AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS



PLA DE MILLORA URBANA

“PMU-03 – Can Ponsic”

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

JUNY 2026

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

I. MEMÒRIA 5

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ 5

1.1 ANTECEDENTS 5

1.1.1 INICIATIVA 5

1.1.2 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 5

1.1.3 MARC LEGAL 5

1.1.4 CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA URBANA D'ACORD AMB EL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DE 3 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME. 6

1.1.5 RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE LA LLEI D'URBANISME. 6

1.1.6 DETERMINACIONS DEL REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, DE 30 D'OCTUBRE, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA. 6

1.1.7 DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2023, DEL 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE SOBRE LA RESERVA PER HABITATGE DE LLOGUER 7

1.1.8 DETERMINACIONS DEL DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME SOBRE ELS PLANS DE MILLORA URBANA 7

1.1.9 DETERMINACIONS DEL DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I OBRES D'URBANITZACIÓ 8

1.1.10 DETERMINACIONS DEL DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA 8

1.2 ÀMBIT 8

1.3 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI 10

1.3.1 MARC FÍSIC DE L'ÀMBIT DE L'ORDENACIÓ 10

1.4 GEOLOGIA 11

1.5 CATÀLEG DEL PAISATGE 12

1.6 USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS 13

1.6.1 USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS 15

1.6.2 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS 15

XARXA UNITÀRIA D'AIGÜES RESIDUALS I PLUVIALS 15

SUBMINISTRAMENT D'AIGUA 16

ENERGIA ELÈCTRICA 16

TELECOMUNICACIONS 17

XARXA DE GAS 17

1.7 PATRIMONI 18

1.7.1 PATRIMONI ARQUITECTÒNIC 18

1.7.2 PATRIMONI NATURAL 18

1.7.3 PATRIMONI PALEONTOLÒGIC 22

1.7.4 PATRIMONI ARQUEOLÒGIC 23

1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 23

1.9 REPORTATGE FOTOGRÀFIC 24

1.10 RISCOS ASSOCIATS 25

1.10.1 RISCOS NATURALS 25

INUNDABILITAT 25

RISC FRONT DELS INCENDIS FORESTALS 26

RISC GEOLÒGIC I EROSIÓ DEL SÒL 26

RISC SÍSMIC 26

1.10.1 RISCOS TECNOLÒGICS 27

CONTAMINACIÓ DEL SÒL 27

RISC EN LÍNIES ELÈCTRIQUES 27

RISC ASSOCIAT AL TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES 27

RISC QUÍMIC EN ELS CONDUCTES DE MATÈRIES PERILLOSES 28

RISC QUÍMIC EN ELS ESTABLIMENTS INDUSTRIALS 28

1.11 DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA 2010 28

1.12 DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR DE L'AEROPORT DE SABADELL. SERVITUDS AERONÀUTIQUES. 29

1.13 DETERMINACIONS DEL POUM'24 QUE ES DESENVOLUPA 30

1.13.1 DETERMINACIONS GENERALS DEL POUM'24 SOBRE EL DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DELS PLANS DE MILLORA URBANA 30

1.13.2 EL PMU-03 -CAN PONSIC- EN EL POUM'24 32

1.13.3 ELS SISTEMES EN LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 34

SISTEMA DE COMUNICACIONS 34

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS 36

SERVEIS TÈCNICS 38

1.13.4 ACTUACIONS AÏLLADES EN L'AGENDA DEL POUM'24 38

1.13.5 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS 39

1.13.6 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENTS DE TERRES. 40

1.13.7 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE L'ARM. 40

1.13.8 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE LA REGULACIÓ ESPECÍFICA D'USOS I ACTIVITATS. 41

1.13.9 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE LES PREVISIONS D'APARCAMENT EN FUNCIÓ DELS USOS 42

1.13.10 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE EL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL. 43

1.13.11 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE LA PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I PAISATGÍSTICA. 44

1.13.12 DETERMINACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'24 SOBRE LA MOBILITAT URBANA. 44

1.13.13 EL PEU PARC DELS TORRENTS EN EL POUM'24 45

1.14 SÍNTESI DE L'ANÀLISI 54

2. OBJECTIUS I CRITERIS 55

2.1 OBJECTIUS 55

2.2 CRITERIS ADOPTATS EN LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA 55

2.2.1 CRITERIS ESTRATÈGICS DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS 55

2.2.2 CRITERIS ESTRUCTURANTS DE LA XARXA VIÀRIA 55

2.2.3 CRITERIS EN ELS PARÀMETRES I IMPLANTACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS 56

2.3 CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS 57

2.3.1 DEFINICIÓ DELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE 57

2.4 CRITERIS D'INCORPORACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE 57

3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ 58

3.1 DESENVOLUPAMENT DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA 58

3.1.1 ESPAIS LLIURES PÚBLICS ... 58
CONNECTIVITAT DELS ESPAIS LLIURES I NOVA PASSERA SOBRE EL TORRENT ... 60
3.1.2 SISTEMA VIARI ... 60
APROFITAMENT DE LA VIALITAT EXISTENT ... 60
NECESSITAT D'UNA VIALITAT SECUNDÀRIA PER AL TEIXIT RESIDENCIAL ... 60
JERARQUIA VIÀRIA ... 61
CONCEPCIÓ DE L'EIXAMPLAMENT DE L'AVINGUDA DE CAN PALLARS ... 61
VIAL SECUNDARI DE L'ÀREA RESIDENCIAL ... 62
3.1.3 EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS ... 64
3.2 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE LA LLEI I EL REGLAMENT PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT ... 64
3.2.1 DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC ... 64
QUALITAT DE VIDA, SOSTENIBILITAT AMBIENTAL I PRESERVACIÓ ENFRONT RISCOS ... 64
3.2.2 PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCOS NATURALS O TECNOLÒGICS ... 65
CONTAMINACIÓ DEL SÒL ... 66
RISCOS ASSOCIATS AL TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES ... 67
3.3 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, DE 30 D'OCTUBRE, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA ... 67
3.4 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL POUM'24 ... 67
3.4.1 JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE LA PROMOCIÓ A LES CONDICIONS I INDICADORS PREVISTOS PEL POUM. ... 67
3.5 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DE LA LEGISLACIÓ SECTORIAL ... 70
3.5.1 DECRET 344/2006, DE 19 DE SETEMBRE, DE REGULACIÓ DELS ESTUDIS D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA ... 70
3.5.2 COMPLIMENT DEL DECRET 130/2003, DE 13 DE MAIG, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DELS SERVEIS PÚBLICS DE SANEJAMENT ... 71
3.5.3 COMPLIMENT DE L'APARTAT 1 DEL DOCUMENT BÀSIC SI 5 DEL CTE, RELATIU A LES CONDICIONS D'APROXIMAMENT I ENTORN ... 72
3.6 MESURES QUE CONTRIBUEIXEN A ASSOLIR ELS ODS ... 73
3.7 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ ... 74
3.7.1 COMPLIMENT DE LA LLEI 13/2014, DEL 30 D'OCTUBRE, D'ACCESSIBILITAT I EL DECRET 209/2023, DE 28 DE NOVEMBRE, PEL QUAL S'APROVA EL CODI D'ACCESSIBILITAT DE CATALUNYA ... 74
3.7.2 COMPLIMENT DE L'ODRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL, PER LA QUE ES DESENVOLUPA EL DOCUMENT TÈCNIC DE CONDICIONES BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT I NO DISCRIMINACIÓ PER A L'ACCÉS I LA UTILITZACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS URBANITZATS. ... 74
3.7.3 MESURES ADOPTADES EN PERSPECTIVA DE GÈNERE. ... 74
CONFORT I PRIORITAT PER ALS VIANANTS ... 74
SEGURETAT OBJECTIVA I SEGURETAT PERCEBUDA ... 75
PROXIMITAT FUNCIONAL I CONCILIACIÓ DELS USOS ... 75
QUALITAT AMBIENTAL, ESTADA I CONVIVÈNCIA ... 75
ARRELAMENT, IDENTITAT I COHESIÓ SOCIAL ... 75
3.8 COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL POUM'24 SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE ... 75
3.9 AUTONOMIA DE L'ACTUACIÓ ... 75
3.10 AGENDA. PLA D'ETAPES ... 76
3.11 DIVISIÓ POLIGONAL ... 76
3.12 QUADRES DE DADES ... 76
3.12.1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA ... 76
3.13 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA D'AIGUA I ABOCAMENT D'AIGÜES RESIDUALS ... 76
3.14 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA DE POTÈNCIA ELÈCTRICA ... 77
3.15 CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES ... 78
3.15.1 ESPLANADES I PAVIMENTS ... 78
3.15.2 EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS ... 78
3.15.3 EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS ... 79
3.15.4 XARXA D'AIGUA POTABLE ... 79
3.15.5 XARXA DE TELECOMUNICACIONS ... 79
3.15.6 XARXA ELÈCTRICA ... 79
3.15.7 XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC ... 79
3.15.8 ENJARDINAMENT I REG ... 80
3.15.9 MOBILIARI URBÀ ... 80
3.15.10 INFRAESTRUCTURES DE RECOLLIDA DE RESIDUS ... 80
3.16 PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS. ALTRES COSTOS D'URBANITZACIÓ. ... 80
3.16.1 PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS. ... 80
3.16.2 ALTRES COSTOS D'URBANITZACIÓ. ... 80
REDACCIÓ DE PLANS, ESTUDIS, PROJECTES I DE GESTIÓ. ... 80
CÀRREGUES EXTERNES. ... 80
TAXA PER L'ACCÉS A LES INFRAESTRUCTURES DE SANEJAMENT EN ALTA. ... 80
BÉNS I DRETS INDEMNITZABLES ... 81
3.16.3 QUADRE RESUM DE LES DESPESES ESTIMADES. ... 81

4. ANNEXOS ... 82
4.1 COMPROMISOS I GARANTIES ... 83
4.2 INFORME AMBIENTAL ... 84
4.3 ESTUDI D'INUNDABLITAT ... 84
4.4 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA ... 84
4.5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA ... 84
4.6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA ... 84
4.7 INFORME DE CAPACITAT DEL SISTEMA DE SANEJAMENT ... 84
4.8 INFORME DE SUFICIÈNCIA DE RECURSOS D'ABASTAMENT D'AIGUA ... 85

II. NORMES URBANÍSTIQUES ... 86
TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS ... 87
CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL ... 87
ARTICLE 1. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU-03 -CAN PONSIC- 87
ARTICLE 2. MARC LEGAL ... 87
ARTICLE 3. COMPLIMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA ... 87
ARTICLE 4. VIGÈNCIA ... 87
CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA ... 87
ARTICLE 5. DOCUMENTACIÓ ... 87
ARTICLE 6. INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS ... 87
ARTICLE 7. MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ ... 87

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA *87*

CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA *87*

ARTICLE 8. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 87
ARTICLE 9. SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 87
ARTICLE 10. PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ 87
ARTICLE 11. PROJECTE D'URBANITZACIÓ 88
ARTICLE 12. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ 88
ARTICLE 13. EXECUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ 88

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA *88*

ARTICLE 14. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ 88
ARTICLE 15. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS 88

TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS *88*

ARTICLE 16. SISTEMES URBANÍSTICS 88

TÍTOL V. ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT *88*

CAPITOL I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT *88*

ARTICLE 17. DEFINICIÓ 88

CAPITOL II BLOCS AMB VOLUMETRIA PRECISA *89*

SECCIÓ 1 PARÀMETRES DE PARCEL·LACIÓ, ADEQUACIÓ DEL TERRENY I D'EDIFICACIÓ DELS BLOCS AMB VOLUMETRIA PRECISA *89*

ARTICLE 18. CONDICIONS DE PARCEL·LA 89
ARTICLE 19. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA 89
ARTICLE 20. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PER A TOTES LES SUBZONES 89

SECCIÓ 2 RÈGIM D'USOS *89*

ARTICLE 21. SUBZONA DE BLOCS ORDENATS AMB VOLUMETRIA PRECISA, CAN PONSIC (CLAU 4C) 89
ARTICLE 22. SUBZONA DE BLOCS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ PÚBLICA ORDENATS AMB VOLUMETRIA PRECISA, CAN PONSIC (CLAU 4C.HP) 89
ARTICLE 23. SUBZONA DE BLOCS DE PROTECCIÓ PÚBLICA EN RÈGIM DE LLOGUER ORDENATS AMB VOLUMETRIA PRECISA, CAN PONSIC (CLAU 4C.HPL) 89

CAPÍTOL III DOTACIONS PRIVADES *90*

ARTICLE 24. SUBZONA DE SERVEIS PRIVATS, CAN PONSIC (CLAU 8D) 90

TÍTOL VI. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS *90*

ARTICLE 25. MESURES AMBIENTALS EN LA URBANITZACIÓ 90
ARTICLE 26. MESURES AMBIENTALS EN L'EDIFICACIÓ 90

III. PLÀNOLS 91

Equip redactor del Pla de millora urbana Can Ponsic de Sant Quirze del Vallès

AUTORS	
Joaquim Ginesta	arquitecte
Narcís Reverendo	arquitecte
EQUIP TÈCNIC	
Francesc Haro	arquitecte
Hayat Bouchikh	arquitecta
Mariona Pujol	arquitecta tècnica
Ángela Boix	delineant
INFORME AMBIENTAL	
Albert Albertí	Geògraf i consultor ambiental

Girona, a la data de signatura electrònica

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

GINESTA REY JOAQUIM - 77603206X	2026.06.19 16:56:58 +02'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2026.06.19 17:08:41 +02'00'

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ

1.1 Antecedents

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Quirze del Vallès es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió del 3 de febrer de 2023, i el text refós amb la incorporació d'una sèrie de prescripcions validat per la mateixa Comissió amb data 26 d'abril de 2024 i publicat al DOCG número 9192 amb data 27 de juny de 2024, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

1.1.1 Iniciativa

El Pla de millora urbana Can Ponsic es promou a iniciativa privada del propietari majoritari dels terrenys, l'entitat religiosa anomenada **Caputxins Orde de Frares Menors Província Catalunya Cúria Provincial** CIF R0800067A.

1.1.2 Conveniència i oportunitat

La conveniència i oportunitat de la redacció del Pla de millora urbana Can Ponsic es justifica per les següents circumstàncies:

- Existència d'un àmbit identificat pel POUM'24 com a pendent de desenvolupament mitjançant planejament derivat, atesa la complexitat de l'ordenació, la concurrència de sistemes urbanístics estructurants i la necessitat de concretar l'ordenació detallada.
- Presència de sistemes d'espais lliures de caràcter territorial associats als torrents, que requereixen una definició precisa de límits, amplades i relació amb el sòl d'aprofitament privat per garantir-ne la continuïtat, funcionalitat i integració amb la resta del sistema d'espais oberts del municipi.
- Condicionants físics i ambientals rellevants, derivats de l'orografia del terreny i de la proximitat als cursos fluvials, que fan necessari un instrument específic capaç d'ajustar la implantació edificatòria i la vialitat a aquestes condicions, d'acord amb els criteris del planejament general.
- Necessitat de concretar l'ordenació de la xarxa viària, especialment pel que fa a l'ampliació de l'avinguda de Can Pallars i a la definició d'una vialitat interior que garanteixi l'accessibilitat, la permeabilitat i la correcta relació entre les noves edificacions i els espais lliures públics.
- Concurrència d'usos residencials i assistencials, amb edificacions existents i previsions d'ampliació, que requereixen una ordenació conjunta per assegurar-ne la compatibilitat funcional, l'adequada inserció urbana i la coherència del conjunt.
- Necessitat d'assegurar el compliment efectiu de les determinacions del POUM en matèria d'habitatge, especialment pel que fa a les reserves d'habitatge de protecció pública, mitjançant un instrument que en garanteixi la localització, proporció i desenvolupament real.
- Voluntat de completar el teixit urbà en un sector de transició, evitant solucions fragmentàries o parcials, i assegurant una relació ordenada entre el sòl urbà consolidat, els nous desenvolupaments i el sòl no urbanitzable adjacent.
- Oportunitat de millorar la qualitat urbana i paisatgística del límit oest del nucli, mitjançant una ordenació unitària que integri edificació, espais lliures i vialitat sota un mateix criteri urbanístic.

1.1.3 Marc legal

El marc legal per a la redacció del PMU-03 -Can Ponsic- és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC).

Tal com estableix l'article 55.2 del TRLLUC, 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.

L'article 70 del TRLLUC, relatiu als Plans de millora urbanas estableix el següent:

> *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.*
>
> *[...]*
>
> *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.*

L'article 65 del TRLLUC, relatiu als Plans parcials urbanístics, aplicable per la remissió establerta a l'article 70.7 estableix el següent:

> *1.* ***Els plans parcials urbanístics*** *tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.*
>
> *2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:*
>
> *a)* ***Qualifiquen el sòl****.*
>
> *b)* ***Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació*** *que han de permetre l'atorgament de llicències.*
>
> *c)* ***Assenyalen les alineacions i les rasants****.*
>
> *d)* ***Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums****. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*
>
> *e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres*

d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

*f) **Estableixen les condicions de gestió i els terminis** per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.*

*g) **Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública**, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.*

[...]

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un Pla de millora urbana que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

1.1.4 Contingut del Pla de millora urbana d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'article 66 del TRLLUC estableix la documentació dels plans parcials urbanístics, també aplicables als plans de millora urbana:

> *1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:*
>
> *a) **La memòria**, i els estudis justificatius i complementaris.*
>
> *b) **Els plànols** d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.*
>
> *c) **Les normes reguladores** dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.*
>
> *d) **L'avaluació econòmica i financera**, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*
>
> *e) **El pressupost de les obres i els serveis**.*
>
> *f) **El pla d'etapes**.*
>
> *g) **La divisió poligonal**, si escau.*
>
> *h) **La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible**.*
>
> *i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.*
>
> *j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.*
>
> *2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.*

El present Pla de millora urbana incorpora la documentació anterior d'acord amb la descripció detallada que es realitza als articles 84 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a les obres d'urbanització bàsiques, el Pla de millora urbana solament estableix els criteris i es concretaran en el corresponent projecte d'urbanització.

1.1.5 Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública de la Llei d'urbanisme.

La disposició transitòria Tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que:

> *3. **Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei**, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. **Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament**:*
>
> *a) **En els municipis de més de deu mil habitants** i les capitals de comarca, **als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació** i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.*
>
> *[...]*

El POUM de Sant Quirze del Vallès no està adaptat a l'actual[1] versió de la Llei d'urbanisme pel que fa les reserves d'habitatge de protecció.

1.1.6 Determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana estableix els següents criteris bàsics d'utilització del sòl:

[1] Versió de 31 de desembre de 2025

Article 20. Criteris bàsics d'utilització del sòl.

1. Per fer efectius els principis i els drets i deures enunciats en el títol preliminar i en el títol I, respectivament, les Administracions Públiques, i en particular les competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística, hauran de:

a) Atribuir en l'ordenació territorial i urbanística una destinació que comporti o possibiliti el pas de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat, mitjançant la urbanització, al sòl precís per ***satisfer les necessitats*** *que ho justifiquin, impedir l'especulació amb ell i preservar de la urbanització a la resta del sòl rural.*

b) ***Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial****, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.*

Aquesta reserva serà determinada *per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb ella,* ***pels instruments d'ordenació****, garantirà una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i* ***comprendrà, com a mínim, els terrenys necessaris per realitzar el 40 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística*** *en el sòl rural que hagi de ser inclòs en actuacions de nova urbanització i el 20 per cent en el sòl urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.*

No obstant això, l'esmentada legislació podrà també fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats Municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d' aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.

c) ***Atendre, tenint en compte la perspectiva de gènere, en l'ordenació dels usos del sòl, als principis d'accessibilitat universal, de mobilitat, d'eficiència energètica, de garantia de subministrament d'aigua, de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus, de prevenció i protecció contra la contaminació i limitació de les seves conseqüències per a la salut o el medi ambient****.*

En la consideració del principi de ***prevenció de riscos naturals*** *i accidents greus en l'ordenació dels usos del sòl, s'inclouran els riscos derivats del canvi climàtic, entre ells:*

a) Riscos derivats dels embats marins, inundacions costaneres i ascens del nivell del mar.

b) Riscos derivats d'esdeveniments meteorològics extrems sobre les infraestructures i els serveis públics essencials, com l' abastament d' aigua i electricitat o els serveis d' emergències.

c) Riscos de mortalitat i morbiditat derivats de les altes temperatures i, en particular, aquells que afecten poblacions vulnerables. Aquestes dades s'oferiran desagregades per sexe.

d) Riscos associats a la pèrdua d'ecosistemes i biodiversitat i, en particular, de deteriorament o pèrdua de béns, funcions i serveis ecosistèmics essencials.

e) Riscos d'incendis, amb especial atenció als riscos en la interfície urbà-forestal i entre les infraestructures i les zones forestals.

2. ***Les instal·lacions, construccions i edificacions s'hauran d'adaptar, en allò bàsic, a l'ambient en què estiguessin situades****, i a tal efecte, en els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia del mateix.*

El PMU-03 de Sant Quirze del Vallès incorpora les determinacions de l'article 20 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

1.1.7 Determinacions de la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge sobre la reserva per habitatge de lloguer.

La Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge estableix l'obligatorietat d'assignar un mínim del 50% a habitatge de protecció pública **en la modalitat de lloguer**.

Article 15. Dret d'accés a l'habitatge i ordenació territorial i urbanística.

[...]

d) La legislació sobre ordenació territorial o urbanística establirà, per al sòl de reserva per a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública, recollit a la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 20, del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, el percentatge que haurà de ser destinat a habitatge subjecte a algun ***règim de protecció pública de lloguer. Aquest percentatge no podrà ser inferior al 50 %,*** *llevat de casos excepcionals en els quals l'instrument d'ordenació urbanística ho justifiqui, atenent les característiques de les persones demandants d'habitatge o altres circumstàncies de la realitat econòmica i social.*

1.1.8 Determinacions del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme sobre els plans de millora urbana

Els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifiquen les finalitats i determinacions dels plans de millora urbana, el seu contingut i la seva documentació:

Article 90 Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana

[...]

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.

[...]

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[2], 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 referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de reallotjament.

1.1.9 Determinacions del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme relatives als serveis urbanístics i obres d'urbanització

L'article 82 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica les determinacions relatives serveis urbanístics i obres d'urbanització que ha de contenir el Pla de millora urbana:

82.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació poden concretar directament el traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques, integrant en llur documentació el corresponent projecte d'urbanització, o poden remetre aquesta concreció al corresponent projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a documents independents.

82.2 ***En cas que el Pla de millora urbana*** *o el Pla de millora urbana de delimitació* ***no concreti*** *directament* ***les obres d'urbanització bàsiques, ha de contenir****:*

a) ***L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi*** *i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.*

b) La capacitat dels serveis d'acord amb les ***previsions de consum i d'abocaments*** *derivades dels usos a implantar.*

c) La ***determinació dels serveis urbanístics a establir*** *i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.*

La concreció del traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques es realitzarà al corresponent projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a document independent. Tot i això, el Pla de millora urbana defineix criteris de disseny per a aquestes obres.

[2] Es tracta de la mateixa documentació que els plans parcials urbanístics: Memòria, Informe ambiental, Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, Plànols d'informació, Plànols d'ordenació, Normes urbanístiques i Avaluació econòmica i pla d'etapes.

1.1.10 Determinacions del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme relatives a l'execució del Pla de millora urbana

L'article 83 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica les determinacions relatives a l'execució que ha de contenir el Pla de millora urbana:

83.1 ***Els plans parcials urbanístics*** *i els plans parcials urbanístics de delimitació:*

a) ***Han d'establir****, mitjançant el pla d'etapes,* ***les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació****. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general d'acord amb els articles 65.1.c) i 77.1.j) d'aquest Reglament.*

b) Poden determinar el sistema d'actuació per a llur execució, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.

c) ***Han de contenir una avaluació econòmica*** *de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització,* ***i han de justificar la viabilitat econòmica*** *de la promoció.*

83.2 ***Els plans parcials urbanístics*** *i els plans parcials urbanístics de delimitació, respecte a les etapes d'execució que prevegin,* ***han d'establir****:*

a) ***Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes****, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles.*

b) ***Les obres d'urbanització corresponents a cada una*** *d'elles.*

c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.

d) Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei per a que puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.

e) ***Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació****. Pel que fa als* ***habitatges amb protecció oficial****, aquests terminis* ***no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres****, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar,* ***i a 3 anys per a la llur finalització****, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.*

1.2 Àmbit

La fitxa de l'annex normatiu del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès indica que

> *b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 192.899 m². Dins l'àmbit s'inclouen 10.794 m² de sòls de titularitat pública no computables com a finques aportades.*

De la documentació gràfica vectorial del POUM resulten **181.890,31 m2**. Per tant hi ha una errada material que amb tota probabilitat ha consistit en sumar els 10.794 m2 que es consideraven de titularitat pública a un àmbit perimetral que ja els incloïa.

En qualsevol cas, de la major precisió resultant d'un aixecament topogràfic, resulta un àmbit real de **182.376,35 m2**, dels quals 12.210,44 m2 corresponen al sòl de titularitat pública de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès conformat per l'avinguda de Can Pallars i tres porcions de sòl de les cessions segons conveni de 12 de gener de 2000.

L'article 66 de les Normes urbanístiques del POUM'24 preveu els ajustos d'àmbit de la següent manera:

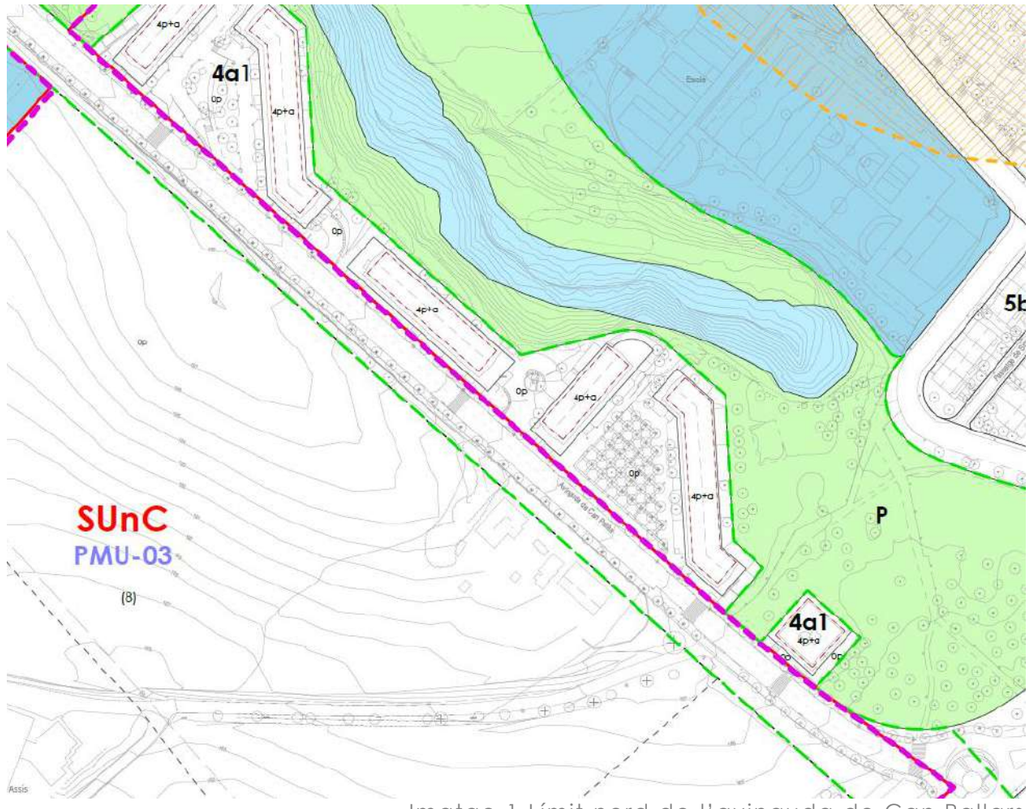
> *article 66. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents*
>
> *En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.*
>
> *En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl no urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els apartats següents:*
>
> *1. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.*
>
> *a) **Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu**.*
>
> *b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que determina l'article P2, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.*
>
> *c) **Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat**, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:*
>
> *- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.*
>
> *- **Adaptació a límits de parcel·les**.*
>
> *- Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.*
>
> *La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.*

El present PMU-03 -Can Ponsic- es redacta sobre un aixecament topogràfic detallat, de major precisió que la cartografia 1:1000 que va servir de base per a l'elaboració del POUM'24.

Tenint en compte que l'article 66.a considera que les superfícies dels sectors de planejament que es descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu (192.899 m² erronis), la diferència entre la superfície que resulta de la delimitació vectorial del POUM'24 i la de l'aixecament topogràfic amb els límits ajustats és solament de 181.890,31 m2 (POUM'24) - 182.376,35 m2 (PMU-03) = 486,04 m2, que representa un 0,27%, molt inferior al 5% màxim admès.

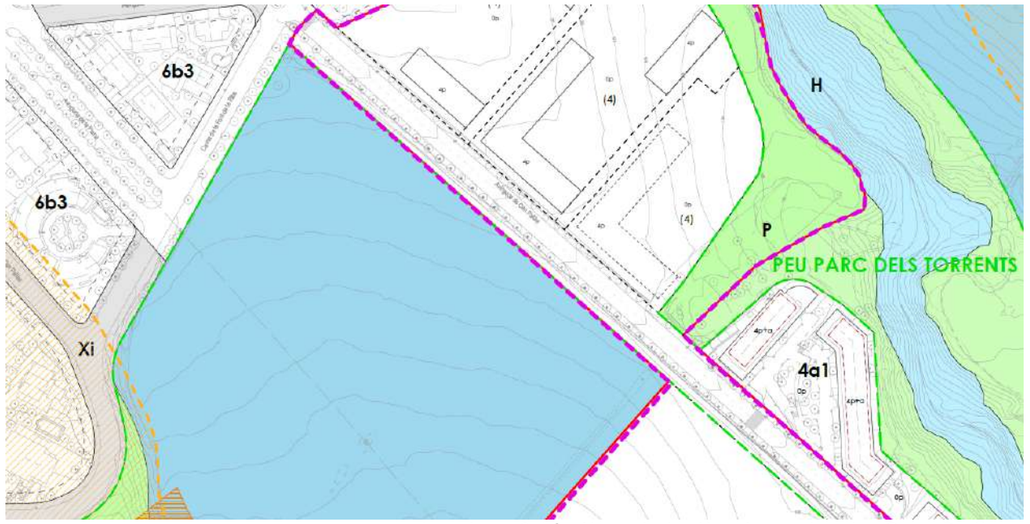
A continuació es descriu com s'ha delimitat l'àmbit ajustat:

- El límit nord de l'avinguda de Can Pallars s'ajusta a la posició de les tanques de les finques edificades. Per la seva gran longitud, aquest límit no és una línia recta perfecta i té lleugeres variacions imperceptibles visualment.



Imatge 1 Límit nord de l'avinguda de Can Pallars

- L'alineació del costat sud de l'avinguda de Can Pallars es determina en la part de més a l'est de tal manera que es respectin en els punts de menor amplada els 20,50 metres que requereix el POUM 24. Una vegada definida l'alineació es prolonga cap al nord-oest configurant el tram en que el PMU-03 confronta amb els Equipaments Clau E-Ee.



Imatge 2 Límit sud de l'avinguda de Can Pallars

– A l'entorn de la nova àrea residencial el perímetre s'ajusta pel costat nord a la posició exacta de les tanques dels habitatges unifamiliars aïllats de més al nord; i pel costat sud amb la tanca del bloc plurifamiliar. Pel fons, on el perímetre no concorda amb cap límit físic reconegut es fa coincidir amb la delimitació del plànol topogràfic que acompanyava el conveni de l'any 2000.



Imatge 3 Delimitació de la finca l'any 2000

– Pel que fa a la vessant oest, on hi ha implantada la residència, el límit que confronta amb els equipaments (Clau E-Ee) s'ajusta amb petites diferències al del plànol topogràfic de l'any 2000, ja que ni el cadastre ni el POUM'24 recullen amb precisió la delimitació dels terrenys que es varen cedir a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès. Aquesta cessió que coincidia amb la tanca existent que es conserva.



Imatge 4 Delimitació de la finca l'any 2000

1.3 Característiques naturals del territori

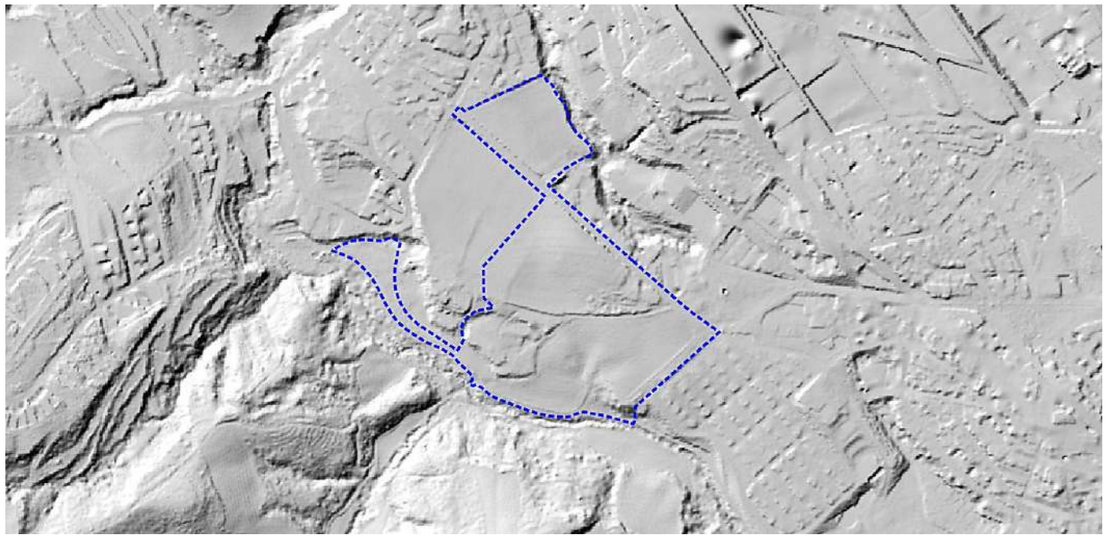
1.3.1 Marc físic de l'àmbit de l'ordenació

Les característiques naturals del territori es descriuen detalladament a l'estudi ambiental del POUM introduït amb el següent extracte:

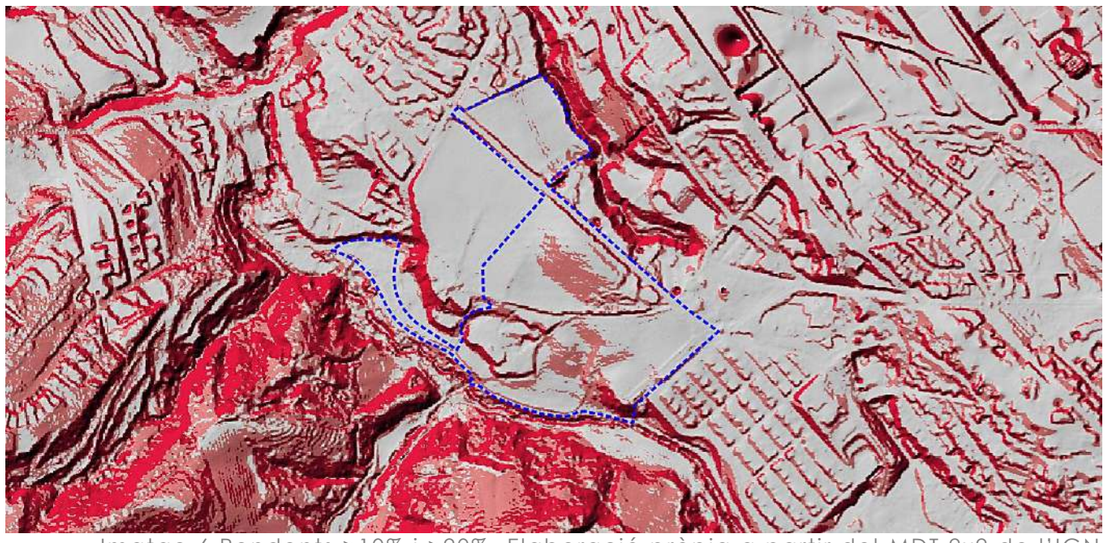
> *El municipi de Sant Quirze del Vallès es situa al centre de la comarca del Vallès Occidental. La serra de Galliners divideix el terme de N a S exercint de divisòria d'aigües entre el la conca del Besòs i la del Llobregat. El terme municipal limita amb Sabadell a l'est, Cerdanyola del Vallès, Sant Cugat del Vallès i Rubí al sud i amb Terrassa a l'oest i al nord. El terme tot i trobar-se enmig de la gran fondalada vallesana és més aviat muntanyós per la serra de Galliners, que malgrat la seva baixa altura (Turó de Mojal 312m.s.n.m.) s'hi presenten pendents en gran part del municipi. El nucli de les Fonts, al límit de ponent, és a 160 m, i la part més baixa del terme, a la confluència de la riera de Sant Quirze amb el riu Sec, és a 125 m. Hidrogràficament, la part de ponent del terme pertany a la conca del Llobregat; les aigües, a través de torrents sense gaire identitat, van a parar a la riera de Rubí.* ***A la banda de llevant, la xarxa hidrogràfica (que correspon a la conca del Besòs) és vertebrada pel torrent de la Betzuca al qual s'uneixen els torrents de la Bigorra, de la Font del Pont i de Berardo, formant tots plegats la riera de Sant Quirze que, després de rebre el torrent de Can Camps, desguassa al riu Sec****. Dues de les principals vies de comunicació de vehicles del Vallès Occidental creuen el terme, la C-58 a l'est i la C-16 a l'oest.*

Entre les característiques naturals del PMU-03 -Can Ponsic- destaca la topografia sense grans desnivells pròpia dels cultius herbacis que l'envolten.

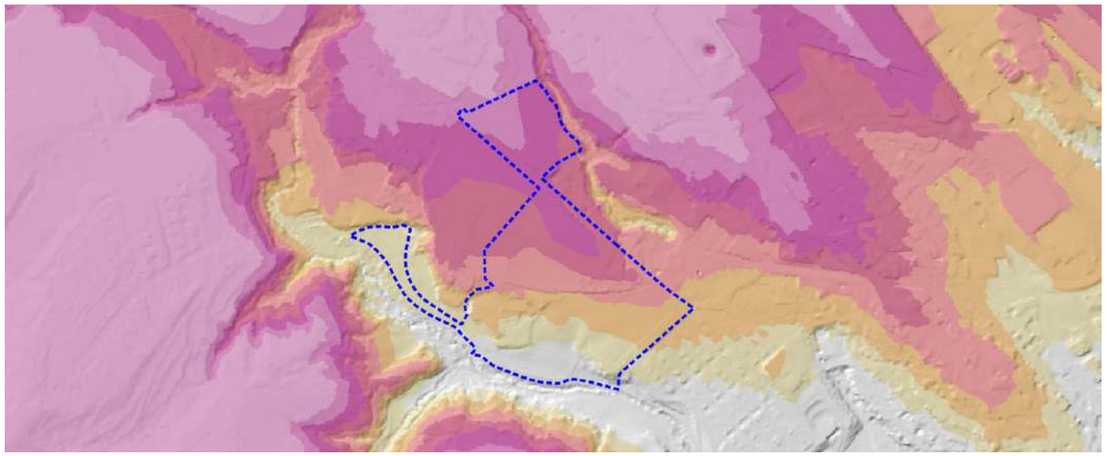
Les imatges següents mostren l'anàlisi de l'orografia, pendents i altituds del Sector.



