



PLA ESPECIAL

D'ORDENACIÓ PER LA PROMOCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC AL TERRENY SITUAT AL CAMÍ DE LA SERRA DE PONENT, 15-17 I 19

PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS

APROVACIÓ INICIAL

Març 2025

MEMÒRIA INFORMATIVA

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

PLÀNOLS

ANNEXES

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ 2

1.1. INTRODUCCIÓ.....2

1.2. ANTECEDENTS2

1.3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.....2

1.4. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ2

1.5. REDACCIÓ2

1.6. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ3

1.6.1. Marc legal3

1.6.2. Procediment de tramitació segons el TRLUC3

1.7. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL3

1.8. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT5

1.9. MOBILITAT GENERADA.....5

1.9.1. Accessibilitat i connexions viàries5

1.9.2. Infraestructura viària i seguretat.....5

1.9.3. Aparcament i mobilitat sostenible5

1.9.4. Xarxa de sanejament i gestió de l'aigua5

1.9.5. Franja de protecció contra incendis5

1.10. PERSPECTIVA DE GÈNERE EN EL DISSENY I LA PLANIFICACIÓ URBANA5

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ 7

2.1. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL.....7

2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....7

2.3. GESTIÓ.....7

2.4. AGENDA.....7

2.5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA8

2.5.1. Cost estimat del projecte.....8

2.5.2. Possibles fonts de finançament.....8

2.6. INTEGRACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE EN L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.....8

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....11

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ

Aquest Pla Especial Urbanístic (PEU) s'elabora en resposta a la necessitat de concretar la regulació urbanística de la promoció d'habitatge dotacional públic per a joves, situada al Camí de la Serra de Ponent, 15-17 i 19. La llicència d'obres ha estat condicionada a la redacció d'aquest Pla Especial, en compliment de l'article 147.4 del POUM, que estableix la necessitat d'un pla urbanístic derivat per a aquest tipus d'actuació.

Aquesta actuació s'emmarca en les estratègies del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Palau-solità i Plegamans (2021-2026), que identifica la manca d'habitatge assequible per a joves com una problemàtica central i proposa impulsar habitatges dotacionals públics com a solució.

1.2. ANTECEDENTS

L'àmbit d'actuació es troba situat al municipi de Palau-solità i Plegamans, dins del sector **PAU-05 Serra de Can Riera**, i està qualificat urbanísticament com **D2 – Habitatge Dotacional Públic per a Joves** segons el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)**. La necessitat d'aquest Pla Especial sorgeix arran de la qualificació urbanística del sector i les condicions que estableix l'**article 147 del POUM**, el qual determina que, per a la implantació d'habitatge dotacional, és necessari redactar un **pla urbanístic derivat** que reguli la seva ordenació i integració en el teixit urbà.

Aquest sector ha estat destinat a ús dotacional dins del planejament urbanístic municipal amb l'objectiu de **facilitar l'accés a l'habitatge per a col·lectius amb necessitats especials, en aquest cas, joves que cerquen el seu primer habitatge**. L'estratègia municipal de foment de l'habitatge protegit i assequible queda recollida en el **Pla Local d'Habitatge (PLH) 2021-2026**, document que identifica la necessitat urgent d'ampliar el parc d'habitatge públic a Palau-solità i Plegamans.

L'Ajuntament ha impulsat la construcció de **52 habitatges dotacionals en règim de lloguer assequible** en aquest sector, gestionats a través d'una concessió administrativa. La urbanització del sector es desenvolupa sota el **sistema de reparcel·lació en modalitat de cooperació**, i es preveu la seva execució en el primer sexenni del desenvolupament del planejament.

En aplicació de la Disposició Transitòria 4a del POUM, és possible l'atorgament de llicència d'obres per a la construcció d'aquests habitatges, sempre que es compleixin les condicions urbanístiques establertes. No obstant això, es determina que cal formalitzar aquest Pla Especial per garantir una ordenació volumètrica adequada, la correcta integració paisatgística i ambiental del projecte, així com una mobilitat sostenible en relació amb l'entorn immediat. Aquest document, per tant, té la finalitat de definir els criteris d'ordenació urbanística i d'integració del projecte dins el municipi, respectant la normativa vigent i responent a la necessitat social d'habitatge assequible.

1.3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

El present Pla Especial Urbanístic (PEU) té com a objectiu principal determinar els criteris d'ordenació urbanística, volumètrica i d'integració paisatgística per a la promoció d'habitatge dotacional públic al Camí de la Serra de Ponent, 15-17 i 19.

Aquest PEU estableix les condicions per a la implantació d'aquest ús dotacional, garantint la seva compatibilitat amb l'entorn urbà i ambiental, així com amb els objectius del Pla Local d'Habitatge (PLH) i les determinacions del POUM. Això inclou:

- Definir l'ordenació volumètrica i arquitectònica de l'edificació, d'acord amb els paràmetres urbanístics establerts.
- Assegurar la integració paisatgística i ambiental en l'entorn immediat, incloent-hi zones verdes i espais lliures.
- Garantir l'accessibilitat i la mobilitat sostenible, considerant la connexió amb el transport públic i la xarxa viària.
- Fixar els mecanismes de gestió urbanística per a la correcta execució del projecte.
- Justificar la necessitat i viabilitat del projecte en base a les polítiques d'habitatge municipal.

Amb aquest PEU, es pretén proporcionar una eina urbanística que assegurï que el desenvolupament de l'habitatge dotacional sigui coherent amb la planificació urbanística vigent i respongui a les necessitats reals del municipi.

1.4. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

La iniciativa per a la redacció d'aquest **Pla Especial Urbanístic (PEU)** prové de l'**Ajuntament de Palau-solità i Plegamans**, en resposta a la necessitat d'impulsar polítiques públiques d'habitatge dotacional per a joves, segons es recull en el **Pla Local d'Habitatge (PLH) 2021-2026** i en les determinacions del **POUM**.

L'Ajuntament ha encarregat la redacció del present Pla Especial amb l'objectiu d'ordenar urbanísticament l'àmbit afectat, establir els paràmetres edificatoris i garantir la seva integració ambiental i paisatgística. La proposta s'ha treballat conjuntament amb els serveis tècnics municipals i ha estat sotmesa a un procés d'anàlisi per assegurar-ne la viabilitat tècnica i jurídica.

Aquest Pla Especial s'emmarca dins de l'estratègia municipal de foment de l'habitatge assequible.

1.5. REDACCIÓ

El present Pla Especial Urbanístic ha estat redactat per l'empresa **EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP (EFAARQUITECTES)**.

1.6. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ

1.6.1. Marc legal

Aquest Pla Especial Urbanístic s'ha de subjectar a la normativa urbanística vigent a Catalunya, principalment:

- **Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost)**, que estableix el règim jurídic aplicable als instruments de planejament urbanístic.
- **Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol)**, que desenvolupa els procediments d'aprovació dels instruments de planejament.
- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-solità i Plegamans**, en particular l'article 147, que regula l'ordenació i implantació de l'habitatge dotacional públic.
- **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge**, que estableix els principis bàsics per garantir l'accés a l'habitatge en condicions dignes i assequibles.
- **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**, que estableix directrius generals per al desenvolupament urbanístic del municipi.
- **Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans (PLH)**, que estableix les línies estratègiques per donar resposta a les necessitats detectades d'habitatge assequible al municipi.
- **Decret Llei 2/2025, de 25 de Febrer**, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

1.6.2. Procediment de tramitació segons el TRLUC

La tramitació d'aquest Pla Especial seguirà el procediment establert pel **Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)** i el seu Reglament, seguint les següents fases i contingut documental requerit:

0. Participació ciutadana

1. Aprovació inicial

- Memòria justificativa i normativa del Pla Especial.
- Informe tècnic i jurídic de l'Ajuntament.
- Acord del Ple municipal.
- Publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).
- Exposició pública durant un període mínim d'un mes.

2. Consulta als organismes competents

- Sol·licitud d'informes sectorials a la Comissió Territorial d'Urbanisme i Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, Agència Catalana de l'Aigua, Departament de Medi Ambient, Departament de Mobilitat, entre d'altres.
- Incorporació de les consideracions emeses pels organismes competents.

3. Resolució d'al·legacions i ajustos

- Recull i anàlisi de les al·legacions rebudes en la fase d'exposició pública.
- Adaptació del document en funció de les aportacions ciutadanes i institucionals.
- Informe de resposta a al·legacions.

4. Aprovació definitiva

- Emissió de la resolució final d'aprovació.

5. Publicació i inscripció

- Publicació de l'aprovació definitiva al DOGC.

- Inscripció al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.
- Entrada en vigor del Pla Especial.

Aquest procediment garanteix que el Pla Especial compleixi amb els requeriments normatius i assegura la seva transparència i participació ciutadana.

1.7. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

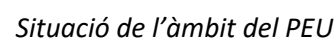
L'àmbit del Pla Especial limita:

- **Al nord:** Amb el barri residencial de Can Riera i espais naturals propers al Bosc de Can Ral i **carrer Serra de Ponent**.
- **Al sud:** Amb una Zona Verda dins del pròpi PAU-05. Amb el futur desenvolupament del **PAU-18**, que es preveu com una zona de transició amb usos residencials i equipaments.
- **A l'est:** Amb el **Camí de la Serra de Ponent**, via principal d'accés a la zona i eix estructurant de la mobilitat.
- **A l'oest:** Amb el **Carrer de les Illes Balears**, que defineix un límit clar entre l'àrea d'habitatge dotacional i el teixit residencial consolidat.

Característiques de l'àmbit

- **Topografia i condicions ambientals:** L'àmbit presenta una lleugera pendent cap al sud-est, amb una altitud mitjana d'uns **200 metres sobre el nivell del mar**. La vegetació existent és escassa i es concentra a les vores del sector.
- **Infraestructures i serveis:** La zona compta amb accés a **subministraments bàsics** (aigua, electricitat, gas i telecomunicacions) i amb proximitat a **equipaments comunitaris**, com escoles, centres esportius i serveis sanitaris.
- **Accessibilitat i mobilitat:** L'àmbit disposa de connexió amb la xarxa viària local a través del **Camí de la Serra de Ponent**, i es troba a prop de parades de transport públic que connecten amb el centre urbà i altres municipis propers.

Aquest Pla Especial estableix les condicions d'ordenació i integració urbana del sector, amb l'objectiu de garantir una implantació harmònica i funcional dels habitatges dotacionals previstos.



