
PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA PMU-01. CAN PAVANA
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

REFERENCIA

DATA

0711

JULIOL 2018

DOCUMENTS

MEMORIA
PLÀNOLS

EL PROMOTOR:

PROMOTORA PROGERPO, S.L.

JAUME RIERA – EULALIA ROVIRA, A12 ARQUITECTES BARCELONA SLP

ARIMON 12 08022 BARCELONA TEL 934182831 FAX 934177125

In ÍNDEX DE LA MEMORIA

In Índex de la memoria	1
A.- MEMÒRIA	2
I.- ANTECEDENTS	2
1. Iniciativa del present document: Promotor	2
2. Situació i descripció de l'àmbit	2
3. Planejament vigent	3
4. Contingut del document	17
5. Estat actual	18
a. Àmbit.....	18
b. Usos del sòl.....	19
c. Forma del territori.....	19
d. Estructura de la propietat.....	20
II.- PROPOSTA.....	23
5. Criteris d'ordenació general.....	23
6. Determinacions de les mesures de protecció contra incendis.....	25
7. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram.....	27
8. Determinacions de les mesures de prevenció del risc d'inundació.....	27
9. Quadres de superfícies	29
III.- GESTIÓ	32
10. Delimitació del Polígon d'Actuació.....	32
11. Sistema d'Actuació.....	36
12. Terminis d'execució.....	36
13. Determinació del 10% d'aprofitament urbanístic.....	38
14. Localització reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública.....	40
IV.- PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS.....	42
V.- ESTUDI ECONOMIC – FINANCER	45
VI.- NORMES REGULADORES	47
TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	48
TÍTOL SEGON. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	52
TÍTOL TERCER. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES.....	54
TÍTOL QUART. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONES.....	57
VII.- INFORME I JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL	64
VIII.- INFORME I JUSTIFICACIÓ MOBILITAT SOSTENIBLE.....	65
IX.- INFORME I JUSTIFICACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE	66
ANNEX.- DOCUMENT DE COMPROMÍS FINCA 4	67
B.- PLÀNOLS	69

A.- MEMÒRIA

I.- ANTECEDENTS

1. Iniciativa del present document: Promotor

El present Pla de millora urbana es tramita a iniciativa del propietari majoritari del sector, Promotora Progerpo SL, que representa aproximadament un 70% del sòl privat, equivalent al 67% de l'àmbit total del Pla de millora urbana.

El domicili fiscal de Promotora Progerpo SL és el Camí de Can Pavana s/n de Palau-solità i Plegamans, amb CIF: A-60.630.423, representada per el Sr. Isidre Pons i Vich amb DNI 39.041.502-Z.

Els Tècnics redactors del projecte son Jaume Riera Serra de Gayeta i Eulàlia Rovira Noguera, en nom de la societat A12 Arquitectes Barcelona SLP.

2. Situació i descripció de l'àmbit

El PMU de Can Pavana es troba situat al nord del municipi, molt a la vora del centre urbà, al costat del barri de La Pineda.

S'accedeix, per la seva banda sud, a través del Camí de Can Pavana; i per la seva banda nord, a través del Carrer Torres i Bages, situat en el barri de La Pineda.

Es troba delimitat: al Nord, pel PAU-01. La Pineda mitjançant el carrer Torras i Bages; a l'Est i al Sud, pel nou SUD-02. Pla del Molí; i finalment a l'Oest, amb la Riera de Caldes mitjançant el traçat peatonal paral·lel a la Riera de Caldes.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana, segons la fitxa del POUM, és de 21.195,00 m²sòl.

3. Planejament vigent

El planejament urbanístic general vigent a Palau-solità i Plegamans és el Pla d'Ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC el 30 d'octubre de 2015.

Aquest planejament urbanístic general classifica els terrenys com a Sòl Urbà No Consolidat (SUNC) i els inclou dins un Pla de Millora Urbana del conjunt de Can Pavana PMU-01 i la gestió de dos polígons a definir en el planejament derivat.

La fitxa corresponent del PMU-01. Can Pavana i l'article 467 de les normes del POUM de Palau-solità i Plegamans determina i concreta tot allò que fa referència a aquest polígon d'actuació, que és fonamentalment el següent:

- Objectius

Els objectius principals d'aquest polígon son fonamentalment:

- *El trasllat i tancament de l'activitat industrial que hi ha en l'actualitat i que és incompatible amb l'ús residencial de l'entorn.*
- *Possibilitar amb la divisió poligonal el trasllat de la indústria, i a la vegada el respecta dels habitatges unifamiliars existents, amb el trasllat d'aquests en un futur força llunyà.*
- *La millora de la imatge urbana en aquest entorn, lligat al Parc de la Riera de Caldes, amb una ordenació compatible amb el sector del Pla del Molí.*
- *Reforçar l'estructura viària per tal d'obtenir continuïtat amb la Pineda i en general entre els barris perifèrics.*
- *Obtenir la cessió i urbanització de les zones verdes que formaran el gran Parc de la Riera de Caldes, creant una franja important de sistemes lligades a la riera.*

- Donar continuïtat a l'eix cívic lligat a la Riera de Caldes, que es situa paral·lel a aquesta, en tota la seva extensió municipal, i fins i tot, amb continuïtat als municipis fronterers.
- Donar continuïtat a la traça històrica del Camí de Can Pavana.

- Determinacions generals

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

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

L'existència en el mateix àmbit d'una activitat industrial a traslladar i d'un conjunt d'habitatges unifamiliars, justifica preveure que el futur PMU haurà de delimitar dos polígons d'actuació que diferenciïn l'àmbit on es troba l'activitat, a executar en primer lloc; i l'àmbit dels habitatges unifamiliars, a executar posteriorment. Per tant, el PMU haurà de preveure la corresponent compensació d'aprofitaments pel que fa als dos polígons d'actuació i gestió.

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

- Altres determinacions

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

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

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

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

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Determinacions de les mesures de prevenció del risc d'inundació

Tot i que l'ACA determina certs problemes d'inundabilitat en aquest PMU; assolint en episodis de 500 anys, en l'àmbit del Bosc de Can Pavana, uns valors de calat de la làmina d'aigua d'entre 0,25 i 1,30 m; i per l'àmbit del Camí de Can Pavana entre 0,09 i 0,40 m d'alçada sobre el nivell actual dels terrenys; cal entendre que aquest polígon no és inundable si tenim en compte que en el seu dia es va realitzar la canalització i l'endegament de la riera mitjançant un mur de contenció, segons el projecte aprovat definitivament per resolució de la Junta d'Aigües (actualment l'ACA) de 17 de juliol de 1997.

Tot i així, l'ordenació que es planteja en aquest PMU determina una gran franja de zona verda en front de la riera de Caldes, que evidentment podrà absorbir les diferències de cota i evitar qualsevol problema d'inundabilitat.

El PMU ha de justificar que s'ajusta a les mesures de previsió de risc d'inundació i, per tant, ha de preveure un seguit d'actuacions de consolidació i tractament dels marges de la riera de Caldes, amb la consolidació d'un espai elevat i enjardinat que faci de barrera i de protecció a la zona residencial. L'alçada d'aquesta barrera, talús, mur de contenció,..., tal com determina l'informe de l'ACA, haurà de tenir un mínim de 1,50 m; tot i que, les mesures s'acabaran de concretar en el Pla de Millora Urbana, i es definiran i executaran en la realització del Projecte d'Urbanització.

En tot cas, i sempre que sigui possible tècnicament i per espai, les solucions als problemes d'inundabilitat es realitzaran preferentment amb solucions toves i integrades a l'espai fluvial, evitant en la mesura possible solucions amb murs de contenció de formigó i elements estructurals que generin canvis substancials en la topografia i un impacte visual més accentuat.

El document del POUM contempla en la fitxa econòmica del polígon un pressupost estimatiu en el qual es tenen en compte i s'inclouen les diferents actuacions que es contemplen en el nou desenvolupament.

- Execució i sistema/modalitat d'actuació urbanística

Realització d'un Pla de Millora Urbana del conjunt de Can Pavana PMU-01 i la gestió de dos polígons a definir en el planejament derivat.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica de cada un dels dos polígons.

L'existència d'una activitat a traslladar justifica que el futur PMU haurà de delimitar dos polígons d'actuació que diferenciïn l'àmbit on es troba l'activitat, a executar en primer lloc (primer sexenni); i l'àmbit dels habitatges unifamiliars, a executar posteriorment (tercers sexenni) i condicionat a l'execució del carrer principal del SUD-02.

El PMU haurà de preveure la corresponent compensació d'aprofitaments, que s'executaran en la modalitat de compensació bàsica.

La documentació gràfica corresponent al Planejament vigent s'ha adjuntat en el plànol d'informació I.06 Planejament vigent.

S'adjunta fitxa Sector:

II. FITXA DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU-01. CAN PAVANA

CAN PAVANA	SUNC	
PMU-01	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	

1. SUPERFÍCIE

	(m²sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	21.195,00	2,12

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS

	(m²sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X. Xarxa viària	3.603,15	17,00%
X _r . Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	1.907,55	9,00%
Superfície mínima de xarxa viària	5.510,70	26,00%

V. Espais lliures i zones verdes

V ₄ . Parc urbà	3.603,15	17,00%
Superfície mínima d'espais lliures i zones verdes	3.603,15	17,00%

	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	9.113,85	43,00%

Els sistemes vinculants, encara que a reajustar en el PMU, quedaran determinats en la fitxa gràfica
El PMU haurà de respectar el % global de sòl destinat a cada sistema urbanístic, de manera que les subclaus tenen caràcter només indicatiu

SÒL DESTINAT A ZONES

	(m²sòl)	(%)
4. Zona de blocs plurifamiliars aïllats (Clau 4)		
4 _s . Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (blocs plurifamiliars a definir en el PMU)	12.081,15	57,00%
Superfície màxima de blocs plurifamiliars aïllats	12.081,15	57,00%

	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	12.081,15	57,00%

Zones d'aprofitament privat a definir en el PMU.

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE

4 _s . Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (blocs plurifamiliars a definir en el PMU)	12.500,00
--	-----------

	(m²st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	12.500,00

EDIFICABILITAT BRUTA	0,59
-----------------------------	-------------

4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT

CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

La cessió del 10% d'aprofitament mig es determinarà en el Projecte de reparcel·lació	10%
--	-----

HABITATGE PROTEGIT

El 30 % d'habitatge de protecció oficial es determinarà en el Pla de Millora Urbana	30%
---	-----

5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	(hab/ha)
	65,11

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	(unitats)
	138

GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Realització d'un Pla de Millora Urbana del conjunt de Can Pavana i la gestió de dos polígons.
El PMU haurà de preveure la corresponent compensació d'aprofitaments dels dos polígons en el Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

L'existència d'una activitat a traslladar justifica que el futur PMU haurà de delimitar dos polígons d'actuació que diferenciïn l'àmbit on es troba l'activitat, a executar en primer lloc (Primer sexenni); i l'àmbit dels habitatges unifamiliars, a executar posteriorment (Tercer sexenni) i condicionat a aquest últim a l'execució del carrer principal del SUD-02.

ALTRES CONSIDERACIONS

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

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

En caràcter general, aquest PMU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

També en caràcter general, la vialitat determinada en el Pla de Millora Urbana i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

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

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

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

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

Determinacions de les mesures de prevenció del risc d'inundació

Tot i que l'ACA determina certs problemes d'inundabilitat en aquest PMU; assolint en episodis de 500 anys, en l'àmbit del Bosc de Can Pavana, uns valors de calat de la làmina d'aigua d'entre 0,25 i 1,30 m; i per l'àmbit del Camí de Can Pavana entre 0,09 i 0,40 m d'alçada sobre el nivell actual dels terrenys; cal entendre que aquest polígon no és inundable si tenim en compte que en el seu dia es va realitzar la canalització i l'endegament de la riera mitjançant un mur de contenció, segons el projecte aprovat definitivament per resolució de la Junta d'Aigües (actualment l'ACA) de 17 de juliol de 1997.

Tot i així, l'ordenació que es planteja en aquest PMU determina una gran franja de zona verda en front de la riera de Caldes, que evidentment podrà absorbir les diferències de cota i evitar qualsevol problema d'inundabilitat.

El PMU ha de justificar que s'ajusta a les mesures de previsió de risc d'inundació i, per tant, ha de preveure un seguit d'actuacions de consolidació i tractament dels marges de la riera de Caldes, amb la consolidació d'un espai elevat i enjardinat que faci de barrera i de protecció a la zona residencial. L'alçada d'aquesta barrera, talús, mur de contenció..., tal com determina l'informe de l'ACA, haurà de tenir un mínim de 1,50 m; tot i que, les mesures s'acabaran de concretar en el Pla de Millora Urbana, i es definiran i executaran en la realització del Projecte d'Urbanització.

En tot cas, i sempre que sigui possible tècnicament i per espai, les solucions als problemes d'inundabilitat es realitzaran preferentment amb solucions toves i integrades a l'espai fluvial, evitant en la mesura possible solucions amb murs de contenció de formigó i elements estructurals que generin canvis substancials en la topografia i un impacte visual més accentuat.

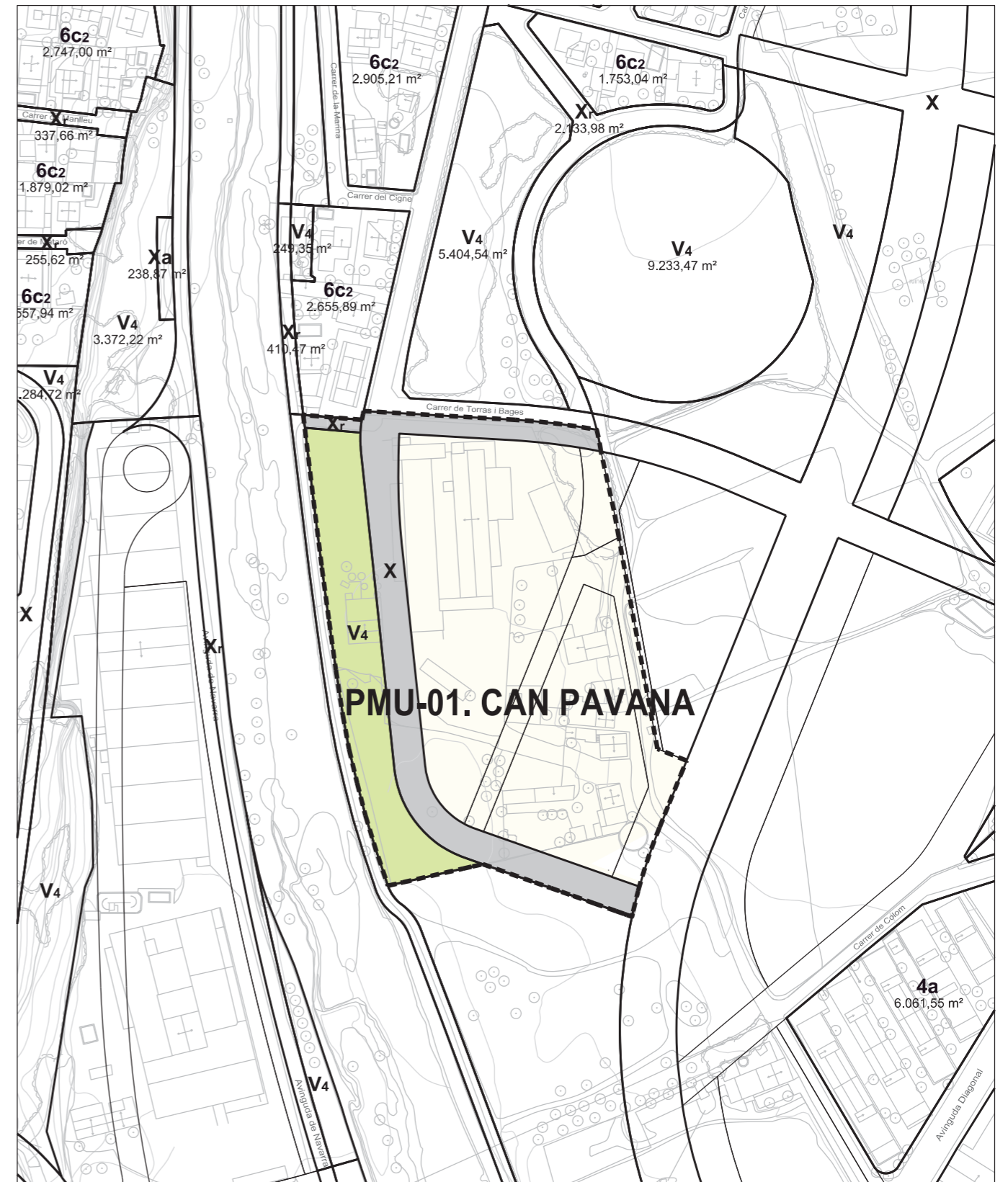
El document del POUM contempla en la fitxa econòmica del polígon un pressupost estimatiu en el qual es tenen en compte i s'inclouen les diferents actuacions que es contemplen en el nou desenvolupament.