Imatge 5 Relleu. Elaboració pròpia a partir del MDT 2x2 de l'IGN



Imatge 6 Pendents >10% i >20%. Elaboració pròpia a partir del MDT 2x2 de l'IGN



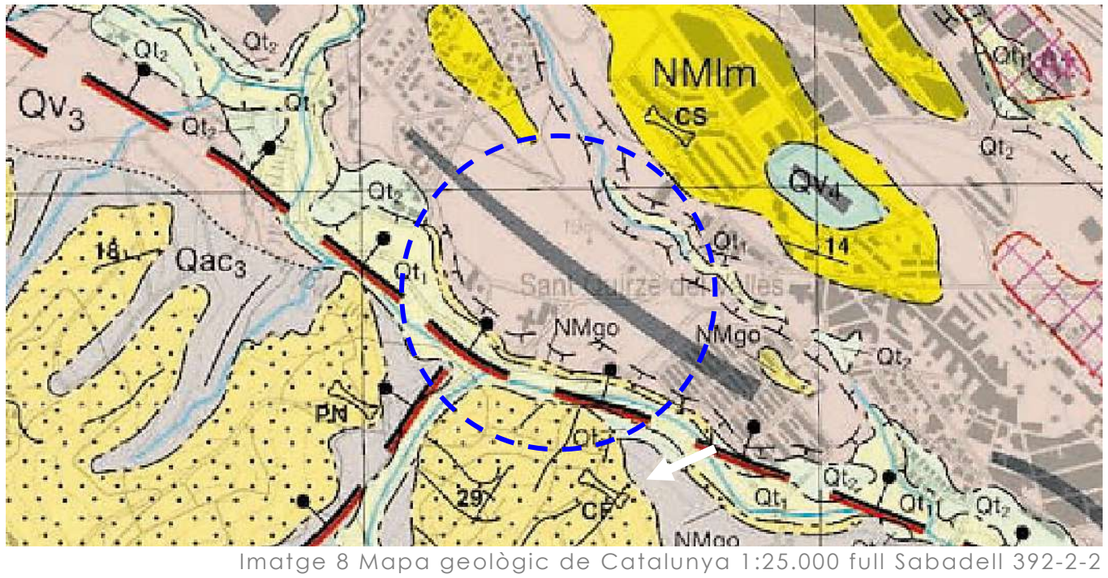
Imatge 7 Hipsometria 170 a 205 metres. Elaboració pròpia a partir del MDT 2x2 de l'IGN

En síntesi, de l'anàlisi de l'orografia es dedueix que el PMU-03 -Can Ponsic- de Sant Quirze del Vallès se separa, a partir del Torrent de la Betzuca, de la topografia accidentada de la Serra de Galliners. L'àmbit se situa entre les conques de dos torrents, en una orografia ondulada amb pendents que localitzadament en algunes zones tenen més del 10% de pendent, i molt puntualment de més del 20% en els espais perimetrals dels camps, però majoritàriament està per sota d'aquest percentatge.

Els punts més baixos corresponen al fons de torrent del límit sud, amb valors al voltant dels 170 m.s.n.m.. L'ascens es genera amb sentit nord sense sobrepassar els 205 m.s.n.m..

1.4 Geologia

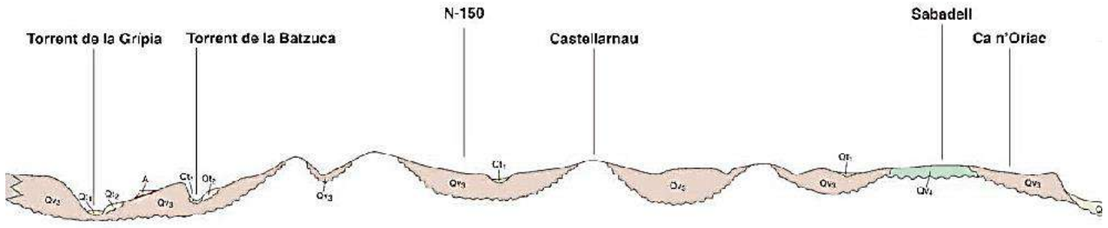
La configuració orogràfica dels terrenys reflecteix una estructura geològica dels terrenys singular en relació a l'entorn.



Imatge 8 Mapa geològic de Catalunya 1:25.000 full Sabadell 392-2-2

Pel que fa a la configuració geològica, els terrenys estan majoritàriament a la unitat d'edat cenozoic quaternari Qv3 corresponent a còdols i graves grolleres heteromètriques amb matriu llimosa o sorrenca amb un grau de cimentació variable. El

sostre és constituït per llims vermells amb abundants concrecions de carbonat de calci. En conjunt forma un dipòsit granodecreixent. Les graves presenten estructures tractives, bàsicament estratificacions encreuades planars o en solc. El gruix màxim de la unitat és d'uns 30 metres. Corresponen als dipòsits de dos ventalls al·luvials coalescents, amb les parts proximals situades a Matadepera i a Castellar del Vallès, coetanis amb la sedimentació de la terrassa 3 (Qt3). S'atribueixen al Pleistocè superior.



Imatge 9 Tall sud-oest – nord-est

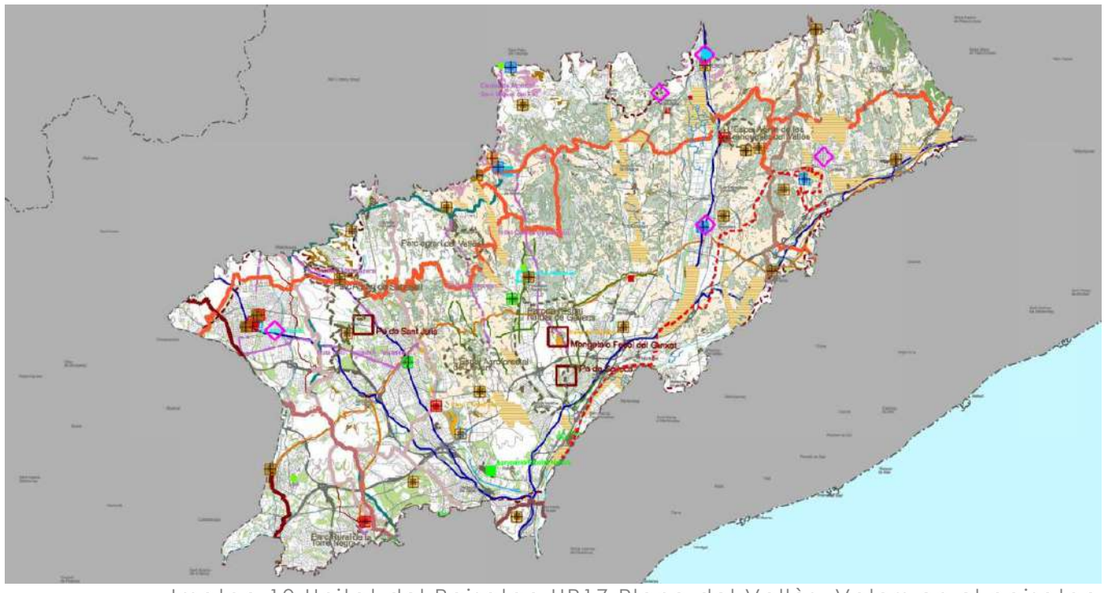
L'àmbit també presenta, en el quadrant nord, parts corresponents a l'edat Cenozoic Terciari Neogen Miocè. Lutites i gresos quarsfeldspàtics de color vermellós o ocre que inclouen alguns nivells de bretxes. Els nivells de bretxes tenen un gruix que va de decimètric a mètric i representen la base de seqüències granodecreixents, que a sostre passen progressivament a gresos grollers i lutites. Els clasts són de les mateixes litologies que a la unitat NMbm. Passa verticalment i de manera transicional a la unitat NMbm i a la unitat NMgo, del sistema al·luvial d'Olesa–les Fonts. Lateralment es relaciona també de manera transicional amb les unitats NMbt i MMcc. S'interpreten com les fàcies distals del sistema al·luvial de Matadepera. Són del Vallesià inferior a Vallesià superior – Turolà inferior.

L'inventari d'Espais Interès Geològic (IEIG) no identifica cap element localitzat a l'àmbit de Sant Quirze del Vallès.

1.5 Catàleg del paisatge

La normativa que regula el paisatge és la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Aquesta llei té per objecte el reconeixement del territori a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, científics, econòmics i socials. Aquesta llei crea els Catàlegs del paisatge com un instrument per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Els catàlegs del paisatge són els documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia dels paisatges de Catalunya, identifiquen llurs valors i llur estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir. Per tal de caracteritzar i avaluar el territori, els catàlegs identifiquen diferents unitats de paisatge i delimiten algunes àrees específiques. En el cas del catàleg de la Regió Metropolitana de Barcelona, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat al Departament de Territori i Sostenibilitat el 29 de desembre de 2011 i aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014 (Edicte de 15 de gener de 2015, sobre una resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat d'aprovació definitiva del Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona), en el terme municipal de Sant Quirze del Vallés distingeix la unitat de la Plana del Vallès.



Imatge 10 Unitat del Paisatge UP17 Plana del Vallès. Valors en el paisatge

A l'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic-, els seus principals valors en el paisatge són:

1. El relleu ondulat, amb una successió de franges de careners i valls.
2. El mosaic agroforestal.
3. Els afluents del Besòs i els seus boscos de ribera, especialment el torrent de la Betzuca i el torrent de la Grípia.
4. Les masies de la plana vallesana.

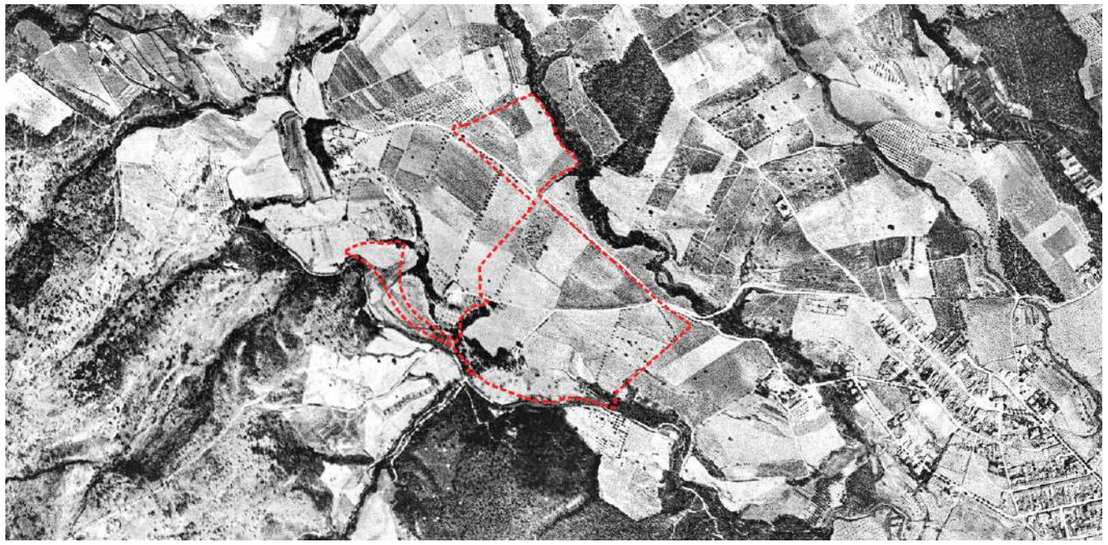
Entre els objectius de qualitat paisatgística (en endavant OQP), criteris i accions, específics d'aquest paisatge, trobem:

> *OQP1. Uns assentaments ordenats, que no comprometin els valors i els elements que defineixen el paisatge de la Plana de Vallès (obert, rural, agroforestal, de morfologia ondulada) i amb uns accessos als nuclis de qualitat.*
>
> *OQP2. Un sistema d'urbanitzacions compactes i integrat en el territori, ben relacionat amb l'entorn forestal i agrícola, que prioritzi el manteniment dels connectors ecològics i paisatgístics existents.*
>
> *OQP3. Un sistema d'infraestructures lineals ben integrat, que no generi noves fractures en el territori i amb traçats que obeeixin a criteris d'integració paisatgística.*
>
> *OQP4. Unes activitats agràries que ajudin a conservar el caràcter i la identitat del paisatge vallesà a través de la generació de rendes econòmiques suficients i que mantinguin els elements amb valor cultural o patrimonial de les explotacions agràries.*
>
> *OQP5. Uns rius i àmbits fluvials de la conca del Besòs amb una alta qualitat ambiental i paisatgística.*
>
> *OQP6. Uns paisatges dels entorns de la ciutat – rodals, en terminologia típica vallesana – gestionats, vius i de qualitat, ben relacionats amb les ciutats que els originen.*

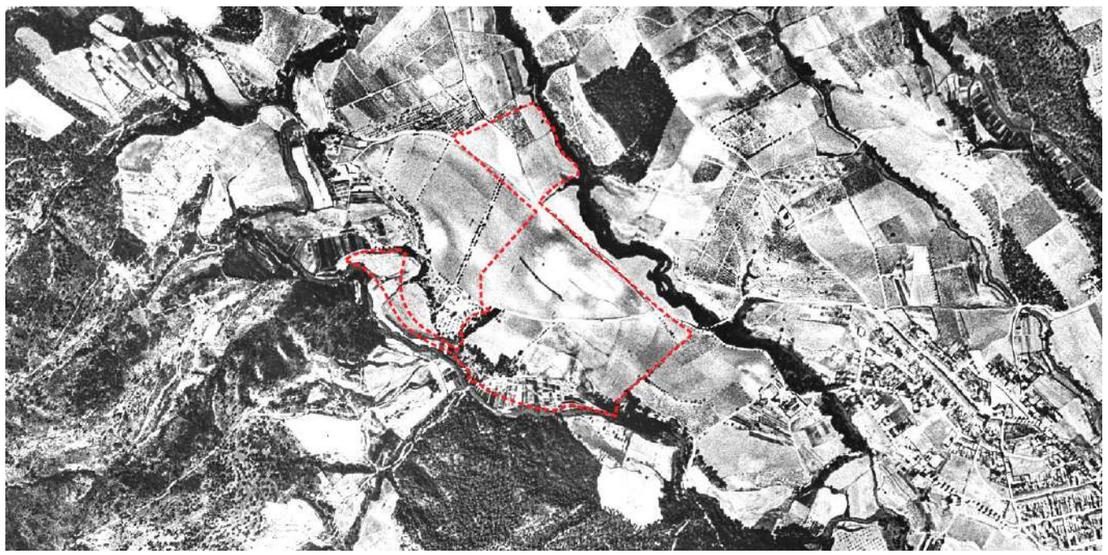
OQP7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfasitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir la diversitat i els matisos dels paisatges de la Plana del Vallès.

1.6 Usos, edificacions i infraestructures existents

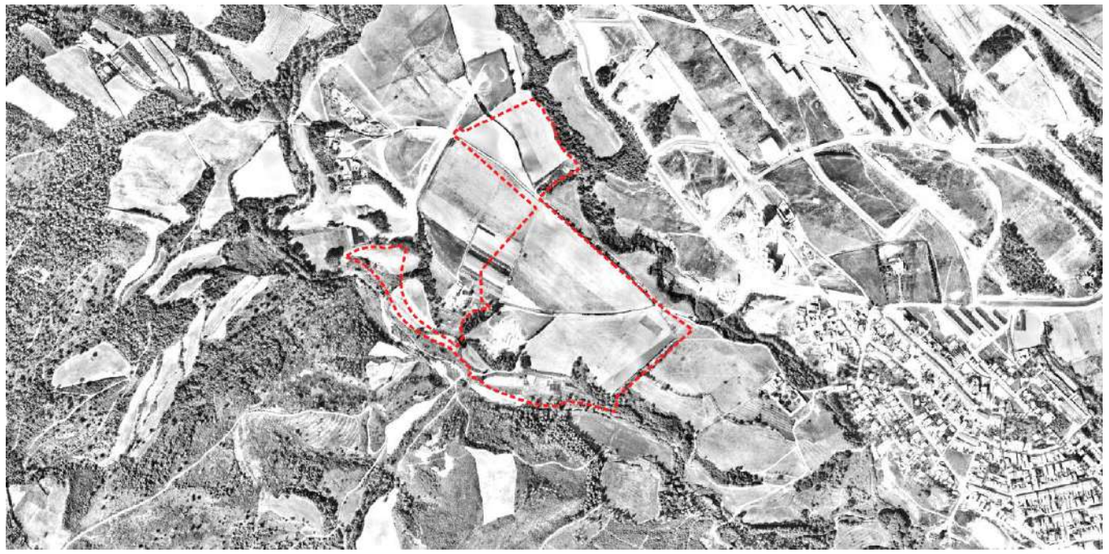
L'evolució de la transformació urbanística a l'entorn dels terrenys que formen l'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic- i la dels usos al seu interior és la de les imatges següents:



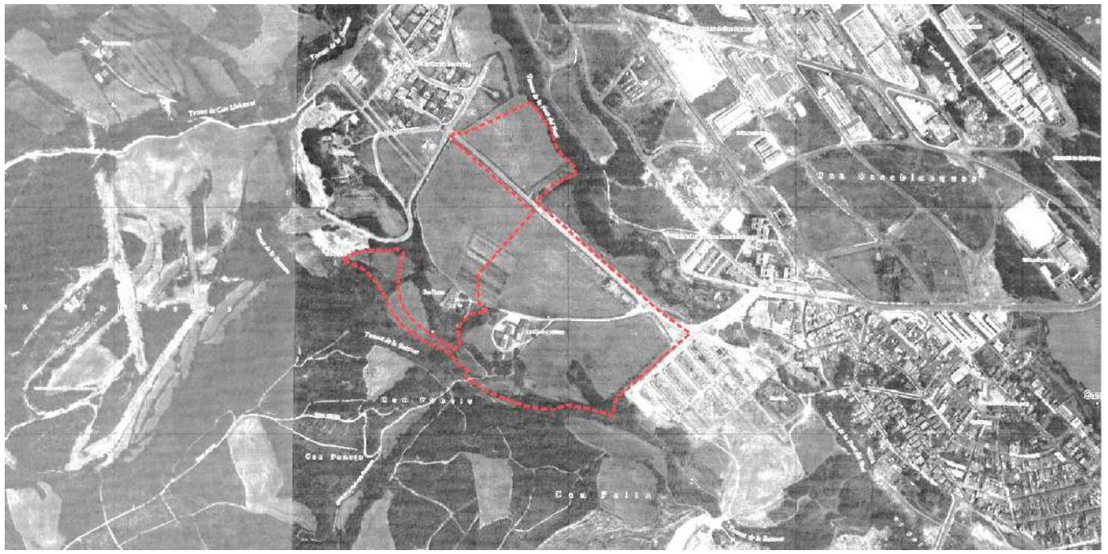
Imatge 11
1945



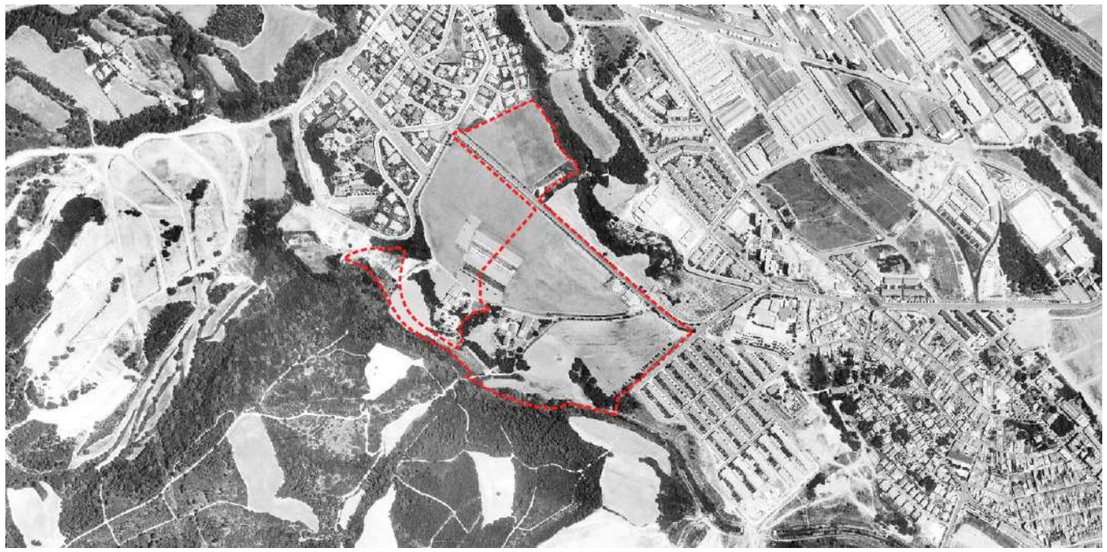
Imatge 12
1956



Imatge 13
1975



Imatge 14
1986



Imatge 15
1997



Imatge 17
2004-2005



Imatge 16
2000-2003



Imatge 18
2010



Imatge 19
2020



Imatge 20
2025

De les imatges anteriors es constata que els terrenys han tingut ús majoritàriament agrícola de forma continuada, mantenint la mateixa estructura de camins amb el traçat de Can Pallars que va passar de camí a avinguda durant els anys 1980 conjuntament amb el desenvolupament de les zones residencials de Sant Quirze Jardí i la de Can Pallars.

1.6.1 Usos i edificacions existents

Els sòls inclosos en el PMU-03 -Can Ponsic- són principalment terrenys de cultiu herbaci amb l'edificació principal de l'equipament privat assistencial Residència Assís i la petita capella de Sant Francesc d'Assís.



Imatge 21 Estat actual dels terrenys

Dins de l'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic- no es localitza cap hàbitat d'interès comunitari, però el flanc sud limita amb un bosc de ribera del Torrent de la Betzuca, format per alberedes i salzedes, identificat com una zona amb alt nivell de sensibilitat per la seva biodiversitat i escassa distribució.

1.6.2 Infraestructures existents

Les infraestructures existents a l'àmbit i al seu entorn immediat són les definides gràficament als plànols informatius de la sèrie *i.06 i* són les següents:

Xarxa unitària d'aigües residuals i pluvials

Les competències de la xarxa de sanejament en alta a Sant Quirze corresponen al Consorci per la defensa de la conca del riu Besòs.

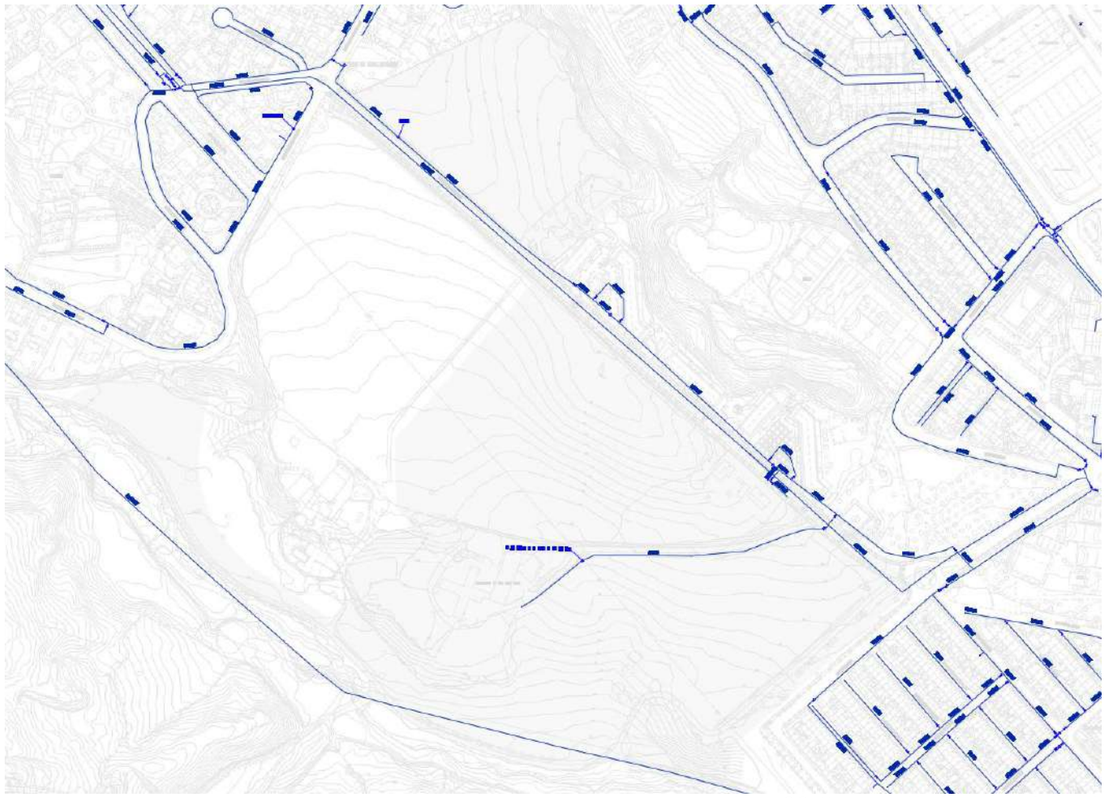
La conducció de sanejament unitària d'aigües residuals i pluvials se situa al perímetre del Sector amb els següents traçats:

- Tram a l'avinguda de Can Pallars en sentit sud-est i diàmetre Ø400mm. La canalització i embornals s'inicien davant el conjunt residencial plurifamiliar de l'avinguda.
- La xarxa de l'avinguda de Can Pallars té continuïtat a la Ronda d'Arraona
- Tram del carrer de la Font de la Riba, que dona servei a la zona residencial de Can Pallars
- Els ramals anteriors desemboquen al col·lector que circula paral·lel al torrent de la Betzuca, es tracta del col·lector principal de Sant Quirze.

Les aigües residuals del nucli urbà de Sant Quirze són tractades a l'EDAR Sant Pau de Riu Sec (Sabadell Sud), juntament amb les de Sabadell.



Imatge 22 Xarxa de clavegueram unitària existent



Imatge 23 Xarxa d'aigua existent

Subministrament d'aigua

La xarxa d'aigua potable de Sant Quirze del Vallès té la seva conducció general a través de l'avinguda Can Pallars i el traçat paral·lel al torrent de la Betzuca.

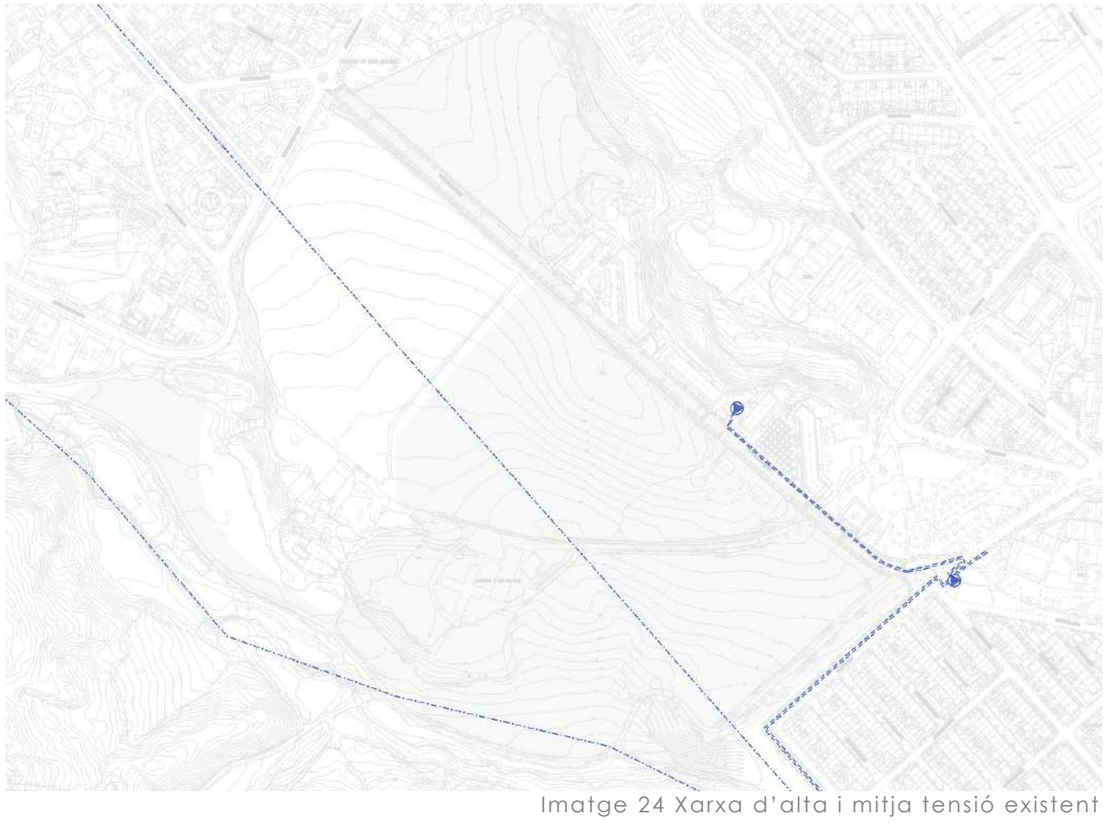
L'abastament d'aigua potable de l'àmbit PMU-03 -Can Ponsic- es realitza a través de l'empresa subministradora ARG Relsa.

Energia elèctrica

L'àmbit queda travessat per una línia d'alta tensió amb 3 torres metàl·liques, en direcció nord-oest – sud-est, seguint la directriu de l'avinguda de la Plana fins a enllaçar amb l'avinguda del Camp.

Dins el municipi discorren diverses línies d'alta tensió, tant per damunt de sòl no urbanitzable, com de sòl residencial. D'acord amb el POUM'24, la demanda del municipi és que aquestes línies es traslladin als laterals de la C-58, aprofitant les obres d'ampliació de l'autovia.

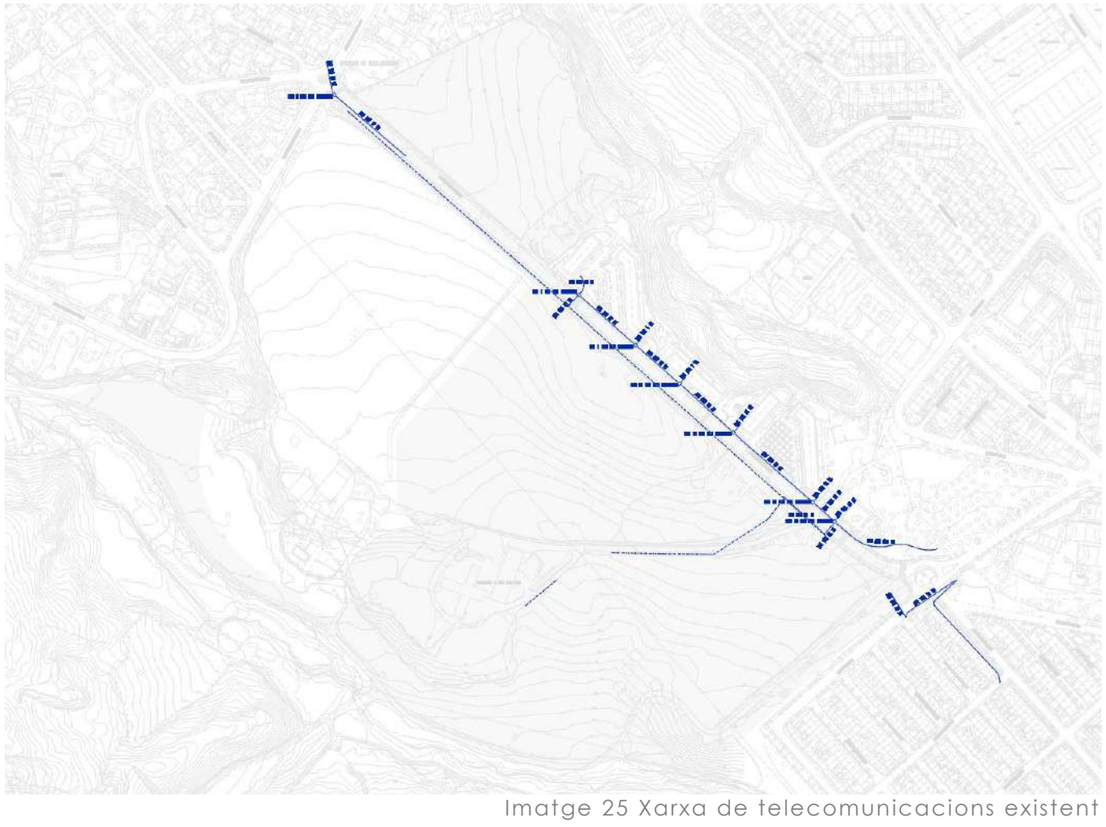
A l'extrem est del Sector, en terrenys fora de l'àmbit, s'identifiquen dos Centres de Distribució (CDI) amb connexió de mitja tensió soterrada. Un se situa al vèrtex format per l'encreuament de la ronda Arraona i el carrer d'Eduard Toldrà, i l'altre entre els edificis residencials plurifamiliars de l'avinguda de Can Pallars.



Imatge 24 Xarxa d'alta i mitja tensió existent

Telecomunicacions

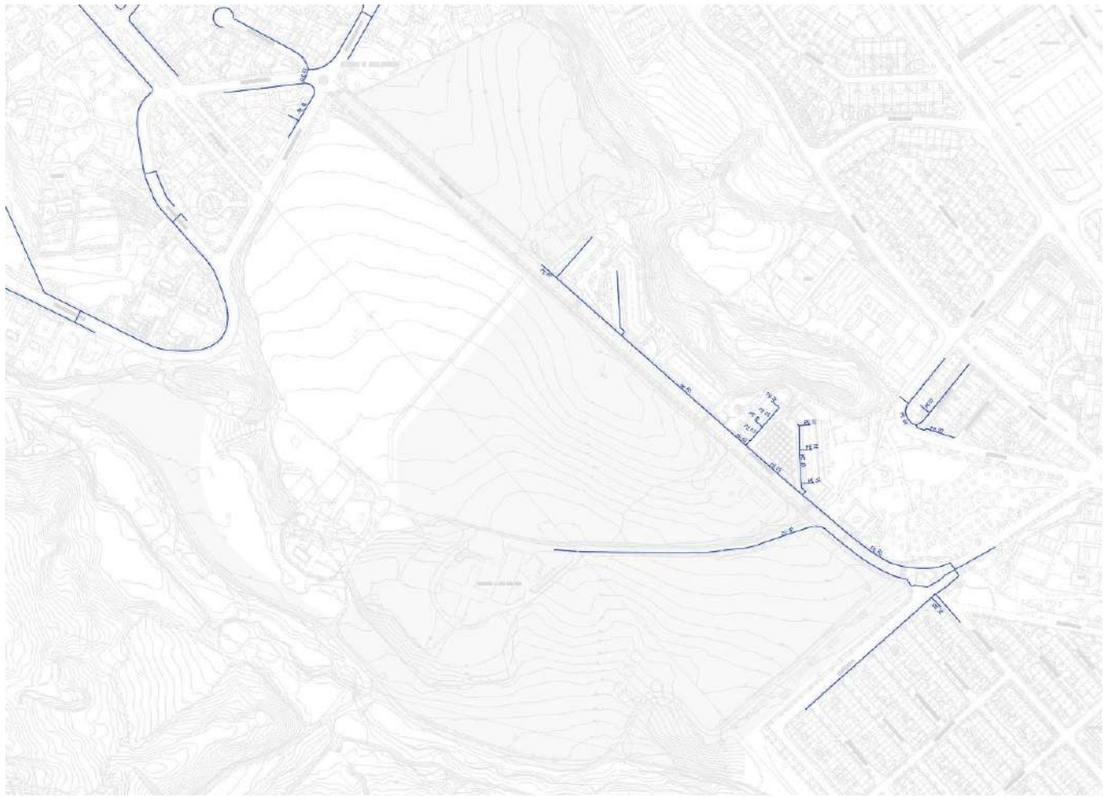
El traçat de telecomunicacions existent disposa d'una xarxa de distribució a l'avinguda de Can Pallars i servei a totes les zones residencials al voltant de l'àmbit.



Imatge 25 Xarxa de telecomunicacions existent

Xarxa de gas

Els terrenys del PMU-03 -Can Ponsic- es troben afectats per una canalització de gas natural en el traçat de l'avinguda de Can Ponsich, així com el tram de l'avinguda de Can Pallars que dona servei a la zona residencial plurifamiliar.



Imatge 26 Xarxa de gas existent

1.7 Patrimoni

1.7.1 Patrimoni arquitectònic

Els terrenys del PMU-03 -Can Ponsic- inclouen la capella de Sant Francesc d'Assís com element que s'incorpora l'inventari de patrimoni municipal dins el Catàleg de béns.

La capella, de titularitat privada i classificada dins els béns de protecció urbanística (BPU), amb fitxa 23875-10, té una nivell de protecció documental (D).

Consisteix en un edifici religiós aïllat de l'any 1997 amb estat de conservació bo i situació de risc baixa. La fitxa del Catàleg de béns disposa de la següent descripció:

> *Petita edificació de planta rectangular d'una sola nau i coberta amb volta de canó i amb teulada a doble vessant a l'exterior. Construït de pedra vista, la part més destacable de l'edifici és la seva façana, presidida per un portal d'accés d'arc de mig punt, amb una petita capelleta a manera de fornícula a la part superior. Corona l'edifici un campanaret d'espadanya, que conserva la campana. Es tracta d'un edifici relacionat amb la proximitat de la Residència Assís.*

Intervencions:

> *Usos permesos: Els que determina el planejament vigent*
>
> *Intervencions permeses:*
>
> *- Es permeten les intervencions de manteniment, consolidació, restauració i rehabilitació.*
>
> *- Es permeten les intervencions de deconstrucció i enderroc del bé.*
>
> *- Qualsevol intervenció requerirà tot allò que estableixen els apartats a i b del punt 4, de l'article 12 de la normativa d'aquest catàleg, sobre protecció documental.*

El Mapa de Patrimoni Cultural de la Diputació de Barcelona complementa la informació amb el següent apunt històric:

> *La capella forma part de les instal·lacions de la residència per a gent gran Assís, un centre geriàtric propietat de la Fundació Privada i Benèfica Assís fundada l'any 1973 pel caputxí franciscà Pare Lleó. Aquesta residència fou construïda en uns terrenys de Can Ponsich, masia molt pròxima, que la família propietària (també anomenada Ponsich i molt vinculada als Caputxins) va donar a la fundació. Va ser inaugurada l'any 1977.*
>
> *Josep Ponsich, el propietari que donà els terrenys, va demanar que es fes una capella dedicada a Sant Josep. La capella, amb advocació també a Sant Francesc d'Assís, fou construïda al jardí de la residència, en un entorn natural i tranquil. Segons els frares caputxins l'edificació està inspirada en la capella de la Porciuncula d'Assís, la primera església de la comunitat franciscana que actualment es troba dins de l'església de Santa Maria dels Àngels.*



Imatge 27 Capella de Sant Francesc d'Assís. Autoria: Lara Pinto Font. INSITU SL

1.7.2 Patrimoni natural

Dins del conjunt de l'àmbit i el seu entorn immediat, diversos arbres formen part del Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local de Sant Quirze del Vallès.



Imatge 28 Fragment del Plànol del Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local

A continuació es descriuen els arbres d'interès que es troben dins el Sector PMU-03 - Can Ponsic-, d'acord amb la numeració del catàleg:

Núm 2.

Nom de l'arbre: Pi de les tres branques

Espècie: Pi pinyoner / Pinus pinea

Circumferència de la soca: 2,93 m

Amplada de la capçada: 15,90 x 16,10 m

Forma de la capçada: Arrodonida, oberta en parasol

Alçada: 16,3 m

Descripció de l'arbre: Pi de grans dimensions, del qual en creixen tres troncs principals de la base. Es troba en el camí de terra en direcció a la masia de Can Poncic, a la segona corba després dels xipresos.

