Ref.: PMU 14-5049

nadico

nadico

ingeniería arquitectura consultoria

PLA DE MILLORA URBANA,
PER A REGULAR LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I DE FAÇANES

TITULAR: OLDFIELD, S.A.

SITUACIÓ: Parcel·les 5C-08, 5C-09, 5C-10, 5C-11, 5C-12 i 5C-13.

Sector P, (08520) Les Franqueses del Vallès (Barcelona)

DOCUMENTACIÓ

1.- MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS

1.2 OBJECTE I NECESSITAT DEL PLA MILLORA URBANA.

1.3 MARC JURÍDIC

1.4 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

1.5 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA.

2.- JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

2.1 ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS.

3.1 PARÀMETRES URBANÍSTICS

4.- NORMES URBANÍSTIQUES

5.- ANNEXES

5.1 INFORME AMBIENTAL

5.2 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

5.3 MEMÒRIA SOCIAL

6.- PLÀNOLS

1.- MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS

De l'aprovació del sector P, mitjançant el corresponent planejament derivat, en resulten una sèrie de parcel·les d'ús industrial, el sòl per a zones està qualificat, en aquest sector, d'ús industrial i es desenvolupen dues claus diferents, que corresponen al tipus I (edificació aïllada), i al tipus II (edificació en filera).

Per part de la mercantil OLDFIELD, S.A. este la intenció de promoure la construcció d'unes naus industrials a les parcel·les resultants, del projecte de reparcel·lació del Sector P números 5C-08, 5C-09, 5C-10, 5C-11, 5C-12 i 5C-13, de cara a la futura implantació d'una activitat industrial. Aquestes parcel·les estan qualificades com a "zona industrial tipus II. Naus en Filera".

La regulació de la edificació resultant en la "zona industrial tipus II. Naus en Filera" es fa a través de les Normes Urbanístiques del text refós del Pla parcial urbanistic del sector P, concretament amb els articles 57 a 67, ambdós inclosos; i pel que fa a l'aprofitament es fixa expressament al projecte de reparcel·lació.

D'allò determinat en el articulat d'aquestes Normes, hi sorgueixen alguns equivocs interpretatius de la mateixa que fan difícil la seva aplicació directa. Un d'aquests equivocs que es produeixen es degut a la determinació d'un perímetre regulador, en el plànol d'ordenació, que no està referenciat mitjançant les corresponents cotes a les alineacions dels vials. Aquest perímetre regulador tampoc està acotat al projecte de reparcel·lació, on es pot deduir a través d'operacions matemàtiques, però no d'allò representat a la documentació gràfica.

D'altre banda, part dels articles fan referència a paràmetres propis d'edificació aïllada que confonen respecte a la aplicació estricta del perímetre regulador sobre les parcel·les, com ho son, per exemple, les distàncies mínimes a respectar a les partions.

La proposta d'activitat industrial plantejada per la mercantil OLDFIELD, S.A. fa necessària la ocupació d'una zona de la finca que queda fora del perímetre regulador establert al plànol d'ordenació, però què en canvi no vulnera els altres paràmetres urbanístics que regulen l'edificació de la zona.

El propi planejament derivat i el planejament general de les Franqueses del Vallès preveuen la modificació de les alineacions d'aquest perímetre mitjançant un Pla de millora urbana.

Atesa la iniciativa existent per part del Promotor (la mercantil OLDFIELD, S.A.), de construir un edifici de nova planta, en un solar amb la qualificació de "zona industrial tipus II. Naus en Filera", i la voluntat d'encabir en ell, entre altres usos permesos pel planejament vigent en la zona, la implantació d'una activitat industrial, es redacta aquest Pla de millora urbana d'ordenació volumetrica i façanes en el solar en qüestió, en compliment de la condició establerta per la normativa del Pla parcial Urbanístic del Sector P de les Franquese del Vallès, en el seu Art. 67.

1.2 OBJECTE I NECESSITAT DEL PLA MILLORA URBANA.

El present Pla de millora urbana desenvolupa les previsions del Pla general d'ordenació urbana de Les Franqueses del Vallès (en endavant PGOU), i té per objecte, regular la composició volumètrica i les façanes de l'edificació a les parcel·les resultants números 5C-08, 5C-09, 5C-10, 5C-11, 5C-12 i 5C-13; del projecte de reparcel·lació del Sector P, (08520) Les Franqueses del Vallès (Barcelona).

Aquest Pla de millora urbana no està previst en el planejament urbanístic general, tanmateix i amb l'objecte de millorar l'encaix urbanístic del futur edifici, es fa necessària la redacció d'aquest document que permeti concretar la volumetria.

1.2.1 Necessitat de concretar les determinacions del planejament general

Les parcel·les sobre les que es desenvolupa el present Pla de millora urbana, formen un conjunt que està situat en la confluència dels carrers de Barcelona i de Portugal, la unió entre aquests dos vials no es produeix en un angle recte, sinó que es tracta d'un angle obtús. La configuració prevista per a l'edificació en aquesta zona, es la de naus en filera, tal i com està dibuixada la edificació en el plànol d'ordenació del Pla parcial, aquesta edificació resultant te les seves façanes formant un angle recte entre la alineació principal i la alineació del tester, d'aquesta manera, es forma un pati de forma triangular davant d'aquest tester i davant la zona de la cantonada principal de l'edificació.

