta
- Clau 4_{b1}. Blocs definits en ordenació volumètrica
- Clau 4_{b2}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Maiol Nord)
- Clau 4_{b3}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Illa del Pla)
- Clau 4_{b4}. Blocs definits en ordenació volumètrica precisa (P.P. Can Llonch)
- Clau 4_{c1}. Blocs plurif. en ordenació volumètrica precisa (SU i nous PAU's)
- Clau 4_{c2}. Blocs plurif. ús mixt en ordenació volumètrica precisa (nous PAU's)
- Clau 4_s. Blocs plurif. ús mixt en ordenació volumètrica flexible (definir en PMU)

- Clau 5. Cases agrupades

Compren les àrees desenvolupades o amb previsió de desenvolupament urbanístic ocupades amb edificacions unifamiliars de cases agrupades entre mitgeres (en filera, aparellades,...) de baixa densitat, alineades a vial i amb jardí posterior i en alguns casos també amb jardí en front a vial.

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



Els àmbits o barris del municipi on es situen aquestes zones coincideixen amb antics Plans parcials, i són fonamentalment: Can Puigoriol, Pedra Llarga, La Sagrera, Can Llonch, Barri de Baix (Plana de Can Maiol), Riera de Caldes (fase 1), Can Cortés Nord, Can Cortés Sud, Mas Pla i el Centre. També queden definides aquestes zones en els diferents polígons d'actuació (PAU) i en els Plans de Millora Urbana (PMU).

Es distingeixen dins de la TUC, una sèrie de subzones en funció de les característiques i dels diferents paràmetres urbanístics prèviament definits en els Plans parcials corresponents:

a. Cases agrupades en filera

- Clau 5_{a1}. Cases existents en filera amb volumetria establerta
- Clau 5_{a2}. Cases en filera (P.P. Pedra Llarga Est)
- Clau 5_{a3}. Cases en filera (P.P. Can Llonch)
- Clau 5_{a4}. Cases en filera (P.P. Barri de Baix)
- Clau 5_{a5}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- Clau 5_{a6}. Cases en filera (P.P. Riera de Caldes)
- Clau 5_{a7}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Nord)
- Clau 5_{a8}. Cases en filera (P.P. Can Cortés Sud)
- Clau 5_{a9}. Cases en filera (P.P. Pla de l'Alzina)
- Clau 5_{a10}. Cases en filera (Mod. Puntual Pla General)
- Clau 5_{a12}. Cases en filera (P.P. Can Puigoriol. Subsector A)
- Clau 5_{a13}. Cases en filera (P.P. Pla Illa del Pla)

b. Cases agrupades aparellades

- Clau 5_{b1}. Cases existents aparellades amb volumetria establerta
- Clau 5_{b2}. Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa (nous PAU)

- Clau 6. Cases aïllades

Compren àmbits del territori ocupats amb edificacions unifamiliars aïllades de baixa densitat, on l'element configurador és l'espai enjardinat entre les edificacions, amb la característica comuna que no existeix continuïtat entre les edificacions de parcel·les veïnes, perquè resten espais intermedis ocupats majoritàriament per la vegetació dels jardins privats.

Les zones de cases aïllades es situen preferentment a la perifèria del centre urbà, i la major part d'aquestes provenen d'antics Plans parcials.

Es distingeixen una sèrie de zones o subzones en funció de la dimensió de les parcel·les i de la intensitat d'edificació, i per cada una d'aquestes es definiran les condicions de parcel·la i de l'edificació.

Les subzones incloses en la TUC són les següents:

- Clau 6_a. Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m²
- Clau 6_{a*}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m²
- Clau 6_b. Cases aïllades en parcel·la mínima de 300 m²
- Clau 6_{c2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²
- Clau 6_{c2*}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²



- Clau 6_{d1}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- Clau 6_{d2}. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²
- Clau 6_{e1}. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²
- Clau 6_{hc1}. Can Carreter / Ca l'Abundàncies
- Clau 6_{hc3}. Cal Esteva Falguera
- Clau 6_{hc4}. Can Puig Oriol Nou
- Clau 6_{hc6}. Casa Lujan
- Clau 6_{hc7}. Casa Folch
- Clau 6_{hc8}. Casa Navarro

- Clau 8. Serveis i activitats

Comprèn els sòls ocupats en l'actualitat per a usos no residencials que, per la seva posició i condicions urbanístiques, han de respondre a objectius concrets d'ordenació, ús o transformació d'ús.