Observacions: Petita heura creixent a la base. Bon estat de conservació

Valors que justifiquen l'interès de l'arbre: Arbre singular per les tres grans branques que creixen des de la base. Es troba aïllat a la vora del camí de terra. Seria interessant poder protegir-lo degut a la seva particularitat i mida.



Imatge 29 Pi de les tres branques (2). Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local

Núm 17.

Nom de l'arbreda: Xiprers de Can Pallars

Espècie: Xiprer / Cupressus sempervirens

Circumferència de la soca: 1,71 / 1,03 / 1,73 / 1,86 / 1,61 / 2,01 / 1,33 / 1,25 / 1,88 / 1,85 / 1,44 / 2,1 / 1,49 / 1,91 / 1,84 / 1,63 / 0,77 / 1,52 / 0,94 / 1,4. De NE a SE

Amplada de la capçada: -

Forma de la capçada: Cònica

Alçada: 10-15 m

Descripció de l'arbreda: Conjunt de xiprers, situats al lateral del carrer que comunica l'avinguda Can Pallars amb la masia de Can Poncic. Arbreda conformada per 20 xiprers de gran mida, que creixen alineats al carrer Pallàs-Llobater, al lateral que dóna al barri de Sant Quirze Jardí.

Observacions: -

Valors que justifiquen l'interès de l'arbreda: Arbre singular per les tres grans branques que creixen des de la base. Es troba aïllat a la vora del camí de terra. Seria interessant poder protegir-lo degut a la seva particularitat i mida.



Imatge 30 Xiprers de Can Pallars (17). Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local

Núm 18.

Nom de l'arbre: Roure de Can Poncic

Espècie: Roure martinenc / Quercus pubescens

Circumferència de la soca: 2,15 m

Amplada de la capçada: 15,30 x 14,20 m

Forma de la capçada: Arrodonida i irregular

Alçada: 15,3 m

Descripció de l'arbre: Roure de gran port i bellesa, de capçada ample i simètrica. Les branques creixen llargues fins al terra i de forma esfèrica al voltant del tronc. Situat al nord oest de la masia de Can Poncic, a prop del torrent de la Betzuca.

Observacions: -

Valors que justifiquen l'interès de l'arbre: Roure de grans dimensions, es troba en mig d'un prat. Un roure de menor mida creix al seu costat. Protegirlo evitaria una possible tala en un futur.



Imatge 31 Roure de Can Poncic (18). Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local

Núm 20.

Nom de l'arbre: Pollancre gros de Can Poncic

Espècie: Pollancre / Populus nigra

Circumferència de la soca: -

Amplada de la capçada: 14,5 m

Forma de la capçada: -

Alçada: 28,05 m

Descripció de l'arbre: Pollancre de grans dimensions, destaca per la seva gran mida i tronc gruixut. Es veu antic i robust. Presenta algunes marques a la part inferior, probablement degut a cartells i senyalitzacions que s'hi varen col·locar.

Observacions: -

Valors que justifiquen l'interès de l'arbre: Arbre antic i llarg, de gran port i bellesa. Aporta naturalitat a l'entorn, i s'imposa amb la seva mida a la vegetació que l'envolta, aportant ombra als vianants del camí durant les èpoques de primavera i estiu.



Imatge 32 Pollancre gros de Can Poncic (20).
Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local

Núm 37.

Nom de l'arbre: Alzina de la residència d'Assís

Espècie: Alzina / Quercus ilex

Circumferència de la soca: 2,98 m

Amplada de la capçada: 20,75 m

Forma de la capçada: Arrodonida, irregular

Alçada: 12,96 m

Descripció de l'arbre: Alzina antiga, de soca i capçada amples. Creix saludablement en un bosquet del jardí de la residència. Presenta alguna petita poda, però es veu molt ben conservada.

Observacions: -

Valors que justifiquen l'interès de l'arbre: Alzina de gran port. Aquesta aporta ombra i bellesa al jardí de la residència. Es veu antiga, i la seva soca grossa i capçada ample i baixa donen ombra i sensació de tranquil·litat al racó on es troba l'arbre.



Imatge 33 Alzina de la residència d'Assís (37).
Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local

El Mapa de Patrimoni Cultural de la Diputació de Barcelona també identifica l'espai del Torrent de la Font del Pont com a zona d'interès dins el patrimoni natural. No obstant, aquest no disposa de protecció ni classificació dins el POUM'24.

Fitxa 08238 – 108

Descripció: El Torrent de la Font del Pont és un curs fluvial de curt recorregut d'aproximadament 3 quilòmetres. Prové del parc agrari de Sabadell, creua la zona nord de Sant Quirze i transcorre soterrat els últims 800 metres, des de l'alçada de l'Institut de Sant Quirze fins al parc de can Feliu, on s'uneix al Torrent de la Betzuca. Té les característiques pròpies dels torrents mediterranis: molt engorjat, amb uns talussos molt alts i una vegetació molt frondosa, amb predomini d'alzines, roures, pins i arbusts mediterranis. També hi trobem àlbers, pollancres, llúpol i càrex, propis de riberals i zones humides. Al llarg del seu recorregut el torrent està delimitat, en gran part, per espais oberts - camps agrícoles, àrees de prat i parcs - i bosquets.

El torrent té un alt interès natural donat que actua com a connector ecològic intermunicipal i com a refugi de la biodiversitat local. Hi podem trobar espècies de mamífers com esquirols, teixons, guineus, eriçons i ratpenats. També existeix una gran biodiversitat d'aus que fan estada i nidifiquen en aquest espai com garses, picots verds, gaigs, tudons, mallerengues, mussols i gamarussos.

Actualment un camí pavimentat d'un quilòmetre de recorregut transcorre tot el torrent en paral·lel, des de l'institut de Sant Quirze del Vallès fins a l'escola Lola Anglada. A aquest s'hi sumen 1'7 quilòmetres de camins alternatius que permeten passejar per tot l'espai. Al llarg de l'itinerari hi ha diferents indrets de descans amb bancs de fusta, zones de mirador i panells informatius que proposen, a més, un joc de descoberta. També hi ha una aula de natura a l'aire lliure que ha estat dissenyada perquè els centres educatius la puguin utilitzar.

Història: L'any 2022 es va projectar el camí de la riba del Torrent de la Font del Pont amb l'objectiu de preservar l'espai natural d'aquest curs fluvial i facilitar-

ne l'ús al veïnat, tot mantenint l'equilibri natural. El juliol del 2023 es van iniciar les obres i el maig del 2024 l'itinerari va ser presentat públicament amb uns tallers de natura. D'altra banda, l'Ajuntament també ha desenvolupat una maleta pedagògica que ofereix eines per a realitzar projectes educatius relacionats amb el coneixement del medi natural del municipi i donar a conèixer els valors naturals del refugi de biodiversitat del Torrent de la Font del Pont.

L'adequació del camí de riba s'emmarca dins el projecte de Pla especial del Parc dels Torrents, aprovat inicialment el març del 2025. Aquest comprèn unes 92 ha i inclou la gran majoria de rieres i torrents del municipi. El pla té com a objectiu preservar l'espai natural dels cursos fluvials presents en l'àmbit urbà i periurbà i ampliar el sistema d'espais lliures per a l'ús públic de la ciutadania.

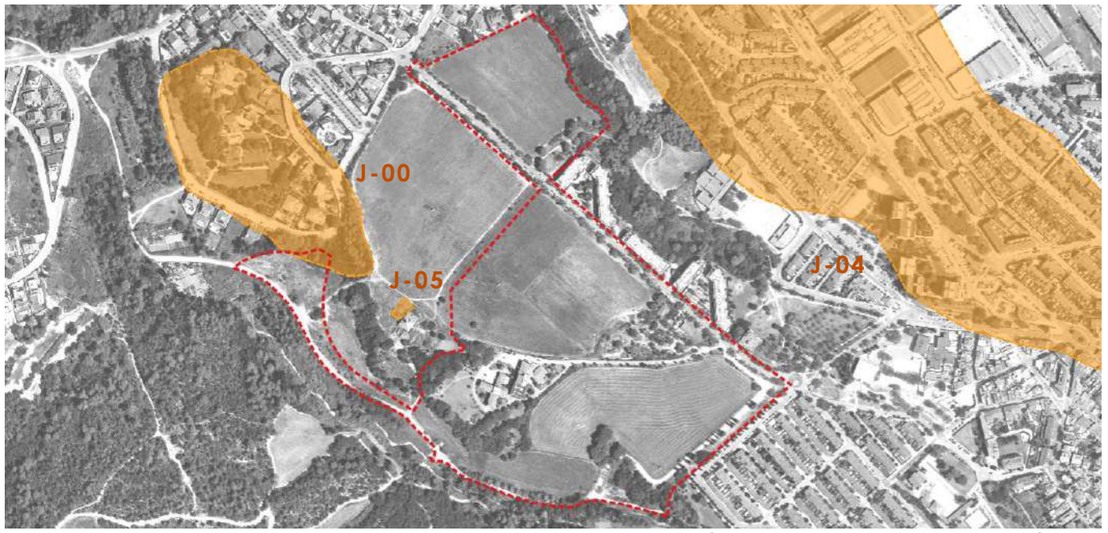


Imatge 34 Torrent de la Font del Pont. Autoria: Lara Pinto Font. INSITU SL

1.7.3 Patrimoni paleontològic

Es localitza el jaciment paleontològic de Can Pallàs a la punta oest de l'àmbit, classificat dins els béns de protecció urbanística (BPU), amb fitxa J-00 i nivell de protecció B. Parcial.

Altres jaciments paleontològics a l'entorn de l'àmbit són el jaciment de Can Poncic, fitxa J-05, amb categoria BCIL, i el jaciment Can Casablanques, fitxa J-04, sense protecció.



Imatge 35 Situació dels jaciments paleontològics

Pel que fa al jaciment de Can Pallàs J-00, el Catàleg de béns el data als segles V a.C. – II a.C. (ibèric-romà), amb un ús original corresponent a assentament agrícola i estat de conservació destruït. Afegeix la següent descripció:

> *Assentament agrícola dispers, subsidiari de Can Ponsich, localitzat en una vasta àrea amb activitat agrícola des de l'Antiguitat. El material localitzat es limita a restes ceràmiques disperses constructives (tègula romana), d'emmagatzematge (dolia romana) i ceràmiques d'ús comú (ibèrica) abocades dins de sitges excavades al sauló que inicialment haurien tingut una funció d'emmagatzematge de gra. En un barranc ubicat sota la Font de la Riba s'hi va localitzar una balma d'enterrament del Neolític, però en aquestes àrees de conreu damunt del barranc i la llera del Riu Sec s'hi van anar localitzant restes d'activitat agrícola des de l'Ibèric final fins a temps recents. Tant en una àrea de camps propera però dins del terme de Rubí com a la zona veïna de Can Ponsich els testimonis arqueològics localitzats són semblants, de manera que l'ús agrícola deuria abastar tota la zona. Amb el temps els camps d'aquesta àrea van ser aprofitats per les cases de pagès de Can Pallars al sector inferior i Can Llobateres a l'àrea superior. Les restes foren detectades per Rafael Subirana en urbanitzar els sectors de Can Pallars i Llobateres, tant als vials com en parcel·les urbanitzades. Vora la casa de pagès de Can Pallàs s'hi van detectar fragments esparsos de ceràmiques comunes, i al carrer de Can Pallàs vora el carrer de la Font de la Riba hi van aparèixer dues sitges amb altres fragments ceràmics. Des de finals de segle XX tota l'àrea ha estat alterada i urbanitzada i el jaciment va quedar destruït; el material no va ser conservat.*

Intervencions:

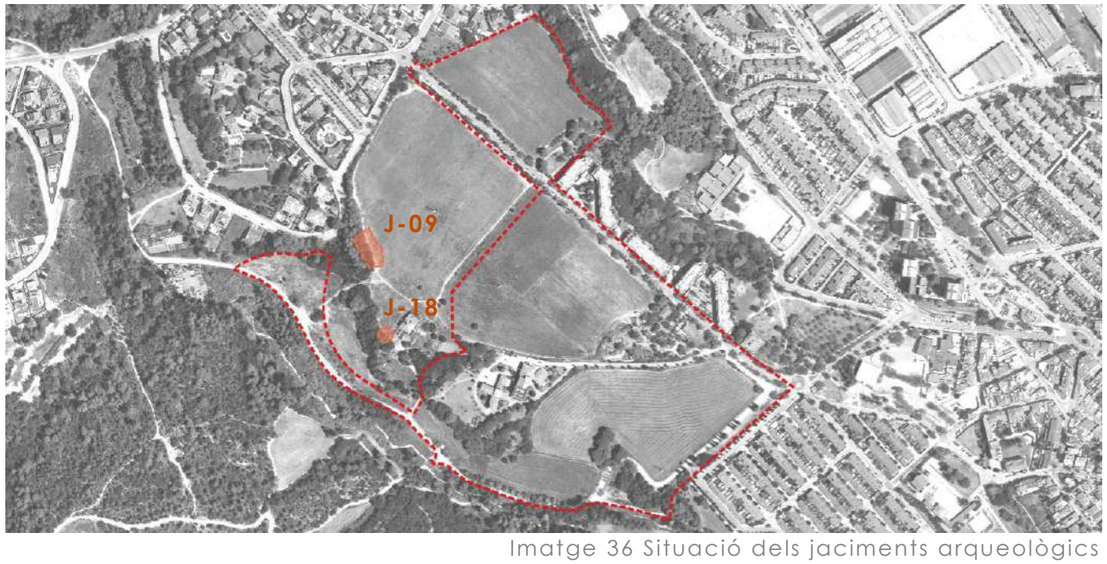
> *Usos permesos: Els que determina el planejament vigent Intervencions permeses: - En qualsevol tipus d'intervenció serà obligatòria la realització d'un informe arqueològic i la recuperació de les restes que es puguin trobar, seguint els criteris de la Llei 9/1993 i el Decret 78/2002 del Reglament del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic. - Es permeten les intervencions de manteniment, consolidació, restauració i rehabilitació condicionades al compliment de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català. - Les obres permeses estan condicionades*

a l'aprovació del Servei d'Arqueologia i Paleontologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. - Qualsevol actuació en un jaciment o àrea d'expectativa arqueològica o paleontològica catalogada, que suposi remocions de terres en subsòl, haurà d'efectuar-se necessàriament sota control arqueològic o paleontològic preventiu. En aquest sentit, qualsevol llicencia L'obra que afecti aquests bens catalogats haurà d'estar condicionada a la realització d'una intervenció arqueològica o paleontològica preventiva de control i, si s'escau, excavació, prèvia autorització del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i segons el disposat a la normativa legal vigent. - Per tal de protegir possibles jaciments no documentats ni coneguts cal que en la tramitació del planejament derivat i de projectes que afectin una superfície superior a 2 hectàrees de sòl es dugui a terme, de forma prèvia i sota la direcció d'un tècnic competent, una prospecció arqueológica de l'àmbit i, si és el cas, la delimitació dels jaciments i àrees d'expectativa arqueològica existents.

1.7.4 Patrimoni arqueològic

Es localitzen els següents jaciments arqueològics propers a l'àmbit:

- El jaciment de Can Pallàs, classificat dins els béns culturals d'interès local (BCIL), amb fitxa J-09 i nivell de protecció A. Integral.
- També s'identifica el jaciment de Can Ponsich, classificat dins els béns culturals d'interès local (BCIL), amb fitxa J-18 i nivell de protecció A. Integral.

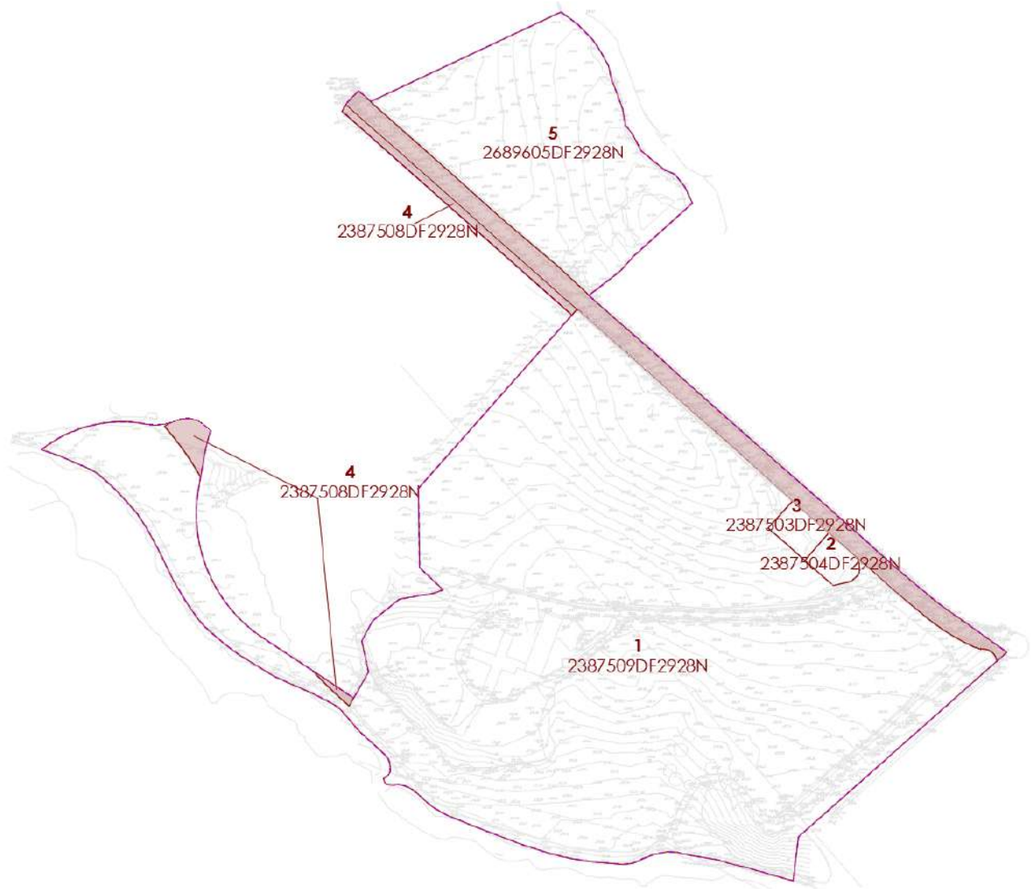


Imatge 36 Situació dels jaciments arqueològics

1.8 Estructura de la propietat

Els terrenys inclosos en l'àmbit del PMU-03 disposen de l'estructura de la propietat següent:

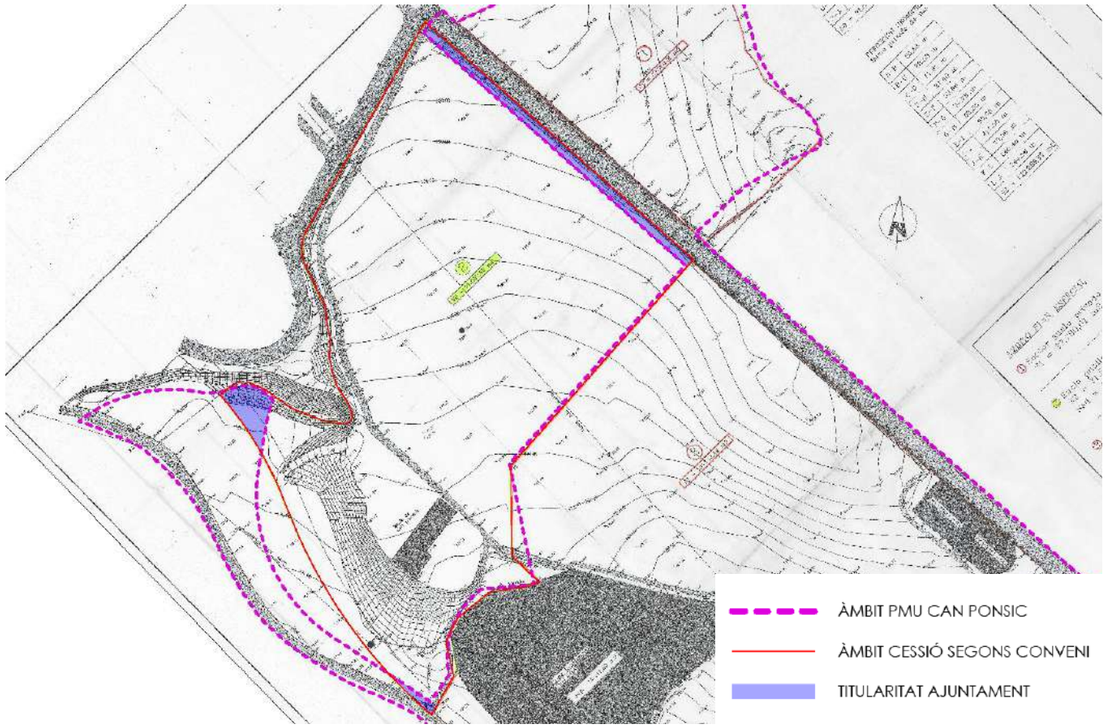
Finca Registral	Superfície Registral	Propietari	CRU/IDUFIR	Núm. finca
157	692.376 m2 (matriu)	Propietari privat	2387509DF2928N	1
			2689605DF2928N	5
2271	1.038,94 m2	Diversos propietaris privats	2387504DF2928N	2
2272	1.126,09 m2	Propietari privat	2387503DF2928N	3
	71.500,05	Ajuntament	2387508DF2928N	4



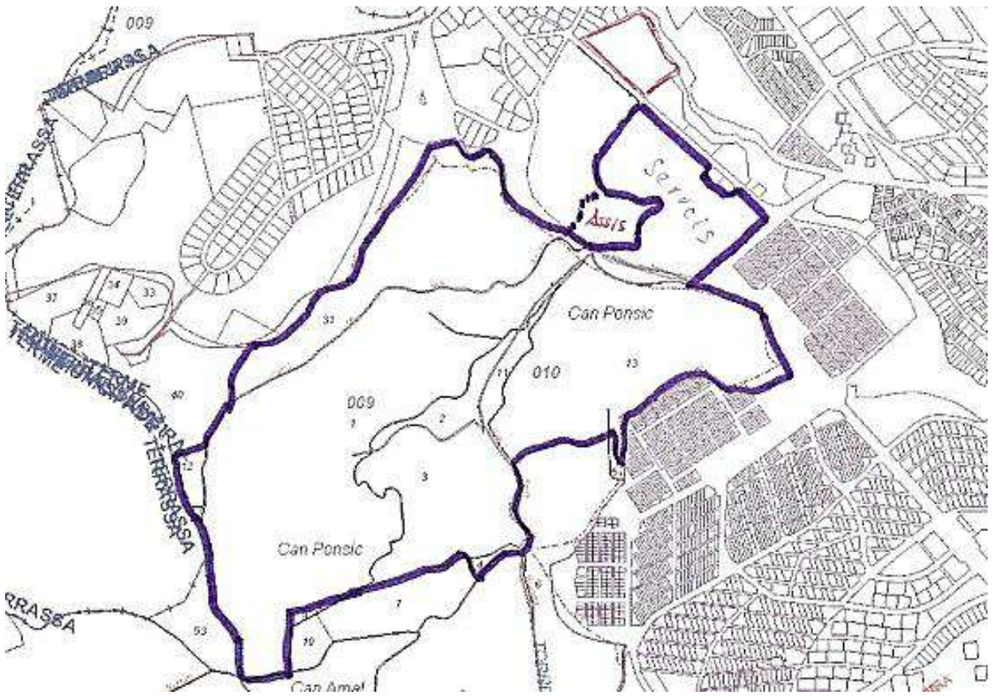
Imatge 37 Estructura de la propietat

D'acord amb el que s'exposa a l'escriptura 402, Santa Perpètua de la Mogoda, a 1 de març de 2002, notària Sra. Maria Paloma Zaldo Pérez. Es va cedir a l'Ajuntament una segregació de 71.500,05 m2 de la finca matriu 157, resultant aquesta última en 692.376 m2.

Es distingeixen tres fragments de propietat municipal en la superposició de delimitacions de l'àmbit del PMU de Can Ponsic respecte la delimitació definida al topogràfic adjunt al conveni de cessió:



Imatge 38
Superposició de delimitacions PMU i cessió



Imatge 39 Finca resultant 157 després de la segregació

1.9 Reportatge fotogràfic



Imatge 40
Vista general de l'àmbit des de migdia



Imatge 41



Imatge 42
Camps herbacis al nord de la Residència d'Assís



Imatge 43



Imatge 44
Vista nord i sud des del centre de l'avinguda de Can Pallars



Imatge 45



Imatge 46

Avinguda de Can Pallars en trinxera, davant zona residencial plurifamiliar



Imatge 47



Imatge 48

Tanques dels habitatges unifamiliars en zona d'eixamplament de vial previst



Imatge 49



Imatge 50

Ronda d'Arraona i passeig Pallàs-Llobater paral·lel a la ronda



Imatge 51 Vista de la Residència d'Assís des del passeig Pallàs-Llobater

1.10 Riscos associats

En aquest apartat d'analitzar la relació de riscos naturals i tecnològics identificats que poden incidir sobre l'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic- amb l'objectiu d'avaluar les possibles afeccions, valorar el grau de vulnerabilitat i determinar els condicionants que cal tenir en compte en l'ordenació i el seu desenvolupament.

1.10.1 Riscos naturals

Inundabilitat

La superfície de l'àmbit no s'inunda per l'avinguda de 10 anys, però, d'acord amb els plànols d'ordenació del POUM'24, a l'extrem est, al carrer del Torrent de la Ribera, l'obra de drenatge és insuficient, desbordant pel Parc del Torrent de la Font del Pont i l'avinguda d'Arraona per avingudes de 100 i 500 anys.



Imatge 52 Inundabilitat POUM. Zona de Flux Preferent i Zona Inundable Q500

En aquesta àrea els terrenys estan en situació de sòl rural. En conseqüència queden afectats pel règim establert per l'article 9bis del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

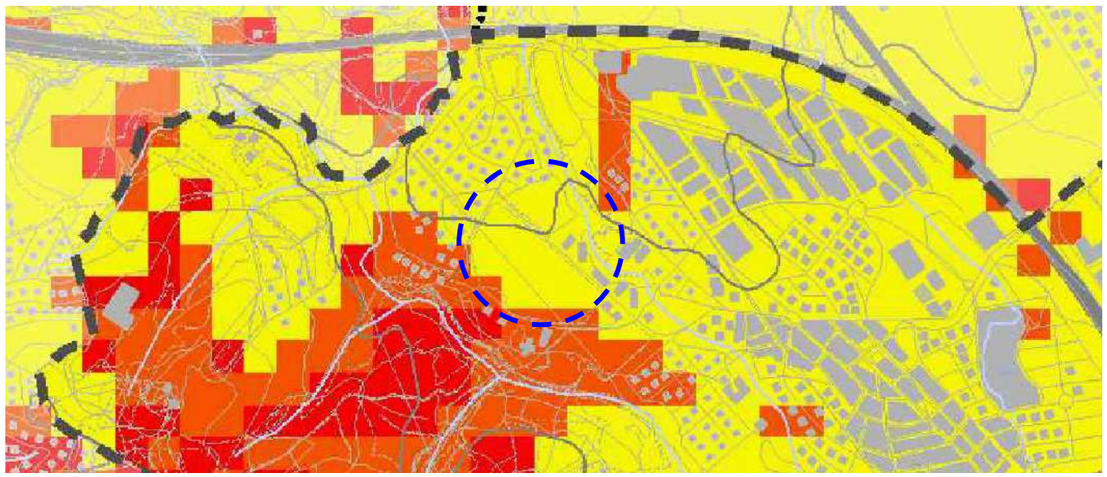
Risc front dels incendis forestals

L'àmbit el Pla de Millora Urbana es troba en continuïtat immediata amb la trama urbana, però limitant també en tota la franja sud-est amb sòl rural no urbanitzable format per bosc de ribera del torrent de la Betzuca. Pel límit nord la massa arbòria està constituïda pel bosc de ribera del torrent de la Font del Pont. Dins el propi àmbit també es troben petites àrees boscoses poc significatives.



Imatge 53 Ortofoto infraroja ICGC 2025

Els boscos de ribera, per la seva major humitat ambiental i estructura lineal vinculada al curs fluvial, solen presentar una càrrega de combustible inferior i un comportament del foc menys intens que les masses forestals seques o contínues. No obstant això, en períodes de sequera prolongada poden esdevenir franges de continuïtat vegetal que cal considerar en la planificació preventiva.



Imatge 54 Fragment plànol i.3.9.2 Riscos. Risc d'incendi forestal POUM'24

D'acord amb els plànols d'informació del POUM'24, juntament amb la situació existent analitzada, el risc d'incendi forestal s'identifica com a risc baix.

Risc geològic i erosió del sòl

D'acord amb la descripció geològica disponible, l'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic se situa majoritàriament sobre dipòsits quaternaris de ventalls al·luvials (Qv3), formats per còdols i graves heteromètriques amb matriu llimosa o sorrenca i amb un grau de cimentació variable, i parcialment, al quadrant nord, sobre materials miocens constituïts per lutites i gresos amb intercalacions de bretxes.

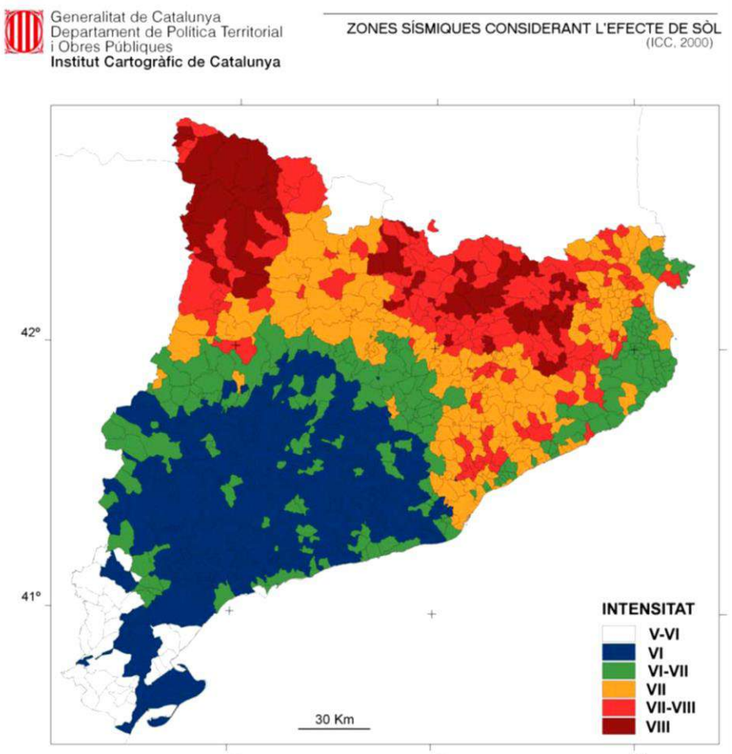
Des del punt de vista dels riscos geològics, no s'identifiquen elements estructurals singulars ni litologies associades a processos de subsidència o dissolució que permetin anticipar afeccions greus o generalitzades. Tanmateix, la naturalesa al·luvial dels dipòsits quaternaris implica una certa heterogeneïtat lateral i vertical dels materials, pròpia dels sistemes de ventall, que pot traduir-se en variacions locals de capacitat portant i en possibles assentaments diferencials si no es caracteritza adequadament el terreny. La presència de matriu llimosa o sorrenca i de nivells superficials de llims vermells pot afavorir, en episodis de pluja intensa, processos d'erosió superficial o inestabilitats puntuals en talussos provisionals d'obra.

Pel que fa als materials miocens del sector nord, la presència de lutites pot comportar una major alterabilitat i pèrdua de resistència en condicions de saturació, així com una resposta mecànica diferenciada respecte dels gresos i nivells de bretxes intercalats. Aquesta alternança litològica pot generar plans de debilitat que caldrà considerar en el disseny de desmunts o fonamentacions.

En conjunt, els riscos geològics identificats no presenten, amb la informació disponible, un caràcter limitant per al desenvolupament del sector, però sí que introdueixen condicionants geotècnics que hauran de ser precisats mitjançant el corresponent estudi geotècnic, especialment pel que fa a la capacitat portant, el control d'assentaments i l'estabilitat de talussos en fase d'urbanització i edificació.

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Geològic de Catalunya (IGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica de cada municipi segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismotectònics. En aquest mapa es té en compte l'efecte del sòl sobre el qual es troba el nucli urbà de cada municipi segons una classificació geotècnica elaborada per l'IGC.



Imatge 55 Mapa de zones sísmiques considerant l'efecte del sòl

Segons aquest mapa, el terme de Sant Quirze del Vallès està exposat a un risc sísmic d'intensitat VII, segons l'escala de MSK, considerant l'efecte del sòl, i que es caracteritza de la següent manera:

Grau VII. Danys a les construccions

- La majoria de les persones s'esporugueixen i corren cap al carrer. Moltes tenen dificultat per mantenir-se dretes. Les vibracions són percebudes per persones que condueixen automòbils.
- Sonen les campanes grans. En alguns casos, es produeixen esllavissades en carreteres que passen per vessants amb pendents pronunciats; es produeixen danys en juntes de canalitzacions i apareixen fissures en murs de pedra.
- S'aprecia onatge a les llacunes i l'aigua s'enterboleix per la remoguda del fang. Canvia el nivell de l'aigua dels pous i el cabal de les deus. En alguns casos, tornen a rajar deus que estaven seques i s'assequen d'altres que rajaven. En certs casos, es produeixen esllavissades en talussos de sorra o de grava.
- Moltes construccions del tipus A (parets de pedra o maçoneria en sec, o parets de fang, de toves o de tàpia) pateixen danys greus (classe 3: Danys greus. Esquerdes a les parets, caiguda de xemeneies de fàbrica) i algunes fins i tot destrucció (classe 4: Destrucció. Esvorancs (bretxes) a murs resistents, enderrocament parcial, pèrdua d'enllaç en diferents parts de la construcció. Destrucció d'envans i parets de tancament). Moltes construccions del tipus B (parets de fàbrica de maó, de blocs de morter, de maçoneria amb morter, de maçoneria amb morter i carreus, entramats de fusta) pateixen danys moderats (classe 2: Danys moderats. Fissures en parets, caiguda de grans trossos de revestiment, caiguda de teules, caiguda de baranes d'obra, esquerdes i enderrocaments parcials de xemeneies). Moltes construccions del tipus C (estructura metàl·lica o de formigó armat) experimenten danys lleugers (classe 1: Danys lleugers. Fissures en els revestiments, caiguda de petits trossos de revestiment).

Les magnituds que corresponen a aquesta intensitat estan entre 5.1, 5.2 i 5.3.

Segons la norma sismoresistent d'aplicació general i d'edificació NCSE-02, pel municipi de Sant Quirze del Vallès, l'acceleració sísmica bàsica ab/g és de 0,04 i el coeficient de contribució K de 1,0.

En conseqüència el municipi de Sant Quirze del Vallès té una perillositat sísmica baixa.

1.10.1 Riscos tecnològics

Contaminació del sòl

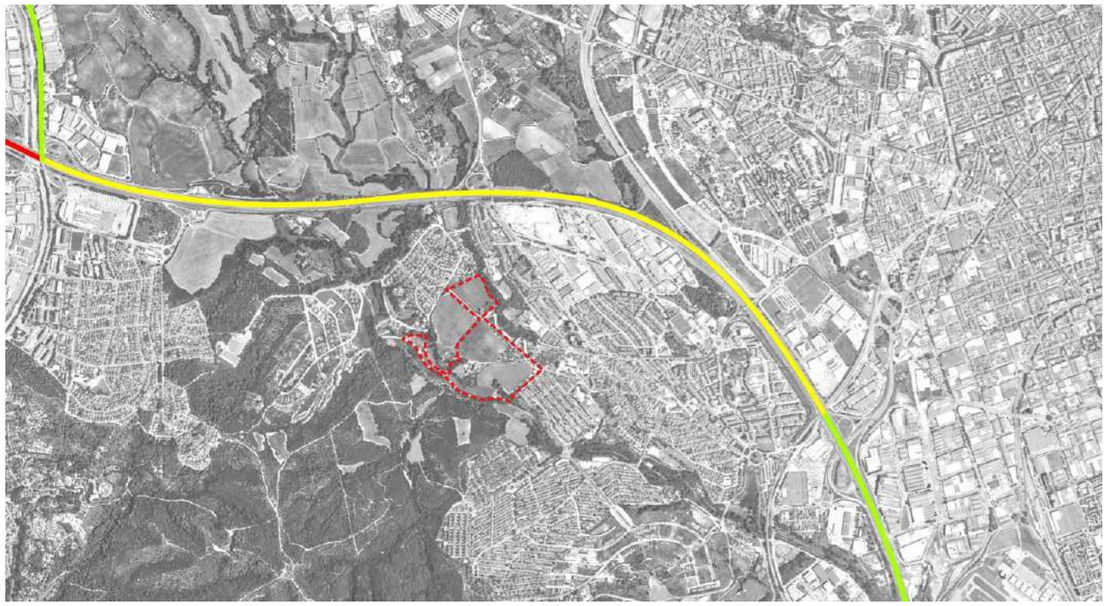
No es té constància que a l'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic hi hagi cap indici de sòl contaminat ni coneixement de la realització de cap investigació de la qualitat del sòl i/o subsol. La situació en estat original de la major part dels terrenys del sector, sense haver-hi realitzat usos diferents als agrícoles, no suposa la presència de sòls contaminats.

Risc en línies elèctriques

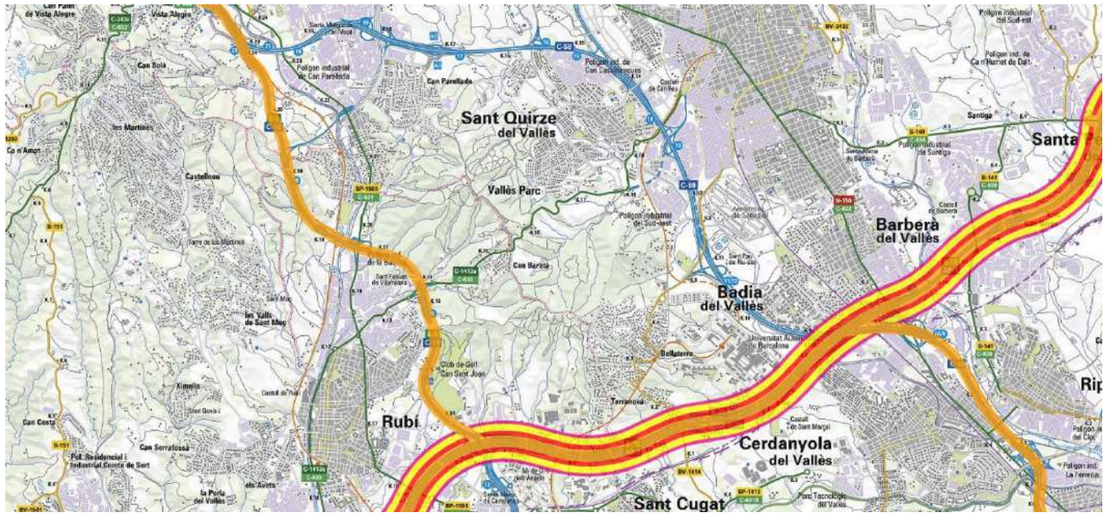
En l'àmbit municipal discorren diverses línies elèctriques d'alta tensió, tant sobre sòl no urbanitzable com sobre sòl residencial, i una d'elles travessa directament l'àmbit objecte d'ordenació. En aquest context, el municipi planteja el trasllat d'aquestes línies als laterals de l'autovia C-58, aprofitant les obres previstes d'ampliació de la infraestructura, amb l'objectiu de reduir la seva incidència sobre el teixit urbà.