PMU-01. Can Pavana

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PMU: 21.195 m²

1/2 PMU-01

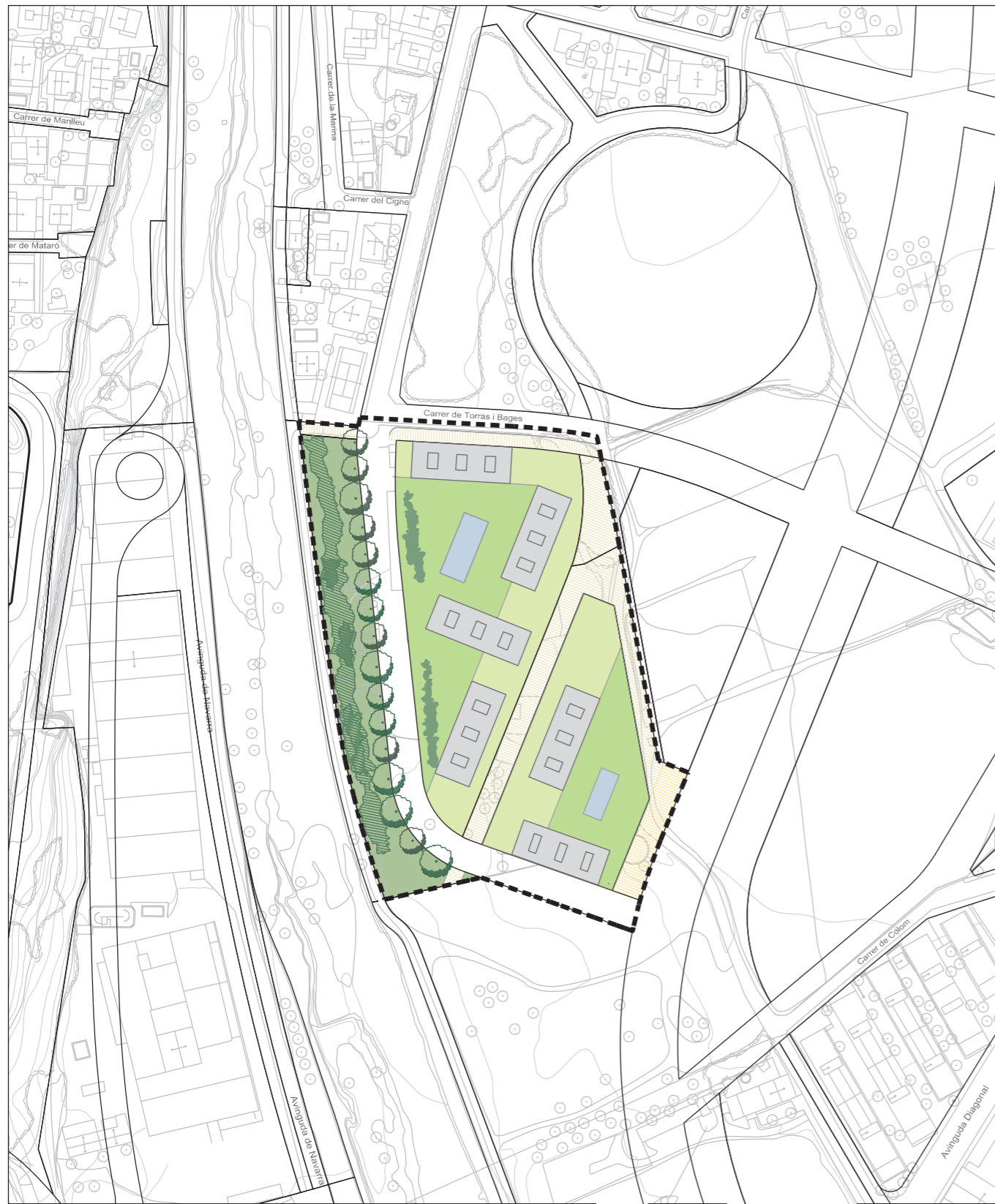
SISTEMES VINCLANTS



* Sistemes vinculants a reajustar en el PMU

SISTEMES

- X Xarxa Viària
- Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida
- V4 Parc urbà



* Proposta d'ordenació no vinculant

0 20 50 100m E 1/2.000

Per altra banda, en la fitxa corresponent, es determina com a zona privada amb aprofitament, la clau 4s. Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible.

La clau 4 queda definida en la secció quarta "Zona de blocs aïllats en volumetria específica, a on en l'article 333 es determinen les condicions generals:

1. Condicions generals

L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix segons el cas, segons el sostre existent en l'actualitat; en base a un coeficient d'edificabilitat net de la parcel·la i un percentatge d'ocupació sobre la superfície de parcel·la; en funció d'un sostre determinat en base a una ordenació establerta; i finalment, en funció d'un índex brut d'edificabilitat de tot l'àmbit d'actuació.

En aquestes zones es determinen una sèrie de paràmetres importants com son: la parcel·la, l'ordenació, el sostre, l'ocupació, l'alçada màxima reguladora, el nombre de plantes, les reculades als diferents límits, separacions entre blocs i els usos.

Per altra banda, també es determinen una sèrie de paràmetres, potser no tant importants, però que defineixen i milloren les ordenacions, i fan que totes elles siguin molt més harmòniques i homogènies: consideració de la façana unitària, tancaments de la parcel·la, espais enjardinats, unitat de projecte, determinació dels soterranis, regulació dels cossos i els elements sortints, la regulació de les construccions auxiliars, el tractament dels espais lliures no edificats,...

Els projectes constructius han d'incloure obligatòriament el tractament dels espais lliures de parcel·la. El tractament d'aquests espais lliures de parcel·la ha de garantir el manteniment de la permeabilitat natural del terreny.

L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl, amb materials naturals, amb una superfície no inferior al 50%.

La disposició de paviments o altres tractaments que suposin la impermeabilització de la seva superfície no superaran el 20% de l'espai lliure de parcel·la

En cas que es justifiqui funcionalment, s'admet la pavimentació d'un 35%, com a màxim, de l'espai no ocupat per l'edificació, utilitzant preferentment materials permeables.

Tota nova construcció haurà de comptar amb places d'aparcament en l'interior de la parcel·la, a raó almenys de 1 plaça per cada habitatge o cada 100 m² construïts.

Quan l'edifici inclogui usos no residencials que comportin afluència de públic, caldrà preveure les majors proporcions d'aparcament que s'estableixin en l'apartat d'aquestes normes corresponent.

En els edificis consolidats o existents, els aparcaments en superfície situats en l'interior de la parcel·la no podran ocupar més de la meitat de l'espai lliure de parcel·la. Amb caràcter general, en els nous edificis plurifamiliars, no es permetrà ocupar l'espai lliure de parcel·la per col·locar aparcaments, i per tant, aquests s'hauran de realitzar soterrats. En el cas que això no fos possible s'haurà de justificar.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en una ocupació màxima del 50%, comptant l'ocupació de la resta de l'edificació, amb un màxim de 3 planta.

Les edificacions situades en terrenys en pendent s'ajustaran, en tots els casos, a les condicions d'adaptació als pendents definides amb caràcter general.

2. Condicions de parcel·la

S'estableixen unes condicions mínimes per a poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, a la façana mínima i a les condicions de forma (cercle inscrit en la mateixa) d'aquesta.

Es consideren parcel·les edificables aquelles en que, l'edificació es disposa en blocs plurifamiliars i d'ús mixt i que, ja s'han projectat i construït unitàriament, o que en un futur s'hauran de realitzar d'aquesta manera en funció dels gàlibs establerts en els plànols de normativa urbanística d'aquest document.

L'aplicació de les condicions en qualsevol parcel·la d'aquesta zona serà sempre en el conjunt edificatori establert en la normativa, i no s'admeten

actuacions que afectin a una part, sense referència explícita al conjunt del que formen part.

Per tant, la parcel·la es defineix en funció de la unitat edificatòria assenyalada en les zones en el plànol de normativa urbanística, on s'establirà la parcel·la en règim de propietat horitzontal amb espais comuns o no. Per tant els edificis determinats en la normativa seran una unitat no divisible, només que en propietat horitzontal.

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

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

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

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

En els casos de noves ordenacions les parcel·les quedaran definides com a mínim segons les unitats edificatoris amb un mínim de 800,00 m²sòl i una façana i un cercle inscrit mínim de 20,00 m.

Per tant, no es podran realitzar noves divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada subzona.

3. Condicions en l'agrupació

S'admet l'agrupació de parcel·les quan es tracti de projectar conjuntament les àrees comunitàries, els accessos, garatges, aparcaments, jardins o altres elements comuns, així com de realitzar un tractament unitari de la façana de tot el conjunt.

El nombre d'habitatges no superarà en cap cas el que es pugui realitzar segons el planejament existent, el planejament derivat o segons les determinacions de les noves ordenacions que determina el POUM.

L'agrupació de parcel·les es podrà definir segons el cas, en el Pla parcial urbanístic, en el Pla de Millora urbana, o bé, en els Projectes de reparcel·lació o edificació. La consideració de parcel·la agrupada suposarà la inscripció registral com a tal.

Els conjunts de grans dimensions de blocs d'habitatges, en parcel·la en règim de propietat horitzontal, hauran de mancomunar total o parcialment els espais lliures privats, amb un projecte de conjunt que constitueixi una unitat compositiva que haurà de ser objecte d'aprovació expressa per la tramitació de la llicència d'obres. Els projectes d'edificació o posteriors modificacions tindran com a referència la unitat de la parcel·la agrupada.

4. Condicions en la unitat compositiva

Es tractaran com una unitat compositiva al volum definit pels gàlibos establerts en el plànol de normativa urbanística, considerant-se un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i les posteriors reformes dels habitatges.

En els casos de blocs agrupats en una mateixa parcel·la, però en volums independents, també serà obligatòria aquesta unitat compositiva, per tal de realitzar un mateix tractament exterior de les edificacions de tot el conjunt.

No obstant, la construcció d'aquests es podrà realitzar per separat, en dues o més fases, ja que, encara que han de respondre a una idea de conjunt, es pot garantir amb la realització d'un projecte únic.

Aquesta unitat compositiva haurà de quedar registrada en les escriptures de la propietat, per tal que en quedi constància en posteriors transmissions de la propietat.

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

5. Condicions generals d'edificació

Amb caràcter general l'ocupació de la parcel·la no serà superior al 50%, sempre que en els plànols de normativa no s'estableixi una ordenació en funció d'uns gàlibos concrets.

El nombre de plantes queda definit en el plànol de normativa urbanística, i en funció d'aquesta es determinarà l'alçada reguladora, que serà de:

nº plantes	ARM en metres
Edif auxiliars	3,50
PB	4,50
PB+I	7,40
PB+II	10,60
PB+III	13,80

6. Condicions generals d'ús

L'ús principal és l'habitatge plurifamiliar.

S'admeten els següents usos compatibles:

- *Habitatge plurifamiliar (p)*
- *Habitatge unifamiliar aïllada (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)*
- *Religiós (rl)*
- *Administratiu i serveis (ad)*
- *Seguretat i protecció civil (sp)*
- *Serveis tècnics / 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 diferents usos compatibles*

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

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

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.

L'ús dels espais no edificats en la parcel·la és el de jardí, privat o comunitari, el tractament dels quals serà preferentment arbrat o enjardinat, mantenint les proporcions d'espai lliure regulades amb caràcter general.

Aquesta clau queda també determinada en la normativa en l'art. 341 del POUM de la manera següent:

Art. 341.- Blocs plurifamiliars d'ús mixt en ordenació volumètrica flexible (clau 4s, nous sectors en sòl urbà - PMU- i en sòl urbanitzable - SUD)

1. Definició

En aquesta clau queden englobades totes aquelles ordenacions en volumetria flexible, de blocs plurifamiliars d'ús mixt, que queden incloses en els Plans de Millora Urbana (PMU) i en els Sols Urbanitzables delimitats (SUD).

El POUM defineix per aquesta zona uns paràmetres generals, que posteriorment els plans parcials o els plans de millora urbana corresponents desenvoluparan.

L'ordenació volumètrica flexible parteix només dels paràmetres bàsics de sostre edificable màxim de parcel·la definit en m²st, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat, permetent d'aquesta manera diverses alternatives volumètriques com a resultat final.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació de tipus residencial en blocs aïllats plurifamiliars, envoltats d'espai lliure i destinats fonamentalment a jardí de la comunitat.

El POUM planteja l'ordenació de tots els nous desenvolupaments (PMU/SUD), encara que són en general, trets dels dos sectors que ja tenen el Pla parcial aprovat, no vinculants. Per tant, en aquesta clau el sostre no queda situat, sinó que el planejament derivat el concretarà segons els paràmetres urbanístics establerts en aquest.

2. Condicions de la parcel·la

La parcel·la mínima es concretarà en el Pla de Millora Urbana i en el Pla Parcial corresponent; acomplint les condicions establertes en les condicions generals per la zona 4.

La parcel·la mínima serà aquella que correspon a cada un dels volums edificables delimitats pels perímetres reguladors o gàlibs; i per tant, les parcel·les quedaran definides en funció de l'ordenació establerta.

Aquest 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 o en el SUD corresponent, i si no fos així, com a màxim en funció de 90,00 m²st/hab.

3. Ocupació / Sostre / Edificabilitat

L'ocupació, el sostre net màxim i l'edificabilitat neta quedaran determinats en el Pla de Millora Urbana o en el Pla Parcial corresponent.

El sostre total queda determinat en la fitxa del PMU i SUD corresponent.

4. Volum edificable

El volum edificable s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes serà de 4 (PB+III) i es definirà en el Pla de Millora Urbana o en el Pla parcial corresponent, seguint amb les directrius establertes en les condicions generals per les zones 4.

6. Perfil regulador

Les cobertes tindran un pendent mínim del 35%.

Els elements sortints del tipus marquesina, voladissos, brise-soleils o similars, i en general qualsevol element no ocupable o que hagi de servir de protecció o com element decoratiu, podran sobrepassar els perfils o perímetres reguladors de l'edificació, respectant sempre les volades màximes permeses.

7. Consideració de façana

Tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables (façana a vial, façana posterior i façanes laterals), que tot i no ser la 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 als elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

8. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions (a carrer, al fons de la parcel·la, als llindars laterals i entre elles) quedaran definides en el planejament derivat corresponent.

9. Unitat de projecte

Les unitats de projecte mínimes seran aquelles que es troben delimitades pels gàlibs, per tant, cada agrupació d'habitatges es realitzarà de manera conjunta amb un projecte unitari, pel que fa al tractament de les façanes, elements, textura, color, materials,...

Tanmateix seria aconsellable de que la unitat de projecte fos tota la zona o l'illa, així d'aquesta manera es podria determinar un conjunt amb la zona comunitària corresponent.

10. Usos

Les condicions generals dels usos queden establertes en les condicions generals per les zones 4; no obstant, la regulació particular i específica dels usos es realitzarà en el planejament derivat.

El sostre mínim d'usos comercials, serveis, oficines,..., quedarà determinat en les fitxes corresponents de les diferents ordenacions (PMU i SUD).

En les zones adjacents a l'Av. Catalunya s'estableix com a obligatorietat de disposar en planta baixa d'usos alternatius al residencial (establiments comercials, oficines, serveis privats,..), que potenciïn l'activitat econòmica i les relacions humanes.

11. Regulació dels cossos i elements sortints

La regulació dels elements i dels cossos sortints es defineix en els articles de paràmetres d'edificació.

12. 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 es permetran les construccions auxiliars adossades a les tanques dels darreres, i només es podran col·locar al davant casetes per a servei públics, estacions transformadores, comptadors d'aigua, gas o electricitat, o similars.

13. Soterranis/aparcaments

Els soterranis es disposaran dintre de la projecció vertical de l'edificació principal, més aquella part necessària segons projecte, sempre que en aquest cas no es sobrepassi l'ocupació màxima del 50% de la parcel·la i un màxim de 3 plantes.

El nombre de places d'aparcament queda establerta en les condicions generals per les zones 4.

14. Espais lliures interiors de la parcel·la no edificats

Els espais lliures de la parcel·la es destinaran fonamentalment a jardí privat, acomplint amb allò establert en les condicions generals per les zones 4.

15. Tancaments de la parcel·la

Els tancaments que delimiten zones o jardins comunitaris i espais públics podran realitzar un tancament amb una alçada màxima de 1,00 m. amb materials opacs i fins a 1,80 amb materials o elements transparents.

Els tancaments que delimiten finques particulars podran realitzar-se opacs fins a una alçada de 1,80 m.

Tots aquests elements de tancament es tractaran també de manera unitària en el conjunt.

En el cas que els espais privats donin a carrer i presentin un ús de caràcter públic, tot donant continuïtat al sistema viari, no es podran realitzar tancaments de cap tipus.

4. Contingut del document

El Pla de Millora urbana conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit d'actuació, de conformitat amb el règim del sòl urbà i la fitxa del POUM.

El seu desenvolupament regula i defineix l'ordenació del sector, les seves condicions d'edificació, urbanització, distribució d'usos i aprofitament.

Alhora inclou dintre dels documents de la Memòria totes les determinacions establertes en l'article 70 del text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i de l'article 90 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 305/2006.

En concret recull les finalitats de l'article 90.2 del Reglament quan determina que "els Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior (completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues), completar el teixit urbà acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de població i altres usos."

5. Estat actual**a. Àmbit.**

Segons la Fitxa del POUM, la superfície total del PMU és de 21.195,00 m².

Per redactar el Pla de millora urbana, s'ha fet un aixecament topogràfic, tal i com es pot veure en el plànol I.07.

També s'ha fet un treball de identificació de tots els límits físics de les finques incloses, i s'ha pogut comprovar que la finca 1 té un mur de tanca en el límit amb la Riera de Caldes, que no coincideix amb l'àmbit del PMU fixat en el POUM, quan hauria de coincidir. Aquesta incoherència es deu a que just al costat d'aquesta tanca hi ha un camí peatonal que discorre al costat de la Riera, i quan el POUM va delimitar l'àmbit del PMU va interpretar que estava dins de la finca 1, quan en realitat està fora. Tenint en compte que aquest camí es públic, concretament està dins de l'àmbit de les

expropiacions efectuades per l'Agència Catalana de l'Aigua quan va fer les obres d'endegament de la Riera, s'ha considerat adequat excloure'l del àmbit del PMU.

Per aquests dos motius, la superfície considerada com a àmbit del PMU, ha estat de 21.001,32 m².

En el plànol d'informació I.01 Situació s'ha grafiat el sector respecte al nucli del Casc urbà.

En plànol I.02 s'ha grafiat el seu emplaçament respecte al seu entorn més immediat.

En el plànol I.03 s'ha grafiat el seu àmbit dins d'un Fotoplànol del casc urbà.

Finalment en el plànol I.04 i I.05 s'han adjuntat una sèrie de fotografies dels entorns del sector.

b. Usos del sòl.

Tal i com es pot veure en el plànol I.03 Fotoplànol, en les fotografies del sector i en el plànol I.08 Estat actual on s'han representat els usos actuals del sòl, el sector dona front a la Riera i a la zona d'horts de Can Pavana.

En el seu interior hi trobem, al voltant de la fàbrica de cartró, un conjunt de 4 habitatges unifamiliars amb petites construccions auxiliars i petits conreus vinculats. La resta són terrenys erms o conreats.

c. Forma del territori

El sector té una forma allargada d'uns 180 metres en el sentit paral·lel a la Riera i d'uns 110 metres d'amplada fins al camí de Can Pavana.