Per tal de millorar la implantació del procés industrial per el que han estat dissenyades aquestes parcel·les, la forma rectangular és la òptima, en el cas que ens ocupa es pretén desenvolupar una sola activitat en tot el conjunt edificatori i, amb aquestes premisses la millor opció per a col·locar la zona d'oficines i representativa de l'empresa és fora d'aquest rectangle ideal interior, amb aquesta necessitat s'ha plantejat una ordenació on aquesta zona per a oficines i dependències annexes a l'activitat industrial es situïn ocupant part de l'espai triangular descrit a l'anterior paràgraf.

També ens trobem en el cas en que les Normes Urbanístiques del Pla parcial del sector P contenen alguna contradicció que pot dur a algun equívoc, especialment en casos com el que ens trobem, ja que tot i grafiar unes "teòriques alineacions" de les façanes, aquestes no es troben acotades en el plànol d'ordenació -fent molt difícil la seva situació sobre el territori-, i en canvi es troben articles que fixen les separacions de les edificacions als llindars com si es tractés d'una configuració d'edificació aïllada.

Per la confluència de totes aquestes situacions i interessos es fa necessària la redacció del present Pla de millora urbana amb l'objectiu de regular la volumetria i les façanes de l'edificació resultant, resolent d'aquesta manera la ròtula que configura el tester d'aquesta edificació en la cantonada que formen els carrers de Portugal i de Barcelona en el vèrtex sudoest de la finca.

Aquesta possibilitat ja està prevista a les Normes Urbanístiques del Pla parcial, que dins el seu capítol 8è,- NORMES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ I ÚS, i més concretament a l'article núm. 67 diu textualment:

> *"**Art. 67 plans de millora urbana***
>
> *Es podrà formular els plans de millora urbana necessaris sempre i quan no signifiqui un augment de l'edificabilitat.*
>
> *També es podrà modificar les alineacions de façanes amb el corresponent Pla de millora urbana, sempre que inclogui una porció edificatoria conjunta de cada illa."*

En el capítol segon del títol primer del PGOU de Les Franqueses del Vallès, s'especifica en el apartat 2 del seu article núm. 9 que, *"... podran aprovar-se plans especials i plans de millora urbana segons preveu l'article 55 de la Llei 2/2002 i preceptes concordants."*, la Llei 2/2002 ha estat substituïda per les modificacions posteriors, tanmateix l'article 55 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (MTRLU), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (DOGC 6077, de 29.2.2012), indica el següent:

> *"**Article 55. Tipus de plans urbanístics***
>
> *1. La planificació urbanística del territori es duu a terme mitjançant el planejament urbanístic general, que és integrat pels plans directors urbanístics, pels plans d'ordenació urbanística municipal i per les normes de planejament urbanístic. Els programes d'actuació urbanística municipal són també part del planejament urbanístic general i el complementen.*
>
> *2. El planejament urbanístic general es desenvolupa per mitjà del planejament urbanístic derivat, que és integrat pels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana, pels plans parcials urbanístics i pels plans parcials urbanístics de delimitació.*
>
> *3. El planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general. Això no obstant, els plans especials urbanístics poden introduir en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques necessàries per a acomplir llurs funcions en els termes que regulen els articles 67 i 68. En el cas dels plans de millora urbana, s'aplica el que estableix l'article 70.4."*

S'escau doncs, en el marc del desenvolupament del planejament general, establir els paràmetres que regulin les noves edificacions, i determinar aquells aspectes que permetin el òptim funcionament de l'activitat industrial d'ara en endavant.

1.2.2 Àmbit del Pla de millora urbana

L'àmbit del present Pla de millora urbana, és la porció edificatoria definida per el Pla parcial urbanístic del sector P sobre les parcel·les resultants, del projecte de reparcel·lació, números 5C-08, 5C-09, 5C-10, 5C-11, 5C-12 i 5C-13; dins el terme municipal de Les Franqueses del Vallès (08520 Barcelona).

L'àmbit llinda, al nord amb altres parcel·les urbanes provinent del sector P (en aquest cas amb la parcel·la 5D per edificació aïllada, i la parcel·la 5E per a edificació en filera); a l'est amb les finques que formen l'altre porció edificatoria conjunta de la parcel·la 5C; al sud amb el carrer de Portugal; i a l'oest amb el carrer de Barcelona.

Segons el plànol *"2.5. Ordenació de l'Edificació"* del Pla parcial urbanístic del sector P, la Parcel·la 5C té una superfície total de 16.559,05m², es divideix en dues porcions edificatories conjuntes, una a la banda est formada per les finques 5C-01 a la 5C-07, i l'altre a la banda oest formada per les finques 5C-08 a la 5C-13. Aquesta segona porció edificatoria és la que conforma l'àmbit de planejament que desenvolupa aquest Pla de millora urbana amb una superfície total de 7.802,81m² segons el projecte de reparcel·lació aprovat.

Les finques que conformen el sector en l'actualitat no presenten edificacions, aquest te una topografia plana amb una lleugera pendent, com s'observa a la documentació gràfica d'aquest Pla de millora urbana, que va pujant en sentit nord-oest, tenint un desnivell màxim entre els punts més allunyats d'uns 2m.

De l'aixecament topogràfic realitzat, la superfície de les parcel·les que conformen l'àmbit ha variat, resultant una superfície total de la parcel·la 5C de 16.564,95m², la porció edificada oest també te una lleugera variació, i en conseqüència **l'àmbit del Pla de millora urbana es desenvolupa sobre una superfície total de 7.809,36m²**.

