



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

ANUNCI

El Ple municipal, en sessió celebrada el 29 de setembre de 2022, va adoptar l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana 07 Camí Reial, promogut per Arial Fomento, SLU, i redactat per Eduard Fenoy i Associats, SLP, així com publicar al Butlletí Oficial de la Província, a un dels diaris de més circulació i a la seu electrònica municipal, l'aprovació definitiva d'aquest instrument de planejament, amb indicació del lloc i mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.

Havent-se remès el referit Pla als Serveis Territorials de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, a l'efecte d'informació, coordinació i arxiu, segons s'estableix en l'article 88 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i constituïda la garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització es fa pública la seva aprovació definitiva.

Es posa de manifest que la seva normativa es pot consultar directament a través de la pàgina web www.palauplegamans.cat

Normes urbanístiques:

CAPÍTOL 1. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA

1. Definició

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

2. Marc legal

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

3. Documentació

Aquest Pla de Millora Urbana està integrat pels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe sostenibilitat econòmica
- Pla d'etapes



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

- Justificació del compliment de determinacions del pla general sobre mobilitat sostenible.
- Memòria social
- Documentació mediambiental exigible, en aquest cas l'informe mediambiental.
- Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i proposta d'urbanització del sector.
- Annexos.

4. Vigència

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

5. Modificacions

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

6. Interpretacions

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

7. Obligatorietat

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

CAPÍTOL 2. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

8. Delimitació polygonal i sistema d'actuació

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



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

9. Aprofitaments urbanístics

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

10. Transmissió dels sòls per a sistemes

La transmissió del sòl per a sistemes i dotacions es produirà en virtut de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació que caldrà tramitar i aprovar en desenvolupament del Pla de Millora Urbana.

11. Projecte de reparcel·lació i d'urbanització

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

Es desenvoluparà un únic projecte d'urbanització.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

12. Règim del sòl

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

13. Qualificació urbanística del sòl

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

Les zones i sistemes compresos en aquest PMU són:

- Sistema de mobilitat i comunicacions (clau X)
 - Xarxa viària local bàsica primària (clau X2)
 - Xarxa viària local (clau X4)
- Sistema d'Espais lliures i zones verdes (clau V)
 - Jardins urbans (clau V2)
- Sistema d'Equipaments (clau E)
 - Reserva / sense ús assignat (clau E11)
- Zona de blocs aïllats en volumetria específica (clau 4)



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

- Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible PMU7 (clau 4s PMU7)
- Zona de serveis i activitats (clau 8)
- Comercial PMU7 (clau 8c7)

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

14. Quadre de qualificacions

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.272,44	m2	100,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC. SISTEMES	3.659,31	m2	44,23%
X. Xarxa viària	1.188,98	m2	14,37%
X2. Xarxa viària local bàsica primària	656,78	m2	7,94%
X4. Xarxa viària local	532,20	m2	6,43%
V. Espais lliures i zones verdes	2.377,26	m2	28,74%
V2. Jardí urbà	2.377,26	m2	28,74%
E. Equipaments	93,07	m2	1,13%
E11. Reserva / sense ús assignat	93,07	m2	1,13%
TOTAL SÒL PRIVAT. ZONES	4.613,13	m2	55,77%
4. Zona de blocs aïllats en volumetria específica	1.706,22	m2	20,63%
4sPMU7. Blocs plurifamiliars d'ús mixt, ordenació volumètrica flexible PMU7	1.706,22	m2	20,63%
8. Zona de serveis i activitats.	2.906,91	m2	35,14%
8c7. Comercial PMU7	2.906,91	m2	35,14%

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES

15. Regulació dels sistemes

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

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES

16. Regulació de les zones

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

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

Definició

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

Condicions de parcel·la



Ajuntament de PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

La parcel·la mínima serà de 400,00 m² de sòl, amb una façana mínima de 20 metres. La parcel·la ha de permetre la inscripció d'un cercle de 20 metres. El volum edificable es podrà dividir en habitatges, mitjançant la divisió horitzontal de la propietat, en funció del nombre màxim d'habitatges definit en el PMU.

Condicions de l'edificació

- Tipologia: edificació volumètrica bàsica
- Gàlib màxim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació del PMU.
- Sostre màxim: S'estableix un sostre màxim per cada unitat de zona, que s'indica en els plànols d'ordenació del PMU.
- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:

10,60 metres corresponent a planta baixa, dues plantes pis i sotacoberta.

13,80 metres corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

- Habitatges màxims: S'estableix el numero d'habitatges màxims per cada unitat de zona, que s'indica en els plànols d'ordenació del PMU.
- Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00 m.
- Unitat de projecte: cada unitat de zona s'haurà de desenvolupar amb un projecte unitari pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color i materials. La unitat de projecte serà considerat un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i en les posteriors reformes dels habitatges.
- Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.
- Soterranis i aparcaments: els soterranis es poden disposar en una ocupació del 100% de la parcel·la.

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

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

Condicions d'usos

Ús principal: Habitatge plurifamiliar

Usos compatibles:



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

- Habitatge d'ús turístic
- Residència col·lectiva i especial
- Oficines
- Serveis privats al públic
- Petits establiments comercials
- Hoteler
- Establiment d'apartaments turístics
- Restauració
- Sanitari-assistencial
- Educatiu / Docent
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu i serveis
- Serveis tècnics i cambres d'instal·lacions
- Aparcaments privats lligats als usos compatibles, en planta soterrani
- Magatzems lligats als diferents usos compatibles

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

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

18. Zona comercial PMU7 (clau 8c7)

Definició

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

Condicions de parcel·la

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

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

Condicions de l'edificació

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

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



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

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

Condicions de desenvolupament i gestió

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

Condicions d'usos

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

Usos compatibles:

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

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

CAPÍTOL 6. HABITATGE DE PROTECCIÓ

19. Habitatge de protecció

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

Contra aquesta disposició, que és definitiva i ferma en via administrativa, s'hi pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala d'aquest ordre jurisdiccional del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini màxim de dos mesos, comptats a partir del dia següent d'aquesta publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, d'acord amb els articles 10 i 46 de la Llei reguladora de la



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici de la interposició de qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Palau-solità i Plegamans, 19 d'octubre de 2022

L'alcalde

Oriol Lozano Rocabruna