Risc associat al transport de mercaderies perilloses

De cara a l'operativitat dels agents de Protecció civil davant d'un episodi d'accident pel transport de matèries perilloses, només es consideren aquells eixos de mobilitat per carretera o tren amb nivells de flux de desplaçament que sigui classificat com a important o molt important. En el cas de l'entorn de l'àmbit, l'única via de comunicació que presenta un risc associat al transport de mercaderies perilloses és la carretera C-58. La imatge següent mostra el Mapa de Protecció Civil de Catalunya relatiu al risc associat al transport de mercaderies perilloses, assignant un perill de grau mig pel qual no s'estableixen zones d'indefensió.



Imatge 56 Risc tecnològic de carreteres



Imatge 57 Zones d'indefensió viàries

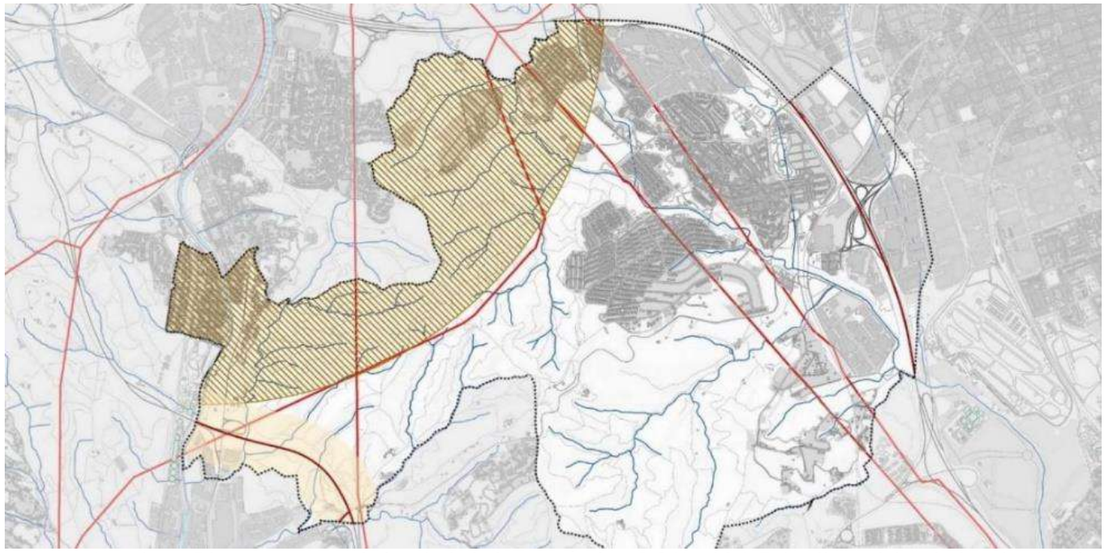
L'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic- se situa a uns 450 m de la carretera C-58, en conseqüència, no hi ha risc.

Risc químic en els conductes de matèries perilloses

En el cas de risc químic en conductes de matèries perilloses, el municipi de Sant Quirze del Vallès no presenta afectació.

Risc químic en els establiments industrials

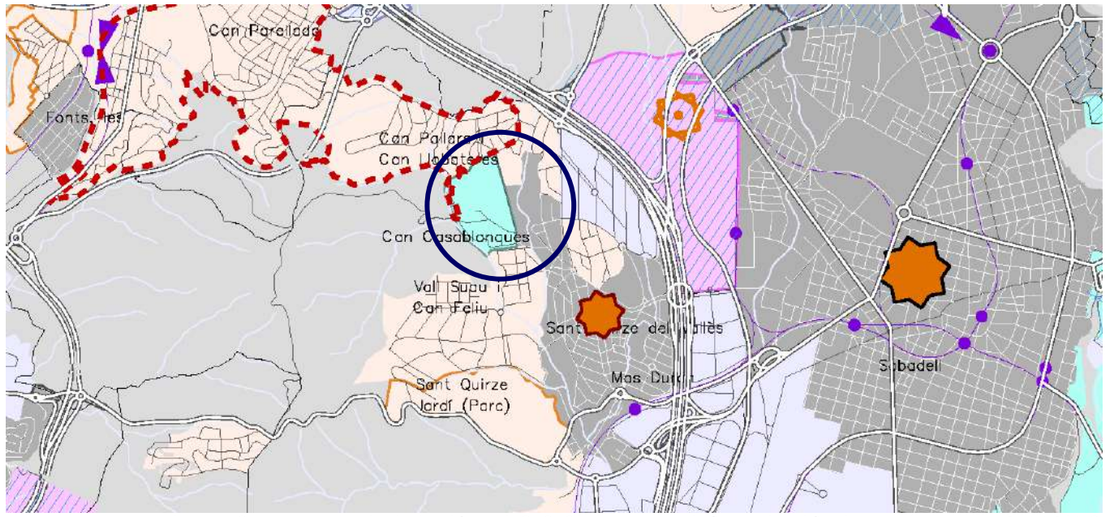
El sector es troba fora del perímetre d'alerta i intervenció del risc químic en els establiments industrials. No obstant, el POUM'24 inclou part de l'àmbit dins zona d'alerta de l'empresa LAMIRSA (Laboratoris Miret SA) amb classificació de nivell baix.



Imatge 58 Mapa municipal del risc químic. POUM'24 Estudi ambiental estratègic

1.11 Determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona 2010

El PTMB, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010, ordena estratègicament el desenvolupament territorial dels 164 municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona. El seu objectiu principal és promoure un model de creixement sostenible, compactat i equilibrat, que preservi els espais naturals i agraris, reforci les centralitats urbanes i millori la mobilitat i les infraestructures. El PTMB estableix criteris i directrius que han de seguir els planejaments urbanístics municipals per garantir una ordenació coherent i integrada del territori metropolità.



Imatge 59 Fragment del plànol 2.3 Sistema urbà. Estratègies urbanes. PTMB'10

El Pla defineix Sant Quirze del Vallès com a Centre urbà dins les estratègies dels continus urbans intermunicipals, i concretament classifica l'àmbit d'actuació en dos tipologies de teixits:

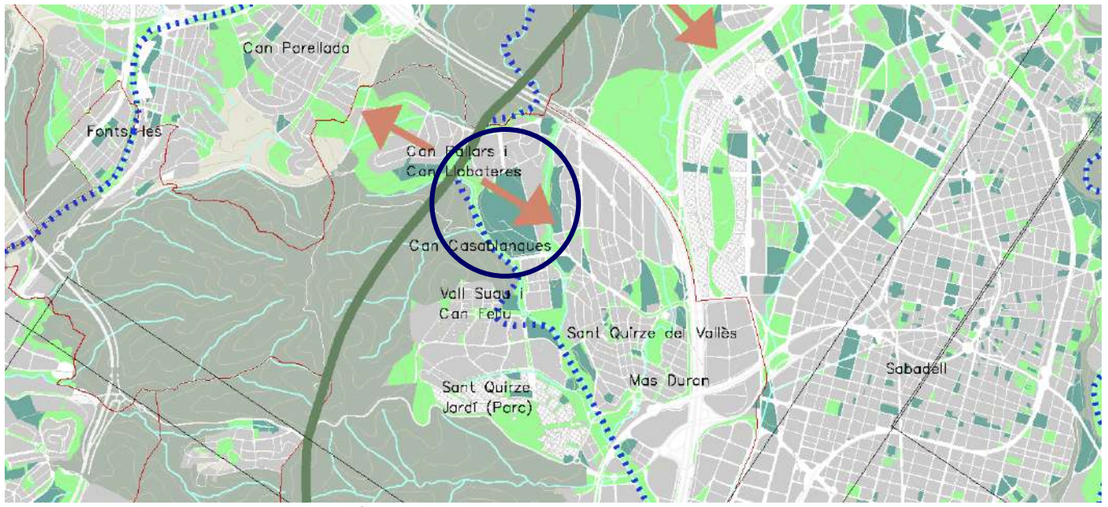
- Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes amb capacitat de desenvolupament.
- Àrees especialitzades residencials

Les Normes d'ordenació territorial del pla estableixen el següent al Títol Tercer. Sistema d'assentaments:

> *Article 3.6 Centres urbans*
>
> *1. El Pla assenyala regulacions per a les àrees centrals de les ciutats metropolitanes incloses en continus urbans intermunicipals dels quals són referents urbans i prestadores de serveis.*
>
> *2. Els Plans urbanístics han de preservar el caràcter i les funcions urbanes d'aquestes àrees i els han de potenciar, especialment en aquells casos en què siguin referents urbans d'àrees especialitzades de caràcter residencial i/o d'activitat econòmica, d'acord amb els següents objectius:*
>
> *- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.*
>
> *- Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.*
>
> *- Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.*
>
> *- Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.*
>
> *- Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.*
>
> *- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*
>
> *- Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*
>
> *3. En els casos en què sigui necessària l'ampliació física d'aquests espais de centralitat urbana per tal d'incrementar el seu nivell de servei i les limitacions dimensionals o morfològiques de la trama urbana existent no ho permetin, els plans urbanístics establiran els mecanismes d'aquesta ampliació optant per les següents estratègies segons aquest ordre de preferència:*
>
> *- Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre.*
>
> *- Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central.*
>
> *- Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació.*

El Pla de Millora Urbana manté i potencia les funcions urbanes de l'àmbit i millora el seu nivell d'accessibilitat global.

Pel que fa el sistema d'espais oberts, el PTMB'10 identifica els principals connectors ecològics com a objectiu per garantir al màxim la permeabilitat entre les àrees d'interès natural.



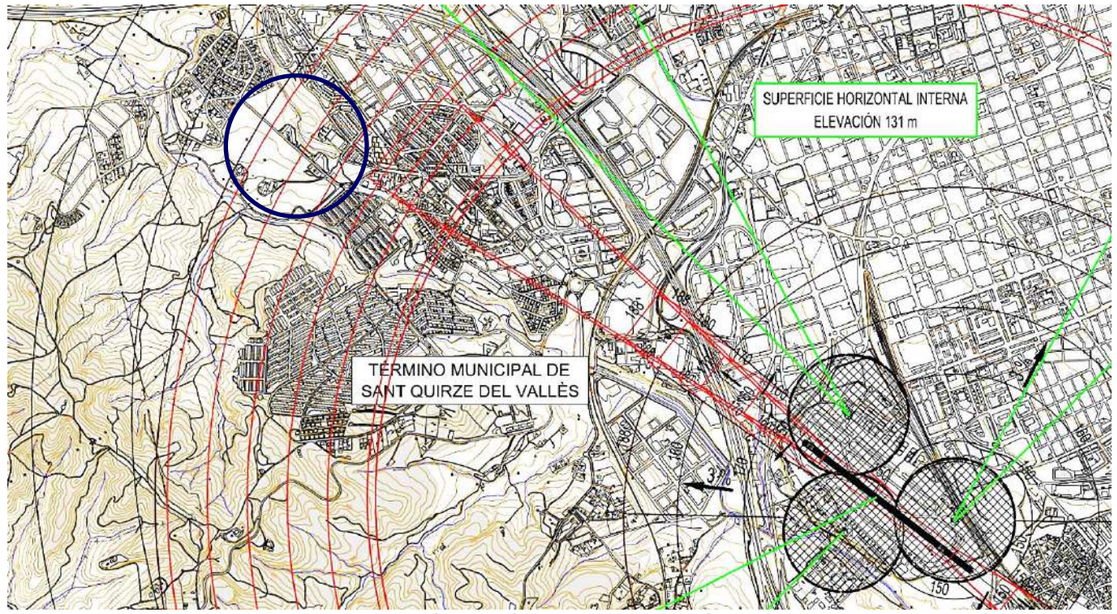
Imatge 60 Fragment del plànol 1.3 Espais oberts. Proposta amb planejament. PTMB'10

L'àmbit se situa a l'entorn de protecció i millora de l'eix fluvial de la Betzuca proposat pel PTMB'10 com a corredor fluvial i juntament amb el connector amenaçat per continus urbans.

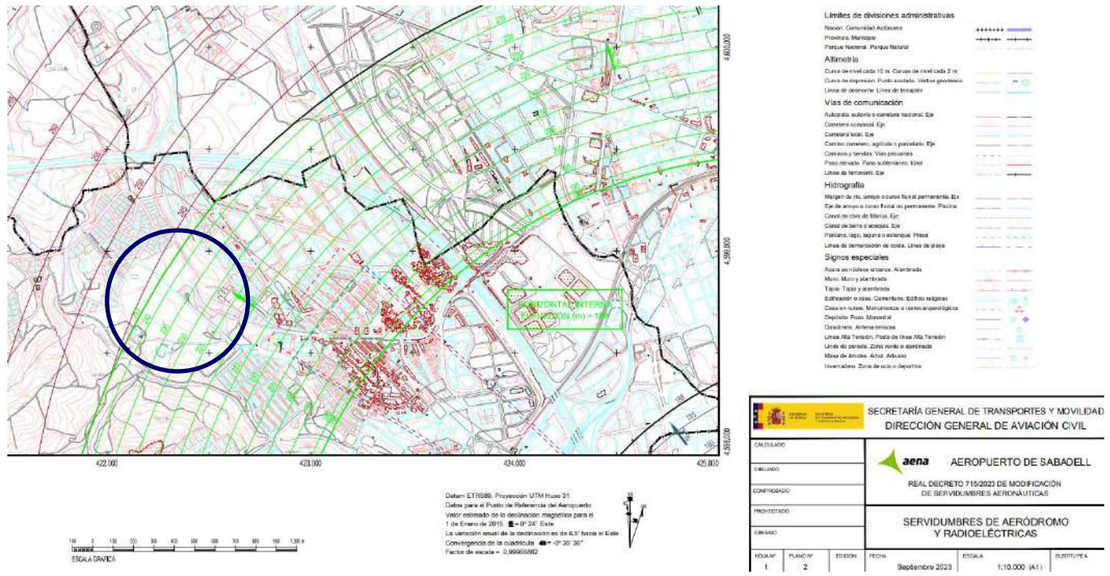
D'acord amb aquestes directrius el Pla determina a l'Annex II de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental com a proposta la preservació i millora dels microhàbitats singulars que apareixen en el torrent de la Betzuca i de la Font del Pont, així com recuperar els hàbitats naturals en alguns trams d'aquests, especialment al sector de Can Ponsic. L'informe també proposa la preservació dels conreus de secà existents per tal de mantenir la riquesa ambiental que suposen i el valor social que aporten.

1.12 Determinacions del Pla director de l'aeroport de Sabadell. Servituds aeronàutiques.

L'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic- està afectat per les servituds aeronàutiques i radioelèctriques establertes al Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell (Barcelona).



Imatge 61 Situació de l'àmbit en relació a les servituds aeronàutiques i radioelèctriques



Imatge 62 Modificació de les servituds aeronàutiques RD 715/2023

Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell que afecten aquest terme municipal, determinen les altures (respecte al nivell de la mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc...), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, tret que quedi acreditat, segons el criteri de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Reial Decret 369/2023.

1.13 Determinacions del POUM'24 que es desenvolupa

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Quirze del Vallès es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió del 3 de febrer de 2023, i el text refós amb la incorporació d'una sèrie de prescripcions validat per la mateixa Comissió amb data 26 d'abril de 2024 i publicat al DOCG número 9192 amb data 27 de juny de 2024, a l'efecte de la seva executivitat.

1.13.1 Determinacions generals del POUM'24 sobre el desenvolupament i execució dels plans de millora urbana

L'article 201 de les Normes urbanístiques del POUM'24 estableix unes determinacions generals a tenir en compte en la redacció dels plans de millora urbana:

> *article 201. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana*
>
> *1. **Els plans de millora urbana s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes**, d'acord amb l'article **65** i l'article **P36** d'aquestes Normes.*
>
> *2. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en el sòl urbà consolidat, **establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients**, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.*
>
> *3. S'haurà de **definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la**, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article **P14** d'aquestes Normes.*
>
> *4. S'haurà de delimitar un o més polígons d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.*

L'article 65 al que fa referència l'article 201 té el següent contingut:

> *article 65. Condicions d'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació*
>
> *1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes Normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes Normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.*
>
> *2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:*
>
> *a) Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada en l'article G6 i en el capítol II dels paràmetres urbanístics d'ordenació del títol vuitè d'aquestes Normes.*

b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, que es regulen d'acord amb el que estableix el Catàleg de béns a protegir que incorpora aquest POUM. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l'illa on es situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part integrant del Catàleg, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.

c) Les proteccions dels sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

L'article P36 al que fa referència l'article 201 té el següent contingut:

article P36. Planta baixa

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.

2. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:

a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en carrers o terrenys.

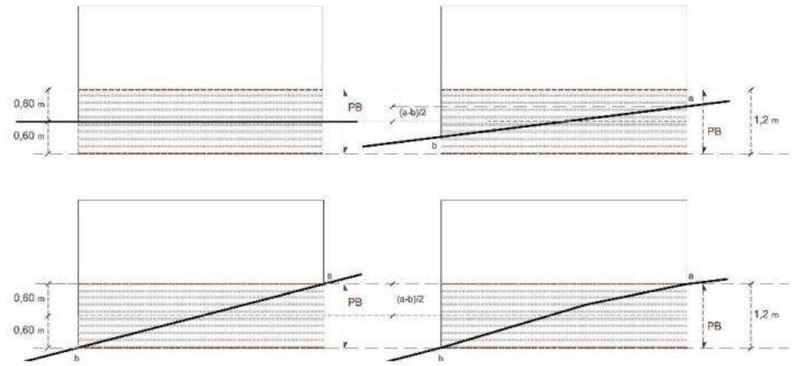
b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent en la qual s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions, la condició de planta baixa i el còmput de sostre edificable de la planta baixa i de la planta soterrani. Aquesta norma específica permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general amb l'objectiu de no sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida, d'acord amb el que determina l'article P31.3.

3. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.

3.1. Norma general.

En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o de menys d'1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 metres per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.

En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, s'haurà de recular la planta baixa.



[...]

4. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

4.1. Norma general.

En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1 metre per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

[...]

8. Respecte l'alçada construïda mínima i màxima de la planta baixa (segons definició de l'article P42), si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, s'aplicaran els següents criteris:

a) No s'admet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes: entresolat semisoterrani.

b) L'alçada lliure mínima es fixa en 2,50 metres, llevat que el local es destini a un ús públic, o bé industrial o de magatzem, en què aquesta haurà de ser com a mínim de 3,20 metres. S'exceptuen aquelles dependències i zones que, expressament segons la legislació sectorial, admeten una menor alçada.

c) A la planta baixa es podrà construir un altell, d'acord amb la definició de l'article P38 d'aquestes Normes urbanístiques com a ampliació del local situat en la mateixa si no ho prohibeix la regulació d'una determinada zona.

L'article P14 al que fa referència l'article 201 té el següent contingut:

article P14. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.

2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:

- Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que determina l'apartat 3 d'aquest article.

- Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.

3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta golfes, si s'escauen, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic o lliure.

4. Amb aquesta finalitat es regula de forma genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons tipus de règim d'habitatge, pel cas que no estigui regulat expressament en la fitxa d'un sector o polígon d'actuació:

- Habitatge lliure: 90 m²construits/ habitatge.

- Habitatge públic genèric: 80 m²construits/habitatge.

1.13.2 El PMU-03 -Can Ponsic- en el POUM'24

D'acord amb l'article 198 de les Normes urbanístiques el POUM'24 de Sant Quirze del Vallès delimita un sector de sòl urbà no consolidat anomenat PMU-03 -Can Ponsic-. La tipologia d'aquest PMU-03 és de transformació urbana amb l'objectiu de la transformació d'usos i la reurbanització.

L'article 199 de les Normes urbanístiques sintetitza el quadre següent les característiques dels sectors de millora urbana:

ÀMBIT O SECTOR			TIPOLOGIA TEIXIT	SUPERFÍCIE	VIALITAT	ESPAIS LLIURES	EQUIPAMENTS	ALTRES SISTEMES	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	ST TOTAL	ST NO RESIDENCIAL	ST RESIDENCIAL	HBTG TOTALS
				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	ut
PMU 1	Les Fonts Sud	R	plurifamiliar	12.655	2.658	4.556	253	127	7.593	5.062	6.244	717	5.527	65
PMU 2	Carrasco i Formiguera	AE	industrial	12.449	2.490	3.735	0	0	6.225	6.225	6.133	6.133	0	0
PMU 3	Can Ponsic	R	pluri., eq. privat	192.899	19.290	48.225	0	0	67.514	125.384	34.600	16.389	18.210	215
PMU 5	Les Casetes est	AE	terciari	2.947	619	324	0	0	936	2.004	3.448	3.448	0	0
PMU 6	Sotavia	R	unifamiliar	47.652	8.577	4.765	0	0	13.343	34.310	14.215	0	14.215	38
PMU 7	Los Rosales Nou	R	plurifamiliar	31.208	4.681	8.738	10.299	0	23.718	7.490	12.032	0	12.032	142
PMU 10	Mas Duran oest	R	plurifamiliar	11.612	1.393	1.626	0	0	3.019	8.593	9.290	0	9.290	105
PMU 11	Mas Duran sud	M	plurifamiliar, terciari	8.229	0	0	1.975	0	1.975	6.254	13.249	5.843	7.406	87
PMU 12	Can Corbera	AE	industrial	43.499	10.440	8.700	0	0	19.140	24.360	24.360	24.360	0	0
PMU 13	Estació	M	terciari, plurifamiliar	19.856	3.971	10.921	0	0	14.892	4.964	15.885	11.914	3.971	46
PMU 15	Can Canals Est	AE	industrial	152.237	38.059	28.925	7.612	1.522	76.119	76.119	92.865	92.865	0	0
TOTAL PMUs				535.244	92.179	120.514	20.139	1.649	234.474	300.763	232.320	161.668	70.652	698
TOTAL PMU RESIDENCIAL				304.255	36.599	67.910	12.527	127	117.162	187.092	89.629	22.948	66.681	652
TOTAL PMU ACTIVITAT ECONÒMICA				230.989	55.579	52.605	7.612	1.522	117.311	113.671	142.691	138.720	3.971	46

L'Annex normatiu 1 conté les Fitxes normatives dels plans de millora urbana. La corresponent al PMU-03 -Can Ponsic- té el següent contingut:

Pla de millora urbana Can Ponsic Codi: PMU-03

1. Àmbit:

a) Comprèn els terrenys de la finca de Can Ponsic situada entre el torrent de la Beztuca i l'avinguda Can Pallàs, a l'oest de l'escola Lola Anglada, i els terrenys de la finca d'Assís entre el torrent de la Betzuca i l'avinguda Can Pallàs que limiten a sud amb la zona residencial de Vallsuau-Can Feliu i a nord amb l'equipament públic on s'hi inclou la masia de Can Ponsic (terrenys actualment de conreu).

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 192.899 m². Dins l'àmbit s'inclouen 10.794 m² de sòls de titularitat pública no computables com a finques aportades.

2. Objectius:

a) Consolidar l'àmbit sud de la finca de Can Ponsic per a usos assistencials i d'equipaments privats, possibilitant l'ampliació de la residència Assís, tant en capacitat com en serveis comuns, i la implantació d'altres establiments assistencials o sanitaris.

b) Completar la façana nord est de l'avinguda de Can Pallàs mitjançant la implementació d'usos residencials plurifamiliars.

c) Obtenir les cessions de sòl destinades a espais lliures per tal de garantir la continuïtat del Parc dels Torrents i del Parc territorial del Torrent de la Font del Pont.

d) Garantir la continuïtat (permeabilitat) tant ecològica com visual des del sòl no urbanitzable de la serra de Galliners fins al torrent de la Font del Pont.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	*Viari 8,00%*
	Viari peatonal 2,00%
	Espais lliures 25,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims 35,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	*Residencial 8,00%*
	Dotacions privades 57,00%
	SÒL PRIVAT màxim 65,00%

***El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic** mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa. **En qualsevol cas, el sòl destinat a espais lliures no podrà ser inferior al 80% del que es determina en aquesta fitxa**.*

*Aquesta és una actuació de transformació urbanística que té per objectiu la transformació d'usos i la reurbanització. D'acord amb el que estableix l'article 43 del TRLU als deures de cessió del sòl destinats a sistemes de sòl públic, caldrà afegir la **cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic** del sector.*

*D'aquesta cessió del 10% d'aprofitament urbanístic **es descomptarà el potencial aprofitament urbanístic que aquests sòls ja haguessin cedit** en el seu dia en virtut de les obligacions que emanaven de l'anterior ordenació urbanística i que ara es modifiquen en el present POUM. El càlcul de les diferencies d'aprofitament, entre el que es preveu ara i el materialitzat en el seu dia, es realitzarà en el projecte de reparcel·lació corresponent.*

*En el present sector, consta que la cessió en concepte d'aprofitament urbanístic de l'anterior planejament es realitzà en execució del conveni urbanístic subscrit en data 12 de gener de 2000 entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i l'Ordre dels Frares Menors Caputxins de Catalunya. En el referenciat conveni, l'Ordre deis Frares Caputxins **s'obligava a cedir a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès una peça destinada a ús dotacional públic de 71.500 m²**. Aquesta cessió es formalitzà l'1 de març de 2002, mitjançant escriptura pública de cessió gratuïta atorgada davant la*

Notaria de Santa Perpetua de la Mogoda, Na Maria Paloma Zaldo Pérez, si bé no s'ha procedit a efectuar la inscripció registral de dita cessió, amb la corresponent segregació.

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	***0,18** m²st/m²sl.*
ús principal	***residencial i dotacions privades***
usos complementaris	*la resta d'usos compatibles*
índex d'edificabilitat bruta residencial	***0,10** m²st/m²sl.*
índex d'edificabilitat bruta de dotacions	***0,08** m²st/m²sl.*
sostre edificable màxim (indicatiu)	***34.600** m²st.*
sostre edificable màxim residencial (indicatiu)	***18.210** m²st.*
sostre edificable màxim de dotacions (indicatiu)	***16.389** m²st.*

El coeficient d'edificabilitat s'aplicarà sobre el sòl computable del sector descomptats aquells sòls de domini públic que, segons la legislació vigent, no generen aprofitament urbanístic. ***La precisió del sòl computable respecte la superfície total del sector de planejament, s'establirà en el planejament derivat*** *corresponent.*

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de ***reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 45% del sostre residencial****.*

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU. Així mateix, tal i com ho preveuen els articles 68.2h i 83.2e del RLU, haurà de fixar els terminis obligatoris per al seu inici i per l'acabament de la construcció.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: ***11*** *hbtg/ha.*

El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Tipus d'habitatge	*Sostre (m²st)*	*Percentatge*	*Habitatges (mín.)*	*Habitatges (màx.)*
Residencial lliure	***10.016***	***55,00 %***	***89***	***112***
Habitatge protegit	***8.195***	***45,00 %***	***80***	***103***
Total habitatges (indicatiu)	*18.210*	*100 %*		*215*

e) ***Determinacions fonamentals de l'ordenació****:*

- L'amplada de l'avinguda de Can Pallars haurà de ser superior a ***20,50 metres****. La resta de la xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu.*

- La posició dels sòls destinats a ***espais lliures*** *que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant;* ***cal que el pla de millora urbana els situï al llarg dels torrents, per tal de formar part del Parc dels torrents****.*

- En els plànols d'ordenació del POUM hi ha grafiada una línia discontinua situada a la ***corba de nivell 180 msnm****, identificada en la llegenda com a "Límit edificable".* ***Entre aquesta línia i el torrent de la Betzuca no es podrà situar cap edificació****.*

- ***En els plànols d'ordenació*** *també* ***es grafien dos àmbits de localització preferent de les edificacions****: un es correspon amb el gàlib del sòl edificable destinat a l'ampliació de la residència Assís; l'altre es correspon amb el gàlib que pot ser ocupat per la implantació d'altres establiments assistencials o sanitaris.* ***Aquests gàlibs tenen caràcter indicatiu*** *i podran ser modificats, de forma justificada, pel pla de millora urbana. Finalment, cal assenyalar que* ***els usos de serveis privats permesos en aquest sector, restaran limitats a aquells que no comportin un ús intensiu del territori, i amb una limitació de la seva concurrència pública****, en coherència amb el tractament majoritari d'un espai i un entorn pròxim al sòl no urbanitzable i una dominància dels espais oberts al seu voltant.*

- El ***nombre màxim de plantes serà: 4p*** *(planta baixa i 3 plantes).*

- Caldrà que en el desenvolupament del pla de millora urbana es maximitzi la ***permeabilitat ecològica del sector****, evitant la dispersió territorial del nou sostre,* ***preservant la matriu agrícola*** *i* ***recuperant els hàbitats naturals associats al torrent de la Betzuca****, si resulta escaient, d'acord amb l'establert en l'annex II de l'informe de sostenibilitat ambiental del Pla territorial metropolità de Barcelona, relatiu a les actuacions de protecció i millora de la connectivitat.*

f) Zones bàsiques preferents a detallar:

El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del

sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques. En aquest sector, ***el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:***

- Edificació en ordenació oberta, codi 4; i/o

- Serveis privats, codi 8.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) ***El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients*** *per una correcta i racional execució per fases del sector****. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada*** *previstes en el TRLU.*

b) Les persones propietàries incloses dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;

- implementar una xarxa de sanejament separativa (aigües residuals i aigües pluvials) i internalitzar el cost global del sanejament de forma proporcional al sector (per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre). En aquest sentit, caldrà subscriure un conveni entre l'administració amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i les persones propietàries de l'àmbit per tal de formalitzar el compromís d'executar la xarxa de sanejament amb les adequades condicions per a que pugui ser recepcionada per l'Ajuntament.

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

d) ***Aquest àmbit es troba afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell****. El planejament de desenvolupament haurà de ser remès a la Direcció General d'Aviació Civil,* ***abans de la seva aprovació inicial****, per a ser informat conforme a la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals.*

L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció -incloses les grues de construcció i similars-) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023 en la seva actual redacció.

En cas que les construccions o instal·lacions previstes pel planejament de desenvolupament vulnerin les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, juntament amb la sol·licitud d'informe a la Direcció General d'Aviació Civil, s'haurà de presentar per part de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès, un Estudi Aeronàutic de seguretat en el que es justifiqui que no es compromet la seguretat, ni queda afectada de mode significatiu la regularitat de les operacions de les aeronaus o que es tracta d'un supòsit d'apantallament, als efectes de que l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) emeti informe vinculant, prèvia consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, en el que s'acrediti que no es comprometen ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades al Reial Decret 369/2023.

L'aprofitament susceptible de materialització, serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliquin al mateix les condicions que, en el seu cas, estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

e) La superfície de l'àmbit no s'inunda per l'avinguda de 10 anys, però a l'extrem est, al carrer del Torrent de la Ribera, l'obra de drenatge és insuficient, desbordant pel Parc del Torrent de la Font del Pont i l'avinguda d'Arraona per avingudes de 100 i 500 anys.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

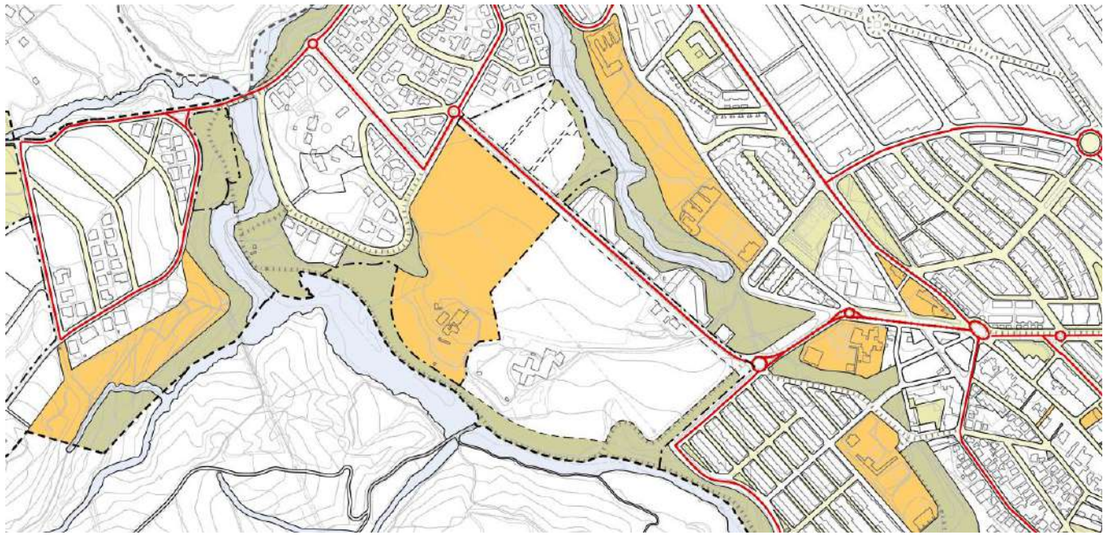
Mentre no es tramiti el pla de millora urbana la residència Assís i les dues edificacions residencials existents dins l'àmbit restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les obres previstes en l'article 108 del TRLU i en l'article 119 del RLU.

1.13.3 Els sistemes en les Normes urbanístiques del POUM'24

Les Normes urbanístiques del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès contenen les següents determinacions sobre els sistemes urbanístics que el Pla de millora urbana Can Ponsic ha de considerar.

Sistema de comunicacions

El POUM'24 defineix els vials que integren l'estructura general i orgànica del territori i la xarxa de comunicacions destinada a facilitat la mobilitat sostenible. L'àmbit s'integra dins l'estructura viària jerarquitzada del municipi, tot assignant-li un paper estratègic en la consolidació de la xarxa urbana i en la millora de la connectivitat entre els nous desenvolupaments i la trama consolidada.



Imatge 63 Plànol d'ordenació 2. Estructura General del Territori. POUM'24

- L'avinguda de Can Pallars té consideració de xarxa viària urbana principal.
- Tant l'avinguda de Can Pallars com el camí Pallàs-Llobater que voreja el torrent de la Betzuca, disposen d'un itinerari de la xarxa indicativa de carrils bici.
- Els vials de l'àmbit corresponents a la zona residencial són indicatius.

Les normes urbanístiques del POUM'24 estableixen les següents determinacions:

article 75. Definició, tipus i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi X i s'inclouen en un dels subsistemes següents:

[...]

- Xarxa viària urbana, codi X. Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana de la vila de Sant Quirze del Vallès i del barri de Les Fonts, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.

- Complement de vialitat, codi Xv. Comprèn espais complementaris dels anteriors, podent significar diferents finalitats en funció de la categoria de sòl a la que complementen, ja sigui espais per vianants en la xarxa viària urbana o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de la xarxa viària territorial.

[...]

article 77. Règim general

1. En l'obtenció, projecte, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

*4. **En el sòl urbà no consolidat els plans de millora urbana ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació**.*

5. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

6. La legislació sectorial de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres vigent, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

article 78. Regulació dels usos i condicions d'ordenació

[...]

2. Xarxa viària urbana, codi X:

a) Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol vuitè d'aquestes Normes urbanístiques. Trànsit rodat, per als vianants i aparcament en superfície.

b) Usos compatibles: serveis tècnics i ambientals vinculats al viari i aparcament en subsòl.

c) Usos condicionats: serveis tècnics i ambientals destinats a la instal·lació d'ascensors vinculats a edificis plurifamiliars en els que es justifiqui la impossibilitat de situar l'ascensor en sòl privat i sempre i quan es garanteixi el manteniment de la funcionalitat i la qualitat de l'espai públic on es situïn. Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

3. Complement de vialitat, codi Xv:

a) Ús dominant: mobilitat, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol vuitè d'aquestes Normes urbanístiques. Trànsit per als vianants i rodat.

b) Usos compatibles: aparcament, espais lliures.

c) Usos condicionats: serveis tècnics i ambientals destinats a la instal·lació d'ascensors vinculats a edificis plurifamiliars en els que es justifiqui la impossibilitat de situar l'ascensor en sòl privat i sempre i quan es garanteixi el

manteniment de la funcionalitat i la qualitat de l'espai públic on es situïn. Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

[...]

article 81. Obertura i millores del sistema viari

1. Els nous vials o millores o condicionaments de vials ja existents hauran de projectar-se i construir-se de manera que:

- No afectin els elements d'interès per al medi natural i el paisatge.

- Respectin al màxim els cursos d'aigua i, en qualsevol cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidrogràfic en la secció 3a del capítol III d'aquest títol quart.

- Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o la fragmentació dels hàbitats. Això darrer es farà intentant mantenir la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pogués interceptar, evitant afectar elements amb potencial valor com a connector ecològic i, en cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilització del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors.

- Redueixin l'impacte paisatgístic.

- Mantinguin les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció de bombers, d'acord amb la normativa sectorial vigent en matèria de protecció contra incendis en els edificis.

2. Els corresponents projectes tècnics d'intervencions a la xarxa rodada principal hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més, un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que s'estableix en la legislació urbanística i sectorial vigent. El projecte haurà de prendre, quan escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.

[...]

Sistema d'espais lliures públics

Pel que fa al sistema d'espais lliures, el POUM integra l'àmbit de Can Ponsic dins l'estructura verda municipal articulada a partir dels torrents i dels parcs territorials, atribuint-li un paper actiu en la configuració del Parc del torrent de la Font del Pont i en la continuïtat amb el sistema del torrent de la Betzuca, la riera de Can Barra i el Riu Sec. El sector porta implícita la condició de cessió i urbanització de la part corresponent del parc-torrent, de manera que el desenvolupament urbanístic no només ha de garantir els estàndards quantitatius d'espais lliures, sinó també la seva funció estructuradora com a connector ecològic, límit entre la ciutat compacta i el territori obert i espai de lleure de proximitat. En aquest marc, les determinacions de les Normes urbanístiques concreten la delimitació, règim i condicions d'ordenació dels espais lliures del PMU-03, assegurant la seva integració en la trama verda municipal, la continuïtat dels itineraris i la compatibilitat amb els valors ambientals i hidrològics associats al sistema fluvial.

Les Normes urbanístiques del POUM'24 regulen el Sistema d'espais lliures als articles 89 a 100 de la següent manera:

article 89. Definició i tipus

[...]

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema de parcs i jardins urbans, codi V

- Sistema de parcs territorials, codi P

- Sistema hidrogràfic, codi H

3. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

article 90. Definició, tipus i identificació

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

2. Aquest POUM identifica els següents subsistemes:

[...]

- Places i jardins urbans, codi Vj. Correspon a espais verds urbans de dimensions petites o mitjanes o (inferiors a 5.000 m²) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissants, arbusts, gespes, arbres, etc.) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Espais pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja constants.

[...]

article 93. Regulació dels usos

1. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol vuitè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles:

a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com: educatiu, esportiu o sòcio-cultural.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

b) S'admeten els serveis tècnics i ambientals, sempre que no ocupin més d'un 1% de la superfície del àmbit qualificat com a sistema de parcs i jardins urbans.

c) Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

d) Aparcament en subsòl. S'admet l'ús d'aparcament en subsòl, sempre que no interfereixi en la funcionalitat de l'espai lliure. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada, d'acord amb les determinacions legalment establertes en l'article 35 del TRLU. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant

concessió administrativa o altre instrument legítim en dret. Els casos en que aquest POUM admet específicament l'ús d'aparcament en subsòl venen grafiats en els plànols d'ordenació amb el doble codi V/Xa. En la resta de sòls qualificats com a sistema de parcs i jardins urbans es podrà admetre l'ús d'aparcament en subsòl mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic, tal i com es preveu en els articles 67 i 68 del TRLU.

article 94. Condicions d'ordenació, segons tipus

[...]