D'acord amb l'article 255 del POUM, els edificis d'habitatge dotacional han de ser preferentment passants, especialment quan tenen façana nord-sud, i han de garantir la ventilació creuada. També han d'incloure espais específics per guardar bicicletes i per estendre la roba en condicions adequades. Les cobertes hauran de permetre la instal·lació de captadors solars, i els tancaments hauran de disposar d'aïllament tèrmic adequat per garantir l'eficiència energètica. Aquest Pla Especial recull i aplica aquestes determinacions de manera explícita.

URBANA. SOLAR situat al Polígon I de la Serra de Can Riera en el terme de Palau-Solità i Plegamans, destinat a equipaments Gd1 és la parcel·la 1 del projecte de reparcel·lació, de cabuda set mil vuit-cents noranta-un metres vint-i-tres decímetres quadrats. LIMITA: al Nord, amb Camí de la Serra, al Sud, part amb límit i part amb part amb finca adjudicada número 2 destinada a zona verda, a l'Est, amb límit de l'àmbit i a l'Oest, part amb finca adjudicada número 43, part amb finca aportada número 4.18, part amb finca aportada número 4.19, part amb finca aportada número 4.20 i part amb finca aportada número 4.21. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

1.8. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

L'àmbit del Pla Especial està regulat pel **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-solità i Plegamans**, aprovat definitivament el 23 d'Abril de 2015 i publicat el 30 d'Octubre de 2015, en el qual es classifica el sector com a **sòl urbà consolidat amb qualificació D2 – Habitatge Dotacional Públic per a Joves**.

Condicions urbanístiques de la qualificació D2

La qualificació urbanística **D2 – Habitatge Dotacional Públic per a Joves** estableix les següents condicions urbanístiques:

- **Ús principal:** Habitatge dotacional destinat a joves, amb règim de lloguer o altres formes de cessió d'ús temporal.
- **Ordenació volumètrica:** Blocs plurifamiliars aïllats.
- **Edificabilitat màxima:** 0,60 m²st/m²sòl.
- **Ocupació màxima:** 60% de la superfície de la parcel·la.
- **Nombre màxim de plantes:** Planta baixa més dues plantes (PB+II).
- **Alçada reguladora màxima:** 11,00 metres.
- **Distància mínima als llindars:** 5,00 metres.
- **Superfície màxima per habitatge:** 70,00 m²st per unitat.
- **Dotació mínima d'aparcament:** 1 plaça cada 100 m²st edificats.
- **Zones lliures i espais comunitaris:** S'ha de garantir un mínim del 10% de la superfície de la parcel·la com a espai lliure per a ús col·lectiu.

Els paràmetres edificatoris podran ser modificats mitjançant aquest **Pla Especial**, sempre que es justifiqui adequadament i es respectin els criteris d'integració urbana i ambiental.

1.9. MOBILITAT GENERADA

El POUM de Palau-solità i Plegamans fa referència a la **mobilitat del sector PAU 05 – Serra de Can Riera** en diversos aspectes clau:

1.9.1. Accessibilitat i connexions viàries

- El PAU 05 es troba a la zona oest del municipi, amb accés principal pel **Camí de la Serra de Can Riera** (prolongació del Camí de la Serra de Ponent) i connexió amb el **Camí de Can Riera**.
- Es delimita amb el **barri de Can Riera, el Bosc de Can Ral i el PAU 18 - Illes Balears**, així com amb altres vials que defineixen la seva accessibilitat.
- El projecte haurà de garantir una adequada connexió amb el **sistema de transport públic municipal**, assegurant l'accessibilitat de la zona per a vianants i vehicles.

1.9.2. Infraestructura viària i seguretat

- Els vials que acabin en **cul-de-sac** hauran de ser senyalitzats adequadament.
- S'han de garantir espais suficients per a la **maniobra de vehicles de bombers**, especialment en carrers de més de 20 metres de profunditat.
- Si els carrers tenen més de 100 metres de profunditat, s'haurà de garantir un **dobles accés o la instal·lació d'hidrants addicionals** per a la seguretat contra incendis.
- Els nous vials i espais per a vianants han de complir amb les normatives d'accessibilitat universal.

1.9.3. Aparcament i mobilitat sostenible

- Segons l'article 302 del POUM, les places d'aparcament s'han de situar **a l'interior de l'edifici o en sòl d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la**, amb un mínim de 20 m² per plaça.
- Es preveu la creació de **52 places d'aparcament en superfície**, distribuïdes en dues zones dins la parcel·la.
- L'aparcament no està permès en els espais lliures d'edificació.

1.9.4. Xarxa de sanejament i gestió de l'aigua

- L'àmbit presenta dèficits urbanístics pendents de resolució. El sistema de sanejament previst és unitari, ja que no existeix una xarxa separativa a la zona.
- Una part de la xarxa de clavegueram del PAU 05 ja ha estat executada, i es preveu la seva **adaptació a la nova urbanització**.

1.9.5. Franja de protecció contra incendis

- En el perímetre del PAU adjacent a sòl agrícola-forestal es disposarà d'una **franja de 25 metres lliure de vegetació inflamable**, per evitar la propagació d'incendis.
- Els hidrants contra incendis es col·locaran segons normativa, amb una separació màxima de **200 metres entre ells** i a menys de 100 metres de qualsevol punt del sector

1.10. PERSPECTIVA DE GÈNERE EN EL DISSENY I LA PLANIFICACIÓ URBANA

Aquest Pla Especial Urbanístic (PEU) incorpora una perspectiva de gènere basada en l'estudi realitzat sobre la mobilitat i l'espai públic a Palau-solità i Plegamans, amb l'objectiu de garantir un entorn segur, inclusiu i accessible per a totes les persones, especialment dones, infants i col·lectius vulnerables.

1.10.1. Diagnosi de la Situació Actual

- Infrarepresentació simbòlica de les dones a l'espai públic (només un 1,4% del nomenclàtor fa referència a dones).
- Problemes de seguretat associats a la il·luminació deficient i la manca de visibilitat en determinades zones.
- Disseny d'espais verds i esportius tradicionalment masculinitzats, amb poca atenció a usos inclusius.

1.10.2. Criteris d'Intervenció

El PEU incorpora criteris derivats de l'estudi municipal de diagnosi urbana amb perspectiva de gènere (2021), que assenyalava mancances en il·luminació, visibilitat i seguretat als espais públics. Aquesta proposta urbanística preveu recorreguts segurs, punts d'accés il·luminats, mobiliari urbà inclusiu i espais pensats per a la convivència intergeneracional i les cures. També es preveu l'adaptació del disseny exterior per garantir la vigilància natural i una correcta connexió amb la trama urbana existent.

- **Millora de la il·luminació** en espais públics i recorreguts per garantir una major seguretat.
- **Incorporació de mobiliari inclusiu**, com bancs accessibles, canviadors de nadons en banys públics i zones d'estada adaptades.
- **Disseny de recorreguts segurs** que connectin els habitatges amb serveis i equipaments municipals.
- **Incorporació de la perspectiva de gènere en la governança municipal**, seguint les recomanacions del II Pla d'Igualtat de Gènere.

1.11. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I RETORN SOCIAL

El present Pla Especial incorpora un procés de participació ciutadana com a part fonamental del seu desenvolupament, en coherència amb els principis de transparència i corresponsabilitat que han de guiar la planificació urbanística.

Amb la publicació del projecte a través del web municipal i la posada en funcionament del Punt d'Informació d'Habitatge (PIH), es va donar resposta a les demandes d'informació i es van atendre consultes de la ciutadania sobre l'habitatge dotacional previst. Aquest procés ha permès identificar temes rellevants per a la població, com l'accés a habitatge protegit, les condicions de lloguer, la relació amb l'entorn, la seguretat urbana i la qualitat dels espais públics.

Aquest Pla Especial ha estat objecte de comunicació pública prèvia mitjançant la web municipal, on es va publicar la notícia sobre l'inici de la promoció d'habitatge dotacional públic al Camí de la Serra de Ponent, 15-17 i 19. Aquesta difusió va generar diverses consultes ciutadanes a través del Punt d'Informació d'Habitatge (PIH). Les consultes es van dur a terme entre els mesos de febrer de 2023 i març de 2025, amb un total de 245 consultes registrades, distribuïdes al llarg de 159 dies d'atenció presencial al Punt d'Informació d'Habitatge.

La distribució temàtica de les consultes va ser la següent:

- Accés a habitatge protegit (HPO): 187 consultes (76,3%)
- Altres: 37 consultes (15,1%)
- Dubtes o queixes sobre condicions de lloguer: 10 consultes (4,1%)
- Ajudes i subvencions per lloguer o rehabilitació: 8 consultes (3,3%)
- Consultes sobre canvi d'ús o règim urbanístic: 2 consultes (0,8%)
- Accessibilitat i millores: 1 consulta (0,4%)

Aquestes aportacions reflecteixen la preocupació social existent sobre l'accés a l'habitatge i reforcen la necessitat de promoure polítiques públiques que prioritzin la transparència, la participació i la inclusió residencial.

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. Oportunitat, conveniència i justificació del Pla Especial

Aquest Pla Especial Urbanístic es justifica per la necessitat de **dotar el municipi de Palau-solità i Plegamans d'habitatge assequible per a joves**, atenent la demanda creixent i la manca d'oferta específica en aquest segment de població. La proposta es fonamenta en:

- **Compliment de la qualificació urbanística D2** del POUM, que estableix la necessitat d'habitatge dotacional públic.
- **Objectius del Pla Local d'Habitatge (PLH) 2021-2026**, que identifica la urgència d'ampliar el parc d'habitatge assequible.
- **Integració urbanística i ambiental**, garantint una ordenació coherent amb el seu entorn.

2.1.1. Justificació dels estàndards mínims del sistema d'equipaments al municipi

La reserva d'equipaments prevista en el POUM assegura que aquest desenvolupament no compromet la disponibilitat de sòl per a altres serveis municipals. A més, la implantació d'habitatge dotacional permet una **gestió eficient del sòl públic** sense reduir les dotacions existents.

2.1.2. Justificació per a la implantació d'allotjaments dotacionals privats

Aquest Pla Especial no contempla allotjaments dotacionals privats, sinó que es tracta d'una **promoció d'habitatge públic** en règim de lloguer.