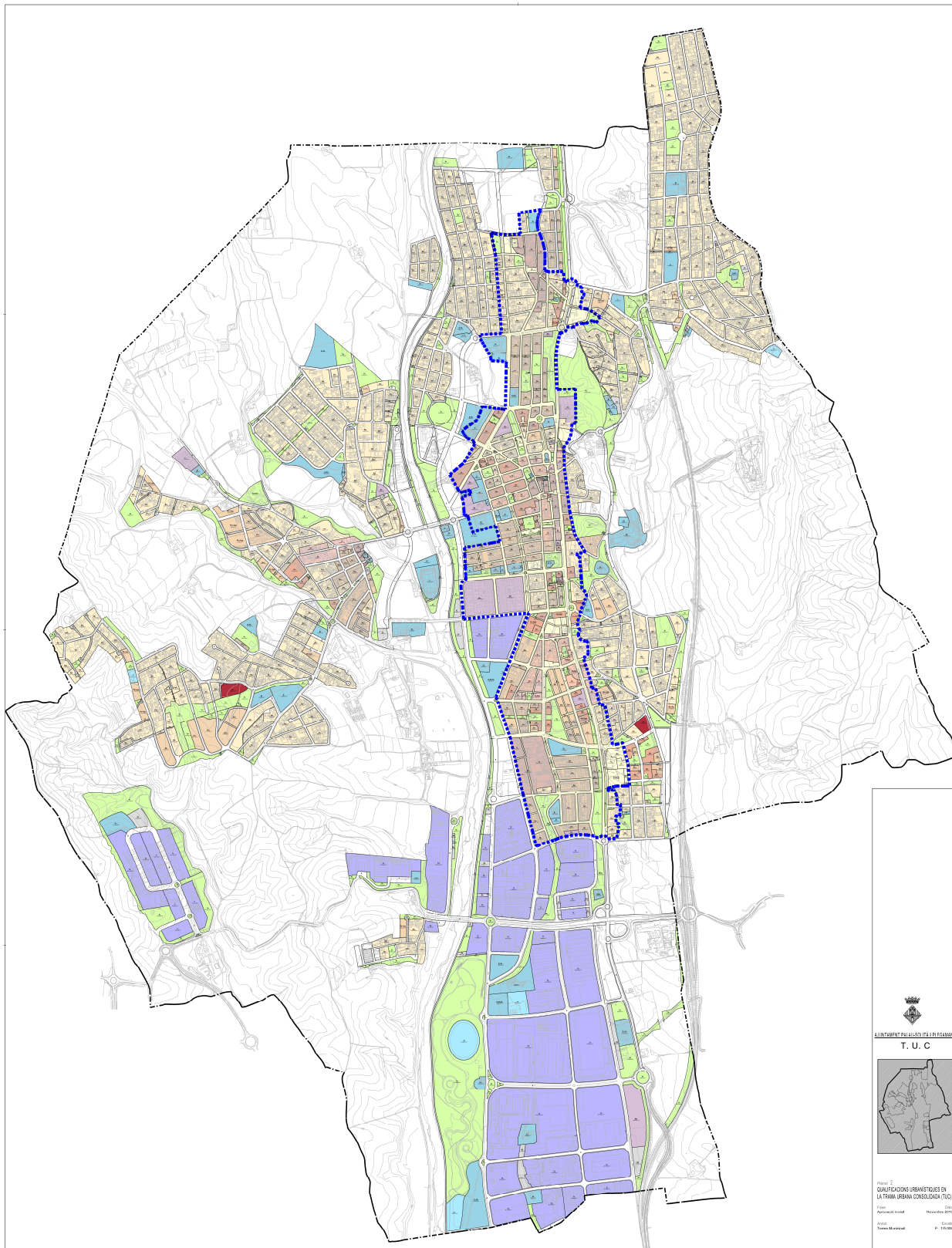
Aquestes zones comprenen sòls de serveis singulars amb usos molt diversos, destinats principalment a usos col·lectius. Un gran nombre d'aquestes zones són fonamentalment d'equipaments, però que per raó d'ésser de domini i titularitat privada, no poden ésser incloses en la categoria de sistemes, i per tant, han d'estar incloses en la categoria de zones de serveis privats; una altra part d'aquestes àrees estan destinades a usos comercials, terciaris i hotelers, en alguns casos de transformació d'anteriors usos industrials.