Topogràficament el sector té una lleugera pendent Nord – Sud i els seus nivells són els següents:

- En la zona Nord, el punt més alt està en la cota 130,05 m. i es troba situat en el carrer Torras i Bages en la cantonada amb el camí de Can Pavana.
- El següent punt alt, es troba en la cantonada del camí de vianants cantonada camí de la Riera, en la cota 129,18 m.
- I el més baix es troba en la cota 128,49 m. en el carrer Torras i Bages just quan fa el gir per anar cap al camí de Can Pavana.

- En la zona Sud, el camí de Can Pavana està en la cota 129,42 m.

- Finalment, en el interior de les parcel·les trobem el punt més baix del sector, aproximadament entre la cota 127 i 128 m.

Aquesta topografia i la relació del sector amb l'entorn, es pot veure dibuixat en el plànol I.07 Topogràfic.

d. Estructura de la propietat.

La propietat del sòl inclòs en l'àmbit del sector, consta d'un conjunt de finques que s'han grafiat en el plànol d'informació I.09: "Estructura de la propietat".

A continuació s'adjunta un quadre en el que s'identifica cada finca amb un número, la superfície de sòl que aporten mesurada gràficament sobre el plànol topogràfic aixecat i el percentatge que representa aquesta superfície respecte al sol privat (% Privat) i respecte al total del àmbit (%Total).

Finca	Sol Privat	Sol Public	% Privat	% Total
1	14.176,29		70,75%	67,50%
2A	1.315,36		6,56%	6,26%
2B	1.506,00		7,52%	7,17%
3	252,03		1,26%	1,20%
4	1.154,16		5,76%	5,50%
5	1.159,17		5,79%	5,52%
6	328,62		1,64%	1,56%
7	135,21		0,67%	0,64%
8	9,44		0,05%	0,04%
9		565,72		2,69%
10		399,32		1,90%
TOTAL	20.036,28	965,04	100,00%	100,00%
TOTAL AMBIT	21.001,32			

La finca núm. 1 és la que es correspon amb la fàbrica de cartró, és la més gran, pertany al Promotor de la redacció del present PMU i representa un 70,75% del sòl privat.

En les finques 2A, 2B, 3 i 4 son on es localitzen els habitatges unifamiliars. La resta son petits restes de finques.

En tot cas, l'assignació definitiva de les superfícies corresponents a cada finca i que servirà de base per establir els drets urbanístics de cada propietari en el moment de desenvolupar els Polígons d'actuació, s'establiran en el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

A continuació s'adjunta un quadre amb la identificació de les parcel·les, la referència cadastral, el nom del propietari registral i el domicili a efectes de notificacions:

Relació de propietaris

Finca	Ref. Cadastral	Localitat
1	1146105DG3014N0001KQ	Palau-solità
2A	1146107DG3014N0001DK	Palau-solità
2B	1146106DG3014N0001RQ	Palau-solità
3	1146108DG3014N0001XQ	Palau-solità
4	1146109DG3014N	Palau-solità
5	08155A00200090	Sabadell
6	08155A00200059	Palau-solità
7	08155A00200094	Palau-solità
8	08155A00200057	Palau-solità
9		
10		

II.- PROPOSTA

5. Criteris d'ordenació general.

Recollint les determinacions del POUM, el Pla de millora urbana fixa les condicions d'ordenació i delimita els dos Polígons d'Actuació de manera que es garanteixi en una primera fase la transformació de l'activitat i en una segona, la dels habitatges unifamiliars existents. Val a dir, que durant el procés previ a la tramitació, a tots els propietaris dels habitatges unifamiliars, se'ls hi va explicar el document i els propietaris de la finca 4 van manifestar el seu interès en incorporar-se a la primera Fase, tal i com es recull en el document de compromís inclòs en l'Annex del Pla de millora urbana, i així en la delimitació poligonal s'ha fet.

L'ordenació orientativa de la fitxa del POUM preveu l'obertura d'un vial rodat perimetral que enllaçaria el carrer Torres i Bages amb el vial estructurant del sector confrontant SUD-02 Pla de Moli, un parc urbà lineal en front de la Riera i un vial interior de vianants que divideix l'àmbit en dues illes. Aquest vial, que no té una funció estructurant dins del sector ni en l'entorn, forma part del caràcter no vinculant de la fitxa. A nivell de volums, proposa una sèrie d'edificis amb orientacions ortogonals que s'integrarien en el desenvolupament dels sectors confrontants.

Superposant aquesta ordenació orientativa del POUM amb el parcel·lari actual, es pot comprovar que es molt difícil delimitar dos polígons d'actuació, un per traslladar la indústria i un per no afectar als habitatges unifamiliars existents, tal i com recull la fitxa del POUM en els seus objectius.

Per fer-ho possible, cal eliminar aquest vial interior de vianants i definir una sola illa de manera que es puguin delimitar els Polígons ajustant el seu àmbit al parcel·lari existent en funció si estan en la primera fase o en la segona.

A nivell de volumetries, es mantenen els criteris del POUM, d'edificis d'habitatges plurifamiliar de baixa alçada envoltades d'espais lliures.

En aquest sentit es proposen en el front de la Riera, 3 edificis perpendiculars al carrer de PB+II i PB+III, anomenats tipologia 1, per garantir la permeabilitat de les vistes respecte a l'entorn i als habitatges unifamiliars existents mentre aquests no es transformin.

En el front Sud, 2 edificis paral·lels al carrer de PB+III, anomenats tipologia 2, i en el front al vial de vianants que separa el sector respecte al SUD-02 Pla de Moli, 3 edificis paral·lels al carrer de PB+III, anomenats tipologia 3 i 4.

La posició exacte dels volums i la definició dels seus paràmetres de longitud de façana i fondària edificable no es tancada, sinó que té uns certs marges que fan que serà en el moment de redactar els Projectes i tramitar la llicència d'obres i de donar compliment a les normes del propi PMU, que es concretarà.

En aquest sentit i en funció de la tipologia de blocs explicada, es determinen les alineacions, les separacions a llindes i vials, alçades i numero de plantes, gàlils d'edificació i franja obligatòria no ocupable en la darrera planta.

Tots aquests criteris i determinacions proposats en el Pla, per l'ordenació del sòl d'aprofitament privat, s'han descrit amb detall en el capítol de la Normativa de la Memòria, i s'han grafiat en el conjunt de plànols d'ordenació.

A nivell d'usos, s'ubica tot l'habitatge de protecció (4sp) de forma agrupada i en la banda sud de l'illa, d'aquesta manera i en funció del interès municipal, es pot arribar a plantejar una actuació que abordi la construcció de tot l'habitatge de protecció dins d'un únic projecte. La resta es habitatge lliure.

Finalment, el Pla de millora urbana incorpora en el seu document una sèrie de plànols orientatius del possible resultat de l'ordenació que justificarien el resultat d'aquesta proposta.

En els plànols III.01 "Proposta ordenació" s'ha dibuixat el resultat de la possible ordenació respecte a l'entorn més immediat. Es pot veure com la disposició i volum dels edificis garanteixen l'adequació al lloc i la seva integració en el paisatge, així com la continuïtat de la trama urbana, en consonància amb els planejaments colindants previstos del SUD-02 Camí del Molí.

En el plànol III.02 "Integració en el context urbà" es pot veure la integració de la solució plantejada en la trama del casc urbà. Un altre vegada, la disposició i volum dels blocs, juguen un paper fonamental per entendre la seva adaptació a les condicions del lloc.

En el plànol III.03 "Integració en el territori. Fotoplànol" hem volgut insertar l'ordenació en una fotografia aèria del municipi per veure el resultat final de la proposta.

6. Determinacions de les mesures de protecció contra incendis.

En compliment de les determinacions de la fitxa del POUM, la proposta dona compliment a la normativa sectorial d'incendis vigent, tal i com queda recollit en els plànols d'urbanització bàsica que s'acompanyen:

- Disposa d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994, d'una xarxa exclusiva segons la norma UNE 23500 i compleix amb les condicions tècniques determinades en la instrucció SP-120.

- Els hidrants estan a una distància inferior als 100 metres de qualsevol punt i donen compliment amb aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixen les mancances actuals de la xarxa.
- La vialitat dona compliment a les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006 i a la Instrucció Tècnica Complementària SP113.

7. Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram.

En compliment de les determinacions de la fitxa del POUM, la proposta dona compliment a les seves recomanacions, tal i com queda recollit en els plànols d'urbanització bàsica que s'acompanyen:

- La xarxa es separativa i s'ha dissenyat i dimensionat en funció de les seves necessitats i tenint en compte les preexistències.
- S'han pres mesures de limitació d'aportació d'aigües de pluja als col·lectors i s'ha dissenyat la xarxa per que es pugui retenir i evacuar cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

8. Determinacions de les mesures de prevenció del risc d'inundació.

Finalment i per donar compliment a les determinacions de les mesures de prevenció del risc d'inundació de la fitxa del POUM, s'ha fet una consulta amb Gits, oficina consultora del Departament de Hidràulica de la facultat d'ECCP de la UPC, i s'ha vist que d'acord amb l'Estudi d'inundabilitat obrant en el POUM, plànol 1.03.b, el Q500 genera un envasament d'aigua en la zona de Can Pavana per un desbordament de la Riera front al tram dels habitatges unifamiliars existents que hi donen front i que tenen l'accés pel carrer Torres i Bages.

La pendent descendent del carrer Torres i Bages cap al sector del Pla de Millora urbana genera un punt baix d'acumulació d'aigua, nivell 128,49 m, justament on aquest carrer actualment gira 90 graus.

La manera per resoldre aquesta penetració d'aigua, no es fent una mota de terra paral·lela a la Riera dins del sector, sinó creant una barrera/talús en el front del carrer Torres i Bages, en color vermell en el plànol adjunt, i pujar el nivell del terreny definitiu 1,50 m. en tot el sector respecte al punt més baix del carrer Torres i Bages i fent que el nou carrer paral·lel a la Riera dins del sector, tingui un primer tram amb pendent per salvar aquest 1,50 m i després sigui pràcticament pla.

Amb aquesta solució s'evita que les aigües inundin el sector i el desbordament del Q500 quedi retingut en l'arbreda de Can Pavana. Per que l'aigua no quedi retinguda en aquest punt, s'ha previst una reixa interceptora en el punt baix i aquestes es conduïren fins al pou P5 indicat en el plànol IV.11 Xarxa de clavegueram, per retornar a partir d'aquí, les aigües a la Riera.



9. Quadres de superfícies

El POUM inclou en la fitxa del PMU-01 Can Pavana el següent quadre numèric:

Sistemes	Sup	%	% Total
Xarxa viaria (X)	3.603,15	39,53%	17,00%
Viari restringit (Xr)	1.907,55	20,93%	9,00%
<i>Subtotal</i>	<i>5.510,70</i>	<i>60,47%</i>	<i>26,00%</i>
Parc urba (V4)	3.603,15	39,53%	17,00%
TOTAL	9.113,85	100,00%	43,00%
Zones	Sup	%	
Blocs aïllats	12.081,15	57,00%	0,00%
TOTAL	12.081,15	57,00%	
TOTAL AMBIT	21.195,00	100,00%	

Sostre màxim **12.500,00 m2st**
 Núm. màxim habitatges: 138,00 hab

Habitatge lliure 70%: 8.750,00 m2st
 Habitatge protegit 30%: 3.750,00 m2st

Tal i com s'ha explicat, s'ha fet un ajust de l'àmbit i ara la superfície del sector passa a tenir 21.001,32 m².

Com els percentatges de sistemes eren mínims, el ajust de la superfície de l'àmbit els ha mantingut, i la fitxa resultant es la següent:

Sistemes	Sup	%	% Total
Xarxa viaria (X)	3.570,22	39,53%	17,00%
Viari restringit (Xr)	1.890,12	20,93%	9,00%
<i>Subtotal</i>	<i>5.460,34</i>	<i>60,47%</i>	<i>26,00%</i>
Parc urba (V4)	3.570,22	39,53%	17,00%
TOTAL	9.030,56	100,00%	43,00%
Zones	Sup	%	
Blocs aïllats	11.970,76	57,00%	
TOTAL	11.970,76	57,00%	
TOTAL AMBIT	21.001,32	100,00%	

Sostre màxim **12.500,00 m2st**
 Núm. màxim habitatges: 138,00 hab

Habitatge lliure 70%: 8.750,00 m2st
 Habitatge protegit 30%: 3.750,00 m2st

El Pla de millora urbana s'ajusta a les determinacions bàsiques de la fitxa del PMU-01 Can Pavana modificat, manté els percentatges dels sistemes, increment els de la zona verda i vials i disminuint el sòl edificable, amb el següent quadre numèric:

Sistemes	Sup	% Parcial	% Total
Xarxa viaria (X)	3.570,22	39,53%	17,00%
Viari restringit (Xr)	1.891,00	20,94%	9,00%
<i>Subtotal</i>	<i>5.461,22</i>	<i>60,46%</i>	<i>26,00%</i>
Parc urba (V4)	3.571,00	39,54%	17,00%
TOTAL	9.032,22	100,00%	43,01%
Zones	Sup	%	
Blocs aïllats (4s)	7.965,47	66,55%	37,93%
Blocs aïllats (4sp)	4.003,63	33,45%	19,06%
TOTAL	11.969,10	100,00%	56,99%
TOTAL AMBIT	21.001,32		100,00%

Sostre màxim	12.500,00 m2st
Núm. màxim habitatges:	138,00 hab
Habitatge lliure 70%:	8.750,00 m2st
Habitatge protegit 30%:	3.750,00 m2st

III.- GESTIÓ

10. Delimitació del Polígon d'Actuació.

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'Article 66.1.g del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i de les determinacions de la fitxa del PMU-01 Can Pavana del POUM.

Per fer la delimitació poligonal s'ha tingut en compte les determinacions de la fitxa del POUM, que estableix que hi hagin 2 polígons d'actuació independents, un que inclogui la parcel·la on si troba la fàbrica i un altre que englobi la resta de petits propietaris.

No obstant això, durant el procés de presentació de les propostes als propietaris del sector, el propietari de la finca 4 va manifestar el seu desig d'incorporar-se al primer Polígon, tal i com queda recollit en l'Annex d'aquest document, i la resta al segon. Els àmbits de la delimitació Poligonal s'han determinat tenint en compte aquest criteri. Un cop delimitats, i tenint en compte la volumetria dels edificis proposats, el sostre que s'ha assignat a cada Polígon, s'ha fet proporcionalment al percentatge de sòl privat que aporten. D'aquesta manera queda garantit l'equilibri de drets.

També s'ha tingut en compte que com el Camí de Can Pavana està vinculat als accessos als habitatges unifamiliars i a la circulació de vehicles dels habitants que viuen al barri de la Pineda i que l'utilitzen per arribar a casa seva. Tota la seva urbanització anirà vinculada al Polígon 2.

Un cop delimitats els 2 polígons, els propietaris assumiran els costos i l'execució material de tota l'obra d'urbanització de cadascun, així com les corresponents cessions gratuïtes i obligatòries a favor de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, i que son:

- Els sols qualificats de sistemes: viari i parcs urbans.
- Els sols corresponents a la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

El polígon d'actuació així delimitat, aconpleix amb els requisits establerts en l'article 118.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, atès que per les seves dimensions i característiques pot assumir les cessions derivades del planejament que s'executa, fent possible la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivades de l'ordenació i de la urbanització del Pla, i té entitat suficient per poder justificar tècnica i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

La delimitació poligonal coincideix amb el límit del sector d'actuació dibuixat en tots els plànols del Pla de millora urbana i de forma expressa en el plànol d'ordenació II.05 "Gestió del Pla".

Amb aquestes dades i criteris, la fitxa corresponent a cada Polígon, es el següent:

Polígon 1:

Sistemes	Sup	% Parcial	% Total
Xarxa viaria (X)	3.468,10	46,28%	21,45%
Viari restringit (Xr)	455,30	6,08%	2,82%
<i>Subtotal</i>	<i>3.923,40</i>	<i>52,35%</i>	<i>24,26%</i>
Parc urba (V4)	3.571,00	47,65%	22,08%
TOTAL	7.494,40	100,00%	46,34%
Zones	Sup	%	
Blocs aïllats 4s	6.000,45	69,15%	37,11%
Blocs aïllats 4sp	2.676,53	30,85%	16,55%
TOTAL	8.676,98	100,00%	53,66%
TOTAL AMBIT	16.171,38		100,00%

Sostre màxim	9.625,22 m2st
Núm. màxim habitatges:	112,00 hab
Habitatge lliure 70%:	6.737,65 m2st
Habitatge protegit 30%:	2.887,56 m2st

Polígon 2:

Sistemes	Sup	% Parcial	% Total
Xarxa viaria (X)	102,12	6,64%	2,11%
Viari restringit (Xr)	1.435,70	93,36%	29,73%
Subtotal	1.537,82	100,00%	31,84%
Parc urba (V4)	0,00	0,00%	0,00%
TOTAL	1.537,82	100,00%	31,84%
Zones	Sup	%	
Blocs aïllats 4s	1.965,02	59,69%	40,68%
Blocs aïllats 4sp	1.327,10	40,31%	27,48%
TOTAL	3.292,12	100,00%	68,16%
TOTAL AMBIT	4.829,94		100,00%

Sostre màxim	2.874,78 m2st
Núm. màxim habitatges:	26,00 hab
Habitatge lliure 70%:	2.012,35 m2st
Habitatge protegit 30%:	862,44 m2st

Els terminis per desenvolupar-se son els regulats en la fitxa del POUM:

- Polígon 1: A executar en el primer sexenni des de la data d'aprovació del POUM.
- Polígon 2: A executar en el tercer sexenni des de la data d'aprovació del POUM i condicionat a aquest últim a l'execució del carrer principal del SUD-02.

11. Sistema d'Actuació.

Segons la fitxa del POUM i d'acord amb les determinacions de l'article 121 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el sistema d'actuació es de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, descrit en els articles 130 a 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Una vegada aprovat definitivament el Pla de Millora Urbana els propietaris del Polígon I s'agruparan com a Junta de Compensació, a través de la tramitació dels estatuts i les Bases d'actuació corresponents i es procedirà a redactar el projecte de reparcel·lació i el de urbanització que serà únic pels 2 polígons a desenvolupar en dues fases.