2.1.3. Conclusions de la justificació del Pla Especial

Aquest Pla Especial esdevé l'instrument urbanístic necessari per assegurar que el desenvolupament de l'habitatge dotacional es realitza amb **criteris d'integració urbana, sostenibilitat i equilibri territorial**, respectant les directrius municipals i metropolitanes.

2.2. Descripció de la proposta

2.2.1. Proposta d'ordenació

La proposta presentada en aquest PEU és compatible amb les determinacions del POUM i reforça l'interès públic de l'actuació, atès que permet la integració d'un habitatge dotacional dins la trama urbana amb criteris de cohesió social i sostenibilitat ambiental.

Els criteris d'ordenació inclouen:

- **Edificabilitat màxima:** 0,60 m²st/m²sòl.
- **Ocupació màxima:** 60% de la parcel·la.
- **Alçada reguladora màxima:** 11 metres (PB+II).
- **Dotació d'aparcament:** 1 plaça cada 100 m²st edificats.
- **Espais lliures i verds:** Un mínim del 10% de la superfície de la parcel·la es destinarà a ús col·lectiu.
- **Accessibilitat i mobilitat interna:** Els recorreguts dins el recinte garanteixen accessibilitat universal.

2.2.2. Condicions de l'edificació de l'allotjament dotacional

- **Eficiència energètica:** ús de sistemes passius, façanes amb aïllament tèrmic i plaques solars fotovoltaïques.
- **Accessibilitat universal:** compliment dels requisits de mobilitat reduïda, amb ascensors adaptats i portes automatitzades.
- **Integració urbana:** disseny arquitectònic adaptat a l'entorn i utilització de materials sostenibles.
- **Espais comunitaris:** zones compartides per als residents, incloent-hi aparcament per a bicicletes, consergeria i espais verds.

2.2.3. Quadre comparatiu de superfícies

Paràmetre	Valor
Superfície total del sector	6.096,10 m²
Edificabilitat màxima	3.657,66 m²st
Nombre d'habitatges	52
Superfície màxima per habitatge	70 m²
Zones lliures mínimes	609,61 m²

2.3. Gestió

L'execució de l'edificació que especifica aquest Pla Especial es realitzarà mitjançant **concessió administrativa** sota la supervisió de l'Ajuntament.

2.4. Agenda

1. **Tramitació i aprovació del Pla Especial** (6 mesos).
2. **Redacció i aprovació del projecte executiu** (6 mesos).
3. **Execució de les obres** (12 mesos).

2.5. Avaluació econòmica i financera

Aquest apartat presenta l'estructura de finançament del projecte d'habitatge dotacional públic al PAU 05 - Serra de Can Riera, així com la distribució de costos i les possibles fonts de finançament. En aquesta fase de planejament urbanístic, encara no es disposa d'un pressupost definitiu, ja que aquest es determinarà en fases posteriors, un cop es concreti el projecte executiu.

L'explotació de la promoció anirà a càrrec de l'empresa concessionària, la qual assumirà els costos de construcció, posada en marxa i gestió de l'habitatge dotacional, mitjançant fons propis i subvencions a les que puguin optar. L'Ajuntament hi contribueix amb la cessió del sòl públic.

2.5.1. Cost estimat del projecte

El cost total del projecte es determinarà en fases posteriors, una vegada s'hagin definit les característiques arquitectòniques i constructives concretes. La inversió final dependrà de diversos factors, com els costos del sòl, els sistemes constructius emprats i les exigències normatives aplicables

2.5.2. Possibles fonts de finançament

Ajuntament de Palau-solità i Plegamans

- Cessió del **sòl municipal** per a la promoció d'habitatge dotacional.
- Possibilitat de **bonificacions fiscals** en taxes i impostos relacionats amb la promoció d'habitatge social.

Generalitat de Catalunya

- Finançament parcial o total del cost de construcció dels habitatges a través de línies de crèdit i subvencions destinades a habitatge dotacional.
- Subvencions per unitat d'habitatge en funció dels programes d'ajuts a la promoció d'habitatge social.

Altres fonts de finançament

- L'entitat adjudicatària de la concessió haurà d'assumir els costos associats a **l'execució del projecte**, incloent-hi la construcció i posada en marxa de les instal·lacions.
- La gestió del finançament es realitzarà a través de mecanismes de crèdit i aportacions pròpies, en funció del model econòmic establert per la concessió.

2.6. Integració de la Perspectiva de Gènere en l'Ordenació Urbanística

2.6.1. Estratègies d'Ordenació amb Perspectiva de Gènere

1. Disseny d'Espais Segurs i Inclusius

- Els itineraris principals dels habitatges dotacionals es dissenyaran amb criteris de seguretat: bona visibilitat, il·luminació homogènia i eliminació de punts cecs.
- Es preveu la col·locació de mobiliari urbà en zones estratègiques per fomentar l'ús de l'espai públic per part de dones i infants.

2. Habitatge i Cohesió Social

- Es prioritzarà una distribució equilibrada de la població destinatària dels habitatges dotacionals, garantint l'accés de col·lectius vulnerables, incloent famílies monoparentals, dones grans i joves en risc d'exclusió.

3. Mobilitat i Accessibilitat

- Millora dels camins escolars i les connexions entre zones residencials i equipaments.
- Impuls de mesures de pacificació del trànsit i creació de rutes segures per a vianants i bicicletes.

2.6.2. Avaluació de l'Impacte de Gènere

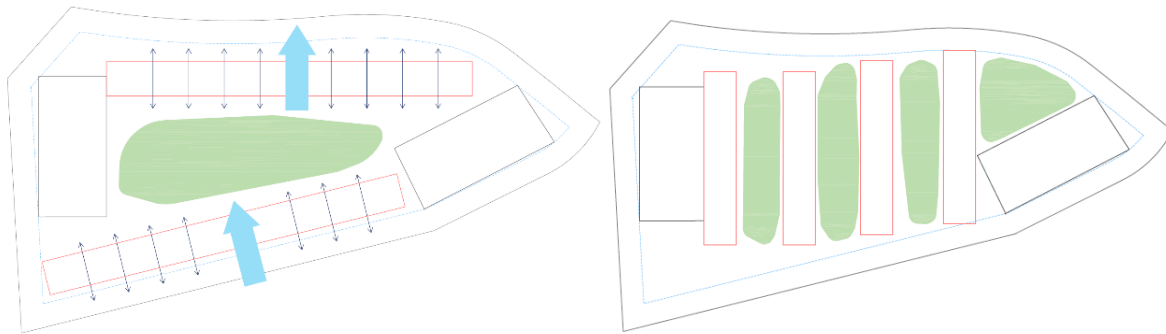
- Totes les actuacions urbanístiques previstes es revisaran sota criteris d'auditoria de gènere.
- Creació d'un espai de participació ciutadana per assegurar la inclusió de veïnes i col·lectius afectats.

2.7. Consideracions i Justificacions de la Proposta Actual

Aquest apartat recull de manera detallada els motius pels quals s'han desestimat certes opcions inicials i es consolida la proposta actual, tenint en compte criteris d'eficiència energètica, integració urbana, funcionalitat dels espais comuns i la incorporació de la perspectiva de gènere.

- **Rotació dels blocs 90º:**

- *Fragmentació de l'espai interior:* La possibilitat de girar els blocs 90 graus es va valorar amb l'objectiu d'explorar diferents orientacions. No obstant això, aquesta mesura provocaria la fragmentació de l'espai interior, resultant en patis i jardins dividits en àrees més petites i menys flexibles, fet que dificultaria l'ús col·lectiu i la cohesió dels espais comuns.
- *Impacte sobre l'assolellament i la ventilació:* L'orientació nord-sud de la proposta actual està dissenyada per maximitzar l'assolellament i permetre una ventilació creuada òptima, aspectes clau per reduir el consum energètic. Girar els blocs alteraria aquesta incidència de la llum solar sobre les façanes, minvant l'eficiència dels sistemes passius i incrementant la dependència de sistemes mecànics per a la climatització.
- *Implicacions urbanístiques i de circulació:* Aquesta rotació implicaria també un redisseny de les rutes d'accés i circulació dins del recinte, generant més recorreguts i zones de pas menys eficients, així com una integració visual menys harmònica amb l'entorn del barri. A més, no es contemplaria una planificació que incorporés criteris de seguretat i inclusivitat, elements clau per garantir espais accessibles per a tots els col·lectius, especialment en perspectiva de gènere.