Les zones de serveis i activitats incloses en la TUC son les següents:

- Clau 8_{a1}. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració (PMU-08. Can Cortés)
- Clau 8_{b3}. Oficines / Tecnològic (PAU- 40. Colom)
- Clau 8_{c1}. Comercial / Restauració / Recreatiu / Lleure / Oficines (Can Cortès Nord)
- Clau 8_{c2}. Comercial (Mas Pla)
- Clau 8_{c3}. Comercial (Illa del Pla)
- Clau 8_{c4}. Comercial (Pla de l'Alzina)
- Clau 8_{c5}. Comercial (Can Maiol - Polígon Riera de Caldes)
- Clau 8_{c6}. Comercial (Front a l'Av. Catalunya)
- Clau 8_d. Educatiu - docent privat
- Clau 8_e. Sanitari - assistencial privat
- Clau 8_{f2}. Esportiu

En aquesta zona 8 de serveis i activitats es troba la subzona 8_{c1}. Comercial / Restauració / Recreatiu / Lleure / Oficines (Can Cortès Nord), formada per dues illes ocupades per construccions amb ús predominant industrial, que provenen del Pla parcial "Can Cortès Nord". Aquestes dues illes es situen en el centre del municipi, en l'àmbit delimitat entre el carrer Indústria, Dr. Fleming, Can Cortés i Isaac Peral.

Degut a la proximitat d'aquestes zones industrials al nucli urbà residencial i a la posició central que ocupen, es fa necessari una certa transformació dels usos industrials que actualment tenen als usos terciaris, comercials i de serveis; i per tant, el document del POUM proposa un canvi de direcció pel que fa als usos establerts en aquesta zona. En conseqüència, per aquesta raó i degut a la seva situació totalment lligada al centre urbà i rodejada de zones residencials, s'inclouen aquestes dues illes en la TUC.



Plànol. Qualificacions urbanístiques incloses en la Trama Urbana Consolidada (TUC)



3.4. Usos dominats, principals i compatibles

Els usos dominants, principals i compatibles de les qualificacions urbanístiques que es troben en l'àmbit de la Trama Urbana Consolidada, tal com determina el document del POUM, són els següents:

- Claus 1_a / 1_b / 1_c

L'ús dominant i principal d'aquesta zona és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar(ua); habitatge plurifamiliar (p); habitatge dotacional (hd); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of); serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; hoteler (h); establiment d'apartaments turístics (et); restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats (garatges) lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles.

- Claus 2_a / 2_b

L'ús dominant i principal d'aquesta zona és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar(ua); habitatge plurifamiliar (p); habitatge dotacional (hd); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of); serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i petits establiments comercials (pec); Industrial, només els compatibles amb el residencial, classificats com a nivell 3 i nivell 4 segons l'article 276 de les normes; hoteler (h); establiment d'apartaments turístics (et); restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) o garatges privats lligats als usos compatibles al servei de qualsevol dels usos anteriors; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Obligatori en la clau 2_b de disposar en PB d'usos no residencials (serveis, oficines, comerç....).

- Claus 3_a / 3_b

L'ús dominant i principal d'aquesta zona és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar(ua); habitatge plurifamiliar (p); habitatge dotacional (hd); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of); serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i petits establiments comercials (pec); Industrial, només els compatibles amb el residencial, classificats com a nivell 3 i nivell 4 segons l'article 276 de les normes; hoteler (h); establiment d'apartaments turístics (et); restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs);



assistencial (as); educatiu-docent (ed); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) o garatges privats lligats als usos compatibles al servei de qualsevol dels usos anteriors; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Obligatori en la clau 3_b de disposar en PB d'usos no residencials (serveis, oficines, comerç,...).

- Claus 4_a / 4_{b1} / 4_{b2} / 4_{b3} / 4_{b4} / 4_{c1} / 4_{c2} / 4_s

L'ús principal d'aquestes subzones és l'habitatge plurifamiliar, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge plurifamiliar (p); habitatge unifamiliar (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge dotacional (hd); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of); serveis privats al públic (s); petits establiments comercials de barri (peb); petits establiments comercials (pec); mitjans establiments comercials (mec); grans establiments comercials (gec); establiments comercials singulars (ecs); hoteler (h); establiment d'apartaments turístics (et); restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); religió (rl); administratiu i serveis (ad); seguretat i protecció civil (sp); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (aigua, electricitat, gas, telefonia i telecomunicacions) (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles en planta soterrani; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns. Les plantes baixes dels edificis amb accés a l'avinguda de Catalunya, i tots aquells que així ho disposi el planejament derivat tindran com a ús propi en planta baixa el comercial/terciari/serveis, i en aquests casos no s'admet l'ús residencial en aquesta planta.