7. El tractament i ordenació dels sòls qualificats com a subsistema de places i jardins, codi Vj, s'ajustaran al següent:

a) L'ordenació de les places i jardins respondrà als objectius generals següents:

- satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans;

- permetre la conservació, recuperació i millora del paisatge urbà; i

- adaptar-se a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

b) Aquests espais s'ordenaran, preferentment, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà ser superior al 40% de la superfície total de cada espai, sent recomanable que no superi el 30%.

c) Les zones d'estacionament a l'aire lliure no excediran el 10% de la superfície qualificada de sistema d'espais lliures. Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament en els sòls qualificats com a sistema viari.

d) Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 7 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de sistema d'equipaments comunitaris o de serveis tècnics i ambientals. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través de les places i jardins.

e) Tots els elements d'aquest subsistema de parcs i jardins urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin, seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

[...]

article 96. Definició i identificació

1. El sistema de parcs territorials comprèn els sòls interns a l'àrea urbana respecte dels quals l'Administració pública intervindrà activament per tal de garantir i promocionar les seves funcions mediambientals, d'esplai, repòs, esbarjo i lleure per als ciutadans a partir de la conservació i la regeneració de la massa arbòria existent o de la seva ampliació en dimensió important. Part dels sòls inclosos en els parcs territorials corresponen a àrees d'influència de les rieres que han quedat integrades en les àrees urbanes en les que el Pla vol garantir la seva conservació.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema de parcs territorials s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi P.

article 97. Titularitat El sòl qualificat com a sistema de parcs territorials serà de titularitat pública.

article 98. Règim general

1. En l'obtenció, el projecte, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels diferents parcs territorials s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els que es determinaran mitjançant els corresponents plans especials urbanístics que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquest sistema.

2. En qualsevol cas, es garantirà la conservació dels sistemes naturals i semi naturals d'aquests espais i es determinaran les condicions per la seva regeneració i millora.

article 99. Regulació dels usos i condicions d'ordenació

1. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol vuitè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles: agrari i recursos naturals.

- S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del sistema i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.

- També s'admeten instal·lacions per a la pràctica esportiva, sempre i quan no excedeixin del 10% del sòl executat i siguin d'ús i domini públic.

3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial urbanístic.

4. Les actuacions en els sòls qualificats de sistema de parcs territorials en contacte amb el sistema hidrogràfic hauran de donar compliment al que s'estableix en l'article 2.24 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona sobre les actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials i en les zones verdes i en els parcs urbans amb funció connectora o de transició.

article 100. Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a l'ordenació detallada dels parcs territorials que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita, es redactaran plans especials urbanístics, d'acord amb el que s'estableix a l'article 14 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Aquests plans especials urbanístics establiran les següents determinacions fonamentals:

a) La determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.

b) Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents garantint l'equilibri ecològic i preveient les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.

c) La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.

3. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials urbanístics amb les finalitats descrites l'anterior apartat, aquest Pla estableix la necessitat de la tramitació d'un pla especial urbanístic que inclou la major part dels sòls qualificats com a sistema de parcs territorials. Aquest sector de desenvolupament en sòl urbà i en sòl no urbanitzable és el Pla especial urbanístic del Parc dels torrents. A l'article 242 d'aquestes Normes es defineixen l'àmbit, els objectius i criteris generals d'ordenació, edificació i ús, així com les condicions de gestió.

Serveis tècnics

El POUM'24 regula els serveis tècnics de la següent manera:

article 113. Definició i identificació

1. El sistema de serveis tècnics i ambientals comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou, també, els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc..

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema de serveis tècnics i ambientals s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi T.

article 114. Titularitat i gestió El sòl destinat a sistema de serveis tècnics i ambientals podrà ser de titularitat pública o privada, ja sigui dels titulars de l'activitat o de tercers.

article 115. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics i ambientals s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis definits en aquesta secció es podrà qualificar el sòl necessari com a sistema de serveis tècnics i ambientals, seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial urbanístic que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sòl afectat.

article 116. Regulació dels usos

1. Ús dominant: serveis tècnics i ambientals, d'acord amb el que estableix la secció primera del capítol III del títol vuitè d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.

4. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest capítol, els serveis tècnics i ambientals que ocupen reserves de sòl precises consten grafiades als plànols d'ordenació.

article 117. Condicions d'ordenació i edificació 1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.

2. Tanmateix, es respectaran les següents condicions:

a) L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.

b) Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

c) Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistema de serveis tècnics i ambientals per aquest POUM, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial urbanístic que ho justifiqui.

1.13.4 Actuacions aïllades en l'Agenda del POUM'24

L'Agenda del POUM'24 enumera tot un seguit d'actuacions en infraestructures aïllades d'iniciativa municipal.

Actuacions aïllades incloses en el POUM no vinculades a cap sector ni polígon

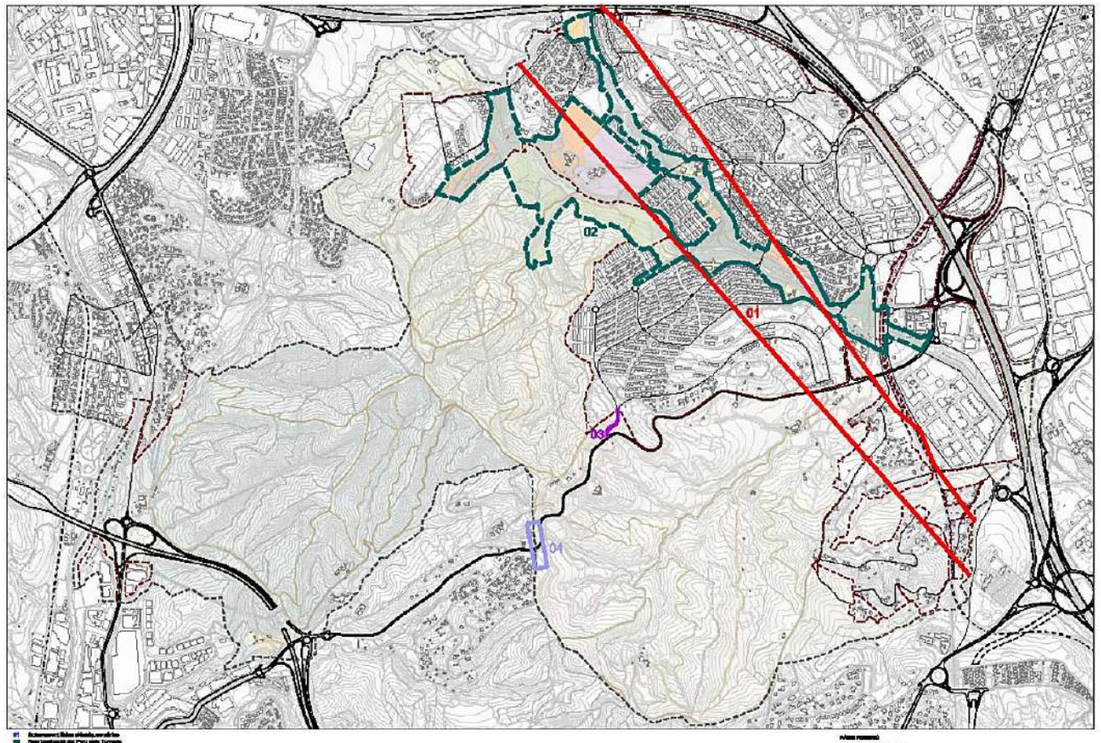
Id	Nom	Finançament			Sexenni
		Ajuntament	Generalitat	Privats	
1	Soterrament línies elèctriques	X	X	X	Sense determinar
2	Reurbanització del Parc del Torrents	X			1er i 2n sexenni
3	Enllaç Vallsuau	X			Sense determinar
4	Passera a Can Barata	X			Sense determinar

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Dues d'aquestes actuacions recauen parcialment a l'àmbit del PMU-03

- 1 Soterrament línies elèctriques aèries
- 2 Reurbanització Parc dels Torrents

A la imatge següent s'identifica amb línia de color vermell de més a l'oest la línia elèctrica que actualment creua l'àmbit i amb línia de color verd el perímetre del Pla especial del Parc dels torrents.



Imatge 64 Actuacions aïllades del POUM'24

1.13.5 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre els paràmetres urbanístics.

El POUM'24 de Sant Quirze del Vallès estableix els següents paràmetres d'ordenació en les seves disposicions generals:

article G2. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

*1. **Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació**, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:*

a) L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.

b) L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.

c) L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.

2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb el apartat 3 següent.

Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits en l'article G6.

3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el capítol II:

a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els quatre articles de la subsecció 3a Paràmetres en relació amb la parcel·la de la secció 2a.

b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els set articles de la subsecció 2a Paràmetres en relació amb el carrer de la secció 3a.

c) Si l'edificació es situa en relació amb l'illa:

- en el cas que no hi hagi planejament derivat, en general són d'aplicació els de l'apartat b, i en el cas que alguna edificació s'alinea al vial els de l'apartat a.

- i en cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa (Vp), segons el que determina article G6.3, el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.

4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

Pel que fa a l'ordenació volumètrica, definida com a Volumetria precisa (Vp) a l'article 201 de Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana:

article G6. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:

- les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o

- directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'article G2 d'aquest capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- Vf: ordenació volumètrica flexible.

- Vd: ordenació volumètrica definida.

2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m², o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

- llindars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en aquestes Normes urbanístiques o,

- directament només pels paràmetres regulats en aquestes Normes urbanístiques amb caràcter genèric i propis d'una zona. L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.

***3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació** amb dos nivells de concreció:*

a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.

***b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix**, a més de l'establert en l'apartat anterior**, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau**.*

4. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

1.13.6 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.

El POUM'24 de Sant Quirze del Vallès regula l'adaptació topogràfica i el moviments dins els paràmetres específics per l'edificació situada en relació a la parcel·la.

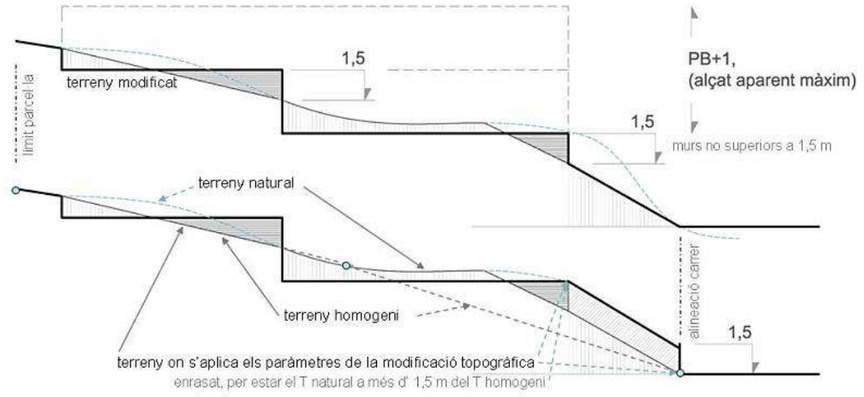
article P18. Modificacions de la topografia del terreny

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.

2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,50 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència.

3. En els límits amb les parcel·les no es podran superar en cap cas el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal. En terrenys singulars i per motius de millora paisatgística de l'entorn, es podrà flexibilitzar aquesta norma, sempre que existeixi un acord exprés amb el veí.

4. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,50 metres per sobre respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny, segons es defineixen en l'article P10 terreny i pendent d'una parcel·la. Es prendrà de referència les rasants més baixes del terreny natural o homogeni, segons correspongui a aquesta condició. En el cas que les rasants dels pendents homogeni estiguin a més de l'1,50 metres per sota respecte de les del terreny natural, la plataforma d'anivellament s'enrasarà a la part més baixa del terreny natural.



5. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació no podran generar murs de més de 3 metres, i les altres plataformes d'anivellament en l'espai lliure o jardí de la parcel·la els murs no seran superiors a 1,50 metres.

6. A més de la regulació dels marges i paràmetres establerts en els apartats anteriors, les adaptacions topogràfiques del terreny per a noves edificacions, no podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent, on el conjunt de les façanes de cada edificació superi el nombre de plantes màxim definit pel planejament.

7. La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la. S'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada, el compliment de l'article P35.4 i l'article P36.3, referents al còmput del sostre d'un projecte arquitectònic, la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació per la mesura de l'alçària reguladora màxima.

En conseqüència, el Pla de millora urbana no haurà de regular específicament l'adaptació topogràfica i el moviment de terres.

1.13.7 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre l'ARM.

El POUM'24 estableix la següent regulació pel que fa al nombre de plantes i l'alçària reguladora màxima:

article P34. Nombre màxim de plantes

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.

2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.

3. Quant al còmput del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, són determinants els articles que regulen la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici segons els apartats 3.2, 3.3 i 4.2 de l'article P36.

4. En els llocs on no es defineixen alçades referides a carrer o en el planejament derivat es respectaran les següents relacions amplada de carrer, nombre de plantes i alçària de l'edificació:

amplada carrer	*nombre de plantes*	*alçada*
C < 9 m	*2p + sc*	*8,20 metres*
	3p	*10,20 metres*
9 <= C < 12	***4p***	***13,20 metres***
12 <= C < 15	*5p*	*16,20 metres*
15 < C	*6p*	*19,20 metres*

1.13.8 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre la regulació específica d'usos i activitats.

El paràmetres urbanístics d'ús estableixen la següent regulació de compatibilitat d'usos:

article U18. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

- Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani amb accés independent respecte d'altres usos.

- Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

- Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors .

- Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

- Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.

- Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

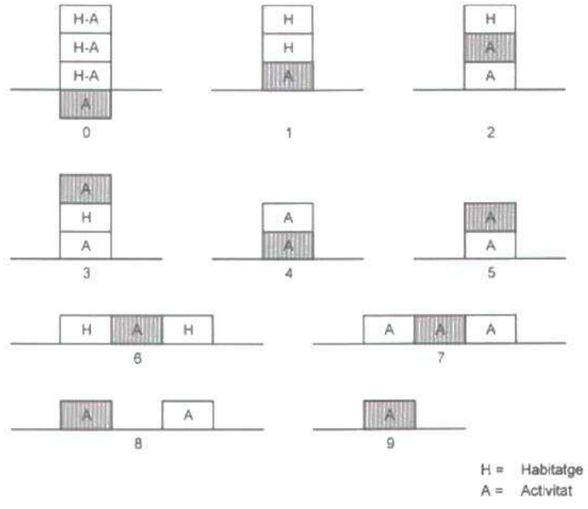
- Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

- Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.

- Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.

- Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:



5. Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

	SITUACIONS RELATIVES									
USOS	*0*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
Oficines i serveis < 120 m²	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Oficines i serveis > 120 m²	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Comercial < 120 m²	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Comercial 120 a 500 m²	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Comercial 500 m² a 2.500 m²		*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Comercial Galeries comercials		*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Establiments hotelers		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Recreatiu i espectacles < 100 persones d'aforament	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Recreatiu i espectacles > 100 persones d'aforament		*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Restauració	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Indústria categoria 1		*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Indústria categoria 2		*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Indústria categoria 3					*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Indústria categoria 4										
Magatzem i logística		*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Tallers de reparacions vehicles		*X*			*X*		*X*	*X*	*X*	*X*

Serveis tècnics i ambientals					*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Sanitari assistencial < 120 m²	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Sanitari assistencial > 120 m²	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Educatiu < 120 m²	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Educatiu > 120 m²	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Esportiu < 120 m²	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Esportiu > 120 m²	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Sòcio-cultural < 120 m²	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Sòcio-cultural > 120 m²	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Religiós < 120 m²	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Religiós > 120 m²	*X*				*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Aparcament	*X*	*X*			*X*	*X*	*X*	*X*	*X*	*X*
Estacions de servei										

X = Ús permès

D'acord amb el contingut de la taula anterior i la definició de situacions relatives es resumeix de forma global la compatibilitat d'usos en edificis d'ús residencial.

Planta soterrani	Planta baixa:	Planta pis amb condicions
Oficines i serveis	Oficines i serveis	Oficines i serveis
Comercial	Comercial	Comercial
Recreatiu i espectacles	Hoteler	Hoteler
Restauració	Recreatiu i espectacles	Industria fins a categoria 1
Sanitari assistencial	Restauració	Sanitari assistencial
Educatiu	Industria fins a categoria 2	Educatiu
Esportiu	Magatzem i logística	Sòcio-cultural
Sòcio-cultural	Tallers de reparacions de vehicles	
Religiós	Sanitari assistencial	
Aparcament	Educatiu	
	Esportiu	
	Sòcio-cultural	
	Religiós	
	Aparcament	

1.13.9 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre les previsions d'aparcament en funció dels usos.

Les previsions d'aparcament en funció dels usos dels edificis ja s'estableixen en les Normes urbanístiques del POUM'24. En aquest sentit no és necessària la seva regulació al Pla de millora urbana. Tanmateix, sí que s'ha de tenir en compte en l'ordenació a l'efecte de que hi hagi suficient ocupació del subsòl disponible, preferentment amb escreix, ja que el nombre de places serà important donat el nombre d'habitatges previst. La regulació que estableixen les Normes urbanístiques és la següent:

article U20. Reserva d'espais públics per aparcaments

Els plans de millora urbana, els parcials urbanístics i els plans especials urbanístics, en el sòl urbà i sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla.

article U21. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

*1. **En totes les edificacions de nova planta** i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50% o més, **s'hauran de preveure en els projectes**, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, **les places d'aparcament establertes a l'article següent. Aquestes places es situaran a l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres**.*

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.

4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.

5. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament amb l'excepció dels casos en què específicament s'esmenti en aquesta normativa.

6. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 metres de façana.

7. Mitjançant plans especials urbanístics que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podrà modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:

a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.

b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions en les que l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.

8. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per locals destinats a l'aparcament de vehicles i

l'ordenança reguladora de les condicions d'ús, respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

article U22. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM defineix l'aparcament com a ús complementari obligatori amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges:

a) En sòl urbà consolidat:

• Una plaça per cada habitatge de més de 130 m² de superfície construïda.

• Una plaça per cada dos habitatges d'entre 80 a 130 m² de superfície construïda.

• Una plaça per cada quatre habitatges menors a 80 m² de superfície construïda.

b) En el sòl urbà no consolidat:

S'observarà allò que fixi el propi pla de millora urbana amb un mínim d'una plaça per cada 130 m² de sostre edificable potencial.

2. Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits:

a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.

b) Altres usos: una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

[...]

13. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials: Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

[...]

1.13.10 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre el patrimoni històric, arquitectònic i natural.

El POUM'24 incorpora el Catàleg de béns a protegir, en el qual s'identifiquen els conjunts i els elements patrimonials rellevants del seu territori (arquitectònics, arqueològics i paleontològics) i s'estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del pla.

Així mateix, també incorpora del Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local amb l'objectiu d'inventariar, protegir, conservar i millorar les espècies vegetals amb interès social, biològic i paisatgístic del municipi.

Es detalla la protecció d'aquests catàlegs als articles 243, 246 i 247:

article 243. Catàleg de béns a protegir

[...]

6. Els edificis i immobles amb nivell de protecció integral tenen el règim urbanístic que es deriva de les determinacions del Catàleg de bens a protegir i, concretament, de les Fitxes normatives de cadascun dels elements catalogats. En tot allò que no reguli específicament el Catàleg, seran d'aplicació les determinacions que aquest POUM estableix per a la zona en la que es troba l'immoble o edifici catalogat. Aquests edificis i immobles venen identificats en els plànols d'ordenació amb el codi d'identificació de la fitxa normativa del Catàleg i amb una trama identificativa.

7. Els edificis, immobles i elements amb nivell de protecció parcial, ambiental i documental, tenen el règim urbanístic corresponent a la zona urbanística amb la que aquest POUM els qualifica. Tanmateix, tal i com es fixa en l'apartat 5 de l'article 64 i en l'apartat 2.b) de l'article 65 d'aquestes Normes urbanístiques, les condicions d'edificació i ús establertes per a cada element en el Catàleg de béns a protegir que incorpora aquest POUM també són determinants del règim urbanístic dels béns catalogats i prevaldran sobre els paràmetres urbanístics associats als sectors, polígons d'actuació i/o les diferents qualificacions en les que estan inclosos.

article 246. Protecció del patrimoni arqueològic

Qualsevol actuació en un jaciment o àrea d'expectativa arqueològica o paleontològica catalogada, que suposi remocions de terres en subsòl, haurà d'efectuar-se necessàriament sota control arqueològic o paleontològic preventiu. En aquest sentit, qualsevol llicencia d'obra que afecti aquests bens catalogats haurà d'estar condicionada a la realització d'una intervenció arqueològica o paleontològica preventiva de control i, si s'escau, excavació, prèvia autorització del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i segons el disposat a la normativa legal vigent.

Per tal de protegir possibles jaciments no documentats ni coneguts cal que en la tramitació del planejament derivat i de projectes que afectin una superfície superior a 2 hectàrees de sòl es dugui a terme, de forma prèvia i sota la direcció d'un tècnic competent, una prospecció arqueològica de l'àmbit i, si és el cas, la delimitació dels jaciments i àrees d'expectativa arqueològica existents.

article 247. Catàleg d'arbres I arbredes d'interès local

[...]

5. La inclusió dels arbres o arbredes en el Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local no suposarà una limitació singular dels drets urbanístics de la propietat.

6. Qualsevol modificació, per inclusió o exclusió d'elements en el Catàleg d'arbres d'interès local s'incoarà d'ofici o per instància de particulars, amb l'inici d'un expedient individual per a cada element. L'expedient justificarà les raons que promouen aquesta catalogació o descatalogació aportant antecedents, dades històriques, i informes dels Serveis tècnics municipals (o de la Taula de Catalogació d'arbres i arbredes d'interès local, en cas d'estar constituïda).

7. La inclusió en el Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local comporta els següents deures de conservació dels arbres i arbredes d'interès local:

a) Respectar els arbres catalogats com a exemplars, identificats per la fitxa de catalogació.

b) Mantenir en bon estat la superfície que envolta els arbres catalogats.

c) Evitar tallar, arrencar total o parcialment els arbres catalogats, així com tampoc malmetre'ls per qualsevol mitjà.

d) Caldria evitar la tala o arrencada massiva o total de l'arbreda. Només serà acceptada per raons de seguretat i per explotació. En aquest cas caldrà un Pla de gestió i explotació de la massa forestal aprovat pel departament competent.

e) Per a la realització de tractaments de conservació i manteniment dels arbres i arbredes catalogats es recomanaria obtenir la prèvia autorització municipal, sense perjudici de les competències que sobre la matèria puguin correspondre a altres administracions.

f) Per a qualsevol actuació urbanística (disseny, projecció i execució) que s'hagi de realitzar en l'entorn pròxim a l'arbre o arbreda, seria convenient adquirir prèviament una autorització municipal.

g) Quan, per raons d'interès públic, sigui impossible preservar l'element protegit en la seva localització original, l'Ajuntament podrà recomanar el seu trasplantament.

h) En aquells casos en què la tala sigui l'única alternativa viable es podrà requerir, en la forma en què s'estableixi des de l'Ajuntament, una plantació compensatòria per equilibrar el patrimoni malmès.

8. Protecció dels arbres i arbredes d'interès local inclosos en el catàleg en els treballs de construcció.

a) En cas d'obres, transport de materials o moviments de màquines pesades a prop de l'arbre catalogat caldria aplicar les normes tecnològiques de jardineria i paisatgisme i totes aquelles que es publiquin i hi tinguin relació.

b) Convindrà tenir en compte les següents consideracions:

• La vegetació existent no s'hauria de fer servir com a eina de suport de treballs d'obra.

• No s'haurien de penjar o recolzar eines, màquines, vehicles, cordes, cables, rètols ni altres elements de senyalització.

• Convindria evitar la instal·lació de casetes d'obra en la zona de protecció, així com dipòsits de material de construcció o l'abocament de materials residuals de construcció, tals com runes, ciment, dissolvents, combustibles, olis o aigües residuals al voltant de l'arbre.

• Caldria evitar transitar amb maquinària o modificar el nivell del sòl a la zona de seguretat radical dels arbres.

9. Pla de protecció dels arbres i arbredes d'interès local.

Qualsevol actuació l'execució de la qual pugui afectar els arbres o arbredes d'interès local catalogats haurà d'obtenir la prèvia autorització municipal. A tal efecte, caldria presentar a l'Ajuntament un Pla de protecció dels arbres d'interès local catalogats afectats per l'actuació que hauria de contemplar els següents aspectes:

a) Identificació de l'arbre o arbreda protegit.

b) Desenvolupament del Pla de protecció de l'arbre d'interès local, en el que caldrà:

• Delimitar les zones de protecció de l'arbre.

• Establir les mesures de protecció individuals dels arbres i determinar el pressupost de les mesures.

• Establir mesures de senyalització necessàries.

• Establir el calendari de senyalització, execució i retirada de la protecció.

• Preveure l'adequada informació als operaris.

• Definir propostes de millora al projecte per tal de protegir l'arbre i la vegetació circumdant si presenten interès ecològic, adaptació de les obres, aplicació de tècniques que possibilitin la comptabilització de les obres amb la conservació dels exemplars.

En fase d'execució de les obres s'haurien de tenir en compte les consideracions del pla de protecció de l'arbrat aprovat, així com altres que puguin constar en l'autorització atorgada.

1.13.11 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre la protecció del medi ambient i paisatgística.

El Títol Vuitè de les Normes urbanístiques del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès estableix a l'article G8 els criteris ambientals i d'ecoeficiència de les noves edificacions a partir del compliment de les directrius de l'Annex normatiu 4. Aquest annex s'ajusta als següents aspectes:

- Paràmetres de sostenibilitat relatius al cicle de l'aigua.
- Paràmetres de sostenibilitat relatius a la qualitat atmosfèrica.
- Paràmetres de sostenibilitat relatius als residus.
- Paràmetres de sostenibilitat relatius a l'energia.
- Paràmetres de sostenibilitat relatius al paisatge.

L'article U19 determina el nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient atenent els següents paràmetres:

- Càrrega i descàrrega.
- Sorolls i vibracions.
- Risc d'incendi (càrrega de foc).
- Olors.
- Contaminació atmosfèrica.
- Aigües residuals.
- Risc d'explosió
- Radiacions electromagnètiques.

El POUM'24 també remet a la normativa sectorial d'aplicació o preveu que la regulació específica d'aquests aspectes es concreti a través d'ordenances municipals.

1.13.12 Determinacions de les Normes urbanístiques del POUM'24 sobre la mobilitat urbana.

El POUM'24 incorpora l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Aquest document avalua i defineix les mesures i les actuacions necessàries per tal de garantir que la mobilitat urbana generada pels nous desenvolupaments urbans i per la reconversió d'usos i intensitats de zones existents al municipi, segueixin els criteris de sostenibilitat i dimensionat que estipula la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i del Decret

344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada, que la desenvolupa.

La quantificació de la nova mobilitat per ús i sector en viatges/dia és la següent:

Sector	Residencial	Equipament	Oficines	Espais Lliures	Totals
PMU-03 -Can Ponsic-	1.374	2.414	2.458	2.411	8.658

Les ràtios que estableix el Decret 344/2006 per a l'ús d'habitatge són:

Turismes	Motocicletes
Màxim valor de: 1 plaça/habitatge, 1 plaça per 100 m2 de sostre o fracció	Màxim valor de: 0,5 plaça/habitatge, 1 plaça per 200 m2 de sostre o fracció

L'espai mínim per plaça de turismes és de 4,75x2,4m, i per motocicleta 2,20x1,00m.

Reserves mínimes d'aparcament de bicicletes:

- Ús d'habitatge: Màxim valor de 2 plaça/habitatge, 2 plaça per 100 m2 de sostre o fracció
- Ús d'oficines: 1 plaça/100m2 sostre o fracció
- Zones verdes: 1 plaça/100m2 de sòl

Les reserves mínimes d'aparcament de vehicles (turismes, motocicletes i bicicletes) situats fora de la via pública, l'EAMG preveu les següents:

Sector	Turismes	Motos	Places bicicletes			
			Residencial	Oficines	Equip	E.LI.
PMU-03 -Can Ponsic-	212	106	424	164	164	482

Pel que fa a la reserva mínima d'espai per a càrrega i descàrrega, es contemplen 8 places de 3,00x8x00m.

1.13.13 El PEU Parc dels Torrents en el POUM'24

El POUM'24 conté la delimitació de diferents àmbits a desenvolupar mitjançant plans especials urbanístics, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en els articles corresponents. L'article 241 estableix la necessitat de la tramitació d'un pla especial urbanístic en el sector de desenvolupament en sòl urbà i en sòl no urbanitzable definit com a Pla especial urbanístic del Parc dels Torrents.

Els objectius, criteris generals d'ordenació, edificació i ús, així com les condicions de gestió queden definits en el següent article:

article 242. Pla especial urbanístic del Parc dels torrents

1. Àmbit:

El pla especial urbanístic ordenarà l'espai fluvial dels torrents de la Betzuca i del Pou que discorren a per dins o per les vores de la vila de Sant Quirze del Vallès. Inclourà el connector biològic associat als torrents, la vegetació de ribera i la zona inundable dels mateixos.

El seu àmbit inclourà, com a mínim, la totalitat dels sòls qualificats com a sistema de parcs territorials, codi P, i com a sistema hidrogràfic, codi H, situats entre els barris de Can Llobateres – Can Pallars *i els barris de Los Rosales i el Poble sec. La superfície d'aquest àmbit, grafiat en els plànols d'ordenació d'aquest POUM és d'unes 92 hectàrees. El pla especial urbanístic podrà delimitar un àmbit més extens que inclogui altres sòls associats als torrents amb l'objectiu d'establir criteris d'intervenció i/o ordenació.*

2. Objectius:

- Establir directrius d'ordenació ambiental: protecció de la qualitat de les aigües; restauració de la vegetació natural i ampliació de les àrees forestals; protecció i potenciació de la fauna; creació de nous hàbitats naturals i disminució de l'impacte ambiental de les infraestructures.

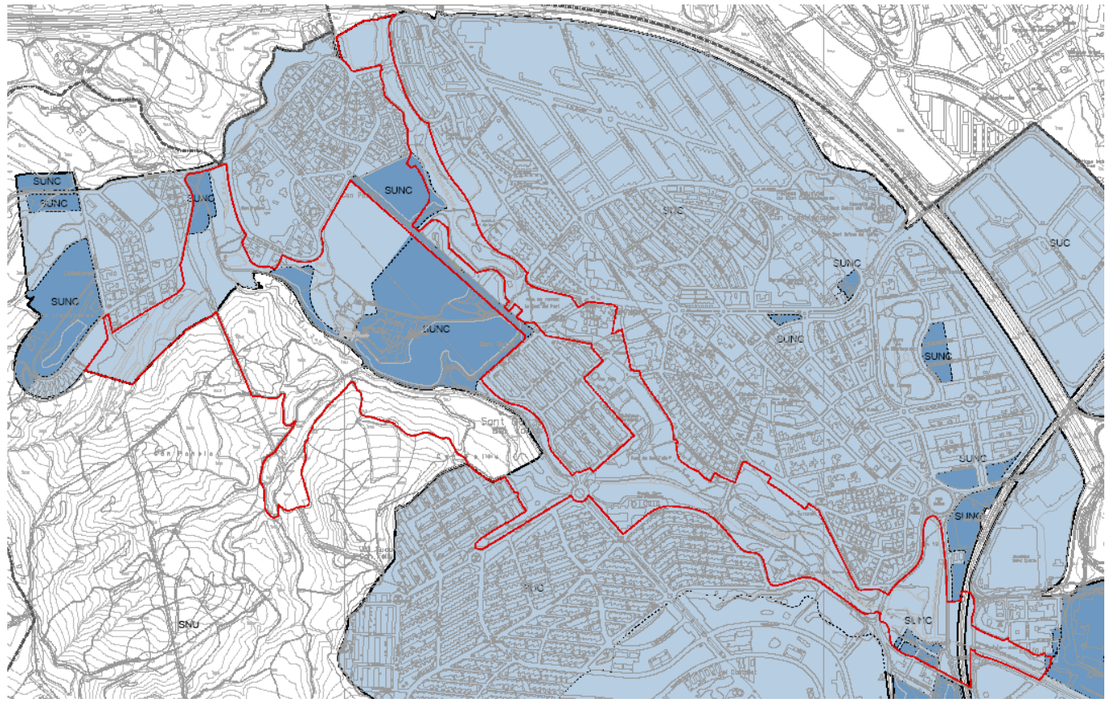
- Establir directrius d'ordenació dels usos del sòl, amb especial cura de la garantia dels requeriments ambientals i de paisatge.

- Establir directrius sobre el manteniment de les edificacions existents, indicant els usos admissibles en cadascuna d'elles.

- Determinar i concretar la jerarquia i les característiques específiques dels camins que creuen o ressegueixen el Parc territorial dels torrents, en atenció a la seva funció.

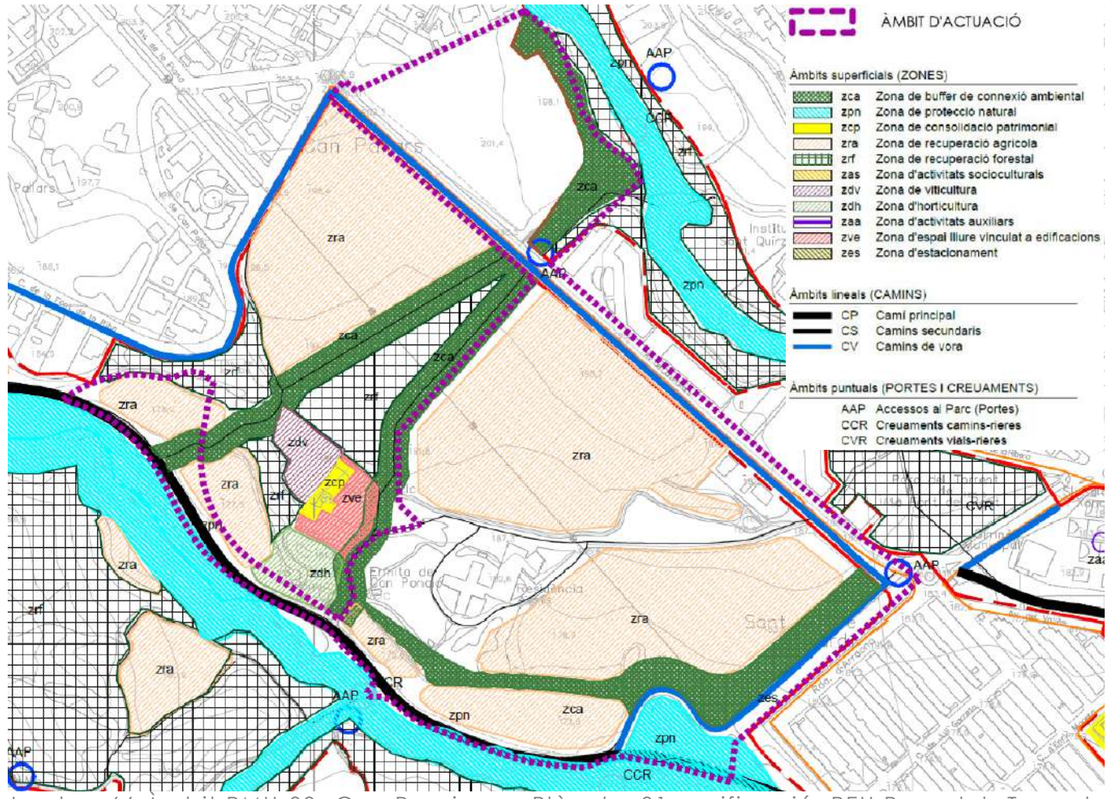
- Establir, tant en la llera dels torrents com en el sòl del seu entorn, la regulació dels usos admissibles o incompatibles; les actuacions permeses i prohibides; els paràmetres edificatoris d'obligat compliment i altres determinacions establertes en l'article 93 del RLU.

El Pla especial urbanístic Parc dels Torrents, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de 27 de març de 2025, té una superfície de 93,18 ha amb la següent delimitació en relació a la classificació del sòl:



Imatge 65 Plànol de classificació del sòl i.07 PEU Parc dels Torrents

La definició i regulació dels usos i les activitats que el PEU Parc dels Torrents estableix a l'àmbit del PMU-03 -Can Ponsic- és la següent:



Imatge 66 Àmbit PMU-03 -Can Ponsic- en Plànol o.01 zonificació. PEU Parc dels Torrents

La normativa de la zonificació que el PEU regula i desenvolupa conté el següent articular:

> *TÍTOL II. DISPOSICIONS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ*
>
> *[...]*
>
> ***Article 15. Adquisició pública dels terrenys***
>
> ***1. Tots els àmbits que quedin afectats a ús i titularitat pública pel present PEU seran adquirits per expropiació forçosa, d'acord amb els articles 110 i següents del TRLU, essent l'interès general reflectit en aquest PEU el títol legitimador per a l'expropiació.***
>
> *2. Als efectes del que determina l'article 160.5d del TRLU sobre la constitució del patrimoni del sòl, amb la finalitat de protegir i tutelar el sòl no urbanitzable, es podran delimitar àrees de tanteig i retracte de conformitat amb l'article 172 del citat TRLU en relació a l'article 226 del Reglament de la Llei d'urbanisme.*
>
> *Article 16. Gestió dels elements de titularitat pública*
>
> *1. L'administració actuant podrà atorgar concessions o altres fórmules de gestió de les previstes en la legislació vigent.*
>
> *2. Altrament es podran establir concessions o altres fórmules de gestió previstes en la legislació vigent, per la gestió i explotació dels sòls que siguin de titularitat pública, pels que el PEU destina a sistema i pels que el estableix o establirà la seva titularitat pública dintre de les determinacions establertes en el mateix, i*

amb la finalitat de garantir l'estabilitat agrària dels terrenys inclosos dintre d'aquest sector de planejament.

[...]

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I REGLAMENTACIÓ

CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Article 20. Disposicions generals

1. El Parc dels Torrents discorre per sòls de sistemes i qualificacions que es consideren compatibles amb els objectius de desenvolupament.

2. Aquest PEU determina el traçat de camins d'ús públic i espais amb finalitats d'esbarjo, de coneixement de la natura i turística, i que urbanísticament transcorren per sistemes.

3. La finalitat del present PEU és la de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

4. La definició de les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense prejudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema en que s'estableixen.

[...]

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LES ZONES

Article 23. Definició

En el conjunt de l'àmbit d'aplicació del PEU es distingeixen diverses zones d'ús amb la finalitat de detallar el seu desenvolupament. La definició dels paràmetres per a cada zona es determina en funció de l'ús i les característiques dels diferents espais i edificacions. En els àmbits en els quals no es determina un ús especial es manté la regulació del POUM. Les zones definides en el present pla són:

- Clau zrb: Zona de refugi de biodiversitat

- Clau zca: Zona de buffer de connexió ambiental

- Clau zpn: Zona de protecció natural

- Clau zcp: Zona de consolidació patrimonial

- Clau zra: Zona de recuperació agrícola

- Clau zgf: Zona de gestió forestal

- Clau zas: Zona d'activitats socioculturals

- Clau zdv: Zona de viticultura

- Clau zdh: Zona d'horticultura

- Clau zaa: Zona d'activitats auxiliars

- Clau zell: Zona d'espai lliure

- Clau zes: Zona d'estacionament

- Clau CP: Camí principal

- Clau CS: Camins secundaris

- Clau CV: Camins de vora

- Clau AAP: Accessos al Parc (Portes)

- Clau CCR: Creuaments camins-rieres

- Clau CVR: Creuaments vials-rieres a diferents cotes

Article 24. Condicionants generals

1. Quan existeixin zones de bosc de ribera o d'hàbitat d'interès comunitari, les illes boscoses s'hauran de preservar, mantenint una alta densitat de la estructura vegetal del sotabosc de forma tal que es possibiliti la nidificació.

2. Quedarà totalment prohibida la captura d'aus i recol·lecció de plantes, tret d'aquelles autoritzades amb funcions científiques, d'anellament, etc.

3. Es prohibeixen les activitats que puguin comportar la destrucció o deteriorament parcial o irreversible de les espècies d'animals de l'indret i dels seus hàbitats.

4. Es prohibeix la introducció o alimentació i afavoriment d'espècies que puguin resultar nocives per a la fauna autòctona.