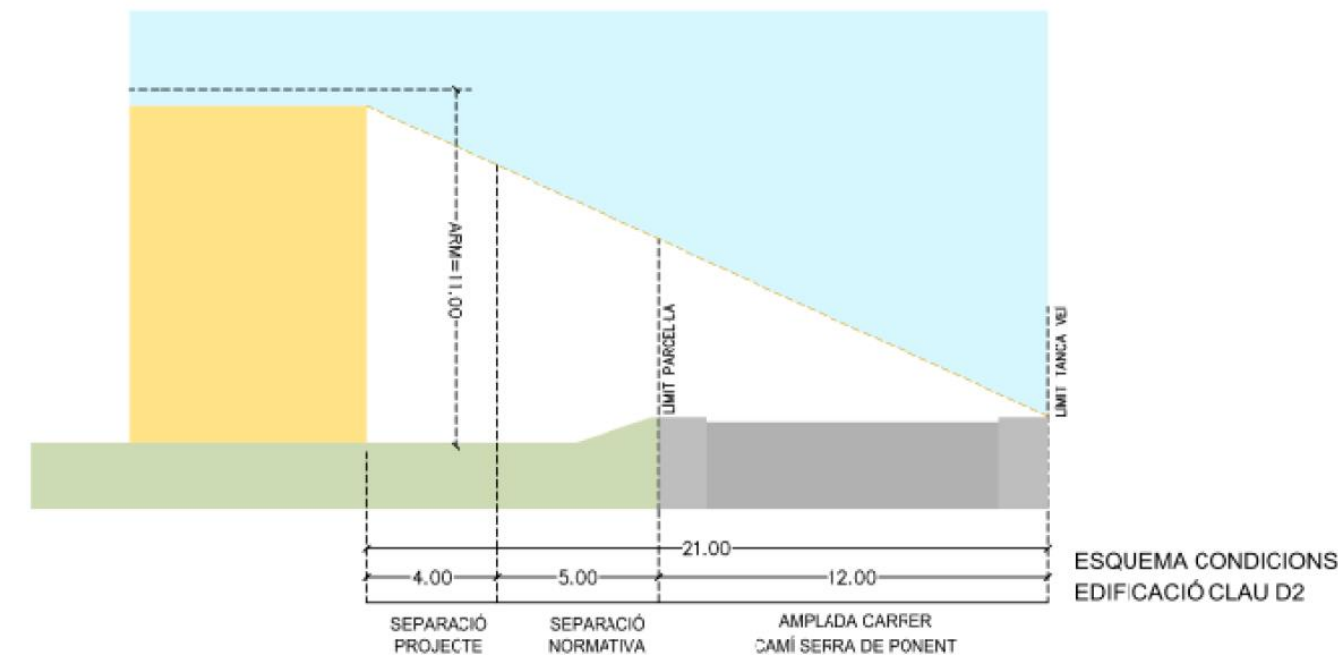


- **Separació dels blocs:**

- *Augment de la superfície de façana i pèrdues tèrmiques:* Separar els blocs comportaria un augment de la superfície de façana global, cosa que incrementa les pèrdues tèrmiques i, per tant, el consum energètic. Aquesta situació contradiu els objectius d'estalvi energètic exigits per la normativa subvencional.
- *Pèrdua de compacitat:* Un disseny compact és essencial per optimitzar la relació volum/superfície, reduint així els costos energètics. La separació dels blocs desfavoriria aquesta compacitat, fet que podria afectar la viabilitat tècnica i econòmica del projecte.
- *Impacte en la viabilitat subvencionada i l'estètica:* Les línies de finançament i les subvencions per a habitatge dotacional exigeixen el compliment de criteris tècnics estrictes. Un projecte amb blocs separats podria no assolir aquests criteris, posant en risc l'obtenció dels fons. A més, una configuració amb blocs separats pot alterar la percepció visual de l'edificació, fent-la menys integrada amb el teixit urbà existent i sense tenir en compte la necessitat de crear espais que fomentin la seguretat i la inclusivitat, aspectes fonamentals en una perspectiva de gènere.

- **Impacte visual i efecte pantalla sobre la Marinada**

- **Integració en el context:**
Els blocs d'habitatges es dissenyen dins del gàlib edificable de 5 metres respecte als lindars de la parcel·la, assegurant que l'ordenació compleixi amb la normativa urbanística del POUM i s'integri harmònicament en l'entorn.
- **Orientació i assolellament:**
La disposició prioritza una orientació nord-sud dels habitatges, que garanteix el compliment de les condicions mínimes d'assolellament. Aquesta orientació afavoreix, a més, una ventilació creuada òptima, aspecte fonamental per a l'eficiència energètica i el confort interior.
- **Adaptació a la topografia:**
La topografia, en sentit transversal, és descendent i els dos blocs es situen de manera esglaonada. Aquesta configuració manté una distància superior a 22 metres entre la façana nord de la promoció i la façana de les cases del carrer Camí Serra de Ponent, minimitzant l'impacte visual sobre les parcel·les més properes.
- **Modulació de l'alçada:**
Tot i que la normativa estableix una alçada reguladora màxima de 11 metres, el projecte ha optat per treballar el mòdul constructiu de manera que, des de la planta baixa fins a la cara superior del forjat de coberta, s'aconsegueixi una alçada de 8,93 metres. Aquesta reducció contribueix a una millor integració volumètrica i a disminuir l'impacte visual.



- **Plantejar l'accés principal**

- **Anàlisi de la ubicació**
S'ha considerat ubicar l'accés principal a la zona est de la parcel·la, tenint en compte que aquesta decisió implicarà la creació de nous recorreguts i rampes que hauran de complir la normativa d'accessibilitat i donar suport als accessos als pisos adaptats en planta baixa. S'haurà de comprovar la viabilitat topogràfica.

- **Solucions per reduir l'impacte acústic**

Per minimitzar l'impacte sonor derivat d'un únic accés, es preveu desplaçar els volums tècnics de la ET i de la recollida de residus del servei porta a porta a la zona est de la parcel·la.

La creació d'un segon accés a la finca, situat a l'altre extrem de la parcel·la.

Proposta actual

La proposta actual es basa en un disseny integral que optimitza els recursos i compleix amb els criteris normatius, de qualitat i inclusivitat:

- **Disseny compact i orientació nord-sud:**

La disposició actual s'ha definit amb una configuració compacta que maximitza l'aprofitament del sòl. L'orientació nord-sud dels blocs és fonamental per assegurar un òptim assolament, que contribueix a l'eficiència energètica, i per facilitar una ventilació creuada natural que millora el confort dels habitatges.

- **Eficiència energètica:**

Es prioritza l'ús de criteris tècnics avançats, com el control solar, l'aïllament tèrmic, l'estanqueïtat i la integració de sistemes d'energia renovable. Aquests elements asseguren que l'edificació compleixi amb els requisits normatius i subvencionals, reduint els costos energètics i augmentant la sostenibilitat global del projecte.

- **Milliores en mobilitat i accessibilitat:**

S'ha analitzat la necessitat de replantejar els accessos per minimitzar l'impacte acústic i millorar la circulació interna. La creació d'un segon accés i el desplaçament de certs elements (com l'ET i els espais destinats als quadres de comptadors) garanteixen una millor funcionalitat i una experiència d'usuari més fluïda. Aquesta reconfiguració també incorpora criteris que afavoreixen la seguretat i la inclusivitat, aspectes importants des d'una perspectiva de gènere, per tal que els espais siguin accessibles i segurs per a tothom.

- **Integració amb l'entorn i perspectiva de gènere:**

La proposta actual s'adapta als paràmetres urbanístics establerts pel POUM, assegurant una correcta integració amb el context de Can Riera i respectant les condicions de topografia i paisatge. A més, s'han incorporat mesures per garantir que els espais públics i comunitaris siguin inclusius i segurs, tal com ho estableix la perspectiva de gènere, afavorint la participació de tots els col·lectius, amb especial atenció a dones, infants i altres col·lectius vulnerables.

Context i justificació

Les decisions adoptades es basen en una anàlisi tècnica exhaustiva i en les aportacions rebudes durant el procés de participació ciutadana. Així, la proposta actual, a diferència de les opcions de rotació o separació dels blocs, respon de manera més efectiva a les necessitats d'habitatge assequible, a la millora de l'eficiència energètica i a l'optimització de l'espai comú. A més, es garanteix una planificació que incorpora la perspectiva de gènere, assegurant que els espais siguin accessibles, segurs i inclusius per a tots els residents, i que es fomenti la cohesió social en el context urbà. Aquest enfocament integral garanteix un projecte coherent amb els objectius municipals i amb la normativa vigent, assegurant alhora una millor qualitat de vida per als futurs residents.

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i_01 SITUACIÓ

i_02 TOPOGRAFÍA PLANTA

i_03 TOPOGRAFÍA SECCIONS

i_04 PLANEJAMENT ACTUAL

i_05 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o_01 PLATAFORMES I RASANTS

o_02 ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

o_03 SECCIONS

o_04 TANQUES PERIMETRAIS



Àmbit modificació (6.096,10 m2)



Ajuntament de
Palau-solità i Plegamans

Equip redactor

EFAARQUITECTES

Eduard Fenoy Palomas

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ PER LA PROMOCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC
AL TERRENY SITUAT AL CAMÍ DE LA SERRA DE PONENT 15-17-19
APROVACIÓ INICIAL