Posteriorment en el tercer sexenni i condicionat a l'execució del carrer principal del SUD-02, els propietaris del polígon II s'agruparan con a Junta, redactaran els Estatuts i les Bases d'actuació corresponents i es procedirà a redactar el projecte de reparcel·lació.

12. Terminis d'execució.

El present Pla de millora urbana recull les determinacions del POUM i preveu dos terminis d'execució. Pel Polígon 1, el primer sexenni des de la data d'aprovació del POUM, i pel Polígon 2, el tercer sexenni.

El Projecte d'urbanització serà únic pels 2 polígons malgrat que s'executi en dues fases, la fase 1 quan es desenvolupi el Polígon 1 i la fase 2 quan es desenvolupi el Polígon 2.

Els calendaris de tramitació i execució d'obres, serà el següent:

Polígon 1:

- Tramitació:

El termini de presentació a tràmit del Projecte d'Urbanització serà de 12 mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana. Termini durant el qual es redactarà el Projecte de Reparcel·lació.

- Execució de les obres d'urbanització:

Es preveu un termini de 1 any, des de la data de notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte, fins la comunicació a l'Ajuntament de la finalització de les obres.

- Edificació del sector:

L'edificació del sector es podrà realitzar en paral·lel a la urbanització del mateix, amb les garanties que a tal efecte preveu la Llei.

Polígon2:

- Tramitació:

El termini de presentació a tràmit del Projecte de Reparcel·lació serà dins del tercer sexenni des de la data d'aprovació del POUM.

- Execució de les obres d'urbanització:

A continuació a la data d'aprovació del Projecte de reparcel·lació.

- Edificació del sector:

L'edificació del sector es podrà realitzar en paral·lel a la urbanització del mateix, amb les garanties que a tal efecte preveu la Llei.

13. Determinació del 10% d'aprofitament urbanístic.

D'acord amb la fitxa del POUM i l'article 43.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, *els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a.*

L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació.

S'ha localitzat de forma orientativa el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic (AU) en la zona qualificada d'habitatge protegit. Aquest aprofitament no participa de les despeses urbanístiques i de gestió.

Els paràmetres edificatoris del Polígon 1 són els següents:

Parametres:

Sol privat:	8.676,98 m2
Sostre edificable habitatge lliure:	6.737,65 m2
Sostre edificable habitatge protegit:	2.887,56 m2
Número màxim d'habitatges:	112,00 Hab

10% de cessió A.U.

Sostre habitatge lliure:	673,77 m2
Sostre habitatge protegit	288,76 m2
Número màxim d'habitatges:	11,00 Hab

Els paràmetres edificatoris del Polígon 2 són els següents:

Parametres:

Sol privat:	3.292,12 m2
Sostre edificable habitatge lliure:	2.012,35 m2
Sostre edificable habitatge protegit:	862,44 m2
Número màxim d'habitatges:	26,00 Hab

10% de cessió A.U.

Sostre habitatge lliure:	201,23 m2
Sostre habitatge protegit	86,24 m2
Número màxim d'habitatges:	3,00 Hab

14. Localització reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública.

D'acord amb l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010, *els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.* Em aquest cas, el Pla de millora urbana proposa que tot l'habitatge protegit es destini a Preu Concertat.

Atès que els paràmetres edificatoris del Pla de millora urbana són:

- Sostre edificable màxim : 12.500,00 m²
- Núm. màxim d'habitatges : 138 Hab

El 30% d'habitatge de protecció de Preu Concertat serà:

- Sostre edificable màxim : 3.750,00 m²
- Núm. màxim d'habitatges : 41 Hab

A nivell d'ordenació s'ha preferit agrupar tot l'habitatge protegit, i s'ha qualificat de zona 4sp, tal i com es pot veure en el plànol II.01 Zonificació, malgrat hi hagi una part en cada Polígon. D'aquesta manera, si l'administració o desitja, s'afavoreix la possibilitat de poder fer un projecte unitari.

Aquest habitatge el podrà executar en part l'administració i en part els particulars. Serà en el moment de redactar el Projecte de reparcel·lació que es concretarà.

15. Pla de millora urbana d'iniciativa privada. Iniciativa i col·laboració amb els particulars.

D'acord amb l'article 101 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010 la iniciativa privada pot formular plans de millora urbana, com és el cas del sector PMU-01 Can Pavana.

Tanmateix, d'acord amb l'article 102 del Decret 1/2010, *aquests a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

- a) *L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) *La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) *Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) *Les garanties de compliment de les obligacions concretes.* S'han descrit en l'apartat III Gestió, punt delimitació Polígon d'Actuació de la Memòria i en el plànol II.05 "Gestió del Pla", en el que es determina de forma gràfica i numèrica la situació i la quantificació dels sòls destinats a sistema i els corresponent al 10% de l'AU, que serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

En fi, d'acord amb l'article 102.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2010, la tramitació dels plans d'iniciativa privada tindrà en compte les especificacions següents:

- a) *S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.*
- b) *S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.*

IV.- PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS

Projecte d'Urbanització (Obres bàsiques)

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'article 70.6 i 70.7 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2010, en relació als articles 66 i 67, que determinen la necessitat d'aportar *el pressupost de les obres i serveis* del pla de millora urbana.

Per tal de garantir que el pressupost de referència sigui el més real possible s'ha elaborat un document anomenat Projecte d'Urbanització obres bàsiques que consta de Memòria, Amidaments, Pressupost i Plànols.

El pressupost pel coneixement de l'administració és de 3.306.790,79 €, que amb el 21% d'IVA dona un pressupost de 4.001.216,85 € (QUATRE MILIONS UN MIL DOS-CENTS SETZE euros amb VUITANTA-CINC cèntims).


Al **polígon 1** el pressupost pel coneixement de l'administració és de 2.643.432,17 €, que amb el 21% d'IVA dona un pressupost de 3.198.552,92 € (TRES MILIONS CENT NORANTA VUIT MIL CINC-CENTS CINQUANTA DOS euros amb NORANTA DOS cèntims).

Al **polígon 2** el pressupost pel coneixement de l'administració és de 663.358,62 €, que amb el 21% d'IVA dona un pressupost de 802.663,93 € (VUIT-CENTS DOS MIL SIS-CENTS SEIXANTA TRES euros amb NORANTA TRES cèntims).

Aquest document no substitueix les determinacions de l'article 65.2.e), atès que d'acord amb el mateix, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat del present Pla de millora urbana, mitjançant el corresponent Projecte d'Urbanització.

Aquest pressupost serveix de base per analitzar la viabilitat econòmica de la promoció.

Adjuntem memòria, amidaments i pressupost d'aquest Projecte d'Urbanització bàsic.



PLA DE MILLORA URBANA PMU-01. CAN PAVANA
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

ESTUDI D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ

Autor
A12 Arquitectes Barcelona SLP
Jaume Riera – Eulàlia Rovira

Data
JULIOL 2018

Taula de contingut

MEMÒRIA

1.1. Informació sobre l'estat actual del terreny, topografia i serveis urbanístics existents.....	2
1.2. Objecte d'aquest estudi	2
1.3. Proposta sobre la solució adoptada	2
1.3.1. Enderrocs i serveis urbanístics afectats	2
1.3.2. Moviment de terres i geotècnia	3
1.3.3. Vialitat, afermat i pavimentació	3
1.3.4. Xarxa de clavegueram	4
1.3.5. Xarxa d'aigua potable:	4
1.3.6. Xarxa de subministrament elèctric	5
1.3.7. Xarxa Enllumenat públic	6
1.3.8. Xarxa de telecomunicacions	6
1.3.9. Xarxa de gas	7
1.4. Zones verdes i espais públics.....	7
1.5. Normativa vigent aplicable al projecte	7
1.6. Pressupost	7

PLÀNOLS

CÀLCULS

PLEC DE CONDICIONS

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. Informació sobre l'estat actual del terreny, topografia i serveis urbanístics existents

Els terrenys objecte d'aquest projecte d'urbanització bàsic del Pla de Millora Urbana PMU-01 "Can Pavana" del municipi de Palau-Solità es troba situat al nord-oest del cas urbà, al marge est de la Riera de Caldes.

Els terrenys es troben actualment ocupats majoritàriament per una fàbrica paperera entre la riera de Caldes i el camí de Can Pavana. Hi trobem en l'àmbit del projecte uns habitatges unifamiliars que quedaran afectats per la nova urbanització. Topogràficament presenta uns desnivells importants que condicionarà les rasants dels carrers.

El sector consta d'una superfície aproximada de 21.001,32 m² de les quals 5.461,22 m² corresponen a vialitat, 3.571,007 m² a parc urbà i 11.969,10 m² a sòl privat amb blocs plurifamiliars aïllats.

L'àmbit d'aquest projecte queda definit als plànols i té una superfície total de sòl a urbanitzar de 9.032,22 m².

Respecte a xarxes de serveis existents, cal mencionar que:

- Hi ha una línia aèria de MT que discorre per la vorera del carrer Torres i Bages i també trobem línies de BT al camí de Can Pavana per les escomeses dels edificis a enderrocar.
- També s'observen línies aèries de telèfons al camí de Can Pavana per les escomeses dels edificis a enderrocar.

1.2. Objecte d'aquest estudi

L'objecte d'aquest document és la definició a nivell d'avantprojecte de les obres d'urbanització del sector.

1.3. Proposta sobre la solució adoptada

En aquest estudi s'ha previst un seguit de solucions que caldrà definir més concretament en el corresponent projecte constructiu d'urbanització.

Les solucions adoptades per a la redacció del Projecte d'urbanització bàsic, són les que a continuació es detallen:

1.3.1. Enderrocs i serveis urbanístics afectats

La urbanització dels terrenys implicarà l'ajust topogràfic necessari per implantar la nova vialitat i les noves xarxes de servei. S'intentarà que els desmunts i terraplens es compensin de manera que es minimitzin tant les aportacions externes de terres com els excedents interns.

S'enderrocaran totes les edificacions, soleres, tanques i coberts preexistents dintre de l'àmbit de la paperera i de les habitatges unifamiliars, així com totes les línies aèries.

A la vorera del carrer Torres i Bages i al camí de Can Pavana s'enderrocaran tots els paviments i vorades que no coincideixen amb la nova ordenació.

Es conservaran tots els elements d'arbrat que no estiguin afectats per la vialitat i que quedaran al parc urbà.

1.3.2. Moviment de terres i geotècnia

La rasant del polígon s'ajusta per sobre de la rasant del terreny al voltant d'uns 118 / 145cm, ajustant a les rasants dels vials perimetrals de Torres i Bages i del camí de Can Pavana, tot tenint en compte la normativa d'accessibilitat, intentant que aquestes no superin mai el 6% de pendent.

Es projecta una franja de zona verda de forma paral·lela a la riera i que farà d'acord entre la rasant del camí existent al marge est de la riera de Caldes i la rasant dels vials amb la zona residencial, fent a la vegada la funció de barrera de protecció dels habitatges.

En qualsevol cas, es procurarà equilibrar el balanç de terres de l'obra i, es farà una primera aproximació de la necessitat d'aportació de terres de préstec.

1.3.3. Vialitat, afermat i pavimentació

La vialitat té com a principal eix el passeig de la Riera que connecta el carrer de Torras i Bages amb el camí de Can Pavana. Aquest vial té una amplada total de 12m, 5.80m de calçada i una línia d'aparcament en cordó de 2.00m i voreres d'1.20m i 3.00m, amb una pendent variable entre el 0.80 i el 3.00%.

S'ampliarà la secció del carrer de Torras i Bages amb una amplada total de 16.70m, amb una calçada de 5.80m i voreres de 3.00m davant del bosc de Can Pavana i una vorera davant dels edificis residencials de 7.90m amb un carril bici de 2.50m i un parterre lineal de 2.40m. El pendent longitudinal serà de l'1.91% ja que es conserva el traçat del vial existent, ampliant la secció del mateix. El projecte d'urbanització preveu l'execució del vial dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana i que comprèn la vorera sud de 7.90m i 2.90m corresponents a la calçada.

El projecte estableix una nova secció pel camí de Can Pavana amb secció a nivell amb una amplada total de 9.00m i que corresponen a una calçada de 3.80m i unes voreres de 2.50 i 2.70m, amb un pendent longitudinal de 0.50%.

Es projecta un nou vial, el carrer A, que connectarà el passeig de la Riera amb el camí de Can Pavana, de plataforma única amb una secció variable entre 9.90 i 11.30m amb una calçada de variable i una vorera de 3.00m, i un pendent longitudinal de 2.03%.

Els paviments s'han projectat d'acord amb el catàleg de seccions estructurals per a paviments urbans en sectors de nova construcció, tenint en compte la reglamentació vigent del Ministerio de Fomento i les observacions del tipus de sòl fins que tinguem els resultats del geotècnic.

Els vials es preveuen amb aglomerat asfàltic AC22+AC32 7+9cm, base de formigó HM-20 de 22cm i subbase de tot-u artificial compactada al 98% del PM de 25cm sobre una capa de 100cm de sòls seleccionats.

El carril bici es pavimentarà amb formigó amb pols d'òxid de 15cm de gruix sobre 20 cm de base de formigó HM-20 i 15cm de subbase de tot-u artificial.

Les voreres seran de panot de 4 pastilles de 20x20x4cm sobre 15cm de base de formigó HM-20 i 15cm de base de tot-u compactada al 95% del PM.

Els vials de prioritat invertida seran amb llamborda de formigó de color de 30x20x10cm en calçada amb base de 20cm de formigó HM-20, 20cm de subbase de tot-u artificial compactat al 98% del PM i 100cm de sòls seleccionats, i les voreres amb placa de formigó de color de 60x40x10cm sobre 15cm de formigó HM-20 i 15cm de tot-u artificial compactat al 95% del PM.

Les vorades seran formigó tipus T3 amb rigola de rajol de 30x30x8cm i els encintats de formigó tipus 'tauló' de 10x20cm. Els escocells de 140x80cm de platina tot sobre fonament de formigó HM-20.

1.3.4. Xarxa de clavegueram

La xarxa projectada és separativa unitària i els conductes utilitzats són de polietilè.

El seu traçat segueix la vialitat projectada, preveient-ne la construcció de pous de registre als extrems dels ramals, a les cruïlles i els canvis de direcció. En els trams rectes els pous

Les aigües residuals es conduiran fins la xarxa municipal al carrer Torras i Bages, mentre que les aigües pluvials es connectaran pel camí de bicis i vianants que discorre pel marge est de la riera de Caldes fins a la canalització existent al sud del sector. Abans de la connexió s'executarà un pou decantador de greixos i sòlids per la nova xarxa de drenatge d'aigües pluvials.

El dimensionat dels tubs resta pendent dels càlculs del projecte d'urbanització, als quals tindran en compte que la limitació de velocitat no sigui superior a 6 m/s en pluvials i en residuals la velocitat estarà compresa entre 3 m/s i 0,6 m/s.

1.3.5. Xarxa d'aigua potable:

La xarxa es connecta, a la xarxa existent al carrer de Torras i Bages. Es preveu un tub de D125mm a la vorera del carrer Torras i Bages i es tancarà l'anella amb tub de D75mm pel passeig de la Riera, camí de Can Pavana i carrer A.

La xarxa es distribueix seguint el traçat dels carrers segons l'esquema del plànol corresponent. El disseny i l'alimentació de la xarxa s'ha fet considerant la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1.000 l/min. La pressió de sortida per cada boca d'hidrant és superior a 1 kp.

Inclou els hidrants d'incendis per a la seguretat i manteniment del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent. Aquests hidrants estan emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant.

El material a utilitzar serà el polietilè i només es posarà canonades de fossa si així ho demana la companyia subministradora.

S'hauran de seguir els següents criteris per al dimensionat de la mateixa:

CALCUL ABASTAMENT D'AIGUA

Municipi: PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi: 711
Actuació: PMU-01 "Can Pavana"	residencial MSV:
Fase:	data: juliol 2018

Característiques del sector

Superfície total sector (Ha):	21
Ut vivendes lliures :	112
Ut vivendes protegides:	26
M2 de zona comercial :	
M2 de zones verdes :	3411,96
M2 de zona d'equipaments :	

Estimació de consum

(1) Consum habitant :	200 l/hab/dia	3 habit
(2) Consum zona comercial :	0,3 l/s/Ha	
(3) Consum zones verdes :	0,1 l/s/Ha	
(4) 1a equipaments :	0,3 l/s/Ha	
(5) 10% Pèrdues Sist. Serveis Municipals		

Tipologia	Densitat hab. o Ha	Dotació l/dia	Dotació l/s	Cabal mig Qm,l/seg	C. Punta Qp,l/seg
Q1 Residencial	414	82.800	0,958	0,958	2,875
Q2 Comercial (C)	0,00	0	0,000	0,000	0,000
Q3 Z. Verdes (Zv)	0,34	2.948	0,034	0,034	0,102
Q4 Equipaments (Eq)	0,00	0	0,000	0,000	0,000
Q5 10% Pèrdues				0,099	0,298
Totals		85.748	0,99	1,092	3,275

Total cabal anual 34.428 m³/any

Determinació del cabal d'incendis

Hidrant tipus	Cabal l/seg	Hidrants N°	C. Càlcul l/seg	C. Càlcul l/h
100	16,666	2	33,332	119.995

Consum adoptat considerant serveis generals.

Qi Consum incendis	33,332 l/s
Qs Cabal de consum simultani amb l'incendi	1,638 l/s

Qt = Màxim(Qp, Qi+Qs) = 34,970 l/s

Volum dipòsit per a 24h (tipologies)	325.738 l/dia	326 m³/dia
---	----------------------	------------------------------

1.3.6. Xarxa de subministrament elèctric

Es preveu la connexió a la xarxa de MT existent a l'avinguda Diagonal davant d'un Centre de Transformació existent.

Dins del sector trobem una línia aèria al carrer Torras i Bages que dona subministrament al CT existent dins de l'actual fàbrica i que quedarà fora de servei. A més hi trobem línies

aèries de baixa tensió que donen subministrament als habitatges unifamiliars dins del sector edificacions a enderrocar i per tant es preveu la seva eliminació.