5. Prèviament a la realització d'actuacions en l'àmbit, en cas de presència d'individus de fauna protegida, caldrà notificar-ho a l'Ajuntament, al Cos d'Agents Rurals o a la Secció de Biodiversitat i Medi Natural a Barcelona del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica per tal de d'autoritzar o denegar les actuacions i en cas d'autorització, establir les condicions.

6. En masses boscoses, s'haurà de realitzar la retirada d'espècies al·lòctones procedint a la substitució per espècies autòctones.

7. Quedarà prohibida la crema de vegetació en tot l'àmbit.

8. Els possibles tancaments de delimitació de finques seran els adients d'acord amb el catàleg d'elements i mobiliari, per facilitar la permeabilitat i el flux de les espècies i compliran amb les NNUU del POUM i del PTMB.

9. S'evitarà al màxim les afectacions d'espais biodiversos, espais protegits i hàbitats d'interès comunitari (HIC).

10. No s'admeten els usos i activitats expressament prohibides en la Zona de Flux preferent, Zones de servitud i Zona de policia, definides per la normativa sectorial d'aplicació.

11. Qualsevol activitat o implantació d'usos s'haurà de realitzar de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge.

12. Es prohibeix qualsevol activitat que pugui comportar directament o indirecta una alteració o deteriorament substancial dels elements biològics, geològics o arqueològics de l'àrea del Parc. Caldrà redactar un estudi de la incidència de les obres sobre les restes arqueològiques i paleontològiques per a la sol·licitud de les llicències d'obres.

13. Només s'admetran aquelles obres i activitats vinculades als usos i edificacions permesos que no produeixin impactes irreversibles sobre el sòl.

Quan la intervenció suposi una modificació del sòl que envolta l'edificació, caldrà restituir-lo incloent la vegetació, en cas de que originàriament fos un espai degradat, caldrà millorar-lo i adequar-lo a l'espai natural del seu entorn.

14. Qualsevol projecte tècnic que hagi de ser informat per l'Ajuntament contindrà una avaluació de l'impacte i les mesures correctores adients, d'acord amb les determinacions de la legislació sectorial vigent.

CAPÍTOL III. REGULACIONS PARTICULARS DE LES ZONES

Les regulacions de l'ús i de l'edificació per a cada una de les zones són les següents:

[...]

Article 26. Zona de buffer de connexió ambiental (zca)

1. ÀMBIT

Zones en que és necessari establir un règim de protecció i salvaguarda dels elements i sistemes naturals. Seran àmbits de nova creació de suport de la fauna i la flora.

L'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès podrà establir mesures temporals, que activin o consolidin els processos de recuperació de la vegetació, i en concret de protecció d'aquelles espècies botàniques o de sectors territorials concrets on aquestes es localitzin, per tal d'afavorir la regeneració del mantell o altres raons similars, previ els estudis corresponents i d'acord amb els criteris definits en aquest PEU.

En la concessió de llicències o autoritzacions per a qualsevol activitat, obra o instal·lació o aprofitament que pugui afectar els entorns de les comunitats vegetals a protegir, caldrà tenir en compte el possible impacte negatiu sobre la flora, la vegetació i l'agricultura, i la seva importància podrà motivar la denegació o condicionament de la llicència o autorització.

2. CONDICIONS D'ÚS

Resta prohibida qualsevol activitat que no estigui regulada per la corresponent llicència municipal, que pugui malmetre o reduir la connexió natural.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

En cap cas s'admet cap tipus de construcció en aquestes zones.

Els projectes que es desenvolupin en els àmbits que confronten amb les zones de protecció natural, es justificarà el control i gestió de les potencials escorrenties de l'aigua de pluja evitant potencials problemes de contaminació i arrossegaments que les mateixes puguin tenir respecte la durabilitat i el manteniment dels torrents, les ribes i els camins.

S'evitarà la destrucció de formacions geològiques fluvials d'interès donat que elles mateixes així com altres elements rellevants del paisatge fluvial, tant individualment com en el seu conjunt, són rellevants del valor patrimonial natural que conformem la identitat del Parc.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

Comportarà la recuperació d'àmbits del territori degradats i es tindrà en compte l'efecte que pot tenir en l'entorn, i es regularà amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 27. Zona de protecció natural (zpn)

1. ÀMBIT

Són els àmbits existents o de nova creació, suport de la fauna i la flora. Marges i vores són un component essencial dels ecosistemes agrícoles i del paisatge del Parc dels Torrents. Els marges i vores són una mostra del poblament natural característic del territori on es troben. En aquests petits espais, s'arrepleguen multitud de plantes silvestres; la seva composició és molt interessant i determinada tant pels seus requeriments ecològics com per la intervenció de l'home; la diversitat d'espècies llenyoses adultes presents és un indicador de l'antiguitat d'aquestes estructures. La major part d'aquests marges es troben vora els camins agrícoles i peatonals, així com a les ribes dels torrents.

Les plantes més petites creixen arran dels camps, on poden completar el seu cicle abans de ser tapades per l'ombra d'arbres i arbusts. Aquests altres, amb un desenvolupament major, se situen més a l'interior, per trobar-se així més protegits de les transformacions que pateix el medi.

Pel que fa a la fauna, sovint són el darrer punt de cria i alimentació d'una quantitat gens menyspreable d'insectes, ocells, amfibis i mamífers, a més, constitueixen el seu únic camí per traslladar-se. En definitiva, es traca d'un espai privilegiat on es concentren, en una superfície mínima, un gran nombre d'espècies, la qual cosa dóna lloc a una gran diversitat i riquesa biològiques, que cal preservar com un patrimoni de tots.

2. CONDICIONS D'ÚS

No es permet la realització d'activitats en aquestes zones, tret del gaudi i l'observació.

Només s'admetran aquelles intervencions que tendeixin a millorar les condicions i a garantir una estabilitat pel que respecta a l'àrea dels torrents i rieres, amb l'objectiu de millorar el bosc de ribera i l'escorrentia dels cursos d'aigua. S'afavorirà la gestió diferenciada de la vegetació.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

En cap cas s'admet cap tipus de construcció en les zones de protecció natural.

Per tal de garantir la secció del llit del curs de l'aigua resta prohibida qualsevol modificació topogràfica, evitant també d'aquesta manera afectar a la vegetació que conforma el lloc.

Els projectes que es desenvolupin en els àmbits que confronten amb les zones de protecció natural, es justificarà el control i gestió de les potencials escorrenties de l'aigua de pluja evitant potencials problemes de contaminació i arrossegaments que les mateixes puguin tenir respecte la durabilitat i el manteniment dels torrents, les ribes i els camins.

S'evitarà la destrucció de formacions geològiques fluvials d'interès donat que elles mateixes així com altres elements rellevants del paisatge fluvial, tant individualment com en el seu conjunt, són rellevants del valor patrimonial natural que conformem la identitat del Parc.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

Comportarà la recuperació d'àmbits del territori degradats i es tindrà en compte l'efecte que pot tenir en l'entorn, i es regularà amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

[...]

Article 29. Zona de recuperació agrícola (zra)

1. ÀMBIT

Els sòls destinats a activitat agrària, en coherència amb les determinacions establertes en aquest PEU.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: agrícola.

b) Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'activitat agrària.

3. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

De forma general, la tria d'espècies vegetals i l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

- Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Hauran de ser espècies autòctones,.

- Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.

- Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.

- S'haurà de combinar diferents estrats (arbori, arbustiu i herbaci) per tal d'afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.

- Tenir requeriments de manteniment d'aigua i manteniment mínims.

- Aquests espais, s'ordenaran preferiblement amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. Els paviments durs hauran de ser, en tot cas, permeables i excepcionalment, només el 5% podrà ser no permeable.

- Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 4 metres. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de sistema d'equipaments comunitaris o de serveis tècnics i ambientals. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través de les places i jardins urbans.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

La regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent. Comportarà la recuperació d'àmbits de territori degradats i es tindrà en compte l'efecte que pot tenir en l'entorn.

Article 30. Zona de gestió forestal (zgf)

1. ÀMBIT

Inclou les formacions boscoses no de ribera. Són majoritàriament masses forestals, principalment boscos de coníferes, pi blanc, alzinars i carrascars, principalment resultants de l'abandonament agrícola.

Comprèn les zones amb masses forestals, que en cas de que estiguin degradades s'hauran de recuperar mitjançant la seva gestió forestal Hauran de tenir una gestió forestal necessàriament coherent per tal d'afavorir el mosaic agroforestal i per tant, recuperant àmbits oberts. Seran sempre masses irregulars, i per tant, amb una gestió forestal pròpia d'aquesta característica.

Les zones de gestió forestal podran passar a ser zones de viticultura, permetent recuperar usos passats d'aquests sòls.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: forestal i agrícola

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

No s'admet cap tipus de construcció en les masses forestals.

Qualsevol actuació que es realitzi sobre aquesta component, haurà d'acreditar la millora forestal de l'àmbit.

Només s'admetran edificacions vinculades a la gestió forestal sempre i quan no superin un 5% d'ocupació, i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 4 metres.

Des del present PEU es requerirà la redacció d'un Pla de gestió forestal per part dels propietaris.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

La regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent. Comportarà la recuperació d'àmbits de territori degradats i es tindrà en compte l'efecte que pot tenir en l'entorn.

[...]

Article 33. Zona d'horticultura (zdh)

1. ÀMBIT

Inclou els camps de conreu i aquells sòls conreats d'horta.

Trobem dues zones d'horticultura dins de l'àmbit del Parc:

- Can Ponsic

- El Colomer

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: horts.

b) Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta dels horts.

3. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

Es procurarà per que l'extensió en superfície de les tessel·les de conreu siguin variades, diverses i d'acord amb el suport topogràfic en el que s'implanten. Es minimitzaran els pendents dels terrenys per tal d'evitar l'erosió del sòl mitjançant la introducció de marges de conreu arboris o herbacis.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 4 metres.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

La regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

[...]

Article 36. Zona d'estacionament (zes)

1. ÀMBIT

Comprèn els sòls específicament destinats a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. Se situen prop de les portes i es crearan en cas de que sigui justificada la seva posició per necessitat o sinergia amb les activitats de l'entorn.

Els sòls destinats a zona d'estacionament seran de titularitat pública. L'explotació dels aparcaments podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa o altre instrument legítim en dret.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: mobilitat, aparcament.

3. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

En els projectes de nous vials o de millores o condicionaments dels ja existents, cal fer els acabats dels espais fronterers amb espais naturals com a zones de transició de qualitat, evitant el seu tractament com a espai marginal. El tractament d'aquests espais haurà de ser, en la mesura que sigui possible, amb elements naturals i vegetació autòctona, entre altres aspectes, per tal d'assegurar aquesta transició amb l'entorn natural.

Sòl permeable. Prohibit acampada i reparació o altres usos que puguin comprometre el sòl.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

Les condicions tècniques de la infraestructura, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 37. Condicionants generals dels camins

1. L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles no destinats a l'activitat agrícola autoritzats, serveis d'emergència i manteniment. Els projectes d'urbanització i conservació de la xarxa viària hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

2. El traçat dels camins transcorrerà preferentment per camins existents en la major part del seu recorregut. Aquest s'adaptarà, en la mesura del possible, a la configuració dels mateixos.

3. Allà on sigui necessari l'obertura d'un nou camí, cal que s'adaptin a l'estructura i caràcter del paisatge del seu entorn. Per això, es valorarà l'estudi i justificació propositiva de la geomorfologia i cobertura vegetal del lloc i els aspectes topogràfics, al mateix temps que els possibles ajustos ben ponderats als parcel·laris existents i, en tot cas, sempre tendint a procurar la millora dels territoris on s'intervé.

4. Es prioritzaran aquells traçats que ja utilitzen les infraestructures existents de creuament del riu: guals, ponts passeres i palanques.

5. La traça ha de garantir recorreguts o alternatives accessibles. La garantia de l'accessibilitat en bicicleta no serà obligatòria pels subsistemes diferents del camí.

6. En els casos en que el camí es situï sobre suports topogràfics amb importants desnivells transversals, s'implementaran els mecanismes projectuals necessaris que minimitzin el moviment de terres.

7. Es senyalitzaran convenientment en el traçat dels camins, de forma particular, les portes i els trams amb risc d'inundabilitat o altres riscos.

8. S'unificarà el tractament dels elements de seguretat, senyalística, baranes i proteccions, així com altres elements del mobiliari, cercant en el conjunt una imatge unitària del projecte.

Article 38. Camí principal (CP)

9. ÀMBIT

En termes generals serà el camí principal del parc, per al qual es qualifica una franja general d'entre 3 i 6 metres d'amplada. En aquesta franja, assenyalada en els plànols d'ordenació, el projecte constructiu del camí precisarà el sòl d'execució de la infraestructura. Aquesta franja identificada com a sòl d'execució de la infraestructura serà de titularitat pública i tindrà, en general, una amplada no superior a 3 metres. Altrament el sòl d'execució de la infraestructura podrà disposar d'una major amplada en aquells espais on siguin necessaris per raons tècniques (drenatge, desmunt, terraplè o altres) o de programa de la construcció del camí o en els trams inclosos al Pla de Prevenció d'incendis forestals com a vial rural amb franja auxiliar de trànsit, identificats als plànols d'ordenació.

10. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: mobilitat. El règim d'usos previst pel sistema viari del camí principal, serà principalment el de mobilitat de persones i bicicletes. S'admetran altres modalitats de la mobilitat sostenible (amb sistemes de tracció humana o altres de tracció no motoritzada), sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb l'ús principal.

b) Usos compatibles: espais lliures, serveis tècnics i ambientals necessaris pel manteniment o seguretat del Parc.

c) Usos prohibits: aparcament i mobilitat motoritzada, es prohibeix explícitament la mobilitat mitjançant vehicles de motor, excepció feta dels necessaris pel possible manteniment de l'àmbit i serveis tècnics

11. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

Les pendents de pujada, en el sentit de baixada del torrent, seran sempre suaus i limitades a un 6% de pendent. S'admetran trams amb pendents superiors, si no passen de 200-300 metres. Puntualment s'admetran graonades puntuals.

La materialitat del camí s'executarà preferentment amb materials granulars, de baix cost i manteniment senzill i el ferm a utilitzar s'adequarà a dos condicionants bàsics: el pendent i la inundabilitat que incidirà de forma significativa en l'elecció del material en el sentit que s'exposa a continuació:

- Pels trams amb pendent inferior al 8% s'empraran preferentment amb materials granulars mixts composts per sauló i tot-u (al 50%).

- Pels trams amb pendent entre el 8 i el 10% i fora de zona inundable, s'empraran preferentment paviments granulars mixts composts per sauló i tot-u (al 50%).

- Els trams en els que el pendent sigui superior al 8-10% es faran servir ferms rígids de formigó amb acabats impresos o texturitzants.

- En els trams que transcorrin per terrenys inundables es farà servir el mateix tipus de paviment granular però estabilitzat, a fi i efecte que resisteixi els esporàdics episodis d'inundació.

Es tindrà una especial cura en la gestió del drenatge de les aigües de pluja, de forma que aquesta aigua sempre serà gestionada fora del camí principal mitjançant cunetes, tot evitant que l'aigua hagi de passar per sobre, generant contaminació de fins i arrossegaments. Les cunetes de drenatge poden disposar de petits espais de retenció en els trams amb major pendent, per irrigar plantacions d'arbrat en paral·lel al camí.

12. CONDICIONS DE L'ENTORN

Les condicions tècniques de la infraestructura, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

El camí ha de ser un element dinamitzador per la recuperació d'àmbits de territori degradats. Això comporta que es tindrà en compte l'efecte que el camí pot tenir i preveure com ha d'integrar-se en els projectes de transformació urbanístics en procés.

Article 39. Camins secundaris (CS)

1. ÀMBIT

Aquests camins del Parc que complementen el camí principal, i en general, tindran una amplada d'entre 2 i 3 metres.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: mobilitat. El règim d'usos previst pel sistema viari dels camins secundaris serà el de mobilitat de persones. No s'admetran altres modalitats de la mobilitat com les bicicletes o altres sistemes de tracció humana o altres de tracció no motoritzada.

b) Usos compatibles: el mateix que el del camí principal.

c) Usos prohibits: el mateix que el del camí principal.

3. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

La materialitat del camí s'executarà preferentment amb materials granulars, de baix cost i manteniment senzill i el ferm a utilitzar s'adequarà a dos condicionants bàsics: el pendent i la inundabilitat que incidirà de forma significativa en l'elecció del material en el sentit que s'exposa a continuació:

- Pels trams amb pendent inferior al 8% s'empraran preferentment amb materials granulars mixts composts per sauló i tot-u (al 50%).

- Pels trams amb pendent entre el 8 i el 10% i fora de zona inundable, s'empraran preferentment paviments granulars mixts composts per sauló i tot-u (al 50%).

- Els trams en els que el pendent sigui superior al 8-10% es faran servir ferms rígids de formigó amb acabats impresos o texturitzants.

- En els trams que transcorrin per terrenys inundables es farà servir el mateix tipus de paviment granular però estabilitzat, a fi i efecte que resisteixi els esporàdics episodis d'inundació.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

Les condicions tècniques de la infraestructura, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 40. Camins de vora (CV)

1. ÀMBIT

Els camins i carrers que estableixen recorreguts perimetrals al Parc, indicats en els plànols d'ordenació, que fan la funció de límit i de connexió d'activitats i equipaments amb les portes d'accés al Parc.

L'amplada serà l'assenyalada en els plànols d'ordenació.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: mobilitat, d'acord amb els plànols d'ordenació del POUM i el que estableix la secció primera del capítol segon del títol quart de les NNUU del POUM. Trànsit rodat, peatonal i aparcament en superfície.

b) Usos compatibles: serveis tècnics i ambientals vinculats al viari i aparcament del subsòl.

c) Usos condicionats: serveis tècnics i ambientals necessaris pel manteniment o seguretat del Parc.

3. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

- La materialitat dels camins de vora s'executarà preferentment amb materials granulars, de baix cost i manteniment que generin un espai de transició entre l'entorn urbà i el mosaic agroforestal.

- Caldrà que siguin accessibles amb franges vegetades, i que incorporin el trànsit per al vehicle rodat, els carrils per a bicicletes i el pas segur de vianants. També hauran de preveure les reserves d'estacionament perimetrals al Parc.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

Les condicions tècniques de la infraestructura, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Els camins de vora transcorren exteriorment al Parc i caldrà que es tingui en compte tot l'especificat al POUM. S'haurà de preveure com han d'integrar-se en els projectes de transformació urbanístics en procés.

Article 41. Accessos al Parc (Portes) (AAP)

1. ÀMBIT

Les localitzacions i dimensions de les portes del Parc s'assenyalen en els plànols d'ordenació.

Les portes són un element simbòlic que garantiran de manera funcional l'accés directe al camí principal i seran els principals punts d'accés als recorreguts del Parc. Les portes seran els principals punts d'informació del Parc i disposaran d'elements informatius segons tres escales: una primera a nivell d'assenyalar el parc en el seu conjunt, on s'assenyali de forma clara la posició de la porta de referència; una segona indicant exclusivament la totalitat del camí on s'emplaça la porta, assenyalant els principals elements patrimonials i cultuals que se situen al llarg de la mateixa; i finalment, una ampliació a l'àrea d'influència funcional on es disposa la porta. En aquest darrer element gràfic apareixeran, amb detall, els elements i infraestructures de la totalitat del tram (entre porta i porta), així com altres elements d'entorn de caràcter significatiu.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: mobilitat al servei de les persones que utilitzaran el Parc.

b) Usos compatibles: espais lliures, serveis tècnics i ambientals necessaris pel manteniment o seguretat del Parc.

c) Usos prohibits: aparcament i mobilitat motoritzada, es prohibeix explícitament la mobilitat mitjançant vehicles de motor, excepció feta dels necessaris pel possible manteniment del torrent.

3. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

Les portes han d'aglutinar la informació d'accessos, mode d'accessibilitat, seguretat, accés als components d'interès ambiental i/o patrimonial, als serveis pròxims, així com informació dels trams als que dona accés: recorreguts previstos, distàncies i dificultat.

Aquests espais poden incorporar serveis annexes com mobiliari, punt d'estada, punt de trobada o fonts.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

Les condicions tècniques de la infraestructura, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 42. Creuaments camins-rieres (CCR)

1. ÀMBIT

Comprèn els punts d'encreuament dels camins per a vianants amb les rieres, indicats en els plànols d'ordenació.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús dominant: fluvial i camí principal

b) Usos compatibles: el mateix que el del camí principal.

c) Usos prohibits: el mateix que el del camí principal.

3. CONDICIONS DE MATERIALITZACIÓ

La materialització dels passos serà mitjançant dues opcions:

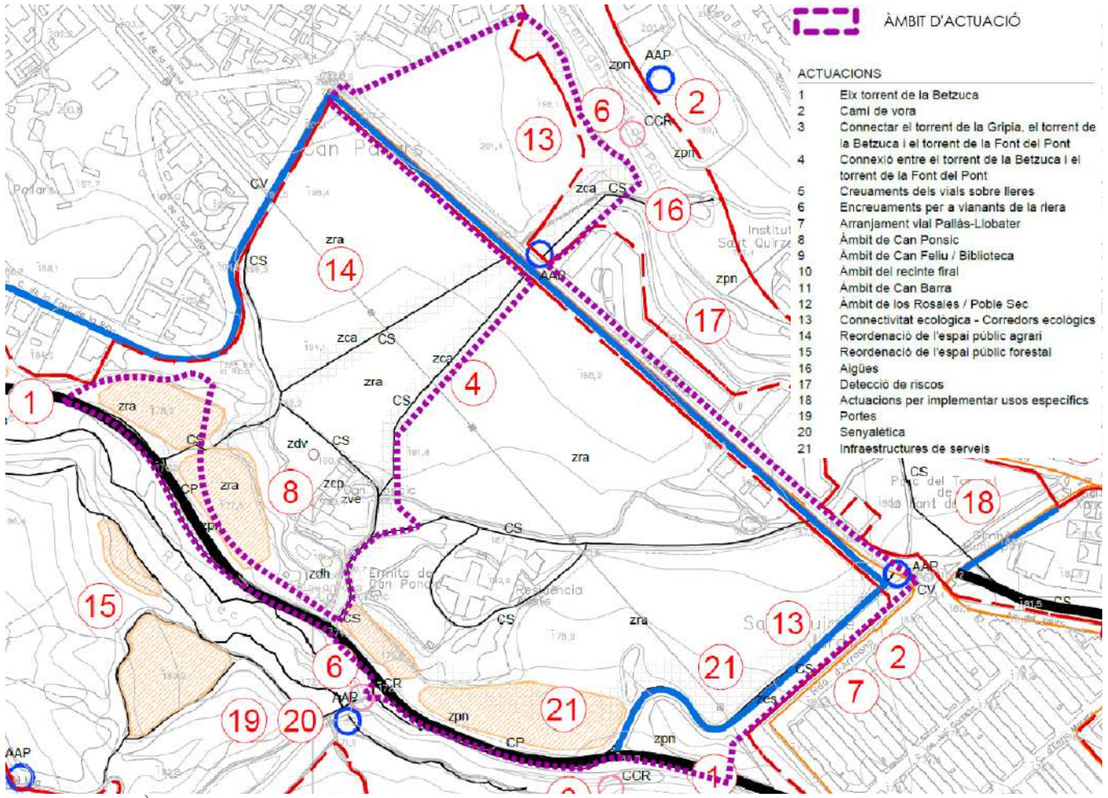
- Guals que permetin la funcionalitat ecològica i hidràulica del curs fluvial, permetent la seva inundabilitat. Caldrà substituir els guals existents si no compleixen amb aquest requisit.

- Passeres que permetin la funcionalitat ecològica i hidràulica del curs fluvial, evitant envair la zona de flux preferent.

4. CONDICIONS DE L'ENTORN

Les condicions tècniques de la infraestructura, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Els objectius i estratègies del PEU s'implanten mitjançant actuacions definides als plànols d'ordenació. Les actuacions ambientals per a la millora de la infraestructura verda protegeixen i potencien l'espai natural del Parc dels Torrents per tal de preservar aquest recurs i element patrimonial de Sant Quirze del Vallès.



Imatge 67 Àmbit PMU-03 -Can Ponsic- en Plànol o.02 actuacions. PEU Parc dels Torrents

Descripció de les actuacions que afecten a l'àmbit PMU-03 -Can Ponsic- d'acord amb el que estableixen les fitxes de PEU Parc dels Torrents:

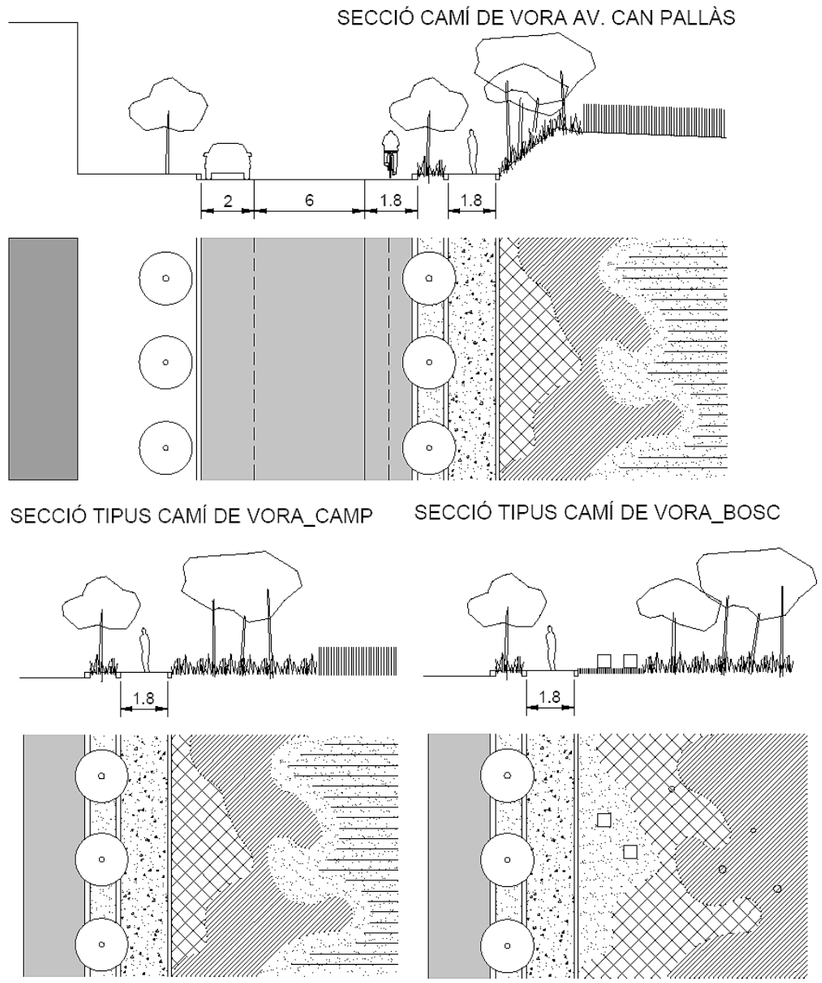
Actuació 02 Camí de vora

Creació de camins de vora del parc que porten a les portes d'accessos al Parc. Estableixen recorreguts perimetrals fins accessos reconeguts i consensuats al Parc.

Camins amb seccions adaptades a l'entorn:

- Espais de transició entre l'entorn urbà i el mosaic agroforestal/bosc mediterrani/bosc de ribera.

- Camins 'tous' però accessibles entre franges vegetades.



Imatge 68 Proposta de seccions del PEU Parc dels Torrents per als camins de vora

Actuació 04 Vial Pallàs-Llobater:

Crear un recorregut de connexió entre el Torrent de la Batzuca (via Can Ponsic) i el Torrent de la Font del Pont.

Implementar un corredor ecol·lògic per afavorir la connectivitat entre ambdós àmbits naturals.

Resoldre el pas de vianants i la connectivitat a través de l'Avinguda de Can Pallàs.

Actuació 07 Vial Pallàs-Llobater:

Intervenció en el límit de la Ronda Arraona per convertir la franja dedicada a aparcament espontani en un espai de corredor ecològic que connecti el municipi amb l'eix vertebrador del Parc dels Torrents.

Substitució de la franja d'aparcament existent al carrer per una franja concentrada d'aparcament tou.

Actuació 08 Can Ponsic:

> *Aprofitar els elements existents en l'àmbit de Can Ponsic per crear una zona d'intensificació d'usos ambientals.*
>
> *L'aprofitament, millora i recuperació dels espais existents en l'àmbit, com horts, feixes, eres, basses, marges, etc. permetria situar-hi un Centre d'interpretació mediambiental.*
>
> *Millora de les connexions ecològiques entre el Torrent de la Betzuca i el Torrent de la Font del riu i el barri de Can Pallàs.*
>
> *Prèviament a les actuacions, caldrà fer una prospecció arqueològica que permeti estudiar els jaciments de l'àmbit, així com una anàlisi històrica i patrimonial dels elements existents.*

Actuació 13 Connectivitat ecològica:

> *Consolidació de la continuïtat ecològica en tot l'àmbit del PEU, mitjançant la revegetació amb espècies autòctones, el tractament dels marges de la riera, la creació de connexions ecològiques entre els torrents, allà on no hi existeixin i protecció de zones de coixí ecològic que regulin les activitats en contacte directe amb el medi natural.*

El Pla de Millora Urbana desenvoluparà les directrius establertes pel Pla especial pel que fa a l'estructura i als criteris generals de la vialitat. Les seccions tipus que incorpora el Pla especial es consideren de caràcter indicatiu, en tant que expressen una proposta de configuració coherent amb els objectius del planejament, però no constitueixen una determinació constructiva tancada.

D'acord amb l'article 67 del TRLUC, el pla especial té funció ordenadora, mentre que l'article 89 TRLUC estableix que els projectes d'urbanització tenen per objecte desenvolupar tècnicament les determinacions del planejament.

En el mateix sentit, el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006) disposa que els projectes d'urbanització han de definir amb precisió les obres d'urbanització, incloent traçats, seccions, paviments i serveis, sense alterar les determinacions del planejament.

Per tant, correspondrà al Projecte d'Urbanització establir l'organització detallada de la calçada i la disposició concreta de carrils i aparcaments, dins el marc estructural i funcional fixat pel planejament.

1.14 Síntesi de l'anàlisi

De l'anàlisi realitzat s'extreuen les següents conclusions:

- L'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic té una superfície, segons precisió de topogràfic, de 182.376,35 m², dels quals 12.210,44 són de titularitat pública i se situa entre l'avinguda de Can Pallars i els torrents de la Betzuca i de la Font del Pont. Constitueix una peça estratègica de transició entre el sòl urbà consolidat i el sistema d'espais lliures fluvials.
- La topografia és suau, amb pendent descendent cap als torrents, sense condicionants orogràfics que impedeixin la implantació edificatòria prevista. La proximitat als cursos fluvials condiciona la disposició dels espais lliures i la definició del límit edificable.
- Els terrenys han estat tradicionalment de caràcter agrícola i actualment es destinen majoritàriament a conreu herbaci, amb presència de l'equipament assistencial existent (Residència Assís i capella associada). No es detecten usos incompatibles amb el planejament ni indicis de sòls contaminats.
- L'àmbit no presenta hàbitats d'interès comunitari en el seu interior, però limita amb el bosc de ribera del torrent de la Betzuca, fet que obliga a preservar la continuïtat ecològica, garantir la permeabilitat ambiental i reforçar la integració paisatgística del sistema d'espais lliures.
- Des del punt de vista patrimonial, es localitza un jaciment paleontològic inventariat, que constitueix un element de protecció específica i que haurà de ser objecte de les mesures preventives i de control que estableixi la normativa sectorial en el desenvolupament del Pla.
- Així mateix, es localitzen elements vegetals catalogats d'interès local que hauran de ser preservats i integrats en l'ordenació definitiva.
- El sector no es troba afectat per riscos naturals incompatibles amb la seva transformació urbana, sens perjudici del compliment de les determinacions sectorials en matèria de domini públic hidràulic.
- Les infraestructures existents en l'entorn immediat permeten la connexió als serveis bàsics d'urbanització (viari, sanejament, abastament d'aigua, energia elèctrica i telecomunicacions), havent d'assumir el sector les obres d'urbanització interiors i les connexions amb els sistemes generals.
- L'estructura de la propietat integra finques privades i sòls de titularitat pública provinents de cessions anteriors, desenvolupant-se el sector en un únic àmbit a efectes de reparcel·lació.

Pel principi de jerarquia normativa, el PMU-03 – Can Ponsic és un instrument de planejament derivat subjecte al POUM'24 de Sant Quirze del Vallès i a la legislació urbanística vigent.

El POUM'24 estableix per al sector els paràmetres urbanístics fonamentals següents:

- Índex d'edificabilitat bruta total de 0,18 m²st/m²s, desglossat en 0,10 m²st/m²s per a ús residencial i 0,08 m²st/m²s per a dotacions.
- Sostre edificable màxim indicatiu de 34.600 m²st, dels quals 18.210 m²st corresponen a ús residencial.
- Densitat màxima bruta de 11 habitatges per hectàrea, amb un nombre total indicatiu de 215 habitatges.
- Reserva obligatòria del 45% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública.
- Percentatge mínim de sistemes públics del 35% de l'àmbit, distribuïts en viari (8%), viari per a vianants (2%) i espais lliures (25%), sense perjudici de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
- Alçada màxima de les edificacions de planta baixa més tres plantes pis (PB+3) corresponent a una ARM de 13,20 metres.
- Amplada mínima superior a 20,50 metres de l'avinguda de Can Pallars i localització vinculant dels espais lliures al llarg dels torrents, amb establiment d'un límit edificable que garanteix la protecció del sistema fluvial.

En conseqüència, l'àmbit reuneix les condicions físiques, ambientals, patrimonials i urbanístiques necessàries per al seu desenvolupament mitjançant el Pla de millora urbana, d'acord amb els paràmetres i determinacions vinculants establerts pel POUM'24.

2. OBJECTIUS I CRITERIS

2.1 Objectius

Els objectius del Pla de millora urbana són els següents:

En relació als sistemes:

- Contribuir a l'obtenció d'una part de la superfície del Parc del torrent de la Betzuca-Riu Sec i del Parc territorial del torrent de la Font del Pont. En aquest segon parc es preveurà l'ampliació de l'àrea prevista en el POUM.
- Preveure l'ampliació de l'avinguda de Can Pallars amb un espai lateral de passeig obert a les vistes de l'oest.
- Assegurar la integració paisatgística en el límit del sòl urbà amb els espais oberts.

En relació a les reserves d'habitatge de protecció pública:

- Assolir les reserves d'HPP del 45% previstes al POUM destinant-ne la meitat a lloguer.

En relació al sòl d'aprofitament privat:

- Oferir al mercat habitatge lliure i assequible.
- Consolidar l'àmbit sud de la finca de Can Ponsic per a usos assistencials i d'equipaments privats, possibilitant l'ampliació de la residència Assís, tant en capacitat com en serveis comuns, i la implantació d'altres establiments assistencials o sanitaris.

Pel que fa a la integració ambiental:

- Garantir la continuïtat (permeabilitat) tant ecològica com visual des del sòl no urbanitzable de la serra de Galliners fins al torrent de la Font del Pont amb un eixamplament dels espais lliures públics i privats entre el darrer edifici existent a l'avinguda de Can Pallars i els nous edificis a implantar a l'àmbit del PMU-03.

2.2 Criteris adoptats en la redacció del Pla de millora urbana

La proposta d'ordenació urbanística del PMU-03 -Can Ponsic- es basa en l'aplicació dels criteris i objectius ja predeterminats pel POUM'24 de Sant Quirze del Vallès i també en la definició de criteris específics determinats en la redacció del Pla de millora urbana en funció de les característiques dels terrenys en coherència amb el resultat de l'anàlisi realitzat.

Entre els criteris predeterminats pel POUM'24 són, de forma sintètica els següents:

- Amplada de l'avinguda de Can Pallars > 20,50 m
- Posició dels espais lliures al llarg dels torrents (vinculant)
- Prohibició d'edificar entre el torrent de la Betzuca i el límit edificable (cota 180)
- Nombre màxim de plantes: PB+3
- Percentatges mínims de sistemes i sòl privat
- Reserva del 45% d'HPP

Aquests criteris tenen caràcter vinculant per al Pla de millora urbana i constitueixen el marc de referència obligat de la seva ordenació.

Adoptant aquests criteris i els específics del PMU a continuació es desenvolupen per àmbits temàtics.

2.2.1 Criteris estratègics dels espais lliures públics

El POUM'24 ja estableix el criteri de posició dels espais lliures públics[3] (al llarg dels torrents, per tal de formar part del Parc dels torrents).

El PMU adopta aquest criteri i incorpora el de dotar d'una major amplada i profunditat als espais lliures del Parc territorial del torrent de la Font del Pont.



Imatge 69 Criteri d'ampliació dels espais lliures públics

2.2.2 Criteris estructurants de la Xarxa viària

Avinguda de Can Pallars

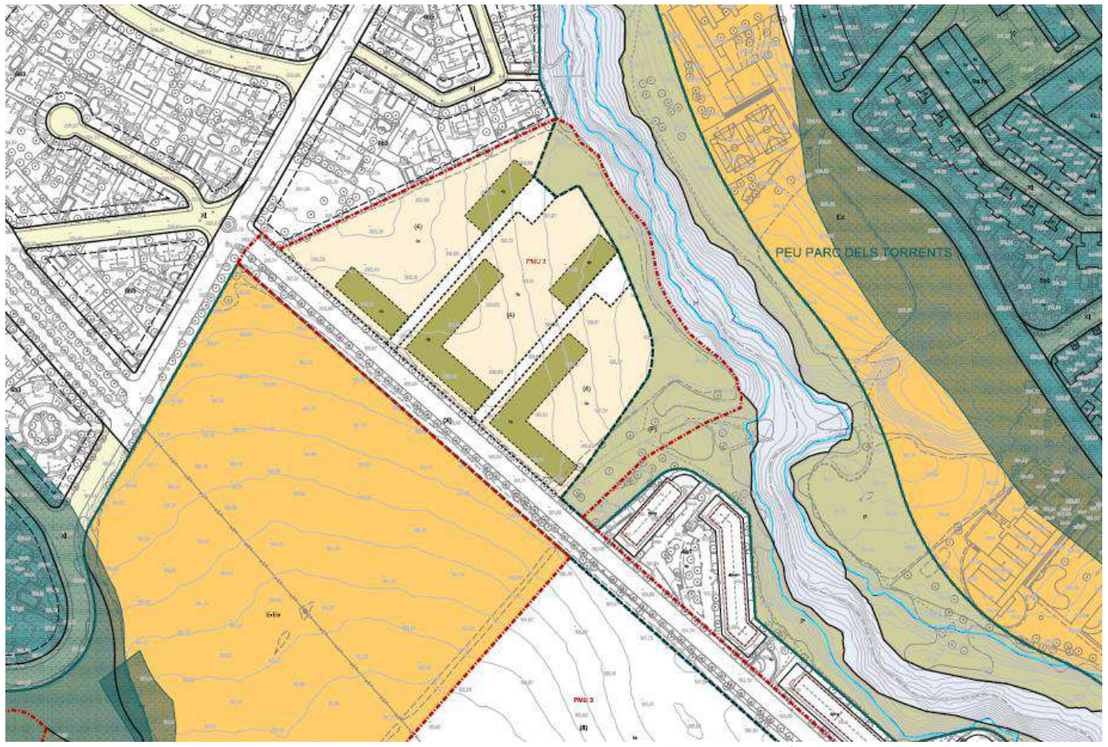
El primer criteri adoptat sobre la xarxa viària és el d'assumir la determinació del POUM pel que fa a l'amplada de l'avinguda de Can Pallars, que haurà de ser superior a 20,50 metres, destinant aquesta ampliació prioritàriament a l'ús de vianants i ciclistes, com a element de relació urbana i de transició amb els espais oberts situats a ponent.