- Claus 5. Cases agrupades

5_{a1}. Cases existents en filera amb volumetria establerta

L'ús dominant i principal per la subzona 5_{a1}. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.



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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a2. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar aparellada (up) només segons l'ordenació i els gàlibs establerts; habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a3. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a4. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a5. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles;



magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a6. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a7. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a8. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of); serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5a9. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge



unifamiliar aparellada (up) només segons l'ordenació i els gàlibs establerts; habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of)), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5_{a10}. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge plurifamiliar (p); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri en planta baixa (peb), i sempre que es realitzin habitatges plurifamiliars; sanitari assistencial; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles i només en planta soterrani; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5_{a12}. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

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

L'ús dominant i principal per la subzona 5_{a13}. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar en filera (uf); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad);



serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

5b1. Cases existents aparellades amb volumetria establerta

L'ús dominant i principal per la subzona 5b1. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of), complementari o no a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

5b2. Cases aparellades en ordenació volumètrica precisa (nous PAU)

L'ús dominant i principal per la subzona 5b2. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics i cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als usos compatibles. Els usos no residencials amb accés al públic, solament s'admetran si disposen d'accés directe al carrer, independent dels accessos generals dels veïns.

- Clau 6. Cases aïllades

6a. Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6a. és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; hotel·ler (h) complementari a l'habitatge; restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles



6a*. Cases aïllades en parcel·la mínima de 200 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6a* és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of); serveis privats al públic (s); comercial, només petits establiments comercials de barri (peb) amb una superfície de venda inferior a 300 m², i petits establiments comercials (pec) amb una superfície de venda entre 300 m² i 800 m²; hotelier (h); restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats només en planta baixa i soterrani; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles; industrial nivell 3 i 4, acomplint amb l'article 276 de les normes del POUM de regulació de l'ús industrial en el punt 2b i 2c.

6b. Cases aïllades en parcel·la mínima de 300 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6b és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; hotelier (h) complementari a l'habitatge; restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles.

6c2. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6c2 és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada ua; habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; hotelier (h) complementari a l'habitatge; restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles.

6c2*. Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6c2* és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of); serveis privats al públic (s);



comercial, només petits establiments comercials de barri (peb) amb una superfície de venda inferior a 300 m², i petits establiments comercials (pec) amb una superfície de venda entre 300 m² i 800 m²; hotelier (h); restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats només en planta baixa i soterrani; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles; industrial nivell 3 i 4, acomplint amb l'article 276 de les normes del POUM de regulació de l'ús industrial en el punt 2b i 2c.

6d1. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6d1 és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; hotelier (h) complementari a l'habitatge; restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles.

6d2. Cases aïllades en parcel·la mínima de 600 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6d2 és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); residència col·lectiva i especial (rc); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa; hotelier (h), complementari a l'habitatge; restauració (r); sanitari-assistencial (sa); hospitalari/sanitari (allotjament) (hs); assistencial (as); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles.

6e1. Cases aïllades en parcel·la superior a 800 m²

L'ús dominant i principal per la subzona 6e1 és residencial, admetent-se segons el POUM els següents usos compatibles: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar aparellada (up); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed), complementari a l'habitatge; esportiu (ep), complementari a l'habitatge; cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); serveis tècnics / cambres d'instal·lacions (S);



aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles.

6hc1. Can Carreter / Ca l'Abundàncies

Els usos per aquesta subzona 6hc1. Can Carreter / Ca l'Abundàncies son: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge unifamiliar agrupat (ug); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of), complementari a l'habitatge; serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge; restauració (r); sanitari-assistencial (sa); educatiu-docent (ed); esportiu (ep); cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

6hc3. Cal Esteva Falquera

Els usos per aquesta subzona 6hc3. Cal Esteva Falquera son: habitatge unifamiliar aïllada (ua), habitatge unifamiliar aparellada (up), habitatge unifamiliar agrupat (ug), habitatge d'ús turístic (ht), oficines (of), complementari a l'habitatge, serveis privats al públic (s), complementari a l'habitatge, restauració (r), sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge, educatiu-docent (ed), complementari a l'habitatge, esportiu (ep), complementari a l'habitatge, cultural (cu), associatiu (aso), administratiu i serveis (ad), aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles, magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar l'element.