Es recull, tot seguit, gràficament l'àmbit en que es desenvolupa la modificació:

Font: Streetview, ©2014Google.

Font: Streetview, ©2014Google.

Font: aplicació Goolzoom, ©2014Google.

Com s'observa a les imatges anteriors, el Pla de millora es desenvolupa sobre sòl urbà consolidat, els terrenys àmbit del Pla es troben completament urbanitzats i les finques disposen de l'accés als serveis urbans que es distribueixen per la vialitat annexa.

1.2.3 Promotor

En aquest cas la iniciativa de formulació del Pla de millora urbana és privada, i corre a càrrec de la mercantil OLDFIELD, S.A.; amb adreça al Vial centre núm. 3, polígon industrial "Riera Marsà", (08170) Montornès del Vallès (Barcelona), a l'empara de l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.2.4 Estructura de la propietat del sòl

L'estructura de la propietat s'ha realitzat aportant les dades de les finques resultants del projecte de reparcel·lació, i la realitat física del territori, de manera que en resulta el següent quadre.

	SUPERFÍCIE	DADES PROPIETAT		
	(m^2)	NOM	NIF	DOMICILI
5C-08	1.841,98	Juan Argemí Durán	77256321B	Isidre Durán 26, Canovelles
5C-09	902,31	Juan Argemí Durán	77256321B	Isidre Durán 26, Canovelles
5C-10	902,31	Juan Argemí Durán	77256321B	Isidre Durán 26, Canovelles
5C-11	902,31	Juan Argemí Durán	77256321B	Isidre Durán 26, Canovelles
5C-12	902,31	Juan Argemí Durán	77256321B	Isidre Durán 26, Canovelles
5C-13	2.351,59	Juan Argemí Durán	77256321B	Isidre Durán 26, Canovelles
TOTAL	**7.802,81**			

1.3 MARC JURÍDIC

Aquest Pla de millora urbana és conforme amb les prescripcions del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

Alhora són d'aplicació el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU); i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).

1.3.1 Tipus de document.

L'article 70 del TRLU, i l'article 90 del RLU fan referència a la formulació, finalitats i determinacions dels Plans de millora urbana (P.M.U.).

> *"**Article 70. Plans de millora urbana***
>
> *1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:*
>
> *a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.
b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general."

*"**Article 90. Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana***

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte 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.

90.2 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 el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres de similars.

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 d'aquest Reglament, amb l'excepció prevista a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

90.4 Per a cada sector en sòl urbà delimitat pel planejament general s'ha de formular un pla de millora urbana, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regulen els articles 91 de la Llei d'urbanisme i 114 d'aquest Reglament.

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de

millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial."

1.3.2 Contingut del document.

L'article 91 del RLU fa referència al contingut i documentació dels Plans de millora urbana.

*"**Article 91, Contingut i documentació***

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referencia a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de reallotjament."

1.3.3 Tramitació del document.

L'articulat del TRLU i del RLU, així com del RPLU, estableixen el procediment de la tramitació dels Plans de millora urbana.

*"**Article 80 Competències de les comissions territorials d'urbanisme (TRLU)***

Correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva de:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

b) Els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

c) Els plans especials urbanístics de desenvolupament, llevat dels que correspon d'aprovar als ajuntaments de conformitat amb l'article 81.

d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

e) Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui aprovar al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques."

*"**Article 85 Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats (TRLU)***

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar

directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, corresponen a:

a) El consell comarcal corresponent, si tots els municipis afectats pel pla queden inclosos en l'àmbit territorial d'una mateixa comarca.

b) La comissió territorial d'urbanisme corresponent, si l'àmbit territorial del pla abasta més d'una comarca.

c) El director o directora general d'Urbanisme, un cop vist l'informe de les comissions territorials d'urbanisme competents afectades, si l'àmbit territorial del pla n'afecta més d'una i més d'una comarca.

d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 77.8, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, cas en què l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.

3. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms que tinguin per objecte la implantació de sistemes urbanístics d'interès supramunicipal corresponen:

a) A l'administració que els ha redactat, si té atribuïdes competències urbanístiques de tramitació o d'aprovació de plans.

b) A la comissió territorial d'urbanisme competent, en la resta dels casos, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, supòsit en el qual l'aprovació inicial i la definitiva pertoquen al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

6. En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar l'avaluació ambiental d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat regeix el que estableix la disposició addicional sisena. L'informe de sostenibilitat ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest pel termini mínim de 45 dies que estableix la normativa aplicable sobre avaluació ambiental de plans i programes. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha de ser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental s'ha d'efectuar, segons correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, s'ha de donar audiència a aquest ajuntament per un termini d'un mes a continuació, simultàniament al tràmit d'informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior."

Per tractar-se d'una figura de planejament derivat promoguda per l'iniciativa privada, són també d'aplicació:

> *"**Article 101 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics (TRLU)***
>
> *1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.*
>
> *2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.*
>
> *3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les."*
>
> *"**Article 102 Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada (TRLU)***
>
> *1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, 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 contretes.*
>
> *2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.*
>
> *3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats 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.*
>
> *4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat."*

L'Ajuntament establirà els mitjans necessaris per tal de garantir la participació ciutadana i l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 del TRLU al llarg del procés de formulació i tramitació del present Pla de millora urbana.

1.4 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La proposta continguda en el present Pla de millora urbana és plenament conforme amb l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible que, de conformitat amb l'article 3 del TRLU, constitueix un dels principis generals de l'actuació urbanística.