Extensió de la xarxa viària

[3] Annex normatiu. Fitxa del PMU-03 apartat 3.e)

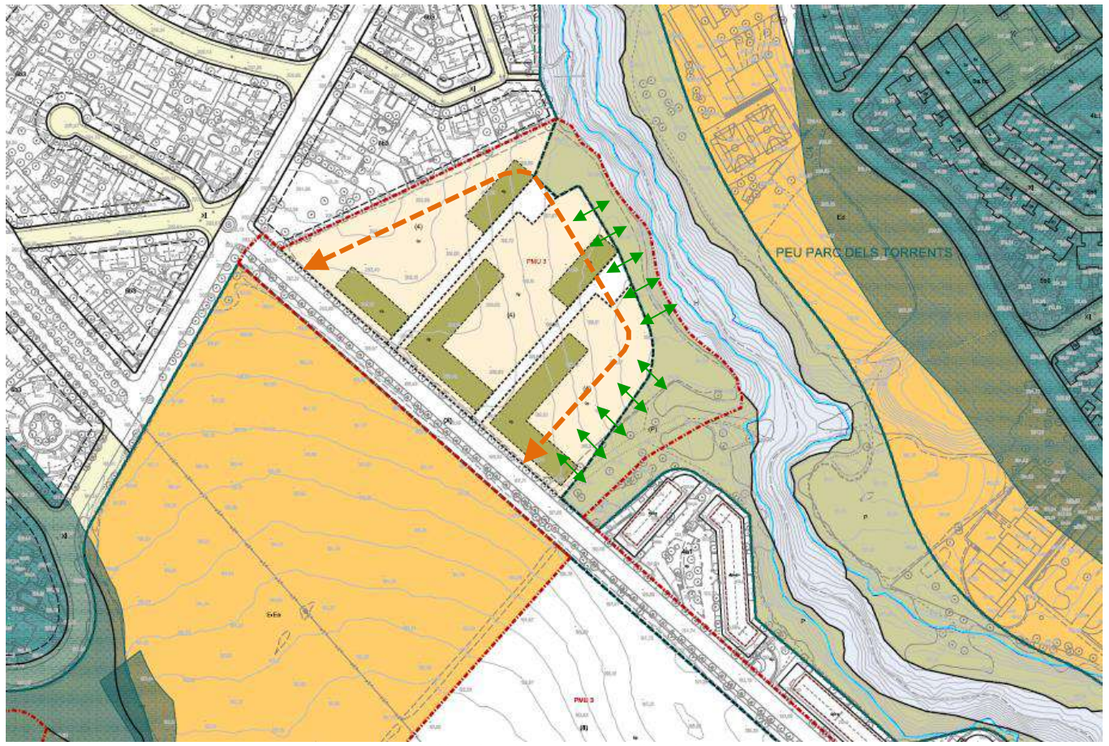
La intensitat d'edificació que el POUM assigna a l'extrem nord fa necessari considerar una extensió de la vialitat per a garantir que els edificis disposin de façana a vial públic i es puguin complir les condicions d'accessibilitat i protecció contra incendis.

Per assolir aquestes prestacions el POUM indicava la possibilitat de realitzar dos vials sense sortida de vehicles però permeables a la circulació de vianants a través del Parc territorial del torrent de la Font del Pont.



Imatge 70 Ordenació indicativa del POUM'24

En el PMU s'incorpora el criteri de que la vialitat interior a aquesta àrea tingui continuïtat i doti d'una permeabilitat completa en qualsevol punt del perímetre del parc, sense limitar-la a dos únics punts del final dels vials grafiats indicativament al POUM.



Imatge 71 Criteris de continuïtat i permeabilitat dels vials interiors

Amb la superació de solucions viàries sense continuïtat, el Pla de millora urbana adopta com a criteri una xarxa viària interior que garanteixi la permeabilitat, la connectivitat i la integració funcional amb els espais lliures públics.

Segregació de funcions de la xarxa viària

El Pla de millora urbana adoptarà el criteri de l'especialització dels espais diferenciant-los per la seva funció de la següent manera:

- L'avinguda de Can Pallars, com a eix principal de relació urbana i de transició amb els espais oberts.
- La vialitat interior, com a xarxa de distribució i accés a les parcel·les i als sistemes.

2.2.3 Criteris en els paràmetres i implantació de l'edificació i els usos

Els criteris adoptats en l'ordenació de l'edificació i els usos del PMU-03 -Can Ponsic- són els següents:

- Reconèixer la regulació normativa de paràmetres urbanístics generals d'ordenació de les Normes urbanístiques del POUM'24.
- Reconèixer la regulació d'usos del POUM'24 (definicions).
- Remetre la regulació dels sistemes a la que ja ha establert el POUM'24 per a la resta de sistemes del municipi.
- Establir una regulació normativa adaptada a les característiques de les parcel·les resultants.
- Determinar una ordenació conjunta de les parcel·les que asseguri la coherència global del conjunt edificatori i dels espais lliures privats.

- Admetre la flexibilitat necessària en la implantació de l'edificació, sempre que es mantingui la coherència del model d'ordenació.
- Adoptar com a criteri l'adaptació de la implantació edificatòria a l'orografia del terreny.

2.3 Criteris relacionats amb els objectius de desenvolupament sostenible ODS

2.3.1 Definició dels objectius de desenvolupament sostenible

L'Agenda 2030 estableix un marc global d'objectius de desenvolupament sostenible. En l'àmbit urbanístic, el planejament pot contribuir-hi de manera selectiva i proporcional a l'escala i abast de cada instrument. En aquest sentit, el Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el desenvolupament urbanístic sostenible com la utilització racional del territori i el medi ambient, conjuminant creixement i preservació de recursos i valors, per garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.



La contribució específica del Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- als objectius de desenvolupament sostenible ODS es centrarà en:

- **ODS 3**. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes els persones a totes els edats.
- **ODS 8**. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- **ODS 11**. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- **ODS 13**. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- **ODS 15**. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

2.4 Criteris d'incorporació de la perspectiva de gènere

El Pla de millora urbana incorpora la perspectiva de gènere com a criteri transversal en la definició de l'ordenació, entenent l'espai urbà com a suport de la vida quotidiana i de les tasques de cura.

En aquest sentit, el Pla assumeix com a criteris generals:

- **Centralitat de les persones** en l'estructuració dels espais públics i dels itineraris de connexió.
- **Seguretat i percepció de seguretat**, evitant espais residuals, poc llegibles o amb visibilitat limitada.
- **Confort i accessibilitat**, garantint condicions adequades per a mobilitats diverses i ritmes lents.
- **Claredat i llegibilitat dels recorreguts i dels espais d'estada**, facilitant l'orientació i l'ús quotidià.
- **Proximitat funcional entre usos i serveis quotidians**, afavorint una ciutat més accessible i cohesionada.
- **Arrelament i cohesió social**, promovent la continuïtat residencial i la identitat del lloc.

3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

3.1 Desenvolupament de la proposta d'ordenació del Pla de millora urbana

La proposta d'ordenació urbanística del PMU-03 -Can Ponsic- es basa en l'aplicació dels criteris i objectius ja predeterminats pel POUM'24 de Sant Quirze del Vallès i també en la definició de criteris específics determinats en funció de les característiques dels terrenys en coherència amb el resultat de l'anàlisi realitzat.

La justificació de l'ordenació s'estructura en els apartats següents:

3.1.1 Espais lliures públics

El POUM'24 de Sant Quirze del Vallès determina que el pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació de la fitxa. En qualsevol cas, el sòl destinat a espais lliures no podrà ser inferior al 80%.

En conseqüència, les cessions mínimes destinades al sistema d'espais lliures públics són del 80% del 25%, equivalents al 20%.

El Pla de millora urbana situa els espais lliures públics en les dues localitzacions predeterminades pel POUM'24 si bé amplia el seu àmbit de la següent manera:

- Als espais lliures associats al torrent de la Font del Pont es proposa un eixamplament de les distàncies entre el torrent i els edificis i també entre els edificis existents a l'avinguda de Can Pallars i els del PMU-03. Amb aquests ajustos, la superfície que resulta és de 9.903,43 m2, superiors als 6.101 m2 que resultarien de la documentació gràfica del POUM'24.
- Als espais lliures associats al torrent de la Betzuca es proposa un eixamplament de la franja lateral a la ronda d'Arraona que inclogui tota l'àrea inundable a causa del desbordament del torrent de la Font del Pont. La superfície resultant és de 33.425,52 m2 davant dels 30.005,37 m2 que resultarien de la documentació gràfica del POUM'24

Solament amb aquestes dues àrees la dotació d'espais lliures públics suposa un 23,76%, complint amb escreix el 20% mínim.



Imatge 72 Dues àrees previstes al POUM'24 ampliades en el PMU-03

Tanmateix, el PMU-03 -Can Ponsic- incorpora una tercera àrea d'espais lliures vinculada al passeig de l'avinguda de Can Pallars situada a la franja central-est de l'àmbit i associada directament al nou passeig lateral projectat al costat de l'avinguda de Can Pallars.



Imatge 73 Espai lliure central eixamplant el passeig lateral

Aquesta nova àrea de 2.928,05 m2 de superfície es planteja com un espai de caràcter més urbà i d'estada, complementari als altres dos espais lliures de vocació més naturalitzada. La seva posició, en un punt topogràficament prominent i visualment obert, li confereix una condició estratègica tant des del punt de vista paisatgístic com funcional. Les seves característiques són les següents:

- Se situa en contacte directe amb el passeig lateral, actuant com a dilatació puntual de la secció lineal del vial.
- Es configura com un espai d'estada, joc i trobada per al veïnat, amb una ordenació més estructurada que la dels espais lliures associats al torrent.
- Permet integrar petites àrees de joc infantil, espais d'ombra, bancs i superfícies aptes per a usos col·lectius de baixa intensitat.
- Manté la continuïtat visual cap als espais lliures territorials, però amb un tractament formal més urbà i accessible.

Malgrat que es tracti d'un espai relativament petit en relació als altres dos, es justifica des del punt de vista qualitatiu per les següents raons:

- El nou passeig lateral de l'avinguda de Can Pallars té una naturalesa essencialment lineal. La incorporació d'aquesta peça genera una variació espacial, crea un punt de centralitat i evita la monotonia del recorregut.
- A diferència dels espais lliures de caràcter ambiental, aquesta àrea es concep com a espai quotidià de proximitat, vinculada immediatament a les façanes residencials i pensada per a l'ús diari dels habitants.
- La seva implantació en un punt elevat permet gaudir de visuals obertes cap al paisatge, garantir una bona insolació i reforçar la percepció d'espai central dins del sector.
- L'existència d'un espai de relació en contacte amb l'eix viari principal contribueix a activar el front edificat, incrementar la seguretat per presència d'activitat i reforçar la identitat pròpia del nou sector.

En síntesi, aquesta tercera àrea no substitueix ni duplica la funció dels espais lliures previstos pel POUM, sinó que completa el sistema, aportant una peça de caràcter urbà que equilibra el conjunt, millora el servei als residents del sector i dota el nou passeig d'un punt de centralitat i ús intensiu al servei del veïnat.

El conjunt del sistema d'espais lliures del PMU-03 té una superfície de 46.257,01 m2, equivalent al 25,36% de la superfície de l'àmbit, amb un escreix de 9.781,74 m2 sobre el 20% mínim, i queda estructurat en dos nivells:

- Espais territorials naturalitzats (vinculats als torrents).
- Espai urbà d'estada i joc (aquesta nova peça).

Aquesta gradació millora la funcionalitat global i la diversitat d'usos i queda complementada amb els espais de transició i passeig del sistema viari peatonal que els uneix a tots ells.



Imatge 74 Espais lliures públics i la seva relació amb el nou passeig de Can Pallars



Imatge 75 Vista dels espais lliures públics des de l'oest



Imatge 76 Vista dels espais lliures públics des de l'est



Imatge 77 Vista dels espais lliures públics des del nord



Imatge 78 Vista dels espais lliures públics des del sud

Connectivitat dels espais lliures i nova passera sobre el torrent

Tal com preveu el Pla Especial Urbanístic del Parc dels Torrents, i en concret la seva actuació 6, la xarxa d'itineraris associada al sistema d'espais lliures incorpora la previsió d'una nova passera de vianants sobre el torrent de la Font del Pont. Aquesta connexió permetrà donar continuïtat als recorreguts verds del parc i establir un nou accés de vianants cap a l'Escola Lola Anglada, situada al nord del torrent, fora de l'àmbit, millorant la connectivitat dels espais lliures i l'accessibilitat a aquest equipament docent des dels itineraris per a vianants i ciclistes.

El PMU situa de forma indicativa la passera. El Projecte d'urbanització concretarà la posició definitiva i les seves característiques.



Imatge 79 Xarxa d'itineraris del Parc dels Torrents i nova passera

3.1.2 Sistema viari

La proposta de vialitat del PMU-03 – Can Ponsic es fonamenta en el principi de contenció i racionalitat, limitant la creació de nous vials als elements estrictament necessaris per garantir la funcionalitat urbana, l'accessibilitat i la seguretat viària. D'acord amb aquest criteri, l'estructura viària es defineix a partir de l'aprofitament màxim de la infraestructura existent i la incorporació únicament dels elements complementaris imprescindibles.

Aprofitament de la vialitat existent

L'avinguda de Can Pallars constitueix l'únic vial estructurant existent a l'àmbit. En el seu estat actual disposa de dos sentits de circulació, aparcament en línia a ambdós costats i una amplada suficient per absorbir el trànsit derivat tant de les noves dotacions privades com del desenvolupament residencial previst.

Des d'un punt de vista estrictament funcional i de capacitat viària, no està infradimensionada. En conseqüència, no es justifica cap ampliació per motius de trànsit rodat ni per requeriments de secció circulatòria.

Així, les parcel·les destinades a dotacions privades poden desenvolupar-se amb façana exclusiva a aquest vial, sense necessitat d'incorporar nova infraestructura viària associada.

Necessitat d'una vialitat secundària per al teixit residencial

El desenvolupament complet de l'edificació residencial requereix, però, una estructura viària complementària.

El front edificable de l'àrea residencial a l'avinguda de Can Pallars resulta insuficient per absorbir la totalitat del sostre previst, tant per limitacions de longitud de façana com per criteris de qualitat urbana, accessibilitat i adequada distribució dels fluxos interns.

Per aquest motiu, es proposa una nova vialitat de caràcter secundari, amb funcions principals de:

- servei i accés a les parcel·les residencials,
- distribució interna del trànsit local,
- suport a la configuració ordenada de les peces edificables.

Aquesta vialitat no té vocació estructurant ni de connexió territorial, sinó estrictament interna al sector, reforçant la jerarquia viària i evitant la concentració excessiva d'accessos sobre l'eix principal.

Jerarquia viària

La proposta consolida una estructura clara i llegible, articulada en tres nivells:

- Vial principal existent (avinguda de Can Pallars), amb funció estructurant i d'accés general.
- Vial secundari de nova creació, amb funció de distribució interna del teixit residencial.
- Passeig lateral associat a l'avinguda, amb funció cívica, d'estada i de connexió entre espais lliures.

Aquesta jerarquització permet minimitzar l'ocupació de sòl destinada a vialitat, evitar el sobredimensionament innecessari de les infraestructures, garantir una mobilitat eficient i segura i prioritzar la qualitat de l'espai públic per sobre del protagonisme del vehicle privat.

Concepció de l'eixamplament de l'avinguda de Can Pallars

L'eixamplament previst pel POUM'24 a l'avinguda de Can Pallars no respon a una necessitat de capacitat circulatòria, sinó a una voluntat urbana i paisatgística.

La franja addicional es concep com un passeig lateral, que:

- no altera la secció funcional destinada al trànsit rodat,
- actua com a espai de transició entre el vial i els espais oberts o les dotacions privades de baixa intensitat d'ocupació,
- assumeix una funció principalment d'estada, de mobilitat tova i d'estructuració de l'espai públic.

Aquest passeig esdevé l'element lineal que relliga les tres peces d'espais lliures públics proposades pel PMU-03, reforçant la continuïtat del sistema d'espais oberts i evitant-ne la percepció com a àmbits aïllats.

L'avinguda de Can Pallars presenta actualment una amplada variable, aproximadament compresa entre 14,40 m i 14,80 m, com a conseqüència de petites desalineacions en la configuració preexistent de les façanes.

La secció actual es compon d'una calçada central destinada a circulació i aparcament amb una amplada aproximada de 9,00 m, i de voreres laterals amb dimensions que oscil·len entre 2,50 m i 2,65 m. Aquesta configuració permet el correcte funcionament del vial des del punt de vista circulatori, sense que es detecti cap situació d'infradimensionament en termes de capacitat viària.



Imatge 80 Estat actual de l'avinguda de Can Pallars

La proposta d'ampliació no respon, per tant, a una necessitat de millora de la funcionalitat del trànsit rodat, sinó a una voluntat de regularització geomètrica i de millora qualitativa de l'espai públic, en coherència amb el paper que el PMU-03 atribueix a aquest eix com a suport del nou passeig lateral i com a element de connexió entre les peces d'espais lliures.

Definició de les noves alineacions.

En el tram on existeix edificació consolidada al costat nord, es fixa una amplada total de 20,50 m, establint la nova alineació al costat oposat. Aquesta dimensió s'ajusta a la determinació mínima establerta pel POUM i permet regularitzar el traçat actual sense que s'afecti a l'edificació existent, solament als espais lliures privats.

L'alineació definida es prolonga de forma rectilínia cap al nord fins al límit de l'àmbit, eliminant les petites variacions actuals i dotant el vial d'una geometria clara i contínua.

Un cop fixada l'alineació sud, es defineix l'alineació nord corresponent a la nova àrea residencial amb una amplada total de 21,95 m, mantenint l'eix actual del vial. Aquesta amplada compleix sobradament la condició mínima de 20,50 m establerta pel POUM, i permet reforçar la qualitat de la secció sense alterar la traça existent.

Configuració del passeig lateral.

L'increment d'amplada, d'uns 6,00 m respecte a la situació actual, es concentra principalment al costat sud, transformant l'actual vorera en un passeig lateral amb una amplada aproximada de 9,00 m. Aquesta dimensió permet:

- La implantació d'arbrat en dues línies, reforçant el caràcter paisatgístic de l'avinguda.
- L'organització diferenciada dels itineraris de vianants i de les franges de plantació.
- La possibilitat de circulació de bicicletes sense interferència inadequada amb l'ús dels vianants.
- La incorporació de mobiliari urbà sense interferir en l'accessibilitat.

– La consolidació d'un espai d'estada amb continuïtat longitudinal.

D'aquesta manera, la secció resultant manté inalterada la funcionalitat circulatòria de la calçada, però amplia significativament la qualitat ambiental i urbana del costat sud, que passa de ser una vorera convencional a configurar-se com un itinerari paisatgístic-espai cívic de dimensió suficient relligar el sistema d'espais lliures.

Relació amb els terrenys situats al sud. Tractament dels marges existents.

En el tram central de l'avinguda, la relació entre el vial i els terrenys situats al sud es resol actualment mitjançant un marge de terres pràcticament vertical, que encaixona el carrer i genera una secció dura, amb escassa qualitat urbana i una integració paisatgística deficient.



Imatge 81 Marges verticals al límit sud de l'avinguda de Can Pallars

Aquest tall presenta irregularitats, erosions i descalçaments puntuals que evidencien el seu caràcter provisional o no urbanitzat, i reforcen la percepció del vial com a infraestructura encastada en el terreny més que no pas com a espai públic integrat.

L'eixamplament en forma de passeig lateral contribuirà a reduir l'impacte visual i geomètric d'aquest marge, atès que els terrenys situats al sud presenten una lleugera pendent descendent cap a l'oest. L'augment de secció permetrà, en conseqüència, rebaixar l'alçada aparent del talús i millorar la transició entre el pla del carrer i els àmbits adjacents recuperant part de les vistes sobre el paisatge més llunyà.



Imatge 82 Vistes ocultes pel marge del costat sud de l'avinguda de Can Pallars

Tanmateix, aquesta millora geomètrica haurà d'anar acompanyada d'una actuació complementària de modelatge del terreny, consistent en una excavació suau i progressiva en:

– la nova peça central d'espais lliures públics associada al passeig,
– i els sòls destinats a dotacions privades situats al sud.

Aquesta operació permetrà:

– reduir l'alçada del tall existent,
– suavitzar el pendent mitjançant talussos més estables i integrats,
– millorar la seguretat i la durabilitat del contacte entre vial i terreny,
– i reforçar la continuïtat paisatgística entre l'espai públic i els àmbits adjacents.

La definició detallada d'aquesta intervenció correspondrà al projecte d'urbanització i als projectes d'edificació o urbanització complementaris dels àmbits confrontants, si bé el planejament estableix el marc geomètric necessari perquè aquesta transformació sigui viable.

Criteri de secció viària i possibilitats de distribució.

L'escreix d'amplada no té com a objectiu incrementar la capacitat circulatòria, sinó millorar les condicions d'ús i relació entre l'edificació i l'espai públic.

La nova dimensió permet disposar, al davant dels nous edificis residencials, d'una vorera amb una amplada aproximada de 4,00 m, garantint:

– condicions adequades d'accessibilitat universal,
– espai suficient per a l'arbrat i el mobiliari urbà,
– una millor relació espacial entre façana i espai públic,
– la consolidació del caràcter de passeig lateral associat al sistema d'espais lliures.

No és objecte del PMU-03 definir l'organització detallada de la calçada ni la disposició concreta de carrils i aparcaments, atès que aquesta concreció correspondrà al projecte d'urbanització i a la gestió municipal posterior.

Amb l'amplada adoptada, l'Ajuntament disposarà de marge suficient per ordenar la secció en funció de les necessitats de mobilitat que es determinin en cada moment, ja sigui mantenint la doble circulació, modulant l'amplada dels carrils o reorganitzant l'aparcament, incloent la possibilitat de concentrar-lo en un sol costat.

Des del punt de vista paisatgístic, una solució especialment adequada podria consistir a evitar la disposició d'aparcament en la franja immediata al nou passeig lateral, reforçant-ne el seu caràcter al servei de les persones i la continuïtat amb el sistema d'espais lliures. Aquesta opció, en tot cas, es formula com a criteri orientatiu i no com a determinació vinculant del planejament.

En conjunt, l'ampliació proposada consolida una secció més equilibrada, manté inalterada la funcionalitat viària i reforça la qualitat urbana i paisatgística de l'avinguda com a espai cívic estructurant de l'àmbit.

Vial secundari de l'àrea residencial

El vial secundari proposat a l'interior de l'àrea residencial respon a un criteri clar de minimització de la infraestructura, limitant les seves dimensions a les estrictament necessàries per garantir:

– l'accessibilitat rodada a totes les parcel·les,
– el compliment de les condicions d'evacuació i intervenció de serveis d'emergència,
– la correcta funcionalitat del teixit residencial.

No es configura com un vial estructurant ni de connexió externa, sinó com una via de distribució interna, amb trànsit exclusivament local.

Dimensions i criteri funcional.

La secció es defineix amb les dimensions mínimes compatibles amb la normativa d'accessibilitat i amb les exigències d'accés per a vehicles de bombers, evitant qualsevol sobredimensionament que comporti un consum innecessari de sòl destinat a vialitat. Aquest criteri permet:

- optimitzar l'aprofitament privat,
- reduir la superfície impermeabilitzada,
- reforçar el caràcter domèstic i de baixa intensitat circulatòria del vial.

Adaptació de la secció a l'amplada dels espais lliures.

El traçat del vial s'adapta a la geometria de l'àmbit i a l'amplada variable dels espais lliures adjacents.

En el tram on els espais lliures disposen de major amplada –especialment al sector central–, el vial adopta un tractament més tou, configurant-se com una cinta pavimentada central amb franges verdes a banda i banda. Aquesta solució:

- redueix la percepció de duresa de la infraestructura,
- millora la integració amb el sistema d'espais oberts,
- permet incorporar arbrat i drenatge superficial,
- reforça el caràcter ambiental del conjunt.

En canvi, als trams est i nord, on la disponibilitat d'espai és més limitada, el vial s'arramba a les noves parcel·les residencials, concentrant la secció pavimentada en contacte amb aquestes i alliberant el màxim espai possible cap al sistema d'espais lliures.

Aquesta decisió permet preservar la continuïtat i amplitud de les franges verdes o generar una major distància a les preexistències de l'entorn i resoldre adequadament els punts més sensibles de l'ordenació.



Imatge 83 Integració del vial secundari amb els espais lliures

Franja de transició amb el teixit existent.

En el límit nord, en contacte amb les tanques de les cases unifamiliars existents, es preveu una franja de separació entre la calçada i els límits privats, que actua com a espai intermedi. Aquesta franja permet:

- evitar el contacte directe entre circulació rodada i tanques,
- reduir l'impacte visual i acústic del nou vial,
- incorporar vegetació o tractaments tous que millorin la relació amb el teixit consolidat,
- garantir una transició més amable entre l'ordenació proposada i l'entorn existent.

En conjunt, el vial secundari es concep com una infraestructura estrictament funcional però urbanísticament qualificada, que resol l'accessibilitat del teixit residencial amb el mínim impacte territorial possible i amb una clara voluntat d'integració paisatgística.



Imatge 84 Ampliació de la vialitat a l'àrea residencial

Dimensions de la secció tipus del vial interior.

La secció tipus es defineix amb:

- Calçada de 3,50 m d'amplada, dimensionada per a circulació en sentit únic i compatible amb el pas de vehicles d'emergència.
- Vorera de 2,40 m d'amplada, garantint les condicions d'accessibilitat universal i la comoditat dels itineraris de vianants.

El règim de sentit únic permet reduir l'amplada de la calçada sense comprometre la funcionalitat, minimitzant la superfície impermeabilitzada i reforçant el caràcter domèstic i de baixa intensitat circulatòria del vial.

Aquesta configuració evita el sobredimensionament propi dels carrers de doble sentit i contribueix a una ordenació més eficient del sòl.

La secció tipus descrita (calçada de 3,50 m i vorera de 2,40 m) constitueix la configuració ordinària del vial, dimensionada amb criteris d'optimització i minimització d'infraestructura.

Atesa aquesta configuració ajustada, la secció no permet la implantació continuada d'elements de servei com ara contenidors de recollida de residus dins la franja estricta de calçada i vorera.

Per aquest motiu, el PMU-03 preveu la disposició d'eixamplaments puntuals o espais laterals complementaris, encaixats en el sistema d'espais lliures, destinats a la possible ubicació de contenidors de residus i altres elements de servei urbà. Aquests espais:

- eviten interferències amb la circulació en sentit únic,

- no comprometen la continuïtat de l'itinerari accessible,
- permeten concentrar els punts de recollida en àrees específiques,
- mantenen la coherència amb el criteri general de minimització de la secció viària.

El Pla de Millora urbana permet que la seva definició exacta i dimensionament correspondrà al projecte d'urbanització, d'acord amb els criteris municipals de gestió de residus.

3.1.3 Equipaments comunitaris i Serveis tècnics

D'acord amb el POUM'24, el sector no té reserva de sòl per a equipaments comunitaris.

El desenvolupament residencial previst requereix la implantació de determinades infraestructures tècniques vinculades a les xarxes de subministrament i distribució, entre les quals destaquen els centres de transformació elèctrica.

Atesa la voluntat general del PMU-03 de minimitzar l'ocupació de sòl per infraestructures i evitar la dispersió d'elements tècnics, el planejament preveu la reserva d'espais específics per a serveis tècnics, degudament integrats en l'ordenació.

Aquests espais es localitzen de manera compatible amb:

- la funcionalitat de les xarxes,
- l'accessibilitat per a manteniment,
- la correcta integració paisatgística,
- i la no interferència amb els itineraris principals de vianants.

La seva dimensió i configuració concreta es definiran en el projecte d'urbanització i en coordinació amb les companyies subministradores, d'acord amb els requeriments tècnics aplicables.

El planejament estableix únicament la previsió i reserva de sòl necessària per garantir la viabilitat del sistema, sense anticipar solucions constructives específiques.

3.2 Adequació de l'ordenació a les directrius de la Llei i el Reglament per al planejament urbanístic derivat

3.2.1 Directrius per al planejament urbanístic

L'article 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscs naturals i tecnològics.

2. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscs.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigués previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

El Pla de millora urbana respecta les directrius de la Llei d'urbanisme d'acord amb el contingut dels apartats següents:

Qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront riscos

El Pla de millora urbana adopta les mesures correctores adequades a la finalitat de garantir la qualitat de vida dels habitants del municipi. La sostenibilitat ambiental del desenvolupament urbanístic s'assegura amb les mesures correctores que, d'acord amb l'informe ambiental, adopta el Pla de millora urbana, així com establint a les Normes urbanístiques diverses determinacions que tenen aquesta finalitat. Finalment, no s'identifiquen riscos naturals o tecnològics que no es puguin corregir.

Inundabilitat

D'acord amb la directriu de preservació front als riscos naturals establerta al TRLUC, el planejament urbanístic ha d'evitar la implantació d'edificacions i usos vulnerables en àrees exposades a riscos naturals, i ha d'adoptar mesures d'ordenació que en minimitzin els efectes.

En el cas del PMU-03 – Can Ponsic, l'anàlisi hidrològica posa de manifest la situació potencialment inundable dels terrenys situats a l'extrem sud de l'àmbit pel desbordament del torrent de la Font del Pont que conflueix amb el torrent de la Betzuca.

L'ordenació adoptada pel Pla reconeix expressament aquesta condició i incorpora la totalitat d'aquests terrenys al sistema d'espais lliures públics, evitant qualsevol qualificació edificable en aquesta franja.

Aquesta decisió comporta:

- l'exclusió de l'edificació en les àrees amb possible afecció hidràulica,
- la integració funcional de la zona inundable dins el sistema verd,
- la compatibilització del règim natural del torrent amb l'ús públic,
- la reducció de la vulnerabilitat del sector davant episodis d'avingudes.
- La possibilitat de l'endegament del torrent, si s'escau.

D'aquesta manera, el PMU no només respecta les determinacions sectorials en matèria d'inundabilitat, sinó que utilitza el risc com a criteri estructurador de l'ordenació, reforçant el paper dels espais lliures com a element de protecció i adaptació territorial.

Identificació de valors patrimonials afectats

D'acord amb la informació continguda en el POUM'24 de Sant Quirze del Vallès i la documentació sectorial consultada, dins l'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic no es localitza cap Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), bé immoble catalogat, àrea arqueològica o paleontològica reconeguda, ni cap element natural declarat d'interès singular.

D'acord amb el Catàleg d'arbres i arbredes d'interès local de Sant Quirze del Vallès, dins l'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic es localitzen diversos exemplars catalogats, entre els quals el Pi de les tres branques (núm. 2), els Xiprers de Can Pallars (núm. 17), el Roure de Can Ponsic (núm. 18), el Pollancre gros de Can Ponsic (núm. 20) i l'Alzina de la residència d'Assís (núm. 37).

L'ordenació del Pla de millora urbana integra aquests elements dins el sistema d'espais lliures públics o en àmbits lliures d'edificació, garantint-ne la preservació.

En fase de projecte d'urbanització i edificació s'hauran d'establir les mesures específiques de protecció de l'arbrat catalogat, incloent:

- delimitació de zones de protecció radicular,
- control de moviments de terres,
- prohibició d'afeccions estructurals,
- manteniment de les condicions ambientals que en garanteixin la viabilitat.

D'aquesta manera, el PMU no només respecta el Catàleg municipal, sinó que reforça el paper dels arbres singulars com a elements estructuradors del paisatge del sector.

L'ordenació proposada no afecta cap element patrimonial protegit ni altera àmbits sotmesos a règim específic de tutela cultural.

En conseqüència, el desenvolupament del PMU-03 no comporta incidència sobre valors patrimonials catalogats i no requereix mesures específiques de protecció més enllà del compliment general de la normativa sectorial vigent en matèria de patrimoni cultural.

Distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments

El PMU-03 – Can Ponsic estableix una distribució territorial dels espais lliures i de les dotacions coherent amb l'estructura física de l'àmbit i amb les determinacions del POUM'24.

Espais lliures:

El sistema d'espais lliures es disposa seguint una lògica territorial clara:

- al les franges est, sud i oest, en contacte amb els torrents, es concentren les peces de major dimensió, que incorporen les àrees potencialment inundables i consoliden la continuïtat ecològica amb el Parc dels Torrents;
- en relació amb el passeig lateral de l'avinguda de Can Pallars, es disposen espais lliures de caràcter més urbà que estructuren el front edificat i generen àmbits d'estada i relació.

Aquesta distribució evita la fragmentació del sistema i garanteix:

- la preservació de les àrees ambientalment sensibles,
- la transició adequada entre sòl urbà i territori obert,
- la permeabilitat visual i funcional del sector,
- la proximitat dels espais lliures als habitatges.

Dotacions privades amb funció pública:

El PMU no preveu sistema d'equipaments públics, però integra i consolida les dotacions privades existents i previstes que desenvolupen una funció d'interès general, especialment de caràcter assistencial.

Aquestes dotacions:

- se situen en continuïtat amb l'avinguda de Can Pallars, garantint accessibilitat,
- no ocupen àrees ambientalment sensibles ni zones inundables,
- es relacionen directament amb el sistema d'espais lliures,
- i s'integren en una tipologia aïllada de baixa densitat dins l'ordenació volumètrica general del sector.

La seva implantació no genera peces desonnecatdes ni residuals, sinó que forma part d'una estructura urbana coherent, assegurant la convivència entre ús residencial i ús assistencial.

Coherència de conjunt:

En conjunt, la distribució adoptada respon a una jerarquització clara en la que:

- els espais lliures ocupen les àrees de major valor ambiental o menor aptitud edificatòria,
- l'edificació residencial es concentra en les zones amb millor accessibilitat,
- les dotacions privades amb funció pública es situen en posició accessible i integrada.

D'aquesta manera, el PMU-03 garanteix una implantació equilibrada dels sistemes i usos, coherent amb l'estructura territorial del sector i amb els principis de desenvolupament urbà sostenible.

3.2.2 Preservació front als riscos naturals o tecnològics

L'article 5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Article 5

Directriu de preservació front als riscs naturals o tecnològics

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscs naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d' obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscs.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscs naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscs que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

Article 6

Directriu de preservació front als riscs d'inundació

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de

distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris.

[...]

Risc d'inundació

De l'anàlisi dels resultats des l'estudi d'inundabilitat queda acreditat que el PMU-03 - Can Ponsic- és inundable en una petita franja de l'extrem sud que l'ordenació inclou al sistema d'espais lliures públics.

Risc front dels incendis forestals

L'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic es troba en continuïtat immediata amb la trama urbana consolidada, però limita en diversos punts amb àrees arbrades vinculades als torrents, que formen part del sistema verd municipal i constitueixen una interfície urbà-forestal.



Imatge 85 entorn forestal del PMU-3

L'ordenació adoptada té en compte aquesta situació i incorpora criteris d'adaptació al risc d'incendi forestal mitjançant decisions de caràcter urbanístic i funcional.

En primer lloc, el sistema d'espais lliures actua com a franja de transició entre l'edificació i les masses arbrades associades als torrents. La localització dels parcs en contacte amb el sòl no urbanitzable evita la implantació directa d'edificació en el límit forestal i genera una separació física que redueix la continuïtat de combustible entre l'espai natural i el teixit edificat.

En segon lloc, la disposició de la vialitat interior i la seva connexió amb l'avinguda de Can Pallars garanteixen l'accessibilitat per a serveis d'emergència, evitant situacions d'aïllament o de manca de recorregut alternatiu interposant el vial amb els espais lliures.

Així mateix, la concentració de l'edificació en les àrees amb millor accessibilitat i menor contacte amb la vegetació contínua reforça la seguretat del conjunt.

En fase de projecte d'urbanització i edificació s'hauran d'incorporar les determinacions específiques de la normativa sectorial en matèria de prevenció d'incendis forestals, especialment pel que fa a:

- manteniment de franges perimetrals de protecció,
- gestió de la vegetació en contacte amb les edificacions,
- condicions d'accessibilitat per a vehicles d'extinció,
- característiques constructives adequades en la interfície urbà-forestal.

En conjunt, l'ordenació no incrementa la vulnerabilitat existent, sinó que configura una transició estructurada entre ciutat i espai forestal, utilitzant el sistema d'espais lliures com a element de regulació i protecció.

Riscos geològics i erosió del sòl

D'acord amb la informació geològica i topogràfica disponible, l'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic no presenta condicionants geològics que requereixin un tractament específic en el nivell d'ordenació urbanística.

Els terrenys es caracteritzen per pendents suaus i regulars, sense presència de talussos inestables, vessants abruptes, zones amb risc de despreniments ni àrees amb processos geodinàmics actius. No s'hi identifiquen tampoc cavitats, subsidències ni afeccions derivades de materials amb comportaments expansius o col·lapsables que condicionin la implantació volumètrica o la distribució de sistemes.

La configuració geomorfològica de l'àmbit, associada a terrenys agrícoles en pendent moderat i a franges fluvials ja integrades en el sistema d'espais lliures, no evidencia situacions de risc geològic que exigeixin ajustos en la delimitació d'edificabilitat o en la distribució dels usos.

En conseqüència, des del punt de vista geològic, l'ordenació proposada no requereix mesures correctores a escala de planejament. Les eventuals consideracions relatives a capacitat portadora del terreny, estabilitat puntual de talussos o drenatges superficials hauran de ser objecte d'estudi específic en fase de projecte d'urbanització i edificació, conforme a la normativa tècnica aplicable.

D'aquesta manera, es pot concloure que no existeixen riscos geològics que condicionin l'estructura general de l'ordenació del PMU-03.

Risc sísmic

D'acord amb la cartografia oficial de perillositat sísmica aplicable al territori, l'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic no es troba en una zona amb nivells de perillositat que requereixin un tractament específic en el nivell d'ordenació urbanística.

La perillositat sísmica assignada al municipi es correspon amb valors habituals en el context territorial metropolità, que no comporten limitacions en la classificació del sòl, en la distribució d'usos ni en la implantació volumètrica de l'edificació.

En conseqüència, el risc sísmic no condiciona:

- la localització dels espais lliures,
- la disposició de la vialitat,
- ni la definició de les peces edificables.

El tractament del risc sísmic es produeix en l'àmbit del projecte constructiu, mitjançant l'aplicació de la normativa tècnica vigent en matèria d'accions sísmiques sobre l'edificació, especialment a través del Codi Tècnic de l'Edificació i la normativa específica d'estructures.

Per tant, des del punt de vista del planejament urbanístic, no existeixen condicionants derivats del risc sísmic que requereixin mesures específiques en l'ordenació del PMU-03, sens perjudici del compliment de les determinacions tècniques que resultin exigibles en fase de projecte.

Contaminació del sòl

Al PMU-03 -Can Ponsic- no es té constància de cap indici de sòl contaminat ni coneixement de la realització de cap investigació de la qualitat del sòl i/o subsol. La situació en estat original de la major part dels terrenys del PMU-03 -Can Ponsic-, sense haver-hi realitzat usos diferents als agrícoles i habitatges molt localitzadament, no fa preveure la presència de sòls contaminats.

Riscos associats al transport de mercaderies perilloses

L'àmbit del PMU-03 – Can Ponsic no es troba afectat directament per infraestructures de transport de mercaderies perilloses d'especial incidència, com ara línies ferroviàries de trànsit intensiu, corredors logístics específics o infraestructures portuàries o industrials amb manipulació de substàncies perilloses.

La xarxa viària que delimita o estructura el sector correspon a vialitat urbana i interurbana ordinària, integrada en el teixit municipal, sense que consti la presència d'eixos catalogats com a corredors principals de transport sistemàtic de matèries perilloses que generin servituds específiques sobre l'ordenació del sòl.