6hc4. Can Puig Oriol Nou

Els usos per aquesta subzona 6hc4. Can Puig Oriol Nou son: habitatge unifamiliar aïllada (ua), habitatge unifamiliar aparellada (up), habitatge unifamiliar agrupat (ug), habitatge d'ús turístic (ht), residència col·lectiva i especial (rc), oficines (of), complementari a l'habitatge, serveis privats al públic (s), comercial, només petits establiments comercials de barri complementari a l'habitatge (peb), i només en planta baixa, hotelier (h) complementari a l'habitatge, restauració (r), sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge, educatiu-docent (ed), complementari a l'habitatge, esportiu (ep), complementari a l'habitatge, cultural (cu), associatiu (aso), administratiu i serveis (ad), serveis tècnics i ambientals en general / cambres d'instal·lacions (S), aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques del'element inclòs en el Catàleg.

6hc6. Casa Lujan

Els usos per aquesta subzona 6hc6. Casa Lujan son: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of), complementari a l'habitatge; sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed), complementari



a l'habitatge; cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

6hc7. Casa Folch

Els usos per aquesta subzona 6hc7. Casa Folch son: habitatge unifamiliar aïllada (ua); habitatge d'ús turístic (ht); oficines (of), complementari a l'habitatge; sanitari-assistencial (sa), complementari a l'habitatge; educatiu-docent (ed), complementari a l'habitatge; cultural (cu); associatiu (aso); administratiu i serveis (ad); aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles; magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

6hc8. Casa Navarro

Els usos per aquesta subzona 6hc8. Casa Navarro son: habitatge unifamiliar aïllada (ua), habitatge unifamiliar aparellada (up), habitatge unifamiliar agrupat (ug), habitatge d'ús turístic (ht), oficines (of), complementari a l'habitatge, aparcaments (pk) privats lligats als usos compatibles, magatzem (m) lligats als diferents usos compatibles. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació i en el Catàleg de patrimoni. En cap cas els usos poden alterar les característiques de l'element inclòs en el Catàleg.

- Clau 8. Serveis i activitats

8a1. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració (PMU-08. Can Cortés)

L'ús dominant de la zona és de serveis: hoteler (h); establiment d'apartaments turístics (et); restauració (r). A més els usos compatibles son els següents: oficines (of); residència col·lectiva i especial (rc); serveis privats al públic (s); petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercial (pec); dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis); serveis tècnics i ambientals; aparcaments i estacionaments.

8b3. Oficines / Tecnològic (PAU- 40. Colom)

L'ús dominant de la zona és de serveis: oficines (of); tecnològic (centres productius d'investigació) (tc); hoteler (h); restauració (r); dotacions comunitàries Cultural (cu), Associatiu (as), Administratiu i de serveis (ad)). Els usos compatibles son els següents: serveis privats al públic (s); aparcaments i estacionaments; magatzems

8c1. Comercial / Restauració / Recreatiu / Lleure / Oficines (Can Cortès Nord)

L'ús dominant de la zona de serveis és: comercial (c), en base a la normativa



general i sectorial (establiments comercials singulars (ecs), petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec), grans establiments comercials (gec)); restauració (r); recreatiu musical (rm), només en les parcel·les situades en els carrers Doctor Flemming, Indústria i de la Cierva, que no es disposin davant de zones residencials, sempre i quan acompleixin amb les distàncies mínimes corresponents fixades en aquestes normes entre aquests tipus d'establiments; Lleure (ll), només en els carrers Doctor Flemming, Indústria i de la Cierva, que no es disposin davant de zones residencials, sempre i quan acompleixin amb les distàncies mínimes corresponents fixades en aquestes normes entre aquests tipus d'establiments; oficines (of).

Els usos compatibles també seran els següents: hotel·ler (h); tecnològic (centres productius d'investigació) (tc); dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis); serveis privats al públic (en general) (s); magatzem (m); serveis tècnics i ambientals (telefonía i telecomunicacions); aparcaments i estacionaments; proveïment i abastament de benzina o estació de servei (aquest ús només es podrà disposar lligat als carrers Doctor Flemming i Indústria.); industrial (i), admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9.

8c2. Comercial (Mas Pla)

L'ús dominant de la zona de serveis és: comercial (c), mitjans establiments comercials (mec). Els usos compatibles també seran els següents: comercial (c), en base a la normativa general i sectorial (petits establiments comercials de barri (peb); petits establiments comercials (pec); establiments comercials singulars (ecs)); oficines (of) (lligat a l'activitat comercial); restauració (r) (lligat a l'activitat comercial); aparcaments i estacionaments (lligat a l'activitat comercial)

8c3. Comercial (Illa del Pla)

L'ús dominant de la zona de serveis és: comercial (c), mitjans establiments comercials (mec), amb una superfície de venda entre 800 m² i 1.300 m². Els usos compatibles son els següents: comercial (c), en base a la normativa general i sectorial (petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercials (pec), establiments comercials singulars (ecs)); oficines (of); hotel·ler (h); restauració (r); recreatiu musical (rm); dotacions esportives (sp); dotacions culturals (cu); aparcaments i estacionaments; magatzems.