El projecte preveu la instal·lació d'una estació transformadora aèria doble, segons les necessitats elèctriques del sector, així com la conducció de tota la xarxa de M.T prevista.

Aquesta xarxa està definida al plànol corresponent.

La nova xarxa de B.T. compleix el reglament de baixa tensió i donarà subministrament a les parcel·les indicades en el següent full de càlcul.

CÀLCUL I DISTRIBUCIÓ DE POTÈNCIES EN BT

Municipi:		PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS						Codi:		711
Actuació:		PMU-01 "Can Pavana" residencial						Data MSV:		
Fase:								Data		juliol 2018
ET	Àrea o parcel·la	Concepte	M2 o ut.	Kw/ut.	Coef. Simult.	Total Kw (antena)	Total Kw (ETs)	Total KVA		
1	parcel·la A	vivendes	18,00	9,20	13,70	165,60	126,04	148,28		
		comunitat	1,00	30,00	1,00	30,00	30,00	35,29		
	parcel·la B	vivendes	18,00	9,20	13,70	165,60	126,04	148,28		
		comunitat	1,00	30,00	1,00	30,00	30,00	35,29		
	parcel·la C	vivendes	18,00	9,20	13,70	165,60	126,04	148,28		
		comunitat	1,00	30,00	1,00	30,00	30,00	35,29		
	parcel·la D	vivendes	18,00	9,20	13,70	165,60	126,04	148,28		
		comunitat	1,00	30,00	1,00	30,00	30,00	35,29		
	parcel·la E	vivendes	18,00	9,20	13,70	165,60	126,04	148,28		
		comunitat	1,00	30,00	1,00	30,00	30,00	35,29		
	parcel·la F	vivendes	18,00	9,20	13,70	165,60	126,04	148,28		
		comunitat	1,00	30,00	1,00	30,00	30,00	35,29		
	parcel·la G+H	vivendes	30,00	9,20	19,80	276,00	182,16	214,31		
		comunitat	2,00	30,00	1,00	60,00	60,00	70,59		
		vialitat	enllumenat	5.513,39	0,002	1,00	11,03	11,03	12,25	
		zones verdes	enllumenat	3.411,96	0,002	1,00	6,82	6,82	7,58	
	TOTAL E.T. 3						1.527,45	1.196,25	1.406,19	

1.3.7. Xarxa Enllumenat públic

Es preveu que els circuits d'enllumenat públic estiguin connectats al quadre de comandament ubicat al costat de l'estació transformadora al camí de Can Pavana. Les columnes seran en acer galvanitzat de 8m d'alçada al camí de Can Pavana i carrer A col·locades de forma unilateral, i al passeig de la Riera seran de 8m d'alçada amb braç d'1,5m de forma unilateral a la vorera est. Al carrer de Torras i Bages les columnes seran dobles de 7m d'alçada col·locades de forma unilateral, amb braç d'1,5m a calçada llumenera a 5m a vorera. Totes les llumeneres seran amb làmpada LED. L'estesa de línies es subterrània i sempre dins de tub de PE i discorrerà sota la vorera.

Es garanteix en tot moment un nivell d'enllumenat mínim en calçada de 20 lux. i uniformitat superior a 0.5.

Tots els materials a utilitzar compliran el Plec adjunt.

1.3.8. Xarxa de telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions es connectarà a la xarxa aèria existent al carrer de Torras i Bages i discorrerà soterrada seguint les indicacions de la companyia de telecomunicacions,

amb un ramal troncal amb 4 conductes de 110mm pel passeig de la Riera i amb 2 conductes de 110m i arquetes M per donar escomesa als nous edificis als carrers de Torras i Bages i camí de Can Pavana.

Es preveu el soterrament de les línies aèria existent dins del sector amb el camí de Can Pavana.

1.3.9. Xarxa de gas

La xarxa de gas es connectarà a la xarxa existent al carrer de Torras i Bages.

Les canonades previstes seran de 110 a 160 mm de PE per al subministrament dels blocs d'habitatges. S'adjunta l'esquema de xarxa al document de plànols.

1.4. Zones verdes i espais públics

El projecte executiu definirà les zones verdes i els espais públics. En tot cas es prendran criteris de sostenibilitat, adaptació a la topografia existent i incorporació de preexistències a fi d'establir els criteris de disseny, emprant espècies vegetals adaptades a la climatologia i amb baix consum hídric i amb materials i paviments que facilitin la permeabilitat i drenatge superficial.

1.5. Normativa vigent aplicable al projecte

Serà l'actual vigent.

1.6. Pressupost

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), mètode extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions de l'Institut Català del Sòl i que estableixen el cost de les obres, incloent-hi el de xarxes de servei i el moviment de terres.

Municipi:		PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS		Codi:		711
Actuació:		PMU-01 "Can Pavana"		Data MSV:		
Fase:				Data		juliol 2018
Sup. Vial m ²	X	Kt	Cost EUR/m ²			
3.923,40	13,00	1,80	173,57€			
1.537,82	13,00	1,80	196,50€			
Cost Repercutible (EUR)				163.585.086 pta		983.166,17€
Repercussions						
Superfície Ha bruta (fase)		Cost EUR/Ha (fase)				
2,1001		468.144,94€				
Condicionants no repercutibles C						
Enderrocs				859.660,00		
Antena elèctrica				208.273,02		
Xarxa MT				83.365,69		
Xarxa BT				68.330,76		
Zona verda (60€/m ²)				214.260,00		
Conveni EDAR				218.250,00		
10% Imprevistos				143.388,96		
Total condicionants no repercutibles (EUR)						1.795.528,43€
Cost total repercutibles + no repercutibles (EUR)						2.778.694,60€
Repercussions cost total (fase)						
Superfície Ha bruta (fase)		Cost EUR/Ha (fase)				
2,100132		1.323.104,74€				
						juliol 2018

El cost de les obres al **polígon 1** seran les següents:

Municipi: PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS				Codi:
Actuació: PMU-01 "Can Pavana"				711
Fase: FASE 1				
Sup. Vial m ²	X	Kt	Cost EUR/m ²	
3.923,40	13,00	1,80	173,57€	
Cost Repercutible (EUR)			113.306.293 pta	680.984,54€
Repercusions				
Superfície Ha bruta (fase)		Cost EUR/Ha (fase)		
Condicionants no repercutibles				C
Enderrocs			735.982,50	
Antena elèctrica			167.354,43	
Xarxa MT			83.365,69	
Xarxa BT			53.437,76	
Zona verda (60€/m2)			214.260,00	
Conveni EDAR			159.750,00	
10% Imprevistos			125.440,04	
Total condicionants no repercutibles (EUR)				1.539.590,42€
Cost total repercutibles + no repercutibles (EUR)				2.220.574,96€
Repercusions cost total (fase)				Data:
Superfície Ha bruta (fase)		Cost EUR/Ha (fase)		
				JULIOL 2018

El cost de les obres al **polígon 2** seran les següents:

Municipi: PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS				Codi:
Actuació: PMU-01 "Can Pavana"				711
Fase: FASE 2				
Sup. Vial m ²	X	Kt	Cost EUR/m ²	
1.537,82	13,00	1,80	196,50€	
Cost Repercutible (EUR)			50.278.793 pta	302.181,63€
Repercusions				
Superfície Ha bruta (fase)		Cost EUR/Ha (fase)		
Condicionants no repercutibles				C
Enderrocs			123.677,50	
Antena elèctrica			40.918,59	
Xarxa MT			0,00	
Xarxa BT			14.893,00	
Conveni EDAR			58.500,00	
10% Imprevistos			17.948,92	
Total condicionants no repercutibles (EUR)				255.938,01€
Cost total repercutibles + no repercutibles (EUR)				558.119,64€
Repercusions cost total (fase)				Data:
Superfície Ha bruta (fase)		Cost EUR/Ha (fase)		
				JULIOL 2018

Les quantitats expressades inclouen el percentatge corresponent de despeses generals i benefici industrial, per la qual cosa el pressupost final s'entén com a pressupost d'execució per contracte.

1.6.1. Pressupost per al coneixement de l'Administració

El pressupost pel coneixement de l'administració és de 2.778.694,60€, que amb el 21% d'IVA dona un pressupost de 3.362.220,46€ (TRES MILIONS TRES-CENTS SEIXANTA-DOS MIL DOS-CENTS VINT euros amb QUARANTA-SIS cèntims).

Al **polígon 1** el pressupost pel coneixement de l'administració és de 2.220.574,96€, que amb el 21% d'IVA dona un pressupost de 2.686.895,70€ (DOS MILIONS SIS-CENTS VUITANTA-SIS MIL VUIT-CENTS NORANTA-CINC euros amb SETANTA cèntims).

Al **polígon 2** el pressupost pel coneixement de l'administració és de 558.119,644€, que amb el 21% d'IVA dona un pressupost de 675.324,76€ (SIS-CENTS SETANTA-CINC MIL TRES-CENTS VINT-I-QUATRE euros amb SETANTA-SIS cèntims).

Barcelona juliol de 2018

A12 Arquitectes Barcelona SLP

VIAQUA SL tècnics en Infraestructures

Jaume Riera - Eulàlia Rovira

Lluís Traveria (ECCiP) - Marta Ferrero (arq)

QUADRE DE DADES		
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi: 711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data: juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase: FASE 1

SUPERFÍCIE SECTOR			
Superfície àmbit	16.171,38	m²	100%
Sup computable(si es desconeix posar la mateixa que l'àmb)	16.171,38	m²	100%

SÒL PÚBLIC			
V0	Sistema Viari	3.923,40	m² 24,26%
V1	Reserva de vialitat/Protecció vialitat	0,00	m² 0,00%
P0	Sistema Espais Lliures	3.571,00	m² 22,08%
E0	Sistema Equipaments	0,00	m² 0,00%
ST	Sistema Serveis Tècnics	0,00	m² 0,00%
0		0,00	m² 0,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC		7.494,40	m² 46,34%

SOL PRIVAT			
RES	Sòl Residencial Unifamiliar	0,00	m² 0,00%
	Sòl Residencial Plurifamiliar Tipus I	8.676,98	m² 53,66%
	Sòl Residencial Plurifamiliar Tipus II	0,00	m² 0,00%
	Sòl Equipament Privat	0,00	m² 0,00%
IND	Sòl Parc Logístic	0,00	m² 0,00%
	Sòl Terciari	0,00	m² 0,00%
	Sòl Indústria Aïllada Gran	0,00	m² 0,00%
	Sòl Indústria Aïllada Mitjana	0,00	m² 0,00%
	Sòl Indústria Aïllada Petita	0,00	m² 0,00%
	Sòl Indústria Entremetgeres	0,00	m² 0,00%
	Sòl Equipament Privat	0,00	m² 0,00%
	Sòl Activitat Comercial	0,00	m² 0,00%
0		0,00	m² 0,00%
TOTAL SÒL PRIVAT		8.676,98	m² 53,66%

SOSTRE			
HPE	HPE Rèfim Especial	0,00	m²st 0,00%
HPO	HPP Règim General	0,00	m²st 0,00%
HPC	HPC Estatal	0,00	m²st 0,00%
HCC	HCC Català	2.887,56	m²st 30,00%
LLP	H Lliure Plurifamiliar	6.737,64	m²st 70,00%
LLU	H Lliure Unifamiliar	0,00	m²st 0,00%
EQP	Equipament Privat	0,00	m²st 0,00%
COM	Comercial	0,00	m²st 0,00%
0		0,00	m²st 0,00%
TOTAL SOSTRE		9.625,20	m²st 100%

NOMBRE D'HABITATGES		
Edificabilitat bruta (m²st/m²sòl)	0,60	m²st/m²sòl
Densitat (Hab/Ha)	65,11	habitatges/Ha
HPE Rèfim Especial	0,00	habitatges
HPP Règim General	0,00	habitatges
HPC Estatal	0,00	habitatges
HCC Català	0,00	habitatges
H Lliure Plurifamiliar	0,00	habitatges
H Lliure Unifamiliar	0,00	habitatges
0	0,00	habitatges
TOTAL HABITATGES		112,00 habitatges
Comunitats	6,00	núm
Aparcaments	0,00	núm

CÀLCULS

FACTOR DE REPERCUSIÓ "X"		
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi: 711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data: juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase: FASE 1

Condicions Desfavorables (+)	Condicions Mitjanes (0)	Condicions Favorables (-)	Pond	Total
------------------------------	-------------------------	---------------------------	------	-------

MOVIMENT DE TERRES				
Terraplè>1m	0,3 ≤ Terraplè ≤ 1m	Terraplè<0,3m		
Desmunt>1,5m	0,6 ≤ Desmunt ≤ 1,5m	Desmunt<0,6m	3,00	3
Préstecs Exteriors	Top. Favorable		3,00	3
Sòls inadequats	Sòls tolerables o adequats	Sòls seleccionats adquats	1,00	1
Terreny amb roca i well-point	Excavació normal	Terreny fàcilment excavable	2,00	1
TOTAL MOVIMENT DE TERRES				8,00

PAVIMENTACIÓ				
Svoreres+Svianants/Svials ≤ 35	0,35 ≤ S ≤ 0,50	50	3,00	3
Trànsit pesant aglomerat>10cm	Trànsit mitjà Aglom6-10cm	Trànsit llueger aglomerat 6cm	5,00	0
Amplada vial (Av) <9m	9m ≤ Av ≤ 12m	Av >12m	1,00	-1
Dist Centre producció > 50Km	10Km ≤ Dist ≤ 50Km	Dist Centre producció < 10Km	1,00	0,5
TOTAL PAVIMENTACIÓ				2,50

SANEJAMENT				
Separatiu (totalt o parcial)	Unitari	En superfície (total o parcial)	2,50	2,5
Conques ext i/o traçat	Pendents normals	Sense conca ext pendent per	2,50	0
Parcel.les dimensió reduïda	Proporcionalitat	Parcel.les industrial o pluri	1,00	1
Rases en roca, well-point, i/o reblert de préstecs	Terreny excavable	Rases de profunditat < 1,5m		
	Rasa normal	Fàcil excavació	1,00	0
TOTAL SANEJAMENT				3,50

XARXA ELECTRICA				
> 1 ET per cada 4,000m² de vial	Mitja	> 1ER per	5,00	0
Soterrades	Proporcionalitat	Aèries	5,00	-5
Connexió>màx dist límits actuació	Valors intermitjos	Connexió>1/3màx dist lím	3,00	0
TOTAL XARXA ELÈCTRICA				-5,00

ENLLUMENAT PUBLIC				
Amplada vial (Av) <9m	9m ≤ Av ≤ 12m	Av >12m	2,50	-2,5
Il.luminació > 30lux	10 lux ≤ il.luminació ≤ 30 lux	Il.luminació <	3,00	0
Globus i fanals	Proporcionalitat	Bàculs i	3,00	3
TOTAL ENLLUMENAT PUBLIC				0,50

ALTRES SERVEIS				
Tots els serveis (telf i telecos)	Serveis mín+ gas i/o telef	Serveis	4,00	4
Parcel.les dimensió reduïda	Proporcionalitat	dimensió gran	2,00	2
Amplada vial (Av) <9m	9m ≤ Av ≤ 12m	Av >12m	2,50	-2,5
TOTAL ALTRES SERVEIS				3,50

TOTAL FACTOR DE REPERCUSIÓ "X"	13,00
---------------------------------------	--------------

CABAL SECTOR		
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi: 711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data: juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase: FASE 1

DADES DEL SECTOR		
Superfície computable	16.171,38	m²
Sòl industrial (IND)	0,00	m²
Sòl Logísic i Terciari	0,00	m²
Sòl Comercial	0,00	m²
Sòl Sistema Equipament (públic i privat)	0,00	m²
Sòl Sistema Espais Lliures	3.571,00	m²
Nº Habitatges Lliures	0	hab
Nº Habitatges Protecció	0	hab

ESTIMACIÓ DE CONSUM	
1 Habitants*	200,00 l/hab/dia
2 Indústria (IND)	0,30 l/s/Ha
3 Logísic i Terciari	0,10 l/s/Ha
4 Comercial	0,10 l/s/Ha
5 Equipament (públic i privat)	0,10 l/s/Ha
6 Espais Lliures	0,10 l/s/Ha
7 10%Pèrdues Sist. Servei Municipal	

*Habitants Considerats per habitatge **3,00** habitants/hab

CALCUL CABAL SECTOR						
	Tipologia	Densitat (hab o Ha)	Dotació (l/s)	Dotació (l/dia)	Cabal mig (Qm, l/s)	Cabal punta (Qp, l/s)
Q1	Residencial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q2	Industrial (IND)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q3	Logísic i Terciari	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q4	Comercial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q5	Equipament	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q6	Espais Lliures	0,357	0,036	3085,344	0,036	0,107
Q7	10%Pèrdues Sist. Servei Municipal		0,000		0,004	0,011
TOTAL			0,036	3.085	0,039	0,118

TOTAL CABAL ANUAL SECTOR **1.238,77 m³/any**

TOTAL CABAL HIDRANTS				
Tipus Hidrant	(l/s)	hidrant	(l/s)	(l/h)
	16,67	2	33,33	119.995,20

CONSUM ADOPTAT CABAL D'INCENDIS		
Qi	Consum hidrants	33,33 l/s
Qs	Cabal de consum simultani amb l'incendi (Qp/2)	0,06 l/s
Qt	Màxim(Qi+Qs)	33,39 l/s

VOLUM DIPOSIT PER A 24h		l/s	l/s
Qi	Dotació del Sector	3.085	l/dia
Qs	Cabal de consum simultani amb l'incendi	239.990	l/dia
TOTAL		243.076	l/dia
		243	m³/dia

CABAL EDAR		
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi: 711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data: juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase: FASE 1

DADES DEL SECTOR		
Superfície computable	16.171,38	m ²
Sòl industrial (IND)	0,00	m ²
Sòl Logístic i Terciari	0,00	m ²
Sòl Comercial	0,00	m ²
Sòl Sistema Equipament (públic i privat)	0,00	m ²
Nº Habitatges Lliures	0	hab
Nº Habitatges Protecció	0	hab