En aquest sentit, cal destacar que els canvis que es proposen respecte del planejament anterior tenen voluntat d'afavorir el desenvolupament social i econòmic del municipi, sense comprometre el compliment de l'objectiu de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics o culturals.

Aquests canvis s'emmarquen, sens dubte, en el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, en la mesura que afavoreixen la cohesió social i l'eficiència del model de creixement urbanístic previst pel PGOU.

1.5 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA.

1.5.1 Agenda

La aplicació i desenvolupament del present Pla de millora urbana serà immediata a la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva, donat el seu caràcter regulador de l'edificació resultant.

1.5.2 Avaluació econòmica.

Atès que els canvis que introdueix la present modificació no comporten l'assumpció de noves càrregues que no estiguin previstes en el planejament vigent, aquest document no incorpora modificacions de l'avaluació econòmica del PGOU, i a ella ens referim.

1.5.3 Informe de sostenibilitat econòmica.

La modificació de les determinacions del PGOU que es contenen en el present document no fan variar les previsions econòmiques del planejament vigent quant a noves infraestructures, vialitat o serveis urbanístics a implantar. i per tant no generaran un impacte diferent del ja previst a les finances de les administracions públiques responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

2.- JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

2. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL P.M.U.

2.1 ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT

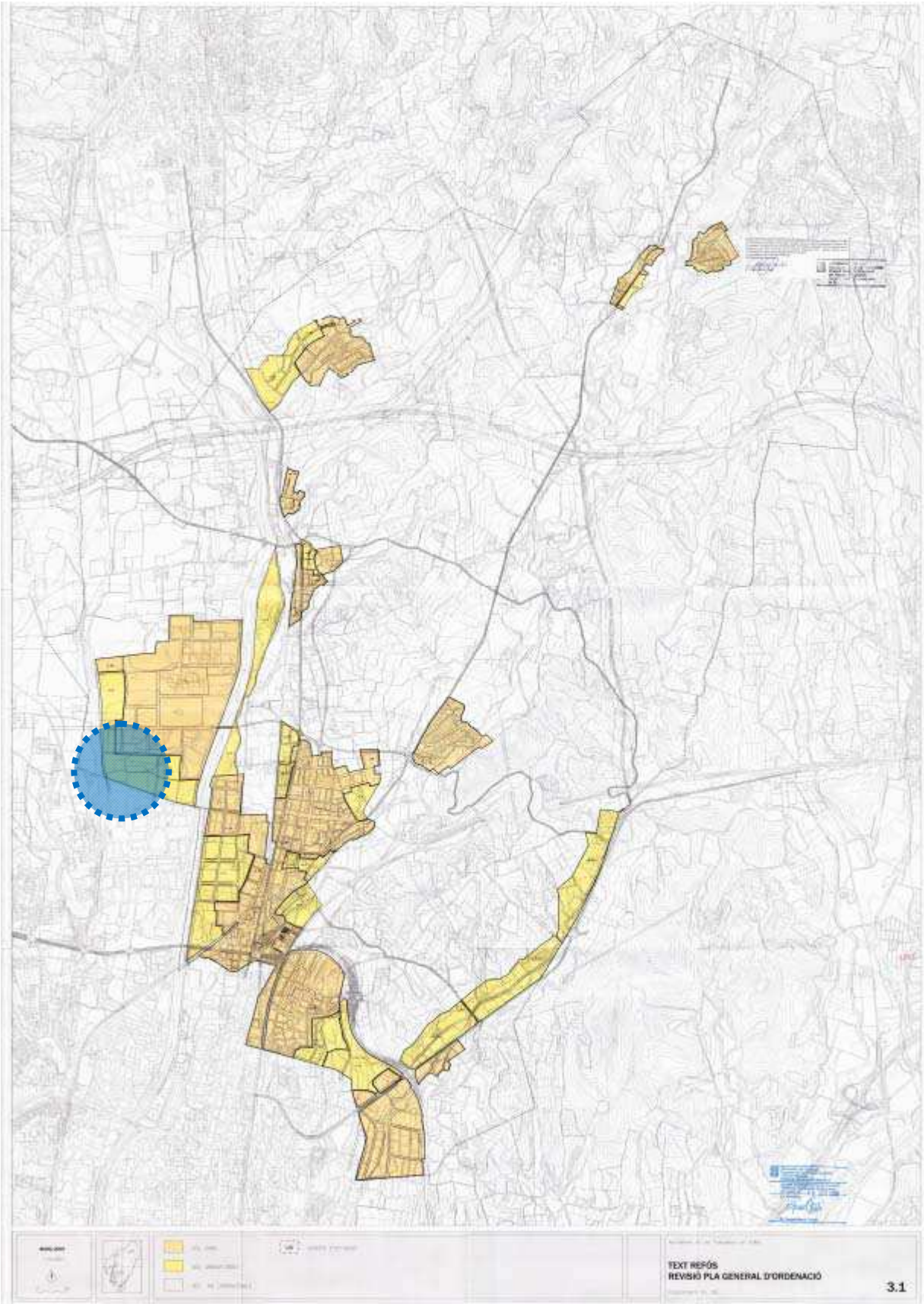
2.1.1 Planejament vigent

El planejament municipal vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana de Les Franqueses del Vallès aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, per acord en la sessió de 18 de juny de 2009, i mitjançant la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC Núm. 5471), del 25 de setembre de 2009.