8c4. Comercial (Pla de l'Alzina)

L'ús dominant de la zona de serveis és: comercial (c), petits establiments comercials de barri (peb). A més els usos compatibles son els següents: habitatge unifamiliar (u); oficines (of); restauració (r); aparcaments i estacionaments; magatzems

8c5. Comercial (Can Maiol - Polígon Riera de Caldes)

L'ús dominant de la zona de serveis és: comercial (c) (petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercials (pec). A més els usos compatibles son els següents: oficines (of); serveis privats al públic (s); restauració



(r); recreatiu musical (rm); aparcaments i estacionaments; magatzems.

8c6. Comercial (Front a l'Av. Catalunya)

L'ús dominant de la zona de serveis és: comercial (c) (petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercials (pec)). A més els usos compatibles són els següents: oficines (of); serveis privats al públic (s); restauració (r); recreatiu musical (rm); aparcaments i estacionaments; magatzems.

8d. Educatiu - docent privat

L'ús dominant de la zona és de serveis dotacionals de caràcter educatiu-docent (e). Tots els altres usos s'estableixen en funció del dominant o principal, i per tant, queden tots lligats a l'ús educatiu-docent: oficines (of); restauració (r); recreatiu musical (rm); lleure (ll); esportiu (sp); cultural (cu); serveis tècnics i ambientals; aparcaments i estacionaments (lligat als usos principals); es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

8e. Sanitari - assistencial privat

Els usos dominants de la zona són serveis dotacionals sanitari-assistencial (sa), hospitalari/sanitari (allotjament) (hp), assistencial (as). A més els usos compatibles són els següents: oficines (lligades a l'activitat) (of); serveis privats al públic (lligats a l'activitat) (s); petits establiments comercials (lligats a l'activitat); restauració (r) (lligada a l'activitat); establiment d'apartaments turístics (et) (lligat a l'activitat); funeraris-cementiri (fc) (lligat a l'activitat); magatzem (m) (lligat a l'activitat); aparcaments i estacionaments (lligats a l'activitat).

8f2. Esportiu

L'ús dominant de la zona és de serveis dotacionals de caràcter esportiu (sp). Tots els altres usos s'estableixen en funció del dominant o principal, i per tant, queden tots lligats a l'ús esportiu: oficines (of); restauració (r); recreatiu musical (rm); lleure (ll); petits establiments comercials; serveis privats al públic (s); hospitalari/sanitari (hp); educatiu-docent (e); esportiu (sp); cultural (cu); associatiu (as); serveis tècnics i ambientals; aparcaments i estacionaments; es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la per al personal de guarda i vigilància.

3.5. Classificació del sòl dins de la TUC

Tal com ja s'ha explicat anteriorment, la TUC del municipi de Palau-solità i Plegamans presenta una superfície total de 1.202.280,67 m²sòl; xifra on s'inclou Sòl Urbà (SU), PAU's en SUC, PAU's en SUNC, PMU's en SUNC, i finalment SUD's amb ordenació detallada.

La TUC presenta una superfície total de Sòl Urbà de 1.180.102,10 m²sòl, distingint-se el sòl urbà inclòs en noves ordenacions (PAU's i PMUs), amb una superfície de 160.138,20 m²sòl, i aquell que es troba totalment consolidat amb una superfície de 1.019.963,90 m²sòl.



Tal com es determina en el quadre següent s'inclouen en la TUC de manera parcial o total 18 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU's) en Sòl Urbà, amb una superfície total, tal com s'ha explicat anteriorment, de 111.961,20 m²sòl; d'aquests només 2 es classifiquen de Sòl Urbà Consolidat (SUC), amb una superfície de 26.759,27 m²sòl, els 16 restants es classifiquen de Sòl Urbà No Consolidat (SUNC), amb una superfície de 85.201,93 m²sòl.

La incorporació d'aquests PAU's dins de la TUC es justifica per:

- Realitzar una delimitació d'aquesta compacte i continua.
- Consolidar i relligar la trama urbana actual.
- Reforçar els centres històrics, el centre urbà i l'eix de l'Av. Catalunya.
- Potenciar el comerç en el centre i a l'Av. Catalunya.