ESTIMACIÓ DE CONSUM		
1 Habitants*	200,00	l/hab/Ha
2 Indústria (IND)	0,10	l/s/Ha
3 Logístic i Terciari	0,10	l/s/Ha
4 Comercial	0,10	l/s/Ha
5 Equipament	0,10	l/s/Ha

*Habitants Considerats per habitatge **3,00** habitants/hab

CALCUL CABAL SECTOR						
	Tipologia	Densitat (hab o Ha)	Dotació (l/s)	Dotació (l/dia)	Cabal mig (Qm, l/s)	Cabal punta (Qp, l/s)
Q1	Residencial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q2	Indústria (IND)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q3	Logístic i Terciari	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q4	Comercial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q5	Equipament	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL			0,000	0,0	0,000	0,000

TOTAL CABAL SANEJAMENT (EDAR)	0,00 l/dia 0 hab-eq 0,00 m³/dia
--------------------------------------	---

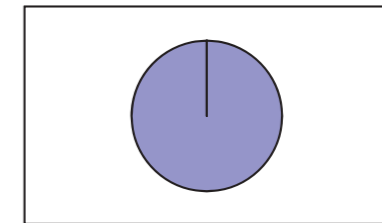
COST CONVENI EDAR		
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi: 711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data: juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase: FASE 1

DADES DEL SECTOR		
Nº habitatges totals	112	hab
Nombre habitatges protegits i/o dotacionals (exclusos de l'aportació)	0	hab
Superfície Sòl Industrial (IND)	0,00	Ha
Superfície Sòl Logístic i Terciari	0,00	Ha
Superfície Sòl Equipament Públic	0,00	Ha
Metres col.lector en alta des de la connexió fins a l'EDAR	0,00	m
Aprovació provisional és anterior al 20/06/06?	0	SI/NO
Any actual	0	
Any previst de pagament	0	

CÀLCUL		
Habitants equivalents del desenvolupament urbanístic	336	hab-eq
Factor actualització valor (3% d'increment anual des de l'any actual)	1,00	-
Cost específic d'inversió depuració (sense IVA, mínim 200, màxim 750)	750	€/hab-eq

RESULTATS REPERCUSIÓ		
Repercussió depuració	252.000	€ (IVA exclòs)
Repercussió col.lector en alta	0	€ (IVA exclòs)
Total Repercussió sense deduccions	252.000	€ (IVA exclòs)
Deducció per habitatges protegits i/o dotacionals	0	€ (IVA exclòs)
Deducció per data d'aprovació	0	€ (IVA exclòs)
Total Deduccions	0	€ (IVA exclòs)
REPERCUSIÓ TOTAL	252.000	€ (IVA exclòs)

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (adjuntar planol en cas de conèixer el possible traçat)



Percentatge d'aportació urbana i industrial

Aportació urbana	336,00
Aportació indus	0,00

COST XARXA DISTRIBUCIÓ DE POTÈNCIES BT i MT EXTERIOR SECTOR

MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 1

MT EXTERIOR AL SECTOR

Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntatge línia aèria 25Kv	0,00	m	5,81	0,00
Desmuntatge pals de formigó	0,00	ut	381,83	0,00
Conversió 1 cable	0,00	m	1.735,68	0,00
Torre C.2000/14	0,00	ut	12.245,35	0,00
Torre C.2000/18	0,00	ut	10.839,90	0,00
Torre C.3000/18	0,00	ut	13.366,46	0,00
Torre C.4500/18	0,00	ut	13.861,33	0,00
Torre C.7000/18	0,00	ut	18.313,34	0,00
Línia aèria amb torres (1 circuit)	0,00	m	144,18	0,00
Transformador (36KV) 1000KVA	0,00	ut	13.575,85	0,00
Transformador (36KV) 630KVA	0,00	ut	9.661,22	0,00
Transformador (36KV) 400KVA	0,00	ut	9.316,03	0,00
Transformador (36KV) 250KVA	0,00	ut	6.828,33	0,00
Transformador (36KV) 160KVA	0,00	ut	6.901,58	0,00
Remodelació ET existent	0,00	pa	1,00	0,00
Conducció MT 1 circuit	0,00	m	11,75	0,00
Conducció sota calçada 2 circuits	20,00	m	37,39	747,80
Conductor 3x240AI (MT)	560,00	m	45,83	25.664,80
Legaltzació i certificat descàrrec	26.412,60		0,08	2.113,01
TOTAL MT EXTERIOR AL SECTOR				28.525,61 €

BT EXTERIOR AL SECTOR

Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntar línia aèria	0,00	m	5,81	0,00
Desmuntatge pals de fusta	0,00	ut	106,71	0,00
Ampliació quadre BT	0,00	ut	1.001,58	0,00
Armaris ADU (base pref + caixa seccionament)	0,00	ut	1.479,35	0,00
Armaris CS (base pref. + caixa seccion) ind	0,00	ut	1.536,79	0,00
Armaris CGP (base pref. + caixa seccion) res	0,00	ut	945,40	0,00
Conducció BT(1 circuits)	0,00	m	11,75	0,00
Conducció BT(4 circuits)	0,00	m	14,36	0,00
Conducció BT(2 circuits) calçada	0,00	m	25,44	0,00
Conductor 3x240+150AI (BT)	0,00	m	20,04	0,00
Adaptació subministraments en BT existents	0,00	pa	45,83	0,00
Desplaçament tram aeri	0,00	m	44,23	0,00
Legaltzació i certificat descàrrec	0,00		0,08	0,00
TOTAL BT EXTERIOR AL SECTOR				0,00 €

XARXA ELÈCTRICA EXTERIOR AL SECTOR (MT+BT)
28.525,61 €
COST XARXA DISTRIBUCIÓ DE POTÈNCIES BT i MT INTERIOR SECTOR

MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 1

MT DEL SECTOR

Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntatge línia aèria 25Kv	70,00	m	6,94	485,64
Desmuntatge pals de formigó	8,00	ut	463,16	3.705,28
Conversió 1 cable	0,00	m	1.735,68	0,00
Torre C.2000/14	0,00	ut	10.424,57	0,00
Torre C.2000/18	0,00	ut	9.221,55	0,00
Torre C.3000/18	0,00	ut	11.364,50	0,00
Torre C.4500/18	0,00	ut	11.797,93	0,00
Torre C.7000/18	0,00	ut	15.553,37	0,00
Línia aèria amb torres (1 circuit)	0,00	m	144,18	0,00
Transformador (36KV) 1000KVA	2,00	ut	22.335,17	44.670,34
Transformador (36KV) 630KVA	0,00	ut	16.625,66	0,00
Transformador (36KV) 400KVA	0,00	ut	13.188,48	0,00
Transformador (36KV) 250KVA	0,00	ut	10.881,69	0,00
Transformador (36KV) 160KVA	0,00	ut	8.608,18	0,00
Remodelació ET existent	0,00	pa	1,00	0,00
Conductor 3x240AI (MT)	20,00	m	95,83	1.916,60
Legaltzació i certificat descàrrec	50.777,86		0,08	4.062,23
TOTAL MT DEL SECTOR				54.840,09 €

BT DEL SECTOR

Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntar línia aèria	250,00	m	5,81	1.452,50
Desmuntatge pals de fusta	5,00	ut	106,71	533,55
Quadre BT (4 línies)	2,00	ut	1.803,19	3.606,38
Ampliació quadre BT	0,00	ut	1.001,58	0,00
Armaris ADU (base pref + caixa seccionament)	0,00	ut	1.296,94	0,00
Armaris CS (base pref. + caixa seccion) ind	0,00	ut	1.323,08	0,00
Armaris CGP (base pref. + caixa seccion) res	8,00	ut	814,31	6.514,48
Conductor 3x240+150AI (BT)	750,00	m	45,83	34.372,50
Adaptació subministraments en BT existents	6,00	pa	500,00	3.000,00
Legaltzació i certificat descàrrec	49.479,41		0,08	3.958,35
TOTAL BT INTERIOR DEL SECTOR				53.437,76 €

XARXA ELÈCTRICA INTERIOR SECTOR (MT+BT)
108.277,85 €

COST CONNEXIÓ XARXA ELÈCTRICA (ANTENA)

MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 1

CONNEXIÓ XARXA ELÈCTRICA (SUBESTACIÓ) en cas de dades insuficients

Concepte	Amidament	Ut	Potència (kW)	Total KW
Habitatges	112,00	ut	9,200	1.030,40
Comunitats i Aparcaments	6,00	ut	25,000	150,00
Activitats industrial i logística (sòl)	0,00	m²sòl	0,050	0,00
Comercials i/o Terciari (sòl)	0,00	m²sòl	0,100	0,00
Equipaments públic i privat (sòl)	0,00	m²sòl	0,100	0,00
Vialitat	3.923,40	m²	0,002	7,85
Zones Verdes	3.571,00	m²	0,002	7,14
Serveis Tècnics	0,00	m²		0,00
TOTAL KW				1.195,39

CONNEXIÓ XARXA ELÈCTRICA	140 €/KW	167.354,43 €
---------------------------------	-----------------	---------------------

MUNICIPI Actuació Tipologia	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS PMU-01 Can Pavana Residencial	711 juliol 2018 FASE 1	AMIDAMENT	UT	PREU €/UT	IMPORT	NO REPERCUTIBLE		TOTAL	
							Rescalable	NO Rescalable		
URBANITZACIÓ	MSV	Inclou vialitat amb sanejament, abastament, enllumenat, pavimentació, mov terres, arbrat	3.923,40	m2	173,57	680.984,54 €			680.984,54	
	Xarxa elèctrica distribució interior	Xarxa MT distribució sector				83.365,69 €	0,00	83.365,69	83.365,69	
		Xarxa BT distribució sector				53.437,76 €	0,00	53.437,76	53.437,76	
		Subtotal							136.803,46	
	Enderrocs (inclou canon), sobreexcavacions, sòls	Edificis (preu segons alçada)		18.150,00	m3	40,55	735.982,50 €	0,00	735.982,50	735.982,50
	Zones Verdes	Intensiva (35-75€/m², inclou xarxa de reg)		3.571,00	m2	60,00	214.260,00	0,00	214.260,00	214.260,00
	Xarxa aigües regenerades	Subtotal							214.260,00	
	Xarxa gas	Subtotal							0,00	
	Xarxa telecom	Subtotal							0,00	
		Subtotal							0,00	
		Subtotal							1.768.030,50	
	CONNEXIÓ DE SERVEIS	Connexió xarxa de subministrament elèctric	Connexió xarxa elèctrica (antena)				167.354,43 €	0,00	167.354,43	167.354,43
Abastament (RES)		Subtotal							167.354,43	
Abastament (SAE)		Subtotal							0,00	
Depuració		Subtotal							0,00	
Abocament d'aigües		Subtotal							0,00	
Xarxa de mobilitat		Subtotal							0,00	
OBRA SINGULAR	Serveis Afectats	Subtotal							0,00	
	Altres obres hidràuliques	Subtotal							0,00	
	Obra civil	Subtotal							0,00	
	Enderrocs	Subtotal							0,00	
	Altres Obres	Subtotal							0,00	
IMPREVISTOS (10%)								125.440,00		
INDEMNITZACIONS								0,00		
TOTAL PAGAMENT								2.060.824,97 €		

QUADRE DE DADES			
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

SUPERFÍCIE SECTOR			
Superfície àmbit	4.829,94	m ²	100%
Sup computable(si es desconeix posar la mateixa que l'àmb)	4.829,94	m ²	100%

SÒL PÚBLIC			
V0	Sistema Viari	1.537,82	m ² 31,84%
V1	Reserva de vialitat/Protecció vialitat	0,00	m ² 0,00%
P0	Sistema Espais Lliures	0,00	m ² 0,00%
E0	Sistema Equipaments	0,00	m ² 0,00%
ST	Sistema Serveis Tècnics	0,00	m ² 0,00%
0		0,00	m ² 0,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC		1.537,82	m² 31,84%

SOL PRIVAT			
RES	Sòl Residencial Unifamiliar	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Residencial Plurifamiliar Tipus I	3.292,12	m ² 68,16%
	Sòl Residencial Plurifamiliar Tipus II	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Equipament Privat	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Parc Logístic	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Terciari	0,00	m ² 0,00%
IND	Sòl Indústria Aïllada Gran	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Indústria Aïllada Mitjana	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Indústria Aïllada Petita	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Indústria Entremetgeres	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Equipament Privat	0,00	m ² 0,00%
	Sòl Activitat Comercial	0,00	m ² 0,00%
0		0,00	m ² 0,00%
TOTAL SÒL PRIVAT		3.292,12	m² 68,16%

SOSTRE			
HPE	HPE Rèfim Especial	0,00	m ² st 0,00%
HPO	HPP Rèfim General	0,00	m ² st 0,00%
HPC	HPC Estatal	0,00	m ² st 0,00%
HCC	HCC Català	862,44	m ² st 30,00%
LLP	H Lliure Plurifamiliar	2.012,35	m ² st 70,00%
LLU	H Lliure Unifamiliar	0,00	m ² st 0,00%
EQP	Equipament Privat	0,00	m ² st 0,00%
COM	Comercial	0,00	m ² st 0,00%
0		0,00	m ² st 0,00%
TOTAL SOSTRE		2.874,79	m²st 100%

NOMBRE D'HABITATGES		
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² sòl)	0,60	m ² st/m ² sòl
Densitat (Hab/Ha)	65,11	habitatges/Ha
HPE Rèfim Especial	0,00	habitatges
HPP Rèfim General	0,00	habitatges
HPC Estatal	0,00	habitatges
HCC Català	0,00	habitatges
H Lliure Plurifamiliar	0,00	habitatges
H Lliure Unifamiliar	0,00	habitatges
0	0,00	habitatges
TOTAL HABITATGES	26,00	habitatges
Comunitats	2,00	núm
Aparcaments	0,00	núm

FACTOR DE REPERCUSIÓ "X"			
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

Condicions Desfavorables (+)	Condicions Mitjanes (0)	Condicions Favorables (-)	Pond	Total
------------------------------	-------------------------	---------------------------	------	-------

MOVIMENT DE TERRES				
Terraplè>1m	0,3 ≤ Terraplè ≤ 1m	Terraplè<0,3m		
Desmunt>1,5m	0,6 ≤ Desmunt ≤ 1,5m	Desmunt<0,6m	3,00	3
Préstecs Exteriors	Top. Favorable		3,00	3
Sòls inadequats	Sòls tolerables o adequats	Sòls seleccionats adequats	1,00	1
Terreny amb roca i well-point	Excavació normal	Terreny fàcilment excavable	2,00	1
TOTAL MOVIMENT DE TERRES				8,00

PAVIMENTACIÓ				
Svoreres+Svianants/Svials ≤ 35	0,35 ≤ S ≤ 0,50	50	3,00	3
Trànsit pesant aglomerat>10cm	Trànsit mitjà Aglom6-10cm	Trànsit llueger aglomerat 6cm	5,00	0
Amplada vial (Av) <9m	9m ≤ Av ≤ 12m	Av >12m	1,00	-1
Dist Centre producció > 50Km	10Km ≤ Dist ≤ 50Km	Dist Centre producció < 10Km	1,00	0,5
TOTAL PAVIMENTACIÓ				2,50

SANEJAMENT				
Separatiu (total o parcial)	Unitari	En superfície (total o parcial)	2,50	2,5
Conques ext i/o traçat	Pendents normals	Sense conca ext pendent per	2,50	0
Parcel.les dimensió reduïda	Proporcionalitat	Parcel.les industrial o pluri	1,00	1
Rases en roca, well-point, i/o reblert de préstecs	Terreny excavable	Rases de profunditat < 1,5m		
	Rasa normal	Fàcil excavació	1,00	0
TOTAL SANEJAMENT				3,50

XARXA ELECTRICA				
> 1 ET per cada 4,000m ² de vial	Mitja	> 1ER per	5,00	0
Soterrades	Proporcionalitat	Aèries	5,00	-5
Connexió>màx dist límits actuació	Valors intermitjos	Connexió>1/3màx dist lím	3,00	0
TOTAL XARXA ELÈCTRICA				-5,00

ENLLUMENAT PÚBLIC				
Amplada vial (Av) <9m	9m ≤ Av ≤ 12m	Av >12m	2,50	-2,5
Il.luminació > 30lux	10 lux ≤ il.luminació ≤ 30 lux	Il.luminació <	3,00	0
Globus i fanals	Proporcionalitat	Bàculs i	3,00	3
TOTAL ENLLUMENAT PÚBLIC				0,50

ALTRES SERVEIS				
Tots els serveis (telf i telecos)	Serveis mín+ gas i/o telf	Serveis	4,00	4
Parcel.les dimensió reduïda	Proporcionalitat	dimensió gran	2,00	2
Amplada vial (Av) <9m	9m ≤ Av ≤ 12m	Av >12m	2,50	-2,5
TOTAL ALTRES SERVEIS				3,50

TOTAL FACTOR DE REPERCUSIÓ "X"	13,00
---------------------------------------	--------------

CABAL SECTOR			
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

DADES DEL SECTOR			
Superfície computable	4.829,94	m ²	
Sòl industrial (IND)	0,00	m ²	
Sòl Logísic i Terciari	0,00	m ²	
Sòl Comercial	0,00	m ²	
Sòl Sistema Equipament (públic i privat)	0,00	m ²	
Sòl Sistema Espais Lliures	0,00	m ²	
Nº Habitatges Lliures	0	hab	
Nº Habitatges Protecció	0	hab	

ESTIMACIÓ DE CONSUM			
1 Habitants*	200,00	l/hab/dia	
2 Indústria (IND)	0,30	l/s/Ha	
3 Logísic i Terciari	0,10	l/s/Ha	
4 Comercial	0,10	l/s/Ha	
5 Equipament (públic i privat)	0,10	l/s/Ha	
6 Espais Lliures	0,10	l/s/Ha	
7 10%Pèrdues Sist. Servei Municipal			

*Habitants Considerats per habitatge **3,00** habitants/hab

CALCUL CABAL SECTOR						
	Tipologia	Densitat (hab o Ha)	Dotació (l/s)	Dotació (l/dia)	Cabal mig (Qm, l/s)	Cabal punta (Qp, l/s)
Q1	Residencial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q2	Industrial (IND)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q3	Logísic i Terciari	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q4	Comercial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q5	Equipament	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q6	Espais Lliures	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q7	10%Pèrdues Sist. Servei Municipal		0,000		0,000	0,000
TOTAL			0,000	0	0,000	0,000