Segons el planejament general, l'àmbit que ens ocupa te la classificació de sòl urbanitzable delimitat, i està inclòs dins el sector P, aquest sector ja ha estat desenvolupat, i per tant, la classificació del sòl de l'àmbit del Pla de millora urbana és de sòl urbà consolidat. Aquesta categoria s'ha reixit després de desenvolupar el planejament derivat del sector P (Pla de Llerona sud), haver estat aprovada i incrita al registre de la propietat la seva reparcel·lació, i haver executat les obres d'urbanització del sector.

Les finques resultants tenen la condició de solar, atenent a que es troben urbanitzades i amb accés a tots els serveis urbans, i per tant son àptes per a la edificació segons la qualificació que els atorga el planejament.

La qualificació urbanística de les finques ha quedat fixada en el redactat del Pla parcial urbanístic del sector P (Pla de Llerona sud), aquest ha estat aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, per acord en la sessió de 25 de maig de 2006, i mitjançant la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC Núm. 4766), del 22 de novembre de 2006.



Font: Registre de planejament urbanistic de catalunya, Text refós revisió del Pla General d'Ordenació, classificació del sòl.

2.1.2 Pla parcial del sector P (Pla de Llerona sud)

En el Pla parcial urbanístic del sector P, es fixen les qualificacions urbanístiques de les zones i les condicions i paràmetres que regulen l'edificació resultant a les finques.

Per a tota la zona industrial es distingueixen dues subzones, la zona industrial tipus I, per a naus aïllades, i la zona industrial tipus II, per a naus en filera.

A continuació s'adjunta el plànol d'ordenació de l'edificació que forma part del Pla parcial, on es pot veure la zonificació de cadascuna de les qualificacions sobre les diferents parcel·les. S'ha assenyalat l'àmbit del present Pla de millora urbana, que correspon a la porció edificatoria est de la parcel·la 5C.

Font: Registre de planejament urbanistic de catalunya, Pla parcial urbanistic del sector P, plànol 2.5 ordenació de l'edificació.

Com es veu, les finques àmbit del Pla de millora estan qualificades de zona industrial tipus II, naus en filera, les condicions que regulen les edificacions resultants estan fixades a les Ordenances Reguladores del Pla parcial urbanístic, i particularment en el CAPÍTOL 8è.- NORMES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ I ÚS. Per a la zona industrial tipus II, naus en filera, la regulació dels paràmetres edificatoris es troben en els articles 57 a 67, ambdós inclosos, de les Ordenances Reguladores del Pla parcial urbanístic.

2.1.3 Normes Vigents.

Les determinacions relatives a l'àmbit que ens ocupa es detallen en l'articulat següent de les Ordenances Reguladores del Pla parcial urbanístic del sector P.

En primer lloc les determinaciones comunes per a la zona industrial:

8.2. ZONA INDUSTRIAL

Art. 45 Illes industrials

El sòl industrial està interceptat per la vialitat formant peces de sòl independents de les altres anomenades illes. Les illes comprenen els espais independents de sòl privat on es poden desenvolupar els sòls industrials de les diferents tipologies (I o II) definits en els articles sobre les zones i estan definides en el plànol de zonificació 2.1.

Art. 46 Paràmetres d'ocupació i edificabilitat a l'interior de les illes

Donat que les illes es dividiran en parcel·les per les diferents activitats i que cadascuna d'elles té geometries diferents, els paràmetres, superfícies d'ocupació i sostres d'edificabilitat màxims definits en els plànols d'ordenació i zonificació, tindran caràcter obligatori com unitat global i seran aplicables a la totalitat de l'illa. Malgrat que en cada segregació de parcel·la individual els paràmetres podran ser diferents en funció de la ocupació parcial obtinguda, però sempre es mantindran els paràmetres globals de cada illa. Per aquest motiu en el moment d'efectuar la reparcel·lació de les illes s'assignaran a cada parcel·la els seus coeficients d'ocupació i edificabilitat adequats tot tenint en compte en la compensació la ocupació i la superfície dels patis amb les seves corresponents unitats de valor.

Art. 47 Tipologies d'ordenació

Es defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums de les dues tipologies. Per al Tipus I l'ordenació és amb edificació aïllada i per al tipus II l'ordenació és amb edificació en filera La normativa aplicable a cada tipologia serà la definida per cada zona d'acord amb els articles 49 a 67.

L'ordenació de l'edificació al present Pla Parcial queda definit per cada parcel·la segons el plànol ordenació de l'edificació incorporat amb al número 2.5.

Puntualment es podrà fer una proposta alternativa de la concreció volumètrica, degudament justificada, amb allò previst per l'article 94 del Reglament parcial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona 19

Com s'explica a l'article 46, la concreció dels paràmetres d'ocupació i edificabilitat de cadascuna de les finques resultants no es pot extreure directament de les Ordenances Reguladores del Pla parcial urbanístic, i cal anar a buscar aquests coeficients particulars al Projecte de reparcel·lació.

A continuació s'adjunten els articles que regulen la zona industrial tipus II, nau en filera:

1580

8.2.b ZONA INDUSTRIAL TIPUS II. NAUS EN FILERA

Art. 57 Definició

Comprèn els sòls destinats als usos i instal·lacions industrials amb implantació de petita indústria agrupada i amb una configuració arquitectònica homogènia.

Art. 58 Condicions de la parcel·la

1.- La superfície mínima de la parcel·la agrupada es fixa en 600 m² i haurà de tenir una forma tal que permeti inscriure un cercle de diàmetre 10 m.

2.- La façana mínima es fixa en 12 m.