Plànol

SITUACIÓ

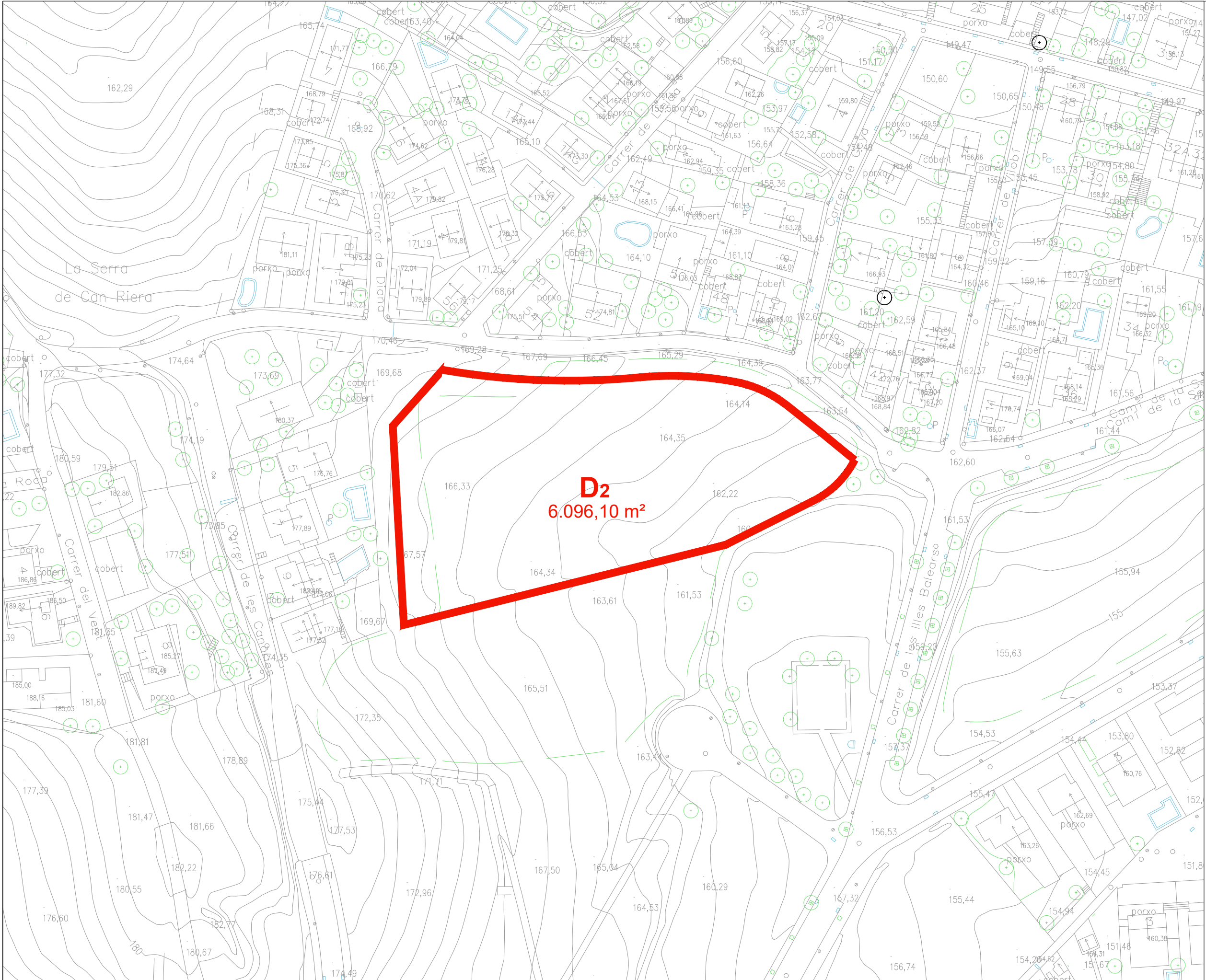


Escala A1. 1/1000
A3. 1/2000

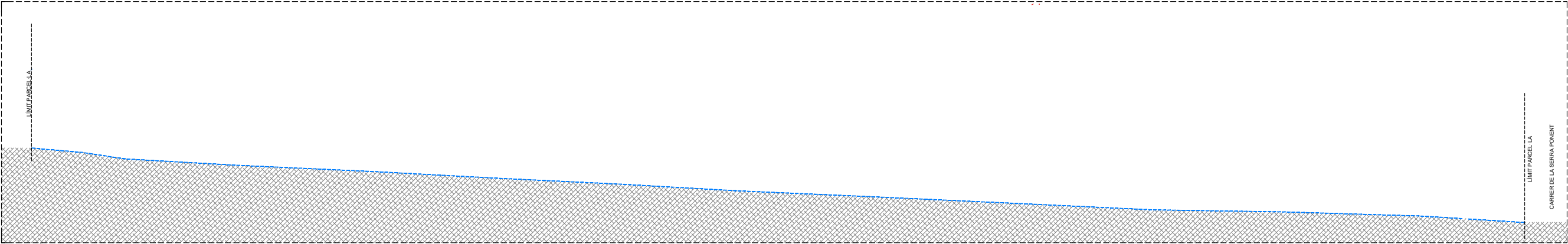
Data MARÇ 2025

Número de plànol

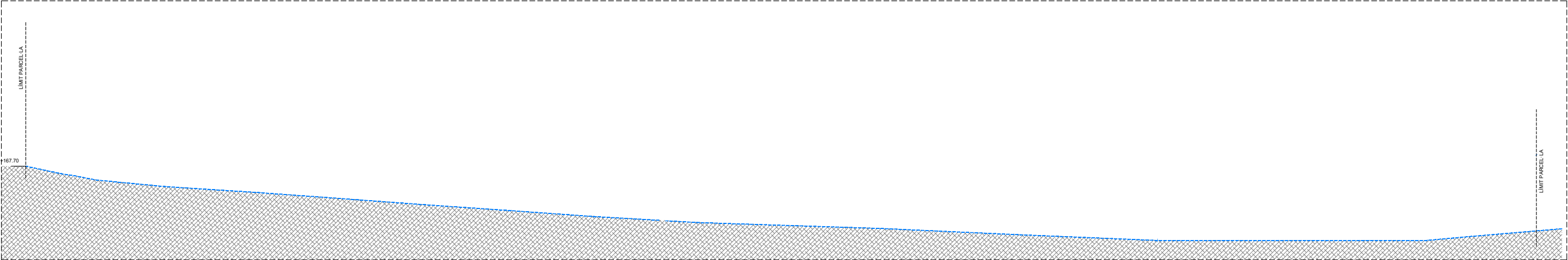
I-01



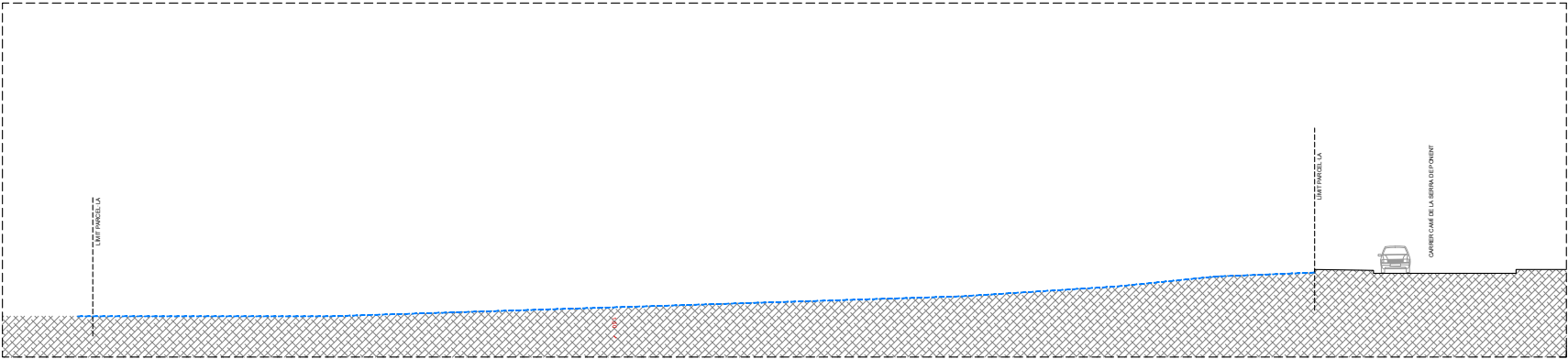
Àmbit modificació (6.096,10 m2)