TOTAL CABAL ANUAL SECTOR **0,00 m³/any**

TOTAL CABAL HIDRANTS					
	Tipus Hidrant	(l/s)	hidrant	(l/s)	(l/h)
		16,67	2	33,33	119.995,20

CONSUM ADOPTAT CABAL D'INCENDIS			
Qi	Consum hidrants	33,33	l/s
Qs	Cabal de consum simultani amb l'incendi (Qp/2)	0,00	l/s
Qt	Màxim(Qi+Qs)	33,33	l/s

VOLUM DIPOSIT PER A 24h			
		l/s	l/s
Qi	Dotació del Sector	0	l/dia
Qs	Cabal de consum simultani amb l'incendi	239.990	l/dia
	TOTAL	239.990	l/dia
		240	m ³ /dia

CABAL EDAR			
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

DADES DEL SECTOR			
Superfície computable	4.829,94	m ²	
Sòl industrial (IND)	0,00	m ²	
Sòl Logísic i Terciari	0,00	m ²	
Sòl Comercial	0,00	m ²	
Sòl Sistema Equipament (públic i privat)	0,00	m ²	
Nº Habitatges Lliures	0	hab	
Nº Habitatges Protecció	0	hab	

ESTIMACIÓ DE CONSUM			
1 Habitants*	200,00	l/hab/Ha	
2 Indústria (IND)	0,10	l/s/Ha	
3 Logísic i Terciari	0,10	l/s/Ha	
4 Comercial	0,10	l/s/Ha	
5 Equipament	0,10	l/s/Ha	

*Habitants Considerats per habitatge **3,00** habitants/hab

CALCUL CABAL SECTOR						
	Tipologia	Densitat (hab o Ha)	Dotació (l/s)	Dotació (l/dia)	Cabal mig (Qm, l/s)	Cabal punta (Qp, l/s)
Q1	Residencial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q2	Industrial (IND)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q3	Logísic i Terciari	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q4	Comercial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Q5	Equipament	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL			0,000	0,0	0,000	0,000

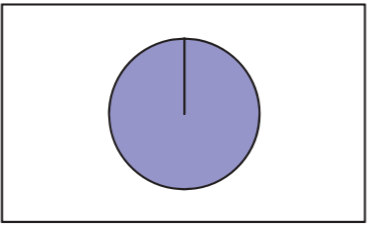
TOTAL CABAL SANEJAMENT (EDAR) **0,00 l/dia**
0 hab-eq
0,00 m³/dia

COST CONVENI EDAR			
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

DADES DEL SECTOR			
Nº habitatges totals	26	hab	
Nombre habitatges protegits i/o dotacionals (exclosos de l'aportació)	0	hab	
Superfície Sòl Industrial (IND)	0,00	Ha	
Superfície Sòl Logísitic i Terciari	0,00	Ha	
Superfície Sòl Equipament Públic	0,00	Ha	
Metres col.lector en alta des de la connexió fins a l'EDAR	0,00	m	
Aprovació provisional és anterior al 20/06/06?	0	SI/NO	
Any actual	0		
Any previst de pagament	0		

CÀLCUL			
Habitants equivalents del desenvolupament urbanístic	78	hab-eq	
Factor actualització valor (3% d'increment anual des de l'any actual)	1,00	-	
Cost específic d'inversió depuració (sense IVA, mínim 200, màxim 750)	750	€/hab-eq	

RESULTATS REPERCUSIÓ			
Repercussió depuració	58.500	€ (IVA exclòs)	
Repercussió col.lector en alta	0	€ (IVA exclòs)	
Total Repercussió sense deduccions	58.500	€ (IVA exclòs)	
Deducció per habitatges protegits i/o dotacionals	0	€ (IVA exclòs)	
Deducció per data d'aprovació	0	€ (IVA exclòs)	
Total Deduccions	0	€ (IVA exclòs)	
REPERCUSIÓ TOTAL	58.500	€ (IVA exclòs)	

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (adjuntar planol en cas de conèixer el possible traçat)	
	
Percentatge d'aportació urbana i industrial	
Aportació urbana	78,00
Aportació indus	0,00

COST XARXA DISTRIBUCIÓ DE POTÈNCIES BT I MT EXTERIOR SECTOR			
MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

MT EXTERIOR AL SECTOR				
Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntatge línia aèria 25Kv	0,00	m	5,81	0,00
Desmuntatge pals de formigó	0,00	ut	381,83	0,00
Conversió 1 cable	0,00	m	1.735,68	0,00
Torre C.2000/14	0,00	ut	12.245,35	0,00
Torre C.2000/18	0,00	ut	10.839,90	0,00
Torre C.3000/18	0,00	ut	13.366,46	0,00
Torre C.4500/18	0,00	ut	13.861,33	0,00
Torre C.7000/18	0,00	ut	18.313,34	0,00
Línia aèria amb torres (1 circuit)	0,00	m	144,18	0,00
Transformador (36KV) 1000KVA	0,00	ut	13.575,85	0,00
Transformador (36KV) 630KVA	0,00	ut	9.661,22	0,00
Transformador (36KV) 400KVA	0,00	ut	9.316,03	0,00
Transformador (36KV) 250KVA	0,00	ut	6.828,33	0,00
Transformador (36KV) 160KVA	0,00	ut	6.901,58	0,00
Remodelació ET existent	0,00	pa	1,00	0,00
Conducció MT 1 circuit	0,00	m	11,75	0,00
Conducció sota calçada 2 circuits	0,00	m	37,39	0,00
Conductor 3x240AI (MT)	0,00	m	45,83	0,00
Legaltzació i certificat descàrrec	0,00		0,08	0,00
TOTAL MT EXTERIOR AL SECTOR				0,00 €

BT EXTERIOR AL SECTOR				
Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntar línia aèria	0,00	m	5,81	0,00
Desmuntatge pals de fusta	0,00	ut	106,71	0,00
Ampliació quadre BT	0,00	ut	1.001,58	0,00
Armaris ADU (base pref + caixa seccionament)	0,00	ut	1.479,35	0,00
Armaris CS (base pref. + caixa seccion) ind	0,00	ut	1.536,79	0,00
Armaris CGP (base pref. + caixa seccion) res	0,00	ut	945,40	0,00
Conducció BT(1 circuits)	0,00	m	11,75	0,00
Conducció BT(4 circuits)	0,00	m	14,36	0,00
Conducció BT(2 circuits) calçada	0,00	m	25,44	0,00
Conductor 3x240+150AI (BT)	0,00	m	20,04	0,00
Adaptació subministraments en BT existents	0,00	pa	45,83	0,00
Desplaçament tram aeri	0,00	m	44,23	0,00
Legaltzació i certificat descàrrec	0,00		0,08	0,00
TOTAL BT EXTERIOR AL SECTOR				0,00 €

XRXA ELÈCTRICA EXTERIOR AL SECTOR (MT+BT)	0,00 €
--	---------------

COST XARXA DISTRIBUCIÓ DE POTÈNCIES BT i MT INTERIOR SECTOR

MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

MT DEL SECTOR

Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntatge línia aèria 25Kv	0,00	m	6,94	0,00
Desmuntatge pals de formigó	0,00	ut	463,16	0,00
Conversió 1 cable	0,00	m	1.735,68	0,00
Torre C.2000/14	0,00	ut	10.424,57	0,00
Torre C.2000/18	0,00	ut	9.221,55	0,00
Torre C.3000/18	0,00	ut	11.364,50	0,00
Torre C.4500/18	0,00	ut	11.797,93	0,00
Torre C.7000/18	0,00	ut	15.553,37	0,00
Línia aèria amb torres (1 circuit)	0,00	m	144,18	0,00
Transformador (36KV) 1000KVA	0,00	ut	22.335,17	0,00
Transformador (36KV) 630KVA	0,00	ut	16.625,66	0,00
Transformador (36KV) 400KVA	0,00	ut	13.188,48	0,00
Transformador (36KV) 250KVA	0,00	ut	10.881,69	0,00
Transformador (36KV) 160KVA	0,00	ut	8.608,18	0,00
Remodelació ET existent	0,00	pa	1,00	0,00
Conductor 3x240AI (MT)	0,00	m	95,83	0,00
Legaltzació i certificat descàrrec	0,00		0,08	0,00
TOTAL MT DEL SECTOR				0,00 €

BT DEL SECTOR

Concepte	Amidament	Unitat	Preu	Total
Desmuntar línia aèria	60,00	m	5,81	348,60
Desmuntatge pals de fusta	3,00	ut	106,71	320,13
Quadre BT (4 línies)	3,00	ut	1.803,19	5.409,57
Ampliació quadre BT	0,00	ut	1.001,58	0,00
Armaris ADU (base pref + caixa seccionament)	0,00	ut	1.296,94	0,00
Armari CS (base pref. + caixa seccion) ind	0,00	ut	1.323,08	0,00
Armari CGP (base pref. + caixa seccion) res	2,00	ut	814,31	1.628,62
Conductor 3x240+150AI (BT)	100,00	m	45,83	4.583,00
Adaptació subministraments en BT existents	3,00	pa	500,00	1.500,00
Legaltzació i certificat descàrrec	13.789,92		0,08	1.103,19
TOTAL BT INTERIOR DEL SECTOR				14.893,11 €

XARXA ELÈCTRICA INTERIOR SECTOR (MT+BT)**14.893,11 €****COST CONNEXIÓ XARXA ELÈCTRICA (ANTENA)**

MUNICIPI:	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Codi:	711
Actuació:	PMU-01 Can Pavana	Data:	juliol 2018
Tipologia:	Residencial	Fase:	FASE 2

CONNEXIÓ XARXA ELECTRICA (SUBESTACIO) en cas de dades insuficients

Concepte	Amidament	Ut	Potència (kW)	Total KW
Habitatges	26,00	ut	9,200	239,20
Comunitats i Aparcaments	2,00	ut	25,000	50,00
Activitats industrial i logística (sòl)	0,00	m²sòl	0,050	0,00
Comercials i/o Terciari (sòl)	0,00	m²sòl	0,100	0,00
Equipaments públic i privat (sòl)	0,00	m²sòl	0,100	0,00
Vialitat	1.537,82	m²	0,002	3,08
Zones Verdes	0,00	m²	0,002	0,00
Serveis Tècnics	0,00	m²		0,00
TOTAL KW				292,28

CONNEXIÓ XARXA ELECTRICA**140 €/KW****40.918,59 €**

MUNICIPI Actuació Tipologia	PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS PMU-01 Can Pavana Residencial				711 juliol 2018 FASE 2		AMIDAMENT	UT	PREU €/UT	IMPORT	NO REPERCUTIBLE		TOTAL
	Rescatable		NO Rescatable		Rescatable	NO Rescatable							
URBANITZACIÓ	MSV	Inclou viallit amb sanejament, abastament, enllumenat, pavimentació, mov terres, arbrat	1.537,82	m2	196,50 €	302.181,63 €							302.181,63
	Xarxa elèctrica distribució interior					0,00 €	0,00				0,00		0,00
							14.893,11 €	14.893,11				14.893,11	14.893,11
													14.893,11
	Enderrocs (Inclou cànon), sobreexcavacions, sòls						40,55	123.677,50 €				123.677,50	123.677,50
	Zones Verdes						0,00	0,00				0,00	0,00
	Xarxa aigües regenerades												0,00
	Xarxa gas												0,00
	Xarxa telecom												0,00
CONNEXIÓ DE SERVEIS	Connexió xarxa de subministrament elèctric									40.918,59 €	40.918,59	0,00	40.918,59
	Abastament (RES)												40.918,59
	Abastament (SAE)												0,00
	Depuració												0,00
	Abocament d'aigües												0,00
	Xarxa de mobilitat												0,00
OBRA SINGULAR	Serveis Afectats												0,00
	Altres obres hidràuliques												0,00
	Obra civil												0,00
	Enderrocs												0,00
	Altres Obres												0,00
IMPREVISTOS (10%)													17.948,92
INDEMNITZACIONS													0,00
TOTAL PAGAMENT													499.619,75 €

V.- ESTUDI ECONOMIC – FINANCER

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'article 66.1.d) del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2010, que determina la necessitat de realitzar una avaluació econòmica de la promoció i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.

Així en base al pressupost de les obres i serveis determinat en l'apartat **IV.-**

PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS de la present memòria, analitzarem les repercussions econòmiques resultants:

PMU:**Estudi Economic-Financer**

Superfície sector:	21.001,32 m2
Superfície sol privat:	11.969,10 m2
Sostre edificable:	12.500,00 m2
Número màxim habitatges:	138,00 Hab
Superfície a urbanitzar de vials:	5.461,22 m2
Superfície a urbanitzar de zona verda:	3.571,00 m2

Pressupost d'execució material (PEM) abans d'IVA: 3.306.790,79 €

PEM / Superfície del sector:	157,46 €/m2
PEM / Superfície sol privat:	276,28 €/m2
PEM / Sostre edificable màxim:	264,54 €/m2

Polígon 1:**Estudi Economic-Financer**

Superfície sector:	16.171,38 m2
Superfície sol privat:	8.676,98 m2
Sostre edificable:	9.625,22 m2
Número màxim habitatges:	112,00 Hab
Superfície a urbanitzar:	7.494,40 m2

Pressupost d'execució material (PEM) abans d'IVA. 2.643.432,17 €

PEM / Superfície del sector:	163,46 €/m2
PEM / Superfície sol privat:	304,65 €/m2
PEM / Sostre edificable màxim:	274,64 €/m2

Polígon 2:**Estudi Economic-Financer**

Superfície sector:	4.829,94 m2
Superfície sol privat:	3.292,12 m2
Sostre edificable:	2.874,78 m2
Número màxim habitatges:	26,00 Hab
Superfície a urbanitzar:	1.537,82 m2

Pressupost d'execució material (PEM) abans d'IVA. 663.358,62 €

PEM / Superfície del sector:	137,34 €/m2
PEM / Superfície sol privat:	201,50 €/m2
PEM / Sostre edificable màxim:	230,75 €/m2

Com es pot veure, els valors de repercussió del PEM sobre el sostre edificable de cada Polígon és similar. Per tant, podem considerar que la divisió poligonal està compensada. A més a més els propietaris estan d'acord en la divisió poligonal proposada.

VI.- NORMES REGULADORES

ÍNDEX GENERAL

Títol Primer	Disposicions de caràcter general.
Títol Segon	Règim Urbanístic del Sòl
Títol Tercer	Normes particulars del Sòl destinat a sistemes
Capítol I	Sistema viari (V)
Capítol II	Sistema de Parc Urbà (PU)
Capítol III	Sistema d'equipaments públics (EP)
Títol Quart	Normes particulars del Sòl destinat a zones.
Capítol I	Determinacions comuns a totes les zones

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.**Article 1****ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ**

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de millora urbana Can Pavana, d'acord amb el límits expressats als plànols.

Article 2**NORMES DE REFERÈNCIA**

Aquestes normes són complement i desenvolupament de les Normes Urbanístiques del POUM de Palau-solità i Plegamans, pel qual, per tot el que no s'especifiqui, o en cas de dubte, s'estarà a la normativa dels anteriors documents.

Article 3**ÀMBIT TEMPORAL**

Aquest Pla de millora urbana entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat i mantindrà la vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva revisió o la del Pla vigent.

Article 4**CONTINGUT**

1. La documentació de que consta aquest Pla de millora urbana, s'ajusta al que disposa l'article 70.7 del DL-1/2010 en relació al 66.1 del mateix.
2. L'abast documental d'aquest Pla de millora urbana consta dels següents documents:

MEMÒRIA

- I. Antecedents
- II. Projecte
- III. Gestió
- IV. Pressupost d'Obres i Serveis
- V. Estudi Econòmic i Financer
- VI. Normes Reguladores
- VII. Informe i justificació Mediambiental
- VIII. Informe i justificació Mobilitat Sostenible
- IX. Memòria Social
- X. Informe i justificació de la perspectiva de genere

PLÀNOLS

- I. Informació (orientatius)
- II. Ordenació (normatius)
- III. Projecte (orientatius)
- IV. Urbanització (obres bàsiques)

El capítol **III Gestió**, **VI Normes reguladores** i els plànols de la sèrie **II Ordenació** son normatius. La resta son documentació complementaria i justificativa de la proposta.

Article 5**DESENVOLUPAMENT**

Per al desenvolupament del present Pla de millora urbana caldrà redactar el Projecte d'Urbanització conjunt de tot el PMU a executar-se en dues fases d'urbanització, una pel Polígon 1 i un altre pel Polígon 2, i el Projecte de Reparcel·lació de cada Polígon, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla de millora urbana i el POUM.

Article 6**PROJECTE D'URBANITZACIÓ**

1. El Projecte d'urbanització que haurà de redactar-se per desenvolupar aquest Pla de millora urbana serà únic pel conjunt de tot el PMU a executar-se en dues fases d'urbanització, una per cada Polígon, s'ajustarà al que disposa l'article 72 del DL-1/2010, i altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació, així com als criteris generals recollits en aquest document i particulars que puguin sorgir, en el moment de la seva redacció, per part dels Serveis Tècnics municipals.
2. La urbanització dels carrers es farà seguint els criteris d'urbanització de les obres bàsiques continguts en aquest document. El tram perllongació del carrer Torres i Bages, Passeig de la Riera, serà de doble nivell, en canvi el de reposició del camí de Can Pavana, serà de plataforma única.

Mentre no s'executi la urbanització del sector SUD-02 Pla de Molí, l'enllaç entre el Passeig de la Riera i el Camí actual de Can Pavana es farà com a una actuació provisional externa al Pla de millora urbana i tindrà un tractament superficial d'asfaltat. Posteriorment aquesta actuació provisional quedarà substituïda per una definitiva, quan s'urbanitzi el sector SUD-02 Pla del Molí.

3. La urbanització del Parc Urbà V4 inclourà el vial situat al costat de la Riera i tindrà un tractament similar a d'altres ja executades al costat de la Riera. Haurà de mantenir la permeabilitat del terreny i garantir el seu drenatge natural.