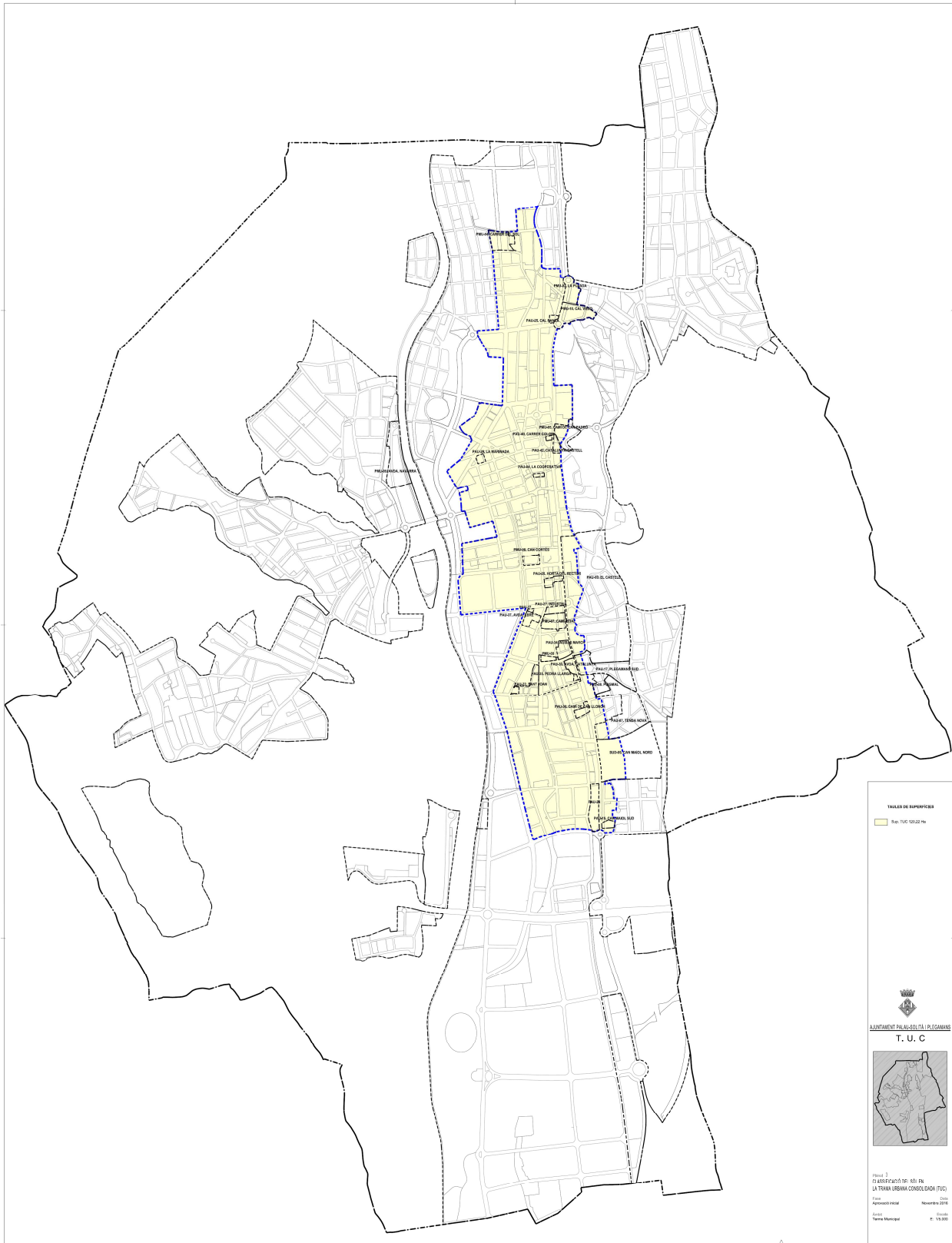
Per altra banda, també s'inclouen, de manera total o parcial segons el cas, tal com es mostra en el quadre següent, 7 Plans de Millora Urbana (PMU), amb una superfície total de 48.177,00 m²sòl, classificant-se tot ells de Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La incorporació d'aquests Plans de Millora Urbana dins de la trama urbana consolidada (TUC) es justifiquen per:

- Realitzar una delimitació de la TUC compacte i continua.
- Consolidar i relligar la trama urbana actual.
- Reforçar els centres històrics el centre urbà i l'eix de l'Av. Catalunya.
- Potenciar el comerç en el centre i a l'Av. Catalunya, ja que tot ells presenten una situació i uns usos terciaris, serveis i comercials força adients per activar i incentivar el seu entorn.