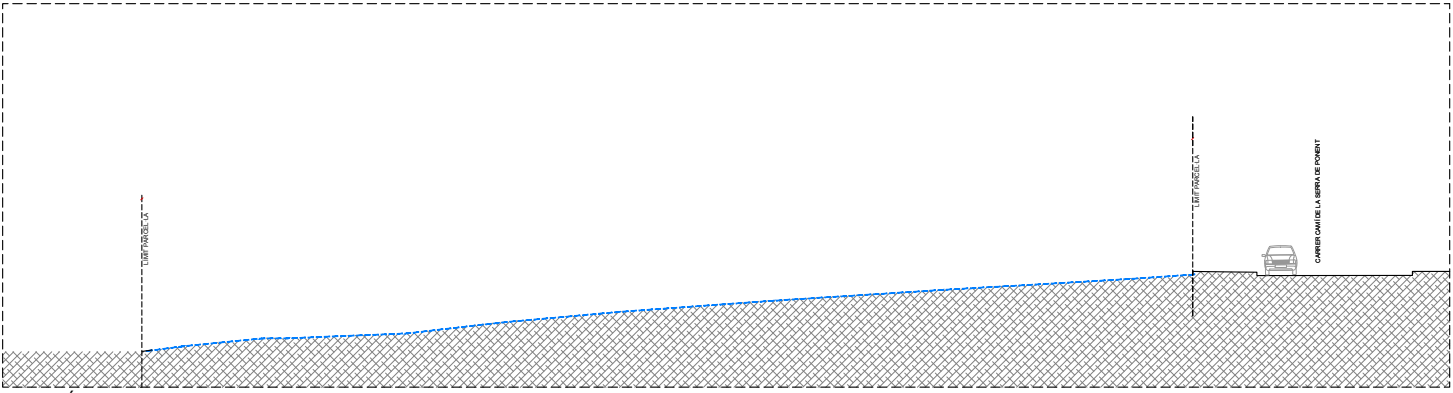
SECCIÓ LONGITUDINAL 1



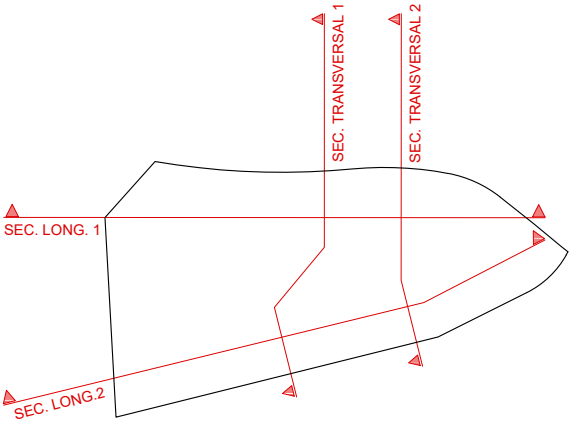
SECCIÓ LONGITUDINAL 2

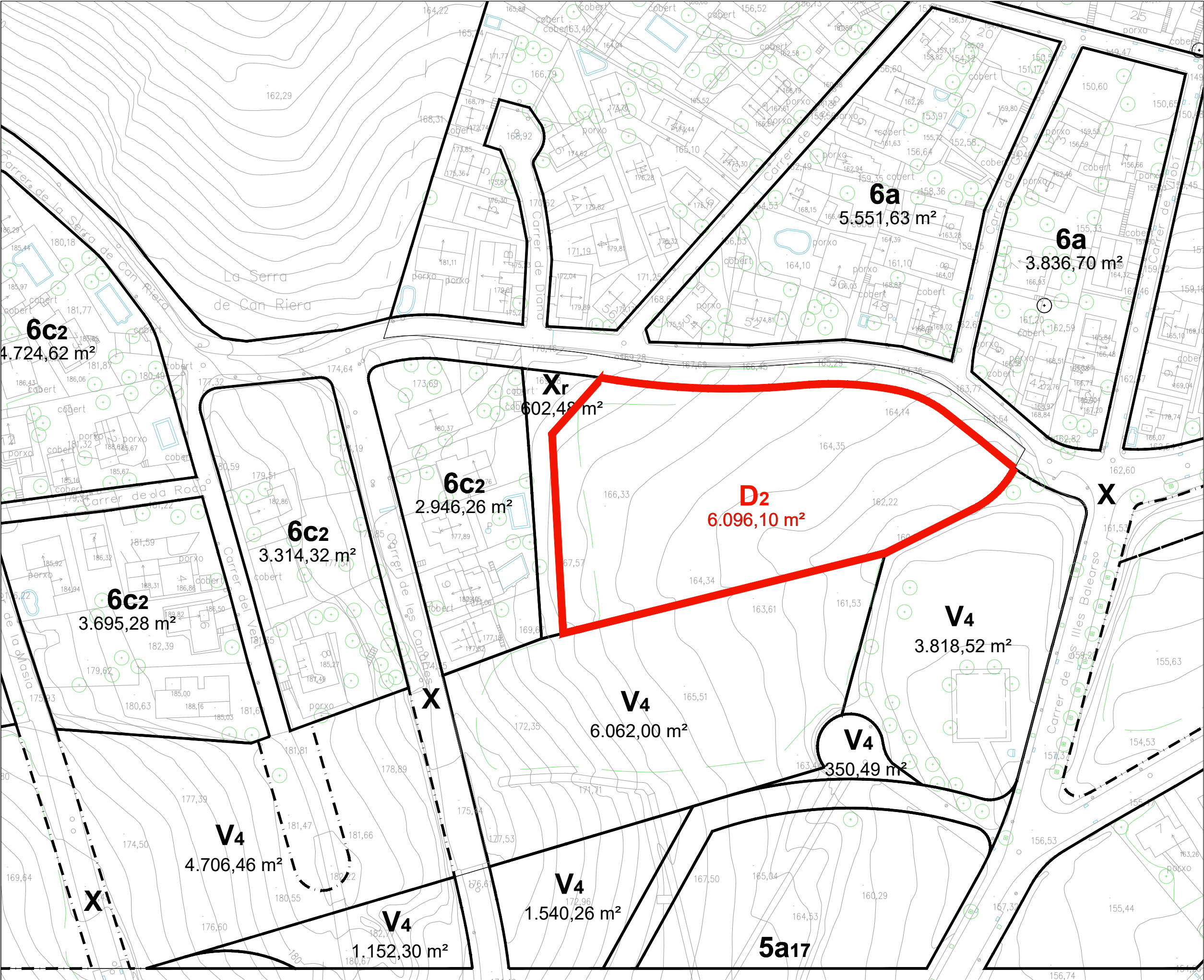


SECCIÓ TRANSVERSAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 2





Àmbit modificació (6.096,10 m2)

CLAU URBANÍSTICA D2
Habitatge Dotacional Públic per a Joves

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ús principal: Hab. dotacional públic
Ús compatible: Serveis associats
Edificabilitat: 0,60 m2st/m2s
Ocupació màxima parcel·la: 60%
Nombre màxim de plantes: PB+II
Alçada reguladora màxima: 11,00 m
Dist als llindars de la parcel·la: 5,00 m
Nombre d'habitatges màxim: 70,00 m2 st/hab
Serra de Can Riera (gent jove): 52 hab.
Espais lliures: Mínim 10%

CLAU URBANÍSTICA 6a
Habitatge Unifamiliar Aïllat

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ús principal: Residencial uni.
Ús compatible: Comercial en PB
Edificabilitat: 0,75 m2st/m2s
Ocupació màxima parcel·la: 40%
Nombre màxim de plantes: PB+II
Alçada reguladora màxima: 9,50 m
Dist als llindars de la parcel·la: 5,00 m
Súp. mínima de parcel·la: 600 m2
Nombre d'habitatges màxim: 1 hab.

CLAU URBANÍSTICA 6c2
Habitatge Unifamiliar Aïllat

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ús principal: Residencial uni.
Edificabilitat: 0,60 m2st/m2s
Ocupació màxima parcel·la: 50%
Nombre màxim de plantes: PB+I
Alçada reguladora màxima: 6,40 m
Dist als llindars de la parcel·la: 3,00 m
Súp. mínima de parcel·la: 400 m2
Nombre d'habitatges màxim: 1 hab.

CLAU URBANÍSTICA X
Sistemes Viaris

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ús principal: Xarxa viària i infraestructures de mobilitat
Usos admesos: Vials, aparcaments, carril bicis, espais de vianants

CLAU URBANÍSTICA V4
Sistemes Generals i Espais Lliures

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ús principal: Zones verdes i espais lliures d'ús públic
Condicions: No s'admet edificació permanent, excepte instal·lacions de mobiliari urbà.



Ajuntament de
Palau-solità i Plegamans

Equip redactor

EFAARQUITECTES

Eduard Fenoy Palomas

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ PER LA PROMOCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC
AL TERRENY SITUAT AL CAMÍ DE LA SERRA DE PONENT 15-17-19
APROVACIÓ INICIAL

Plànol

PLANEJAMENT



Escala

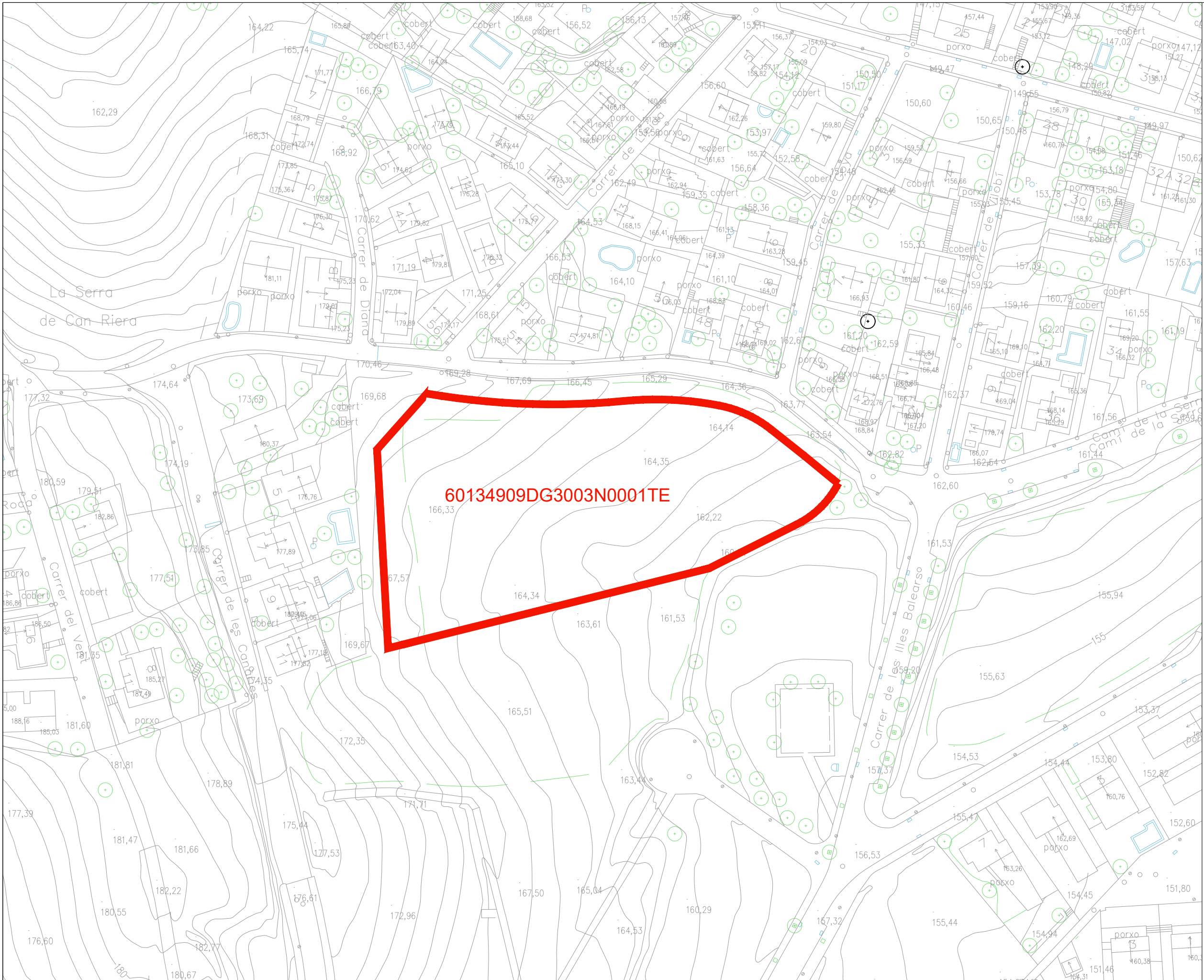
A1. 1/500
A3. 1/1000

Data

MARÇ 2025

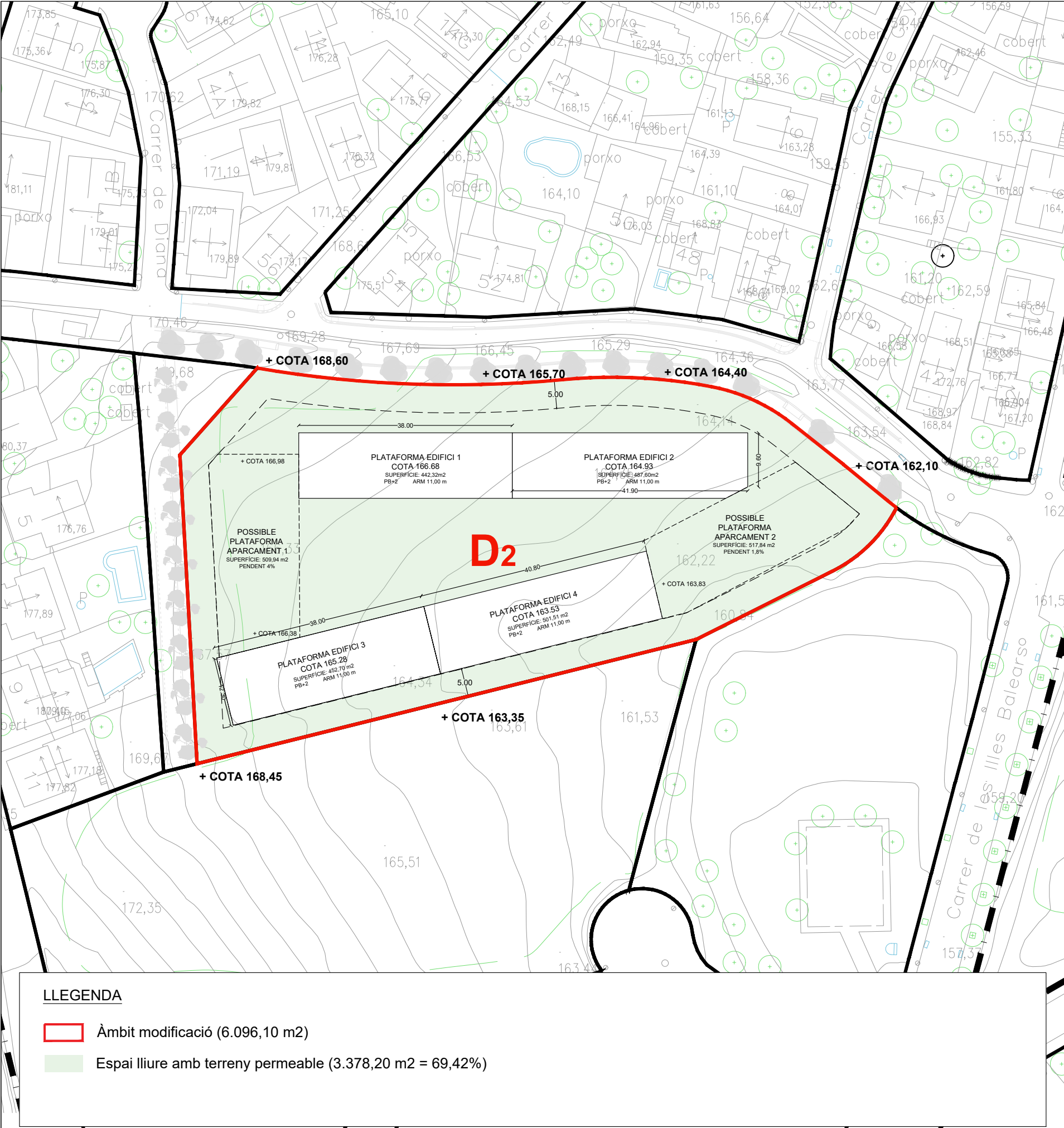
Número de plànol

I-04



Àmbit modificació (6.096,10 m2)