3.- La ocupació màxima de la parcel·la per edificació serà del 50% de la seva corresponent superfície resultant dintre dels gàlibs fixats per aquesta als plànols normatius corresponents, per zones o illes.

Art. 59 Condicions de l'edificació.

1.- De cadascuna de les unitats agrupades d'edificació es fixa una dimensió mínima de 40 m.

2.- De cadascuna de les naus es fixa una superfície d'edificació mínima de 300 m² en planta amb una façana a vial públic de 12 m i una sola activitat.

Art. 60 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.
Es defineix una unitat agrupada que comprèn diversos establiments independents a una mateixa parcel·la i amb una configuració arquitectònica homogènia.

Art. 61 Separacions d'edificació a llindars de parcel·la

Les separacions de l'edificació seran:
- 10 m. respecte a llindar de vial.
- 10 m. respecte a restants gàlibs de la parcel·la.

La separació amb el límit del terme municipal colindant amb el sòl industrial de Canovelles també serà de 10 metres, però es permet que les naus degudament regulades i ordenades dins del terme municipal de Canovelles i que siguin de la mateixa propietat, puguin tenir continuïtat dins del T.M. de Les Franqueses podent fer ampliacions sense tenir la obligació de deixar 10 metres respecte del límit del terme municipal.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

El talús resultant entre parcel·les es tractarà com a jardineria i arbrat tant posteriorment com lateral. Totes les naus hauran de tenir necessàriament accés directe a vial.

1581

1 - 3

Art. 62 Alçada màxima de l'edificació

1.- L'alçada reguladora màxima es fixa en 8,25 m on es podrà consolidar la planta baixa + entresolat ocupant el 50% de la planta baixa i integrat en la planta baixa, per cada edificació independent.

2.- L'alçada màxima podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, sitges, tolves o instal·lacions semblants en les condicions següents:

- Podran superar l'alçada màxima sempre que el cos d'edificació que sobrepassi aquesta alçada, no representi una ocupació de parcel·la superior al 15 % de la superfície.
- Els elements tècnics que siguin imprescindibles per a la instal·lació degudament justificats

Art. 63 Intensitat neta d'edificació per parcel·la i volum màxim edificable

1.- La intensitat màxima de l'edificació de cada parcel·la serà de 0.75 m² sostre/m²sòl d'acord amb el POUM.
2.- La superfície de cossos auxiliars computa a efectes del sostre màxim edificable.
3.- El volum màxim edificable serà el que determini el P.O.U.M.

Art. 64 Usos permesos

Els usos permesos són els següents:

Indústria tipus I: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn. Fins a 600 m² Sense risc i soroll inferior a 40 dB

Indústria tipus II: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Fins a 900 m². Sense risc i soroll inferior a 45 dB

Indústria tipus III: Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Risc especial i soroll inferior a 50 dB.

Es podran realitzar els usos que preveu el POUM aprovat, entre els que s'inclou:
Oficines i serveis
Magatzems
Bars, restaurants i similars

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona
24

1582

Serveis tècnics
Aparcament
Comercials d'acord amb el POUM
Esportiu, lúdic, sanitari-assistencial
Cultural i associatiu

Aquests usos també s'inclouen l'esportiu, lúdic, sanitari-assistencial, cultural i associatiu.

Art. 65 Execució d'unitat d'edificació

L'execució d'una unitat d'edificació industrial agrupada es podrà fer-se per fases, i es realitzarà amb unitat de projecte.

Art. 66 Condicions de caràcter general

1.- L'alçada mínima dels locals serà de 2,5 m. de paviment a sostre acabat. Aquesta alçada es podrà reduir a 2,10 m. a les zones de magatzems i serveis sanitaris.
2.- Es disposarà una plaça d'aparcament per a cada 350 m² construïts dins de la pròpia parcel·la per a tots els usos.
3.- Les naus tindran façana directe al carrer.
4.- Cada agrupació de naus en filera disposarà d'una entrada i d'una sortida de vehicles directe a carrer, tot incorporant el gual de vehicles oficial, tal i com es disposa en el plànol de senyalització 3.5, per tal de no reduir el nombre de places d'aparcament de la via pública.

Art. 67 Plans de millora urbana

Es podrà formular els Plans de Millora Urbana necessaris sempre i quan no signifiqui un increment d'edificabilitat.

També es podrà modificar les alineacions de façanes amb el corresponent Pla de Millora Urbana, sempre que inclogui una porció edificatòria conjunta de cada illa.

En virtut d'aquest article 67, es formula aquest Pla de millora urbana per tal de modificar les alineacions de les façanes fixades al plànol d'ordenació de l'edificació del Pla parcial urbanístic del sector P.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS.

3.1 PARÀMEIRES URBANÍSTICS

S'estableixen en aquest apartat les condicions d'ordenació i ús que han de regular el sector objecte d'aquest Pla de millora urbana, en aplicació de l'apartat 3 de l'article 90 del RLU, que estableix les finalitats i determinacions dels Plans de millora urbana.

3.1.1 Planejament vigent

Les condiciones urbanístiques de la superfície de sòl objecte del Pla de millora urbana, són les determinades a les Ordenances Reguladores del Pla parcial del sector P, concretament al seu capítol 8è - NORMES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ I ÚS- i en particular els articles del 57 a 67 d'aquestes ordenances, que s'han reproduit anteriorment.