Article 7

MODIFICACIONS

1. Les modificacions del present Pla de millora urbana hauran de respectar les determinacions del Pla general i s'ajustaran als articles 96 i 98 del DL-1/2010.
2. No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en mes o menys un 10% sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards fixats pel Pla de millora urbana.

TÍTOL SEGON. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 8

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La superfície compresa en l'àmbit del present Pla de millora urbana es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions de la fitxa del PMU-02 Can Pavana del POUM.

Article 9

SISTEMES

1. Son terrenys que, en virtut de l'article 34 del DL-1/2010 es destinen a usos públics o col·lectius al servei directa de la població i constitueixen l'estructura orgànica del sector.
2. El Pla de millora urbana defineix els següents sistemes que es localitzen gràficament en el plànol d'ordenació II.1 "Zonificació".

Sistemes	Sup
Xarxa viària (X)	3.570,22
Viari restringit (Xr)	1.891,00
<i>Subtotal</i>	<i>5.461,22</i>
Parc urba (V4)	3.571,00
TOTAL	9.032,22

3. La totalitat dels sòls destinats a sistemes que es localitzen gràficament als plànols d'ordenació II.01 "Zonificació", seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i es cediran en el moment d'aprovar-se els Projectes de

reparcel·lació de cada Polígon i s'urbanitzaran a càrrec dels propietaris privats actuals.

Article 10

ZONES

1. Son els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions del present Pla de millora urbana.
2. El Pla de millora urbana defineix les següents zones que es localitzen gràficament en el plànol d'ordenació II.01 "Zonificació".

Zones	Sup
Blocs aïllats (4s)	7.965,47
Blocs aïllats (4sp)	4.003,63
TOTAL	11.969,10

TÍTOL TERCER. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES.

CAPÍTOL I

SISTEMA VIARI

Article 11

DEFINICIO

1. El sistema viari local inclou aquell sòl d'ús i domini públic destinat a la circulació de vehicles i vianants i als aparcaments de superfície a l'aire lliure. És en el que es realitza les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, il·luminació i pas de les xarxes de serveis.
2. La xarxa viària que defineix aquest Pla de millora urbana està constituïda per les vies que fixa el plànol d'ordenació II.1 "Zonificació", amb el traçat i les alineacions i rasants que figuren als plànols d'urbanització bàsica IV.5, IV.6 i IV.7 , que determinen el seu replanteig, els perfils longitudinals i transversals i les seccions tipus de la vialitat contingudes en el plànol II.09 "Seccions carrers" i més constructius en el plànol IV.10 "Seccions tipus".

Article 12

REGIM DE LES VIES PÚBLIQUES

1. Es distingeixen les següents àrees pertanyents al sistema viari:
 - Àrees de viari rodat, clau X, destinades essencialment a la distribució del trànsit rodat.
 - Àrees per a vianants, clau Xr, restringides a l'ús exclusiu dels vianants i accés rodat als habitatges vinculats.

Aquestes dos àrees es defineixen al plànol de projecte IV.06 "Definició geomètrica".

Article 13

NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

Per tot allò que no especifiquin aquestes normes respecte al sistema viari, s'estarà al que disposa el Pla general de Palau-solità i Plegamans per al sistema viari.

CAPÍTOL II

SISTEMA DE PARC URBÀ

Article 14

DEFINICIO

Comprèn el sòl d'us i domini públic a les àrees destinades a Parc Urbà, clau V4.

Inclou la zona delimitada entre el Passeig de la Riera i aquesta.

La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació II.1 "Zonificació".

Article 15

USOS PERMESOS

1. A l'àrea de parc urbà públic només es permeten els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

La seva regulació estarà d'acord amb les Normes Urbanístiques del Pla general de Palau-solità i Plegamans per al sistema de Parc Urbà.

2. Les espècies vegetals a utilitzar seran les pròpies del seu entorn immediat i molt especialment les d'altres ja consolidades en situació similar de proximitat amb la Riera.

3. El seu disseny tindrà en compte els projectats en altres trams front la Riera, i molt particularment, el situar davant del barri de la Pineda.

TÍTOL QUART. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONES.

CAPÍTOL I

DETERMINACIONS COMUNES A TOTES LES ZONES

Article 16

NORMA GENERAL

1. Els conceptes utilitzats en la definició i descripció de la normativa d'edificació i altres circumstàncies relatives al sòl amb aprofitament urbanístic privat i públic són els definits en les Normes urbanístiques del Pla general de Palau-solità i Plegamans, a més de les precisions introduïdes per les presents ordenances particulars.

En concret de l'article 333 que regula les condicions generals de la clau 4 de Blocs aïllats en volumetria específica, i l'article 341 de Blocs plurifamiliars d'us mixt en ordenació volumètrica flexible, que regula la clau 4s.

2. La delimitació d'aquests sòls s'efectua als plànols d'ordenació II.1 "Zonificació".

Article 17

ORDENACIÓ.

1. La seva ordenació respon a la voluntat de que quan es desenvolupi el polígon 1 els nous edificis s'allunyin el màxim dels habitatges unifamiliars que es transformaran en la segona fase o polígon 2, disposant-se perpendiculars a la Riera per garantir la màxima permeabilitat de vistes tant des del front de la Riera com des dels habitatges unifamiliars.

La seva disposició també garanteix un correcte assolellament a Sud i unes bones visuals tant cap al interior de l'espai comunitari com cap al exterior. Tal i com determina el POUM, els habitatges hauran de ser passants i com a mínim hauran de tenir dues façanes, per garantir no només el màxim assolellament, sinó també per garantir la màxima ventilació natural creuada.

2. La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació II.1: "Zonificació".

Article 18

CONDICIONS VOLUMÈTRIQUES D'OBLIGAT COMPLIMENT

L'ordenació volumètrica resultant dels plànols d'ordenació que componen a la sèrie II i en concret els plànols:

- II.02 "Condicions d'ordenació. Alineacions i rasants".
- II.03 "Seccions"
- II.04 "Alçats proposta"

serà vinculant als efectes del desplegament d'aquest Pla de millora urbana, conjuntament amb les prescripcions que pels diferents paràmetres específics efectuen aquestes ordenances.

Article 19

DESCRIPCIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS

L'edificació possible en cadascun dels espais edificables d'aquest Pla de millora urbana vindrà establert, en primer lloc, pel sostre edificable que se li atribuirà en el Projecte de Reparcel·lació referit a la seva parcel·la, i estarà limitat pel compliment de les següents condicions volumètriques:

- Alineacions obligatòries.
- Separació a llindes o vials.
- Alçades i número màxim de plantes.
- Tipologia del bloc.

- Gàlib d'edificació.
- Franja obligatòria no ocupable darrera planta.
- Nivell interior parcel·la. Terreny definitiu.

Article 20

ALINEACIONS

En els plànols d'ordenació II.02 "Condicions d'ordenació. Alineacions i rasants" i II.03 "Seccions proposta" i II.04 "Alçats proposta" es defineixen les següents alineacions:

Línia d'alineació obligatòria

És la línia situada a 4 metres de distància del límit de les parcel·les que donen front al Passeig de la Riera i al Camí de Can Pavana on el pla de façana de l'edifici s'ha de col·locar obligatòriament. L'amplada màxima d'aquesta està grafiat en els plànols.

Article 21

SEPARACIÓ A LLINDES O VIALS

1. La separació mínima als llindars està grafiada en el plànols, però en general, els mínims son 4 metres a front de carrer i 5 metres als laterals i al fons de parcel·la.
2. La disposició en planta de les edificacions i el volum d'aquests s'haurà de realitzar dins dels gàlibs establerts en els plànols normatius.
3. Aquests gàlibs es tractaran com a una unitat compositiva, considerant-se un únic edifici a l'hora de l'execució de les obres de construcció i les posteriors reformes dels habitatges.
4. La separació mínima entre edificis dins d'una mateixa parcel·la són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una mateixa parcel·la.

Article 22

ALÇADES I NÚMERO MÀXIM DE PLANTES

1. Les alçades es determinaran en tot el perímetre del volum, tal i com s'estableix en la clau 4 de les normes del POUM.
2. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es fixa en 10,60 metres segons el nombre màxim de plantes de PB+II i en 13,80 metres segons el nombre màxim de plantes de PB+III. Per la resta de valors s'estarà al regulat amb caràcter general per la zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica, clau 4 de les normes del POUM.
3. La planta baixa de l'edifici es podrà col·locar +/- 0,50 m. respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
4. Les cobertes dels edificis podran ser planes o inclinades. El volum edificable de cada Tipologia s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte que englobi tots els blocs de la mateixa tipologia, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana. En el cas de planes, els murets de coronació de les cobertes tindran una alçada màxima de 1,10 m respecte al punt més alt del paviment acabat. En el cas d'inclinades, aquestes tindran una pendent mínima del 35%, d'acord amb l'article 341.6 d les normes del POUM.
5. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es podrà construir el volum del badalot de l'escala comunitària i els cossos tècnics d'instal·lacions imprescindibles per donar compliment a les normatives d'aplicació.

Article 23**TIPOLOGIA DE BLOC**

Totes les tipologies que es plantegen es disposaran dins dels gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística de caràcter vinculant on es defineixen les condicions d'ordenació.

El volum edificable de cada tipologia de bloc s'haurà de desenvolupar a través d'una unitat de projecte que inclogui tots els blocs de la mateixa tipologia, mantenint la coronació unitària del mateix, així com la unitat en el tractament compositiu i de materials en quant a la façana.

En els casos de blocs agrupats en una mateixa parcel·la, però en volums independents, també serà obligatòria aquesta unitat compositiva, per tal de realitzar un mateix tractament exterior de les edificacions de tot el conjunt. No obstant, la construcció d'aquests es podrà realitzar per separat, en dues o més fases. Aquesta unitat compositiva haurà de quedar registrada en les escriptures de la propietat, per tal que en quedi constància en posteriors transmissions de la propietat.

Es defineixen 4 tipologies de bloc:

Tipologia 1: Es correspon amb els blocs amb front al Passeig de la Riera. La seva façana obligatòriament s'ha de situar a una distància de 4 metres de la tanca a carrer i la seva amplada màxima és de 18 metres.

La seva disposició serà perpendicular al carrer i la longitud màxima del bloc serà de 35 metres. La darrera planta s'haurà d'enretirar de la façana al Passeig de la Riera un mínim de 4 metres i al carrer Torres i Bages un mínim de 2 metres. El nivell interior de les parcel·les serà obligatòriament la cota 130,00 m.

Tipologia 2: Es correspon amb els blocs amb front al Parc de la Riera del sector SUD-02. La seva alineació al carrer no es obligatòria, sinó que es flexible dins la zona de separació a llindes o vials. Té un àmbit edificable de 18 metres de fondària i les seves façanes seran rectes. Es subdivideix en 2 tipus, el 2.1 i el 2.2. Els 2 blocs tindran façanes rectes i la separació respecte al carrer, serà la mateixa.

En principi els dos edificis han d'estar separats mínim 10 metres respectivament entre ells. No obstant això, si per raons justificades en el moment de tramitar la llicència d'obres, es volguessin agrupar, ho podrien fer. En aquest supòsit la façana màxima serà de 35 m. Tant si es desenvolupen per separat com agrupats, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà únic pels dos blocs.

Tipologia 3: Es correspon amb els blocs amb front amb el Camí de Can Pavana. L'edificació es situarà en paral·lel al carrer, amb una longitud màxima de façana segons els gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística, amb una alineació obligatòria de la façana a 4,00 metres de separació al carrer i una profunditat edificable màxima de 18,00 metres.

Tipologia 4: Es correspon amb el bloc situat en front del camí de Can Pavana, a continuació de la tipologia 3. Es situarà en paral·lel al carrer, amb una longitud màxima de façana segons els gàlibs establerts en el plànol de normativa urbanística, amb una alineació obligatòria de la façana a 4 metres de separació al carrer i una profunditat edificable màxima de 18,00 m.

Article 24**GÀLIB D'EDIFICACIÓ**

1. Totes les tipologies de bloc, tenen definits els seus gàlibs dins dels quals es pot realitzar la construcció dels blocs.
2. Fora d'aquests àmbits, només estan els espais lliures d'edificació, tant siguin privats com comunitaris. La seva regulació vindrà determinada pel que defineix l'article 333 "Condicions generals de les zones" i en l'article "Blocs plurifamiliars d'us mixt en ordenació volumètrica flexible" de les normes del POUM.

Article 25**FRANJA OBLIGATÒRIA NO OCUPABLE DARRERA PLANTA**

1. Les tipologies de blocs 1 i 2 tenen la obligació d'enretirar la darrera planta una distància igual o major que la grafiada en els plànols normatiu. El seu objecte es afavorir la integració de les noves edificacions en les condicions tipològiques de l'entorn.

Article 26**NIVELL INTERIOR PARCEL·LA. TERRENY DEFINITIU**

Per tal de donar compliment a les mesures de prevenció del risc d'inundació, tot el sòl privat s'haurà d'eleva 1,50 m. respecte al nivell actual del punt més baix del carrer Torres i Bages que es la rasant 128,49 m. per tant, els nivells definitius dels terrenys acabats de totes les parcel·les hauran d'estar en la cota 130,00 metres, que es la mateixa que la de la cantonada del camí de Can Pavana amb Torres i Bages.

Les cotes de referència de la vialitat de nova creació, s'ha d'entendre com a vinculant, així com la resta de rasants dels carrers. No obstant això el Projecte d'Urbanització, de forma justificada i mantenint el criteri del Pla de millora urbana, podrà fer ajustos de precisió en funció d'un millor criteri de traçat o acords.

VII.- INFORME I JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'article 68.7 en relació al 66.1 e) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que determina la necessitat d'aportar la documentació mediambiental pertinent i com a mínim l'informe ambiental del sector d'actuació.

En el nostre cas, atès que es tracta d'un sòl urbà pendent de planejament però previst en el POUM, i que incorpora totes les prescripcions del punt **6.2.2.2 Mesures protectores, correctores i compensatòries** de la Memòria Ambiental del POUM, en concret determina les solucions per donar compliment a les condicions establertes en el Informe de l'ACA. També preserva els marges de la Riera, incorporant en el Projecte d'Obres d'urbanització bàsiques el tractament vegetal de la franja de zona verda vinculada al seu front.

Per tot això, aquest es innecessari.

VIII.- INFORME I JUSTIFICACIÓ MOBILITAT SOSTENIBLE

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'article 70.7 en relació al 66.1 h) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que determina la necessitat de justificar que s'acompleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, i de donant compliment a les determinacions del POUM.

Les mesures adoptades envers una mobilitat sostenible que proposa el Pla de millora urbana, passen per traslladar el traçat previst en el POUM de fer circular el Bus Urbà pel Camí de Can Pavana a fer-ho circular pel carrer de nova creació prolongació de Torres i Bages.

La resta, es manté les determinacions del POUM i en el plànol IV.08 Planta pavimentació es poden veure grafiades.

IX.- INFORME I JUSTIFICACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que determina la necessitat de justificar una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i donant compliment a les determinacions del POUM.

L'ordenació proposada respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, contribuint al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, i afavoreix als altres col·lectius mereixedors de protecció.

Contribueix a les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

L'ordenació proposada garanteix l'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

Contribueix al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

Juliol 2018

Jaume Riera i Eulàlia Rovira

A12 ARQUITECTES

ANNEX.- DOCUMENT DE COMPROMÍS FINCA 4

B.- PLÀNOLS**I.- Plànols d'informació**

I.01	Situació	E: 1/5000
I.02	Emplaçament	E: 1/2000
I.03	Fotoplànol	-
I.04	Fotografies de l'entorn	-
I.05	Fotografies aèries	-
I.06	Planejament vigent	E: 1/1000
I.07	Topogràfic	E: 1/1000
I.08	Estat actual	E: 1/1000
I.09	Estructura de la propietat	E: 1/1000
I.10	Fitxa POUM PMU-01 Can Pavana. No vinculant	E: 1/2000
I.11	POUM. Estudi d'inundabilitat INUNCAT	E: 1/2000
I.12	POUM. Estudi d'inundabilitat ACA	E: 1/2000
I.13	POUM. Estudi mobilitat generada	

II.- Plànols normatius d'ordenació

II.01	Zonificació	E: 1/1000
II.02	Condicions d'ordenació. Alineacions i rasants	E: 1/1000
II.03	Seccions proposta	E: 1/500
II.04	Alçats proposta	E: 1/500
II.05	Gestió del Pla	E: 1/1000
II.06	Fitxa Polígon 1	E: 1/1000
II.07	Fitxa Polígon 2	E: 1/1000
II.08	Mobilitat generada	E: 1/1000
II.09	Secció carrers	E: 1/100

III.- Plànols orientatius de proposta

III.01	Proposta ordenació	E: 1/1000
III.02	Integració en el context urbà. Planta	E: 1/2000
III.03	Integració en el context urbà. Fotoplànol	-

IV.- Plànols d'avanç d'urbanització

IV.01	Situació i emplaçament	-
IV.02	Planta topogràfica	E: 1/1000
IV.03	Planta parcel·lació	E: 1/1000
IV.04	Planta enderrocs	E: 1/1000
IV.05	Planta definició eixos	E: 1/1000
IV.06	Definició geomètrica	E: 1/1000
IV.07	Perfil longitudinal	EH:1/1000 EV:1/200
IV.08	Planta pavimentació	E: 1/1000
IV.09	Detalls pavimentació	-
IV.10	Seccions tipus	E: 1/1000
IV.11	Xarxa clavegueram	E: 1/1000
IV.12	Xarxa d'aigua potable	E: 1/1000
IV.13	Xarxa mitja i baixa tensió	E: 1/1000
IV.14	Xarxa enllumenat públic	E: 1/1000
IV.15	Xarxa gas	E: 1/1000
IV.16	Xarxa de telecomunicacions	E: 1/1000
IV.17	Planta general	E: 1/1000

Pla de Millora urbana 01 de Can Pavana, manifesten que han estat informats pels redactors del Pla del seu contingut i que després d'estudiar la proposta sol·liciten que malgrat ser coneixedors de que la fitxa del POUM determina que ells haurien d'estar en el Polígon a desenvolupar-se en el tercer sexenni, volen estar en el primer, formant part del Polígon 1.

I per que així consti, als efectes adients

Palau-solità i Plegamans, 19 de desembre 2017