L'àmbit correspon a una sola finca cadastral amb número: 60134909DG3003N0001TE i és propietat de l'Ajuntament de Palau Solità i Plegamans



APARCAMENT				
Reserva aparcament	ARTICLE/NORMA	NORMATIVA	Projecte	uts.
Nº Total Places cotxes	POUM art.303	Mínim 1plaça/habitatge= 52 places	52	uts.
Nº Places cotxes adaptats (normativa generalitat)	4%	2	2	uts.
Nº Places motos		No s'exigeix	0	uts.
Ample Accés Rampa	POUM art.258	3	>3	m
Pendent màx. rampa primer tram	POUM art.258	4	4	%
Pendent màx. rampa según tram	POUM art.258	20	20	%
QUADRE URBANÍSTIC / PARÀMETRES BÀSICS DEL PLANEJAMENT				
Polígon d'actuació	PAU 05 - Serra de Can Riera (SUC)			
Planejament de referència	POUM de Palau-solità i Plegamans			
Qualificació Urbanística	Clau D2			
Classificació	Sòl Urbà Consolidat			
Clau	I2b-HP			
Superfície parcela (m²)	6096,1			

PARÀMETRES URBANÍSTICS				
CONCEPTE	ARTICLE/NORMA	NORMATIVA	PROJECTE	
Edificabilitat Total	POUM art.147	3657,66	3610,30	m2
Posició Planta Baixa	POUM art.237	100m per sobre nivell definitiu	Es compleix	
Nº Habitatges màxim	POUM art.147	52	52	uts.
Nº Plantes màxim	POUM art.147	B+2PP	B+2PP	
ARM	POUM art.147	11	8,93	m
Ocupació màxima de parcel·la	POUM art.147	60% parcel·la (6096,1*0,6= 3657,66m²)	1578,1<3657,66	m2
Usos	POUM art.145	Habitatge plurifamiliar públic	Habitatge plurifamiliar públic	
Alçada lliure Planta Baixa	POUM art.243	≥2,7	2,75	
Alçada lliure Plantes Pis	POUM art.243	≥2,5	2,75	m
Vol màxim cossos sortints	POUM art.244	segons ocupació	1,5	m
Separació a llindars de la parcel·la	POUM art.147	5	5	m

NORMATIVA URBANÍSTICA RELACIONADA
Normes urbanístiques POUM

Art. 217 - Espai lliure
S'haurà de garantir que el 50% mínim, de la superfície de l'espai lliure interior d'illa destinat a patis i jardins, tingui les característiques de terreny permeable.

Art. 219 - Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.

Punt 3a.
El terreny interior de parcel·la es podrà modificar amb un talús com a màxim de proporció 1/3, sent 1.00m la dimensió vertical i 3.00m l'horitzontal, amb un màxim de 1.50 per damunt i 1.50 per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.

Punt 3b.
En l'interior de parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes de 1.50m per sobre i per sota respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny.

Punt 3d.
En els límits amb l'alineació a carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,50m, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. Per tant, en els límits amb el carrer o altres espais públics es podran realitzar murs de com a màxim 1,50m.

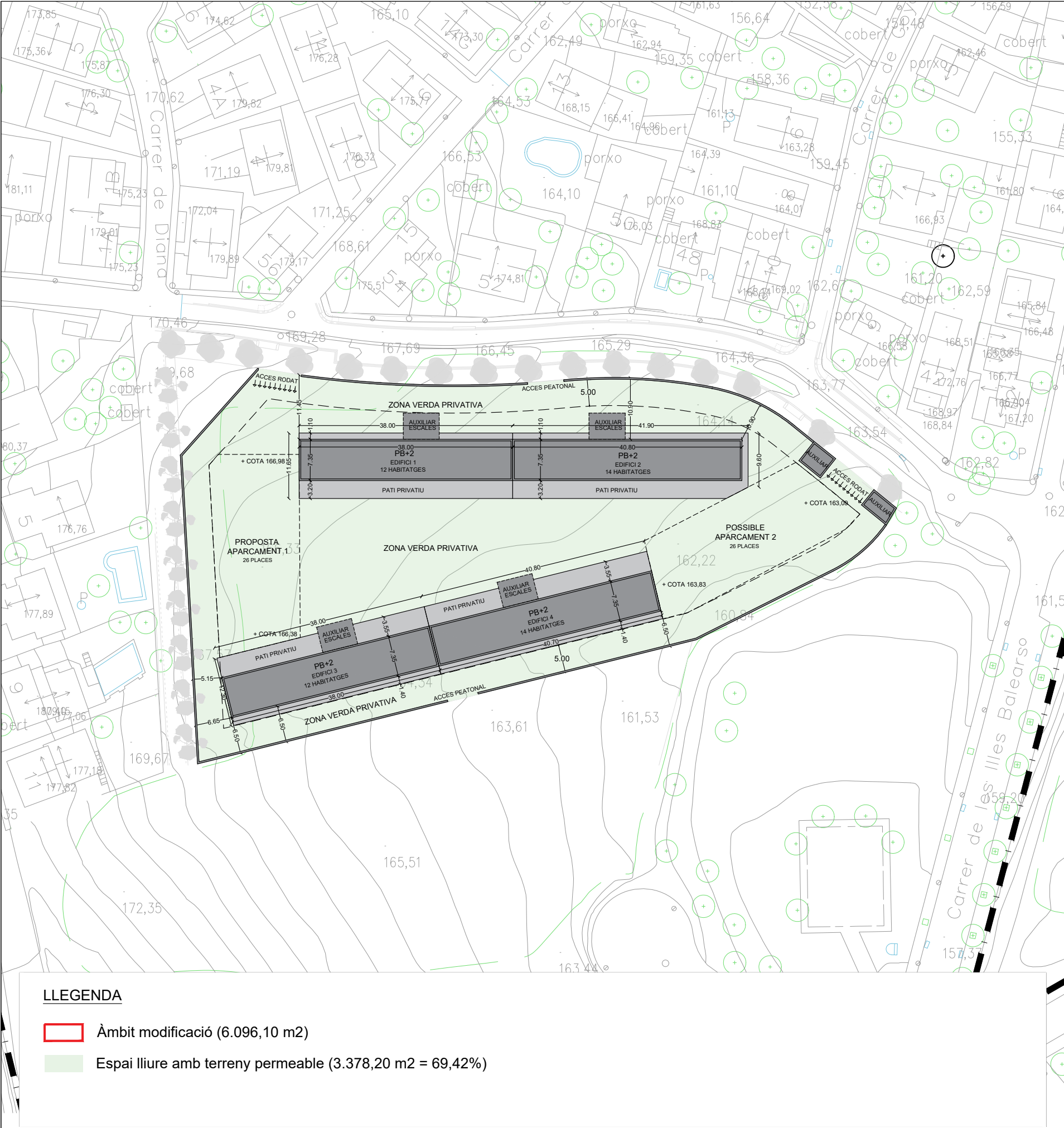
Art. 220 - Tanques a espai públic i entre veïns.
"... les tanques a vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,80m des de la cota d'acabat del carrer. La part opaca d'aquestes tanques serà com a màxim de 1.00m, podent arribar fins a un màxim de 1.80m amb elements diàfans, lleugers, calats o vegetals".

Art. 236 - Alçada reguladora d'un edifici i el seu punt d'aplicació.
En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que poseixin la consideració de planta baixa; se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades.

Art. 243 - Alçada total, construïda, lliure i útil d'una planta.
L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 3,00m.

Art. 247 - Elements tècnics i compostius d'un edifici
Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del pla virtual traçat a 45º per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana ni sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3.00m excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.

Art. 258 - Rampes i accessos
En els 4.00m de profunditat immediats als accessos, les rampes tindran un pendent àxim del 4%, quan hagin de ser utilitzades com a sortida a carrer.



LLEENDA

- Àmbit modificació (6.096,10 m2)
- Espai lliure amb terreny permeable (3.378,20 m2 = 69,42%)

APARCAMENT				
Reserva aparcament	ARTICLE/NORMA	NORMATIVA	Projecte	uts.
Nº Total Places cotxes	POUM art.303	Mínim 1plaça/habitatge= 52 places	52	uts.
Nº Places cotxes adaptats (normativa generalitat)	4%	2	2	uts.
Nº Places motos		No s'exigeix	0	uts.
Ample Accés Rampa	POUM art.258	3	>3	m
Pendent màx. rampa primer tram	POUM art.258	4	4	%
Pendent màx. rampa según tram	POUM art.258	20	20	%
QUADRE URBANÍSTIC / PARÀMETRES BÀSICS DEL PLANEJAMENT				
Polígon d'actuació	PAU 05 - Serra de Can Riera (SUC)			
Planejament de referència	POUM de Palau-solità i Plegamans			
Qualificació Urbanística	Clau D2			
Classificació	Sòl Urbà Consolidat			
Clau	I2b-HP			
Superfície parcela (m²)	6096,1			

PARÀMETRES URBANÍSTICS				
CONCEPTE	ARTICLE/NORMA	NORMATIVA	PROJECTE	
Edificabilitat Total	POUM art.147	3657,66	3610,30	m2
Posició Planta Baixa	POUM art.237	100m per sobre nivell definitiu	Es compleix	
Nº Habitatges màxim	POUM art.147	52	52	uts.
Nº Plantes màxim	POUM art.147	B+2PP	B+2PP	
ARM	POUM art.147	11	8,93	m
Ocupació màxima de parcel·la	POUM art.147	60% parcel·la (6096,1*0,6= 3657,66m²)	1578,1<3657,66	m2
Usos	POUM art.145	Habitatge plurifamiliar públic	Habitatge plurifamiliar públic	
Alçada lliure Planta Baixa	POUM art.243	≥2,7	2,75	
Alçada lliure Plantes Pis	POUM art.243	≥2,5	2,75	m
Vol màxim cossos sortints	POUM art.244	segons ocupació	1,5	m
Separació a llindars de la parcel·la	POUM art.147	5	5	m

NORMATIVA URBANÍSTICA RELACIONADA

Normes urbanístiques POUM

Art. 217 - Espai lliure
S'haurà de garantir que el 50% mínim, de la superfície de l'espai lliure interior d'illa destinat a patis i jardins, tingui les característiques de terreny permeable.