Tanmateix, i com fixa l'article 46 de les Ordenances Reguladores del Pla parcial "*... en el moment d'efectuar la reparcel·lació de les illes s'assignaran a cada parcel·la els seus coeficients d'ocupació i edificabilitat adequats tot tenint en compte en la compensació la ocupació i la superfície dels patis amb les seves corresponents unitats de valor.*"

Per a la parcel·la 5C, els paràmetres que regulen l'edificació i que fixa el planejament son els següents:

- Superfície, 16.559,05m².
- Ocupació, 50%; per tant 8.279,53m².
- Edificabilitat, 075m²st/m²sòl; per tant, 12.419,30m².

Els usos admesos són els fixats a l'article 64 de les Ordenances Reguladores del Pla parcial, i són els següents:

Indústria tipus I: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn. Fins 600m². sense risc i soroll inferior a 40 dB.

Indústria tipus II: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Fins a 900m². Sense risc i soroll inferior a 45 dB.

Indústria tipus III: Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Risc especial i soroll inferior a 50 dB.

Es podrán realizar els usos que preveu el POUM aprovat, entre els que s'inclou:

Oficines i serveis
Magatzems
Bars, restaurants i similars
Serveis tècnics
Aparcament
Comercials d'acord amb el POUM
Esportiu, lúdic, sanitari assistencial

Aquests usos també s'inclouen l'esportiu, lúdic, sanitari-assistencial, cultura i associatiu.

3.1.2 Aplicació de la Normativa urbanística

Per tal de fixar l'aplicació de la norma urbanística sobre les finques àmbit d'aquest Pla de millora urbana, hem de cercar les dades que especifica el projecte de reparcel·lació del sector, que es mostren en el següent quadre resum.

	SUPERFÍCIE		OCUPACIÓ		EDIFICABILITAT	
	Topogràfic (m^2)	*s/Reparcel·lació (m^2)*	Teòrica 50%	*s/Reparcel·lació (m^2)*	Teòrica 0,75	*s/Reparcel·lació (m^2)*
Parcel·la 5C	**16.564,95**	***16.559,05***	**8.282,48**	***8.279,53***	**12.423,71**	***12.419,30***
5C-01	2.402,11	*2.402,71*	1.201,06	*819,60*	1.801,58	*1.229,40*
5C-02	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-03	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-04	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-05	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-06	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-07	1.841,98	*1.841,98*	920,99	*843,20*	1.381,49	*1.264,80*
5C-08	1.841,98	*1.841,98*	920,99	*843,20*	1.381,49	*1.264,80*
5C-09	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-10	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-11	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-12	902,30	*902,31*	451,15	*560,00*	676,73	*840,00*
5C-13	2.358,18	*2.351,59*	1.179,09	*733,53*	1.768,64	*1.100,30*
Conjunt est	8.755,59	*8.756,24*	4.377,80	*4.462,80*	6.566,69	*6.694,20*
Conjunt Oest	**7.809,36**	***7.802,81***	**3.904,68**	***3.816,73***	**5.857,02**	***5.725,10***

Com es pot veure, les finques que conformen l'àmbit del Pla de millora urbana obtenen un resultat diferent del que correspondria de l'aplicació directe dels paràmetres que es fixen en les Ordenances Reguladores, en aquest cas un aprofitament inferior, i per tant caldrà aplicar aquests paràmetres com a reguladors de la edificació resultant.

3.1.3 Planejament resultant

De la incorporació de tots aquests condicionants i determinacions que s'han explicat anteriorment, en resulta un document per tal de regular l'edificació sobre les finques àmbit d'aquest Pla de millora urbana.

Aquest Pla de millora urbana modifica alguns dels articles de les Ordenances Reguladores del Pla parcial del sector P, i també modifica la ordenació volumètrica que es fixa en el plànol d'ordenació de l'edificació del Pla parcial.

Aquest document no modifica la qualificació ni atorga més aprofitament del que preveu el planejament actualment, i únicament te la finalitat de concretar la ordenació volumètrica de la edificació resultant i adaptar-se als condicionants que es proposen des de la revisió del PGOU en l'actualitat.

Forma part d'aquest Pla de millora urbana un avantprojecte de la edificació que es pretèn construir a les finques objecte de l'àmbit.

Pel que fa específicament al paràmetre de la ocupació, per tal de poder col·locar la edificació de manera òptima sobre la parcel·la, s'estableix un perímetre regulador que defineix

una àrea ocupable, limitant-se aquesta zona per les separacions a límits fixades per la norma i mantenint la separació prevista en el front principal del carrer Portugal.

Per tal d'ajustar la ocupació a la finca resultant real s'ha ponderat percentualment el valor fixat a la reparcel·lació per aquest paràmetre, es a dir, en el projecte de reparcel·lació és fixa una ocupació de 3.816,73m² per una superfície de 7.802,81m², obtenint així un percentatge d'ocupació del 48,915%, aplicant aquest índex sobre la superfície real de la finca tenim què, 7.809,36m² x 48,915% = 3.819,93m².

Un cop aplicades les separacions als límits que fixa la norma, i mantenint l'alineació del front principal com ja s'ha comentat, tenim una àrea ocupable física sobre les finques àmbit del Pla de millora urbana de 4.854,63m²sòl, sobre la que es pot disposar l'edificació de manera òptima.

De tot allò explicat amb anterioritat, el paràmetre de l'edificabilitat neta no ha variat, tanmateix es permet distribuir l'edificabilitat de manera aleatòria per tot el conjunt edificatori, sense tenir en compte el sostre que assigna el projecte de reparcel·lació per a cadascuna de les finques resultants, es a dir, l'edificabilitat total és de 5.725,10m² de sostre.