Finalment, s'incorpora parcialment 1 sector de Sòl Urbanitzable Delimitat, amb l'ordenació establerta, amb una superfície total de 22.178,57 m²sòl (SUD).

La incorporació d'aquest sector parcialment dins de la TUC es justifica en el ben entès de que presenta en l'actualitat l'ordenació detallada de tot el conjunt, ja que té el Pla parcial, el Projecte de reparcel.lació i el Projecte d'Urbanització aprovats definitivament, restant les obres d'urbanitzadores. Aquest sector lligat a l'Av. Catalunya presenta una situació i uns usos comercials molt adients per potenciar el seu entorn.



Plànol: Classificació del sòl dins de la trama urbana consolidada (TUC)



El quadre següent ens mostra tots els sectors i polígons d'actuació que s'incorporen en la TUC:

<u>Polígons d'actuació urbanístic (PAU) en SUC</u>	<u>Superfície</u>	<u>Inclòs parcial o totalment en la TUC</u>	<u>Tipus de sòl</u>
PAU-07. Tenda Nova	4.368,27 m ²	Inclòs parcialment	SUC
PAU-35. Pedra Llarga	22.391,00 m ²	Inclòs totalment	SUC
TOTAL PAU's en SUC	26.759,27 m²		

<u>Polígons d'actuació urbanístic (PAU) en SUNC</u>	<u>Superfície</u>	<u>Inclòs parcial o totalment en la TUC</u>	<u>Tipus de sòl</u>
PAU-04. La Cooperativa	888,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-09. El Castell	35.452,93 m ²	Inclòs parcialment	SUNC
PAU-15. Can Maiol Sud	1.952,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-17. Plegamans Sud	2.985,97 m ²	Inclòs parcialment	SUNC
PAU-22. Sant Joan	7.897,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-24. Can Planes	9.165,03 m ²	Inclòs parcialment	SUNC
PAU-25. Cal Pansa	1.237,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-27. Industria	3.420,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-28. Hort del Rector	2.889,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-29. La Marinada	1.467,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-30. Av. Catalunya	3.511,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-34. Ausias March	4.789,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-36. Camí de Can Llonch	2.778,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-37. Av. del Ebre	3.721,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-40. Colom	611,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PAU-42. Catalunya –Castell	2.438,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
TOTAL PAU's en SUNC	85.201,93 m²		
TOTAL PAU's	111.961,20 m²		

<u>Plans de Millora Urbana (PMU) en SUNC</u>	<u>Superfície</u>	<u>Inclòs parcial o totalment en la TUC</u>	<u>Tipus de sòl</u>
PMU 02. La Pujada	8.135,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PMU 04. Carrer del Sol	9.106,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PMU 05. Camí de Can Padró	4.076,00 m ²	Inclòs parcialment	SUNC
PMU 07. Camí Reial	8.291,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PMU 08. Can Cortès	3.610,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
PMU 09. Av. Navarra	1.671,00 m ²	Inclòs parcialment	SUNC
PMU 10. Cal Viejo	13.288,00 m ²	Inclòs totalment	SUNC
TOTAL PMU's	48.177,00 m²		

<u>Sols Urbanitzables Delimitats (SUD)</u>	<u>Superfície</u>	<u>Inclòs parcial o totalment en la TUC</u>	<u>Tipus de sòl</u>
SUD-05. Can Maiol Nord:	22.178,57 m ²	Inclòs parcialment	SUD
TOTAL SUD's	22.178,57 m²		



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

<u>Dades totals de la TUC</u>	<u>Superfície</u>
TOTAL PAU's en SUC	26.759,27 m ²
TOTAL PAU's en SUNC	85.201,93 m ²
TOTAL PAU's	111.961,20 m²
TOTAL PMU's	48.177,00 m²
<u>TOTAL SU inclòs en polígons</u>	<u>160.138,20 m²</u>
<u>TOTAL SU consolidat no inclòs en polígons</u>	<u>1.019.963,90 m²</u>
<u>TOTAL SU</u>	<u>1.180.102,10 m²</u>
TOTAL SUD's	22.178,57 m²
<u>TOTAL SUrbanitzable (ordenació detallada)</u>	<u>22.178,57 m²</u>
<u>TOTAL TUC</u>	<u>1.202.280,67 m²</u>

Palau-solità i Plegamans, 24 de novembre de 2016

Santi Bertran Rafel Arquitecte

Ajuntament de Palau-solità i Plegamans