Art. 219 - Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.

Punt 3a.
El terreny interior de parcel·la es podrà modificar amb un talús com a màxim de proporció 1/3, sent 1.00m la dimensió vertical i 3.00m l'horitzontal, amb un màxim de 1.50 per damunt i 1.50 per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.

Punt 3b.
En l'interior de parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes de 1.50m per sobre i per sota respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny.

Punt 3d.
En els límits amb l'alineació a carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,50m, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. Per tant, en els límits amb el carrer o altres espais públics es podran realitzar murs de com a màxim 1,50m.

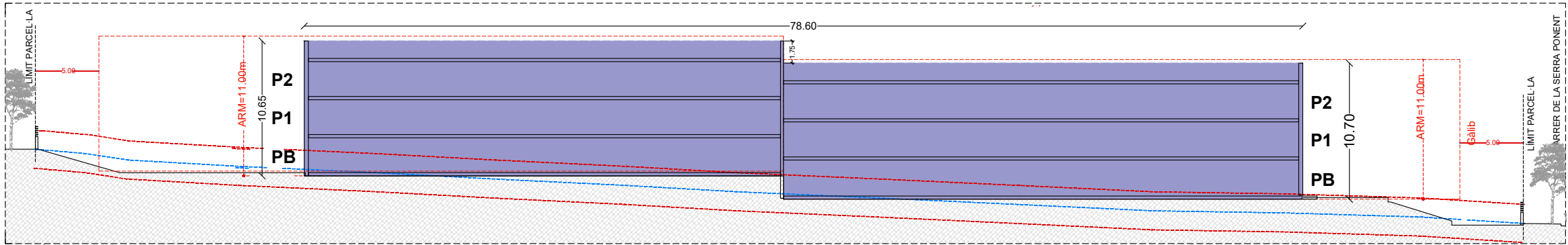
Art. 220 - Tanques a espai públic i entre veïns.
"... les tanques a vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,80m des de la cota d'acabat del carrer. La part opaca d'aquestes tanques serà com a màxim de 1.00m, podent arribar fins a un màxim de 1.80m amb elements diàfans, lleugers, calats o vegetals".

Art. 236 - Alçària reguladora d'un edifici i el seu punt d'aplicació.
En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que poseixin la consideració de planta baixa; se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades.

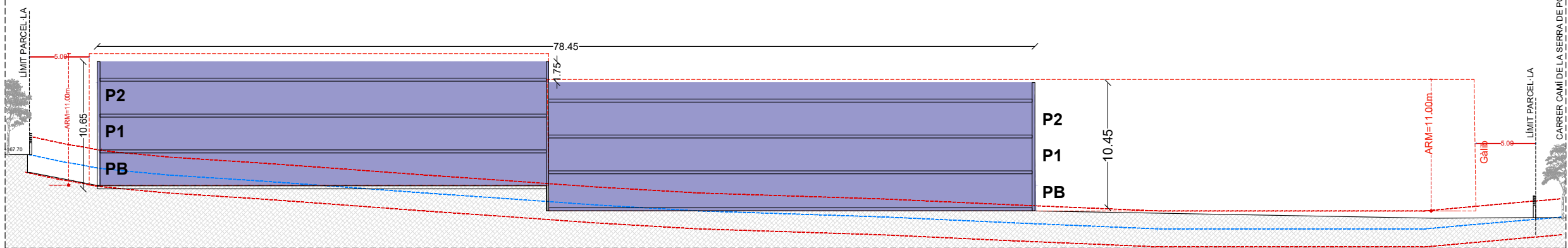
Art. 243 - Alçada total, construïda, lliure i útil d'una planta.
L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 3,00m.

Art. 247 - Elements tècnics i compositius d'un edifici
Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del pla virtual traçat a 45º per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana ni sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3.00m excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.

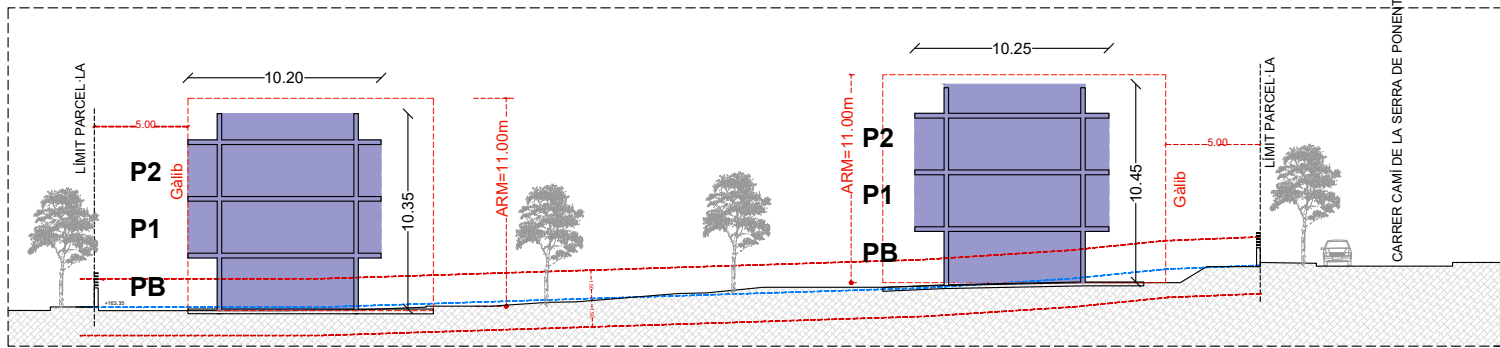
Art. 258 - Rampes i accessos
En els 4.00m de profunditat immediats als accessos, les rampes tindran un pendent àxim del 4%, quan hagin de ser utilitzades com a sortida a carrer.



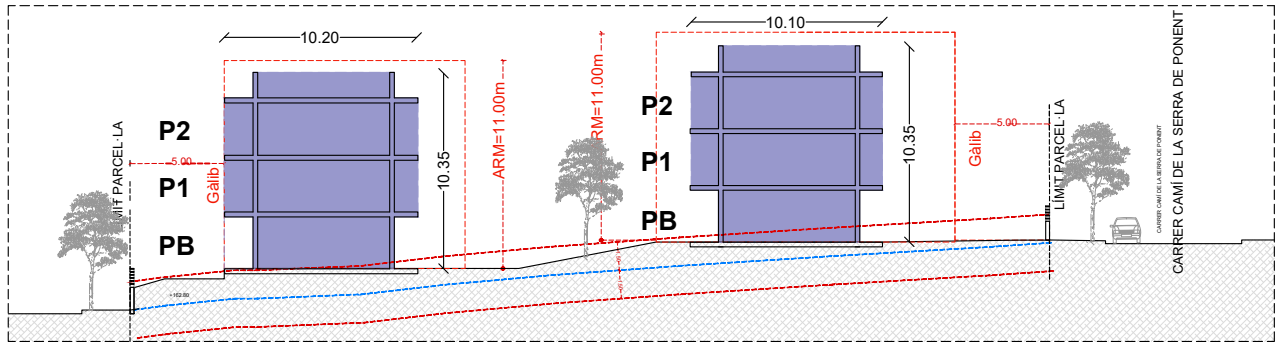
SECCIÓ LONGITUDINAL 1



SECCIÓ LONGITUDINAL 2



SECCIÓ TRANSVERSAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 2

LLEGENDA

- Àmbit modificació (6.096,10 m2)
- Gàlibs de l'edificació proposada

NORMATIVA URBANÍSTICA RELACIONADA

Normes urbanístiques POUM

Art. 217 - Espai lliure

S'haurà de garantir que el 50% mínim, de la superfície de l'espai lliure interior d'illa destinat a patis i jardins, tingui les característiques de terreny permeable.

Art. 219 - Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.

Punt 3a.

El terreny interior de parcel·la es podrà modificar amb un talús com a màxim de proporció 1/3, sent 1.00m la dimensió vertical i 3.00m l'horitzontal, amb un màxim de 1.50 per damunt i 1.50 per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.

Punt 3b.

En l'interior de parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes de 1.50m per sobre i per sota respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny.

Punt 3d.

En els límits amb l'alineació a carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,50m, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. Per tant, en els límits amb el carrer o altres espais públics es podran realitzar murs de com a màxim 1,50m.

Art. 220 - Tanques a espai públic i entre veïns.

"... les tanques a vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,80m des de la cota d'acabat del carrer. La part opaca d'aquestes tanques serà com a màxim de 1.00m, podent arribar fins a un màxim de 1.80m amb elements diàfans, lleugers, calats o vegetals".

Art. 236 - Alçària reguladora d'un edifici i el seu punt d'aplicació.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que poseixin la consideració de planta baixa; se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades.

Art. 243 - Alçada total, constuïda, lliure i útil d'una planta.

L'alçada construïda mínima de la planta baixa serà de 3,00m.

Art. 247 - Elements tècnics i compostius d'un edifici

Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del pla virtual traçat a 45° per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana ni sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3.00m excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.

Art. 258 - Rampes i accessos

En els 4.00m de profunditat immediats als accessos, les rampes tindran un pendent àxim del 4%, quan hagin de ser utilitzades com a sortida a carrer.