3.1.4 Normativa general d'edificació

La normativa aplicable al sector es desenvolupa en el apartat següent, Normes del Pla de millora urbana, on quedaràn definits tots els parametres que regulen l'edificació.

A la documentació gràfica que composa aquest Pla de millora urbana, s'ha adjuntat l'avantprojecte de l'edificació prevista, tanmateix aquesta proposta no te la intenció de ser vinculant o limitativa, i en el moment de redactar el projecte constructiu, l'edificació que es proposi s'haurà d'ajustar a la normativa que fixi el planejament vigent.

4.- NORMES URBANÍSTIQUES

4. NORMES URBANÍSTIQUES

La normativa d'edificació aplicable a l'àmbit del Pla de millora urbana que ens ocupa, haurà d'atendre als paràmetres generals recollits als articles de les Ordenances Reguladores del Pla parcial del sector P, tanmateix alguns d'aquest articles quedaran modificats per el present document en el que es recolliran tant els articles modificats com els nous articles introduits especificament per a aquest àmbit:

Article 1, Àmbit del Pla de millora urbana

L'àmbit del present Pla de millora urbana el conformen les finques resultants del projecte de reparcel·lació del sector P de les Franqueses del vallès, assenyalades amb els codis 5C-08, 5C-09, 5C-10, 5C-11, 5C-12 i 5C-13, amb una superfície total de de 7.802,81m², tot i que de l'aixecament topogràfic realitzat en resulta una superfície real de 7.809,36m².

Article 2, Contingut

Aquest Pla Especial consta dels documents següents:

- Memòria.
- Justificació de la modificació.
- Condicions d'ordenació.
- Normes urbanístiques.
- Annexes.
- Plànols.

Article 3, Modificació de l'article 58 de les OO.RR del Pla parcial del sector P

Es modifica l'article 58, quedant aquest article amb el següent redactat:

Art. 58 Condicions de la parcel·la

1.- La superficie mínima de la parcel·la es fixa en la totalitat de l'àmbit, és a dir 7.809,36m².

2.- La ocupació máxima de la parcel·la per edificació será de 3.819,93m². Tanmateix, i amb l'objectiu de mantenir un front ordenat al vial corresponent al carrer de Portugal, es mantindrà l'alineació d'aquesta façana, es podrà situar l'edificació dins els gàlibs fixats per la línia del perímetre regulador fixada al plànol d'ordenació d'aquest document.

Article 4, Modificació de l'article 61 de les OO.RR del Pla parcial del sector P

Es modifica l'article 61, quedant aquest amb el següent redactat:

Art. 61 Separacins d'edificació a llindars de parcel·la

L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:

- a vials o zones verdes públiques: 10,00m,
- es mantindrà l'alineació al front del carrer de Portugal a una distància de 14,45m,
- a mitgeres: 0,00m,

- a fons de parcel·la i/o partions laterals on no es permeti adossar les edificacions veïnes com a mitgera: 5,00m.

5.- ANNEXES

5. ANNEXES

En aquest capítol, s'inclouen els documents annexes complementaris per a una millor compresió i justificació del Pla de millora urbana.

5.1 INFORME AMBIENTAL

D'acord amb el que s'estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en aquest Pla de millora urbana no és donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a avaluació ambiental.

5.2 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Al no trobar-se inclòs l'objecte del present Pla de millora urbana en el supòsits indicats a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que n'estableix l'àmbit d'aplicació, aquest document no incorpora un estudi sobre mobilitat generada.

En concret l'apartat 3.1.c), diu que inclouran estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments de "Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.". Cal aclarir que els usos i activitats descrits en aquest Pla de millora urbana són existents i així es contemplen en el planejament general.

Al marge que l'estudi d'avaluació generada no resulti preceptiu, cal assenyalar que el contingut d'aquest Pla de millora urbana, ni genera un increment de la mobilitat ni té cap incidència en les determinacions del planejament general que desenvolupa relatives a la mobilitat sostenible en el municipi.

5.3 MEMÒRIA SOCIAL

Atenent a que la modificació de planejament proposada no afecta la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit o d'altres tipus d'habitatge assequible previstos al Pla General d'Ordenació Urbana de Les Franqueses del Vallès, no s'escau la redacció d'una memòria social.

6.- PLÀNOLS

6. PLÀNOLS

S'adjunta tot seguit la documentació gràfica del Pla de millora urbana, que complementa les determinacions establertes en la part escrita d'aquest document:

Sèrie	Contingut	Escala
PMU 01	EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ	1/5000
PMU 02	CARTOGRAFIA	1/5000
PMU 03	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC	1/1000
PMU 04	PLANEJAMENT VIGENT	1/3500
PMU 05	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ VIGENT	1/1000
PMU 06	PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/1000
PMU 07	AVANTPROJECTE EDIFICACIÓ, PLANTA	1/400
PMU 08	AVANTPROJECTE EDIFICACIÓ, SECCIONS	1/300
PMU 09	AVANTPROJECTE EDIFICACIÓ, ALÇATS	1/300

Les Franqueses del Vallès, a 13 de novembre de 2014,

EL SOL·LICITANT **L'EQUIP REDACTOR**

JORDI CODINA FONT
Enginyer Tècnic Industrial
Col·legiat núm. 11.835

CARLES TORRES HIDALGO
Arquitecte
Col. núm. 30.001/2 COAC