En conseqüència, no es deriven:

- limitacions en la classificació del sòl,
- restriccions en la distribució d'usos,
- ni necessitat de franges de protecció específiques a escala de planejament.

El tractament del risc associat al transport de matèries perilloses, en el cas que eventualment es produís circulació puntual per la xarxa viària general, es resol mitjançant la normativa sectorial aplicable en matèria de seguretat industrial, protecció civil i ordenació del trànsit, sense que això comporti ajustos en l'estructura de l'ordenació urbanística del PMU-03.

Per tant, des del punt de vista del planejament, no existeixen condicionants derivats del transport de matèries perilloses que requereixin mesures específiques en la configuració territorial del sector.

3.3 Adequació de l'ordenació a les determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana

La legislació estatal sobre el sòl estableix els següents criteris a considerar en la redacció de planejament urbanístic:

Article 20. Criteris bàsics d' utilització del sòl.

1. Per fer efectius els principis i els drets i deures enunciats en el títol preliminar i en el títol I, respectivament, les Administracions Públiques, i en particular les competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística, hauran de:

a) Atribuir en l' ordenació territorial i urbanística una destinació que comporti o possibiliti el pas de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat, mitjançant la urbanització, al sòl precís per satisfer les necessitats que ho justifiquin, impedir l' especulació amb ell i preservar de la urbanització a la resta del sòl rural.

b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb ***reserva en tot cas d' una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública*** *que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.*

Aquesta reserva serà determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb ella, pels instruments d' ordenació, garantirà una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i ***comprendrà, com a mínim, els terrenys necessaris per realitzar el 40 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que hagi de ser inclòs en actuacions de nova urbanització*** *i el 20 per cent en el sòl urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.*

No obstant això, l'esmentada legislació podrà també fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats Municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d' actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d' ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.

c) Atendre, tenint en compte la perspectiva de gènere, en l'ordenació dels usos del sòl, als principis d'accessibilitat universal, de mobilitat, d'eficiència energètica, de garantia de subministrament d' aigua, de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus, de prevenció i protecció contra la contaminació i limitació de les seves conseqüències per a la salut o el medi ambient.

En la consideració del principi de prevenció de riscos naturals i accidents greus en l'ordenació dels usos del sòl, s'inclouran els riscos derivats del canvi climàtic, entre ells:

a) Riscos derivats dels embats marins, inundacions costaneres i ascens del nivell del mar.

b) Riscos derivats d'esdeveniments meteorològics extrems sobre les infraestructures i els serveis públics essencials, com l'abastament d'aigua i electricitat o els serveis d' emergències.

c) Riscos de mortalitat i morbiditat derivats de les altes temperatures i, en particular, aquells que afecten poblacions vulnerables. Aquestes dades s'oferiran desagregades per sexe.

d) Riscos associats a la pèrdua d' ecosistemes i biodiversitat i, en particular, de deteriorament o pèrdua de béns, funcions i serveis ecosistèmics essencials.

e) Riscos d' incendis, amb especial atenció als riscos en la interfície urbà-forestal i entre les infraestructures i les zones forestals.

2. Les instal·lacions, construccions i edificacions hauran d'adaptar-se, en el bàsic, a l'ambient en què estiguessin situades, i a tal efecte, en els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia del mateix.

El Pla de millora urbana se situa en un sòl que té condició bàsica d'urbanitzat i compleix amb la reserva mínima del 40% del sostre residencial (es reserva un 45% la meitat de la qual es reserva a modalitats que no contemplin transmissió de propietat) i justifica haver considerat la perspectiva de gènere, en l'ordenació dels usos del sòl i haver atès els principis d'accessibilitat universal, de mobilitat, d'eficiència energètica, de garantia de subministrament d'aigua, de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus, de prevenció i protecció contra la contaminació i limitació de les seves conseqüències per a la salut o el medi ambient.

3.4 Adequació de l'ordenació a les determinacions del POUM'24

3.4.1 Justificació de l'adequació de la promoció a les condicions i indicadors previstos pel POUM.

La justificació del compliment de les determinacions del POUM'24 es realitza per a cada un dels aspectes requerits en els apartats següents:

POUM'24 de Sant Quirze del Vallès	**PMU-03 -Can Ponsic-**
Art. 201. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana *1. Els plans de millora urbana s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes, d'acord amb l'article 65 i l'article P36 d'aquestes Normes.*	El present pla de millora urbana s'elabora amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), pròpia del planejament derivat que es desenvolupa a partir del POUM'24, amb seccions i repartiment de sostre edificable per plantes, paràmetres especificats respectivament a la documentació gràfica i la normativa del pla.
2. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en el sòl urbà consolidat, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.	La qualificació residencial parteix de la clau 4, de zona d'edificació en ordenació oberta, segons POUM'24. S'estableixen les subzones 4c, 4c.HP i 4c.HPL. La qualificació per a l'equipament privat parteix de la clau 8, de zona de serveis privats, segons POUM'24. S'estableix la subzona 8d.
3. S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article P14 d'aquestes Normes.	Es defineix la densitat màxima bruta d'habitatges, d'acord amb el que estableix el POUM'24, especificant de manera indicativa el nombre per a cada règim de protecció.
4. S'haurà de delimitar un o més polígons d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.	Es preveu el desenvolupament del PMU-03 -Can Ponsic- en un únic polígon d'actuació urbanística.

A continuació es justifica el compliment de la fitxa normativa del sector del PMU-03 -Can Ponsic- de l'Annex Normatiu 1 del POUM'24:

POUM'24 de Sant Quirze del Vallès ***Fitxa normativa Annex I***	**PMU-03 -Can Ponsic-**
1. Àmbit: *a) Comprèn els terrenys de la finca de Can Ponsic situada entre el torrent de la Beztuca i l'avinguda Can Pallàs, a l'oest de l'escola Lola Anglada, i els terrenys de la finca d'Assís entre el torrent de la Betzuca i l'avinguda Can Pallàs que limiten a sud amb la zona residencial de Vallsuau-Can Feliu i a nord amb l'equipament públic on s'hi inclou la masia de Can Ponsic (terrenys actualment de conreu).* *b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 192.899 m². Dins l'àmbit s'inclouen 10.794 m² de sòls de titularitat pública no computables com a finques aportades.*	Tal com es descriu al punt 1.3 de la Memòria Descriptiva corresponent a l'àmbit, la fitxa del POUM'24 fixa una superfície de 192.899 m2, però la delimitació a partir de d'un aixecament topogràfic detallat determinen un àmbit real de 182.376,35 m2, evidenciant una errada material derivada d'haver computat dues vegades els sòls de titularitat pública inclosos dins el perímetre. La delimitació respon a la voluntat d'integrar de manera coherent les finques de Can Ponsic i d'Assís, assegurant la continuïtat amb els teixits residencials existents i la correcta relació amb els equipaments públics i l'entorn immediat.
2. Objectius: *a) Consolidar l'àmbit sud de la finca de Can Ponsic per a usos assistencials i d'equipaments privats, possibilitant l'ampliació de la residència Assís, tant en capacitat com en serveis comuns, i la implantació d'altres establiments assistencials o sanitaris.* *b) Completar la façana nord est de l'avinguda de Can Pallàs mitjançant la implementació d'usos residencials plurifamiliars.* *c) Obtenir les cessions de sòl destinades a espais lliures per tal de garantir la continuïtat del Parc dels Torrents i del Parc territorial del Torrent de la Font del Pont.* *d) Garantir la continuïtat (permeabilitat) tant ecològica com visual des del sòl no urbanitzable de la serra de Galliners fins al torrent de la Font del Pont.*	Els objectius del PMU-03 responen a la consolidació d'un àmbit estratègic en contacte amb la trama urbana i el sistema de torrents, reforçant els usos assistencials existents, completant la façana residencial de l'avinguda de Can Pallars i estructurant un sistema d'espais lliures que amplia i connecta el Parc dels Torrents, garantint la permeabilitat ecològica i visual entre la serra de Galliners i el torrent de la Font del Pont.
3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús: *a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:* *RESERVES SÒL PÚBLIC* *Viari 8,00%* *Viari peatonal 2,00%* *Espais lliures 25,00%* *SISTEMES PÚBLICS mínims 35,00%* *SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT* *Residencial 8,00%* *Dotacions privades 57,00%* *SÒL PRIVAT màxim 65,00%* *[...] En qualsevol cas, el sòl destinat a espais lliures no podrà ser inferior al 80% del que es determina en aquesta fitxa.* *Aquesta és una actuació de transformació urbanística que té per objectiu la transformació d'usos i la reurbanització. D'acord amb el que estableix l'article 43 del TRLU als deures de cessió del sòl destinats a sistemes de sòl públic, caldrà afegir la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.* *D'aquesta cessió del 10% d'aprofitament urbanístic es descomptarà el potencial aprofitament urbanístic que aquests sòls ja haguessin cedit en el seu dia en virtut de les obligacions que emanaven de l'anterior ordenació urbanística i que ara es modifiquen en el present POUM. El càlcul de les diferencies d'aprofitament, entre el que es preveu ara i el materialitzat en el seu dia, es realitzarà en el projecte de reparcel·lació corresponent. [...]* *b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:* *índex d'edificabilitat bruta total 0,18 m²st/m²sl.* *ús principal residencial i dotacions privades* *usos complementaris la resta d'usos compatibles* *índex d'edificabilitat bruta residencial* *0,10 m²st/m²sl.* *índex d'edificabilitat bruta de dotacions*	Els paràmetres establerts garanteixen l'equilibri entre sistemes públics i sòl privat. Les cessions mínimes d'espais lliures públics són superiors al 25%. El Pla de millora urbana preveu un màxim del 65% d'aprofitament privat, en coherència amb el caràcter de transformació urbanística del sector. El deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic previst a l'article 43 del TRLUC, el qual es calcularà sobre l'aprofitament efectivament generat, es regularitzarà en el projecte de reparcel·lació, que determinarà si hi ha increment d'aprofitament urbanístic respecte l'ordenació anterior i, si escau, la corresponent cessió a l'administració actuant. L'edificabilitat bruta de 0,18 m2st/m2 distribueix equilibradament l'ús residencial (0,10 m2st/m2) i les dotacions assistencials (0,08 m2st/m2), aplicant-se només sobre el sòl computable. D'acord a la superfície de l'àmbit que aquest PMU actualitza, el sostre total edificable correspon a 32.827,75 m2, dividit en 8.206,94 m2st de residencial protegit i 10.030,70 m2st de residencial lliure, i de 14.590,11 m2st de dotacions. La reserva del 45% del sostre residencial per a habitatge protegit, amb la meitat corresponent a lloguer, i la densitat màxima d'11 hbtg/ha responen als objectius de cohesió social. S'indica tant a la documentació gràfica com a la normativa d'aquest PMU la ubicació dels diversos règims d'habitatge protegit. Es preveu un total orientatiu de 200 habitatges, dels quals 95 són protegits i 105 lliures, sense superar el límit d'11 hab/ha establert. La proposta del PMU-03 -Can Ponsic- s'ajusta a les determinacions del POUM'24 en tant que fixa una amplada de l'avinguda de Can Pallars superior a 20,50 metres, mantenint el seu caràcter d'eix estructurant i estableix la

POUM'24 de Sant Quirze del Vallès *Fitxa normativa Annex I*	**PMU-03 -Can Ponsic-**
0,08 m²st/m²sl. *sostre edificable màxim (indicatiu)* *34.600 m²st.* *sostre edificable màxim residencial (indicatiu)* *18.210 m²st.* *sostre edificable màxim de dotacions (indicatiu)* *16.389 m²st.* *[...]* *c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 45% del sostre residencial.* *El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU. [...]* *d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 11 hbtg/ha.* *[...]* *e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:* *- L'amplada de l'avinguda de Can Pallars haurà de ser superior a 20,50 metres. La resta de la xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu.* *- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant; cal que el pla de millora urbana els situï al llarg dels torrents, per tal de formar part del Parc dels torrents.* *- En els plànols d'ordenació del POUM hi ha grafiada una línia discontinua situada a la corba de nivell 180 msnm, identificada en la llegenda com a "Límit edificable". Entre aquesta línia i el torrent de la Betzuca no es podrà situar cap edificació.* *- En els plànols d'ordenació també es grafien dos àmbits de localització preferent de les edificacions: un es correspon amb el gàlib del sòl edificable destinat a l'ampliació de la residència Assís; l'altre es correspon amb el gàlib que pot ser ocupat per la implantació d'altres establiments assistencials o sanitaris. Aquests gàlibs tenen caràcter indicatiu i*	resta de la vialitat amb caràcter funcional i jeràrquica. Els espais lliures es disposen al llarg dels torrents, integrant-se en el sistema del Parc dels Torrents i incorporant-hi les àrees ambientalment sensibles, en coherència amb la seva funció territorial. La línia de límit edificable a la cota 180 msnm defineix la zona d'exclusió de qualsevol edificació en la franja propera al torrent de la Betzuca. Els volums edificables es concentren dins els àmbits de gàlib previstos. Els usos privats es limiten a activitats assistencials o compatibles de baixa intensitat, d'acord amb el caràcter de l'entorn. S'estableix l'alçària màxima de 4p (planta baixa i 3 plantes) corresponent a una ARM de 13,20 m, d'acord amb el POUM'24. Les peces i l'ordenació adoptada preserven la permeabilitat ecològica, evitant la dispersió del sostre i mantenint la continuïtat de la matriu verda vinculada als torrents. La qualificació residencial parteix de la clau 4, de zona d'edificació en ordenació oberta, segons POUM'24. S'estableixen les subzones 4c, 4c.HP i 4c.HPL. La qualificació per a l'equipament privat parteix de la clau 8, de zona de serveis privats, segons POUM'24. S'estableix la subzona 8d.

POUM'24 de Sant Quirze del Vallès *Fitxa normativa Annex I*	**PMU-03 -Can Ponsic-**
podran ser modificats, de forma justificada, pel pla de millora urbana. Finalment, cal assenyalar que els usos de serveis privats permesos en aquest sector, restaran limitats a aquells que no comportin un ús intensiu del territori, i amb una limitació de la seva concurrència pública, en coherència amb el tractament majoritari d'un espai i un entorn pròxim al sòl no urbanitzable i una dominància dels espais oberts al seu voltant. *- El nombre màxim de plantes serà: 4p (planta baixa i 3 plantes).* *- Caldrà que en el desenvolupament del pla de millora urbana es maximitzi la permeabilitat ecològica del sector, evitant la dispersió territorial del nou sostre, preservant la matriu agrícola i recuperant els hàbitats naturals associats al torrent de la Betzuca, si resulta escaient [...].* *f) Zones bàsiques preferents a detallar:* *[...] En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:* *- Edificació en ordenació oberta, codi 4; i/o* *- Serveis privats, codi 8.* *[...]*	
4. Condicions de gestió i execució: *a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.* *b) Les persones propietàries incloses dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:* *- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;* *- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;* *- implementar una xarxa de sanejament separativa (aigües residuals i aigües pluvials) i internalitzar el cost global del sanejament de forma proporcional al sector (per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre). [...]* *c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.*	Les condicions de gestió i execució s'ajusten al marc establert pel POUM'24 i pel TRLUC. Es preveu un desenvolupament mitjançant reparcel·lació, en modalitat de compensació bàsica per garantir l'equidistribució de beneficis i càrregues entre propietaris, i una execució ordenada per fases si resulta necessari, sense alterar la coherència del conjunt. Els deures imposats als propietaris — assumpció íntegra dels costos d'urbanització, internalització de la nova demanda d'aigua i implantació d'una xarxa separativa amb repercussió proporcional sobre el sistema general de sanejament— responen al principi que el sector ha d'assumir l'impacte que genera, evitant càrregues sobre l'erari públic i garantint la suficiència de les infraestructures. La previsió temporal dins el segon sexenni és coherent amb l'Agenda del POUM i amb la naturalesa de sòl urbà no consolidat pendent de transformació. Igualment, la subjecció a informe previ de la Direcció General d'Aviació Civil i a autorització d'AESA deriva de l'afectació per servituds aeronàutiques, assegurant la compatibilitat amb les competències estatals.

POUM'24 de Sant Quirze del Vallès *Fitxa normativa Annex I*	**PMU-03 -Can Ponsic-**
d) Aquest àmbit es troba afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell. El planejament de desenvolupament haurà de ser remès a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva aprovació inicial, per a ser informat conforme a la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals. *L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció -incloses les grues de construcció i similars-) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023 en la seva actual redacció.* *[...]* *e) La superfície de l'àmbit no s'inunda per l'avinguda de 10 anys, però a l'extrem est, al carrer del Torrent de la Ribera, l'obra de drenatge és insuficient, desbordant pel Parc del Torrent de la Font del Pont i l'avinguda d'Arraona per avingudes de 100 i 500 anys.*	L'ordenació respon a l'àmbit inundable Q100 i Q500 provinent del drenatge insuficient del Torrent de la Font del Pont.
5. Règim transitori d'edificació i usos: *Mentre no es tramiti el pla de millora urbana la residència Assís i les dues edificacions residencials existents dins l'àmbit restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les obres previstes en l'article 108 del TRLU i en l'article 119 del RLU.*	Es mantindrà la condició d'ús disconforme de la residència Assís i les dues edificacions residencials existents, fins a la tramitació del pla de millora urbana.

3.5 Adequació de l'ordenació a les determinacions de la legislació sectorial

3.5.1 Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

El POUM'24, en el Capítol IV d'instruments i mesures ambientals, estableix el següent:

article 45. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada

[...]

2. El Pla d'ordenació urbana municipal de Sant Quirze del Vallès incorpora l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM de Sant Quirze del Vallès. Aquest document avalua i defineix les mesures i les actuacions necessàries per tal de garantir que la mobilitat urbana generada pels nous desenvolupaments urbans i per la reconversió d'usos i intensitats de zones existents al municipi, segueixin els criteris de sostenibilitat i dimensionat que estipula la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada, que la desenvolupa.

3. Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació dels instruments de desenvolupament del POUM, en aquests es requerirà incorporar els estudis de mobilitat que estableix la legislació sectorial citada en l'apartat anterior. En aquest sentit, caldrà que aquests instruments donin compliment a les condicions següents:

- verificar els càlculs dels desplaçaments efectuats en l'EAMG del POUM, especialment pel que fa al sector comercial;

- incorporar un plànol de distribució del nombre de desplaçaments en cadascun dels sectors;

- avaluar, amb més detall, el comportament de la mobilitat generada en funció del repartiment modal previst tenint en compte els usos, si són viatges interns o de connexió amb exterior i la localització; i

- complir amb la Disposició Addicional primera del real decret 1053/2014 pel que fa a la reserva d'aparcaments.

El quadre següent compara les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada amb les mesures proposades en el Pla de millora urbana Can Ponsic:

Condicions de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.	**Pla de millora urbana Can Ponsic**
a) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.	La regulació de la velocitat no és una determinació de naturalesa urbanística.
b) L'amplada mínima dels carrers planificats coma xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11 metres.	L'avinguda de Can Pallars una amplada superior als 11 metres.
c) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.	La incorporació d'un carril bici suposaria una amplada mínima de 13 metres, que es compleix també a l'avinguda de Can Pallars (20,5 metres).
d) Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.	El transport públic té els itineraris pels carrers ja existents al sòl urbà i no es preveu cap modificació de la ruta que transiti pel PMU-03 -Can Ponsic-.

Condicions de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.	**Pla de millora urbana Can Ponsic**
e) El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8%, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%. En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que continguin, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi. La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.	El pendent màxim resultant de l'ordenació del PMU-03 -Can Ponsic- és del 6% garantint l'accessibilitat a les persones.
f) El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.	El pendent màxim resultant de l'ordenació del PMU-03 -Can Ponsic- per als itineraris de bicicletes és inferior al 6%,
g) La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret, respectivament.	El POUM'24 de Sant Quirze del Vallès determina unes reserves per a places d'aparcament inferiors a les del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. D'acord amb la Llei 11/2025, de 29 de desembre, s'estableix l'exempció de dotació de places d'aparcament en l'habitatge de protecció pública de lloguer i en l'allotjament dotacional. En aquest sentit el Pla de millora urbana justifica el nombre de places necessari: Aparcament de bicicletes fora de la via pública: • 152 habitatges x 2 = 304 places. Aparcament de vehicles fora de la via pública: • 152 habitatges = 152 places/turisme • 152 habitatges x 0,5 = 76 places/moto

ANNEX 2

Aparcament de bicicletes

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

Ús d'habitatge	màx. de	2 places/habitatge 2 places/100 m² sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m² sostre o fracció	
Ús d'oficines	1 plaça/100 m² sostre o fracció	
Ús industrial	1 plaça/100 m² sostre o fracció	
Equipaments docents	5 places /100 m² sostre o fracció	
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament de l'equipament	
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m² sostre o fracció	
Zones verdes	1 plaça/100 m² sòl	
Franja costanera	1 plaça/10 ml de platja	
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació	
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/30 places ofertes de circulació	

ANNEX 3

Aparcament de vehicles

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats fora de la via pública.

Places mínimes d'aparcament

Ús d'habitatge	Turismes (places mín. 4,75 x 2,4 m) màx. d'1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m² sostre o fracció	Motocicletes (places mín. 2,20 x 1,00 m) màx. de 0,5 places/habitatge 1 plaça/200 m² sostre o fracció
Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans	5 places/30 places ofertes de circulació	5 places/30 places ofertes de circulació

3.5.2 Compliment del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.

El quadre següent compara les previsions del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament amb les mesures proposades en el Pla de millora urbana Can Ponsic:

Condicions de l'article 6 del 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.	**Pla de millora urbana Can Ponsic**
Article 6 *Requisits i característiques bàsiques de l'escomesa al sistema de sanejament* *6.1 Els ens gestors o, si s'escau, els ens locals han d'establir els requisits i les característiques físiques de l'escomesa a la*	Donat el règim d'usos establert no es preveu que al sector es generin aigües residuals diferents amb característiques equivalents a les domèstiques.

Condicions de l'article 6 del 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.	**Pla de millora urbana Can Ponsic**
xarxa de sanejament, tot respectant el contingut mínim següent: *a) Plànol de la xarxa de desguàs interior de l'edifici en planta i alçada, a escales respectives 1:100 i 1:50, detallant expressament els sifons generals i la ventilació aèria.* *b) Descripció de les disposicions i dimensions adequades per a un desguàs correcte, amb especificacions del material, diàmetre i pendent longitudinal.* *c) Instal·lació d'un sifó general en cada edifici per tal d'evitar el pas de gasos i múrids. Entre l'escomesa del clavegueró i el sifó general de l'edifici, es disposarà obligatòriament d'una canonada de ventilació, sense sifó ni cap tancament, a la qual podran conduir-se les aigües pluvials sempre que, respectant la lliure ventilació, els punts laterals de recollida estiguin adequadament protegits per sifons o reixes antimúrids.* *[...]* *6.4 Els establiments hauran de procurar la unificació dels abocaments generats pels processos productius i, alhora, respectaran les xarxes separatives de tal manera que no podran abocar les aigües pluvials en la xarxa interna de les aigües residuals, i viceversa.* *6.5 Les obres d'escomesa al sistema de sanejament estan subjectes a les prescripcions de la normativa urbanística.* *6.6 Totes les despeses derivades de les actuacions de connexió al sistema, així com les de conservació i manteniment seran a càrrec de la persona interessada.*	Les condicions que estableix el reglament es comprovaran en els expedients de llicència d'obres.

3.5.3 Compliment de l'apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE, relatiu a les condicions d'aproximament i entorn.

El quadre següent compara els requeriments de l'apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE, relatiu a les condicions d'aproximament i entorn als edificis amb les condicions d'ordenació proposades en el Pla de millora urbana Can Ponsic:

Apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE.	**Pla de millora urbana Can Ponsic**
1. Condicions d'aproximació i entorn *1.1 Aproximació als edificis* *1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents:* *a) amplada mínima lliure 3,5 m;* *b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m;* *c) capacitat portant del vial 20 kN / m².* *2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m.*	Els vials del Pla de millora urbana, tenen una amplada destinada a circulació de vehicles de 3,50 metres o superior sense limitació de gàlib. Els trams corbats estan dissenyats per amb radis de gir superiors als requerits. La memòria del Pla de millora urbana estableix els criteris per a les obres d'urbanització bàsiques, que incorporen les condicions de capacitat portant necessàries.
1.2 Entorn dels edificis *1 Els edificis amb una alçada d'evacuació descendent major que 9 m han de disposar d'un espai de maniobra per als bombers que compleixi les següents condicions al llarg de les façanes en què estiguin situats els accessos, o bé a l'interior de l'edifici, o bé a l'espai obert interior en el qual es trobin aquells:* *a) amplada mínima lliure 5 m* *b) alçada lliure la de l'edifici* *c) separació màxima del vehicle de bombers a la façana de l'edifici* *- Edificis de fins a 15 m d'alçada d'evacuació 23 m* *- Edificis de més de 15 m i fins a 20 m d'alçada d'evacuació 18 m* *- Edificis de més de 20 m d'alçada d'evacuació 10 m* *d) distància màxima fins els accessos a l'edifici necessaris per poder arribar fins a totes les seves zones 30 m* *e) pendent màxim 10%* *f) resistència al punxonament del sòl 100 kN sobre 20 cm*	De l'ordenació del Pla de millora urbana no es preveu que l'edificació quedi separada dels vials distàncies superiors a les previstes. Tots els edificis tenen una alçada d'evacuació inferior a 15 metres. En aquest cas per la distribució de vials i posicions dels edificis la distància entre el vehicle de bombers i la façana és inferior a 23 metres Tots els vials tenen un pendent inferior al 10% en els que es poden constituir els espais de maniobra i com l'abast dels mitjans d'evacuació arriben a tots els edificis: Addicionalment, els espais lliures d'edificació potencialment poden ser patis de maniobra pavimentats i accessibles als vehicles d'extinció d'incendis si s'escau en fase d'edificació.
3 L'espai de maniobra ha de mantenir-se lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles. De la mateixa manera, on es prevegi l'accés a una façana amb escales o plataformes hidràuliques, s'evitaran elements tals com cables elèctrics aeris o branques d'arbres que puguin interferir amb les escales, etc.	Les calçades de circulació més les voreres ofereixen espais de maniobra en tota la longitud dels carrers

Apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE.	**Pla de millora urbana Can Ponsic**
6 En zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals, s'han de complir les condicions següents: *a) Hi ha d'haver una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure de arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 m, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja;* *b) La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives, cadascuna de les quals ha de complir les condicions exposades a l'apartat 1.1;* *c) Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives indicades en el paràgraf anterior, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi, en el qual es compleixin les condicions expressades en el primer paràgraf d'aquest apartat.*	L'entorn del PMU-03 -Can Ponsic- està format en part per sòl urbanitzat i en part per sòl rural destinat a camps de conreu. Les principals masses forestals es troben als límits de l'àmbit i corresponen a boscos de ribera. No obstant, l'ordenació plantejada, juntament amb l'entitat dels boscos fa que no s'hagi de constituir cap franja de protecció contra incendis forestals.

3.6 Mesures que contribueixen a assolir els ODS

El Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- que es proposa no incideix en una nova classificació del sòl. Per tant, l'adopció de mesures es realitzarà a nivell d'ordenació detallada de zones i sistemes i de la posterior urbanització dels espais públics. En aquest sentit és convenient determinar les qualificacions en les àrees de transformació tenint en compte que el sòl és un recurs limitat i que l'evolució urbana dels municipis s'ha de poder allargar en el temps per a tenir eines de resposta a les circumstàncies socioeconòmiques futures. Conseqüentment l'ordenació detallada del sòl ha d'optimitzar la seva utilització, evitant urbanitzacions disperses i un excés d'infraestructures d'urbanització. Els límits d'aquesta densificació són els que estableixen la compatibilitat de les propostes amb l'entorn urbà en el qual s'insereixin, la bona qualitat dels espais públics resultants, la protecció del patrimoni cultural i la necessitat de terrenys per a equipaments comunitaris.

Per altra part, cal que l'ordenació urbanística s'estructuri a partir dels espais públics, especialment el sistema d'espais lliures i sistema viari, i siguin aquests els que creïn ciutat i cohesionin les edificacions i usos a implantar. Solament es pot garantir una qualitat adequada del teixit urbà a base d'uns espais públics amb qualitat i bones condicions ja en fase de planejament urbanístic. Aquesta qualitat dels espais públics revertirà necessàriament en un major grau de compliment dels ODS.

Altres mesures que afavoreixen els ODS són les que incideixen en el disseny específic dels espais públics. En aquest sentit cal determinar una jerarquia d'aquests espais que permeti una lectura a nivell de carrer, a nivell de barri i a nivell de ciutat que doni resposta a les diferents formes d'utilització per part de les persones, especialment les més vulnerables per raó d'edat i de gènere.

Tots aquests aspectes es consideren en l'ordenació que es proposa i el planejament justifica el compliment de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible tal com ho determina l'article 59. Malgrat que l'abast limitat de l'àmbit condiciona la capacitat de repercutir a gran escala en els ODS a continuació s'identifiquen les determinacions de la proposta que si que hi incideixen.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
***OBJECTIU 3**. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.*	Determinacions adoptades en el Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- que contribueixen a assolir l'objectiu 3: – Crear uns espais lliures públics de adequats en els que es poden realitzar activitats esportives. – Facilitar la utilització de la bicicleta en la mobilitat quotidiana.
***OBJECTIU 6.** Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.*	Determinacions adoptades en el Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- que contribueixen a assolir l'objectiu 6. – Implementar una xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials. – Establir àrees de retenció i infiltració d'aigües
***OBJECTIU 8**. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.*	Determinacions adoptades en el Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- que contribueixen a assolir l'objectiu 8. – Ampliació d'usos assistencials que generen ocupació estable i qualificada. – Desenvolupament residencial i urbanització que impulsen activitat econòmica local sostenible.
***OBJECTIU 11**. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.*	Determinacions adoptades en el Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- que contribueixen a assolir l'objectiu 11: – Millora del confort dels espais públics a través de les dimensions, adequades, la percepció de seguretat, el verd i la bellesa. – Concebre els espais públics amb prioritat per a les persones i facilitat d'utilització per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).
***OBJECTIU 13**. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.*	Determinacions adoptades en el Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- que contribueixen a assolir l'objectiu 13. – Les tipologies edificatòries resultants i usos previstos faciliten la instal·lació concentrada de panells solars per a la generació d'energia elèctrica i places reservades per a la càrrega de vehicles elèctrics en una localització urbana.
***OBJECTIU 15**. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.*	Determinacions adoptades en el Pla de millora urbana del PMU-03 -Can Ponsic- que contribueixen a assolir l'objectiu 15. – Preservació i ampliació dels espais lliures vinculats als torrents i hàbitats associats. – Ordenació concentrada que manté la matriu verda i reforça la connectivitat ecològica.

3.7 Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà

3.7.1 Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat i el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

> *1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general, del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.*
>
> *2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.*

El Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya desenvolupa la Llei i és d'aplicació en els espais següents del Pla de millora urbana:

a) Espais urbans viaris de nova creació

b) Espais urbans lliures de nova creació.

El quadre següent justifica el seu compliment, en el benentès que serà el Projecte d'urbanització el que detallarà justificadament les solucions i el compliment del Codi.

Decret 209/2023, de 28 de novembre.	**Pla de millora urbana Can Ponsic**
Article 10 Espais urbans viaris de nova creació *Els espais urbans viaris de nova creació han de reunir les condicions d'accessibilitat següents:* *a) En general, han de disposar d'un itinerari de vianants accessible a cada costat, llevat de les vies o trams de via en què els vianants únicament puguin circular per un costat, que ha de contenir l'itinerari de vianants accessible.* *b) En cas que hi hagi passeigs centrals, aquests han de tenir un itinerari de vianants accessible.* *c) Les solucions de plataforma única tan sols són admissibles en vies d'ús per a vianants, les quals han de complir les característiques que indica l'article 9.8.* *d) Les vies de plataforma única han de tenir una amplada suficient per garantir que els itineraris de vianants accessibles a cada costat no se superposin amb l'espai central habilitat per a la circulació ocasional de vehicles i que en el futur es puguin convertir en vies convencionals, amb calçada i voreres a diferent nivell, en cas que se'n modifiquin les condicions d'utilització.*	L'avinguda de Can Pallars disposarà d'itineraris accessibles a cada costat. El vial secundari de nova creació, amb funció de distribució interna a la zona residencial, es troba en contacte amb els espais lliures propers al torrent de la Font Pont i només disposarà d'un costat amb itinerari de vianants accessible.
Article 11 Espais urbans lliures de nova creació. *Els espais urbans lliures de nova creació han de reunir les condicions d'accessibilitat següents:* *a) Els recorreguts principals i els accessos als elements singulars de l'espai han de disposar d'un itinerari de vianants accessible.* *b) Els recorreguts secundaris han de disposar d'un itinerari de vianants amb les millors condicions d'accessibilitat que siguin compatibles amb les característiques del traçat, i el seu disseny s'ha de resoldre de manera que no resultin discriminatoris, ni per la longitud dels recorreguts, ni per la seva ubicació en relació amb les àrees de més afluència de persones.*	Els espais lliures de l'àmbit disposaran d'itineraris accessibles amb pendents inferiors al 6%.

3.7.2 Compliment de l'Odre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condiciones bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

El compliment del Decret 209/2023, de 28 de novembre suposa el compliment dels paràmetres de l'Odre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condiciones bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

El Projecte d'urbanització justificarà el compliment de l'Odre TMA/851/2021.

3.7.3 Mesures adoptades en perspectiva de gènere.

La incorporació de la perspectiva de gènere en el planejament urbanístic no constitueix un element accessori ni una mera declaració de principis, sinó un criteri transversal que incideix en la manera d'ordenar l'espai, distribuir els usos i configurar les relacions entre edificació i sistema d'espais públics. Aquesta perspectiva parteix del reconeixement que els desplaçaments quotidians, les tasques de cura, la percepció de seguretat i l'ús de l'espai públic no són neutres, sinó que responen a patrons socials diferenciats que el planejament ha de considerar de manera explícita.

En el cas del PMU-03 – Can Ponsic, ens trobem davant d'una actuació de transformació urbana en sòl urbà no consolidat que combina usos residencials plurifamiliars amb usos assistencials i que s'implanta en un àmbit de contacte entre la trama consolidada i el sistema d'espais lliures vinculats als torrents. Aquesta condició híbrida —entre teixit urbà i espai lliure estructurant— obliga a formular una ordenació que garanteixi simultàniament la integració urbana, la continuïtat ecològica i la qualitat de l'espai de vida quotidiana.

Des d'aquesta perspectiva, l'ordenació ha de donar resposta a un conjunt de demandes que poden agrupar-se en els següents àmbits:

Confort i prioritat per als vianants

La vida quotidiana en entorns residencials requereix una xarxa d'itineraris accessibles, continus i jerarquitzats que permetin desplaçaments segurs i eficients entre habitatges, espais lliures, equipaments i xarxa viària principal. No es tracta únicament de complir

les condicions d'accessibilitat normativa, sinó d'assegurar que els recorreguts siguin llegibles, directes i exempts de barreres físiques o perceptives.

En actuacions de nova ordenació com el PMU-03, cal evitar la generació d'espais residuals, recorreguts secundaris sense activitat o solucions viàries que prioritzin el trànsit rodat en detriment de la mobilitat a peu. La configuració de l'espai públic ha de facilitar el creuament còmode de persones amb mobilitat diversa i garantir que l'estructura viària no fragmenti l'àmbit ni dificulti la connexió amb els barris adjacents.

Seguretat objectiva i seguretat percebuda

La seguretat en l'espai públic té una dimensió física (visibilitat, il·luminació, absència d'obstacles) i una dimensió perceptiva vinculada a la presència d'activitat i a la vigilància natural derivada de la relació entre edificació i carrer. La perspectiva de gènere exigeix analitzar amb especial atenció els espais de transició, els punts d'encreuament i aquells àmbits susceptibles de generar percepcions d'aïllament.

En sectors de transformació urbana, la disposició volumètrica, l'orientació dels accessos i la continuïtat visual amb els espais lliures estructurants són elements determinants per evitar la creació d'espais poc controlables o amb baixa intensitat d'ús en determinades franges horàries.

Proximitat funcional i conciliació dels usos

Els desplaçaments vinculats a les tasques de cura solen ser múltiples, concatenats i dependents de la proximitat entre habitatge, equipaments, espais d'estada i transport públic. La planificació urbanística ha de reduir les distàncies funcionals i facilitar recorreguts eficients que permetin compatibilitzar activitats laborals, familiars i assistencials.

En aquest sentit, en actuacions que combinen ús residencial i dotacions assistencials, resulta especialment rellevant garantir la integració física i funcional d'aquests usos dins d'una estructura urbana coherent, evitant la segregació o l'aïllament de determinats col·lectius.

Qualitat ambiental, estada i convivència

L'espai públic no pot concebre's exclusivament com a infraestructura de pas. La presència de vegetació, ombra, àrees d'estada i mobiliari adequat és determinant per afavorir la permanència i la convivència intergeneracional. La qualitat ambiental incideix directament en la salut, el benestar i l'ús efectiu dels espais lliures, especialment per part de persones grans i infants.

Arrelament, identitat i cohesió social

La preservació i posada en valor dels elements patrimonials i simbòlics contribueix al sentiment de pertinença i a la cohesió social. La configuració d'espais recognoscibles i amb identitat pròpia reforça la dimensió comunitària del nou sector i facilita la seva integració dins el municipi.

La perspectiva de gènere, en aquest àmbit, implica també garantir que els espais públics i els elements simbòlics siguin inclusius i representatius de la diversitat social, evitant una configuració neutra que invisibilitzi determinats col·lectius.

En àmbits situats en contacte amb sistemes d'espais lliures de major escala, l'ordenació ha de garantir una transició adequada entre el teixit edificat i el paisatge, assegurant que aquesta relació es produeixi en condicions d'accessibilitat i seguretat.

Amb aquest marc, el Pla de millora urbana concreta les mesures adoptades en relació amb cadascun d'aquests àmbits, tal com es sintetitza en el quadre següent.

CRITERIS PER ÀMBIT	**MESURES ADOPTADES AL PMU-03 – CAN PONSIC**
1. Confort i prioritat per a la persona vianant. Garantir itineraris continus i connexió amb la trama urbana. Assegurar amplades adequades i evitar barreres internes.	L'ordenació estructura l'àmbit a partir d'un passeig lateral al llarg de l'avinguda de Can Pallars que connecta entre elles les diferents zones verdes i en darrer terme amb el sistema d'espais lliures dels torrents. La secció dels carrers diferencia clarament espai rodat i espai de vianants. Es garanteix la continuïtat amb el teixit urbà confrontant i la consolidació de la façana urbana del costat oriental de l'avinguda de Can Pallars.
2. Seguretat objectiva i percebuda. Afavorir vigilància natural, evitar espais poc controlables i minimitzar conflictes amb el trànsit rodat.	Els blocs defineixen façanes clares sobre el passeig i espais públics, evitant fronts cecs. La coexistència al barri d'habitatge i usos assistencials assegura activitat al llarg del dia. La vialitat interior es configura amb velocitats reduïdes i accessos rodats a les parcel·les concentrats en un nombre reduït.
3. Proximitat funcional i conciliació dels usos. Reduir distàncies entre habitatge, espais lliures i equipaments. Integrar usos residencials i assistencials. Afavorir diversitat social.	El passeig lateral articula la relació entre parcel·les residencials, dotacions assistencials i espais lliures. Es consoliden usos assistencials al sector sud en continuïtat amb la nova ordenació. Es reserven subzones d'habitatge protegit integrades dins el conjunt edificatori.
4. Qualitat ambiental, estada i convivència. Garantir espais d'estada i transició adequada amb l'espai natural. Afavorir convivència intergeneracional.	El passeig i els espais lliures en continuïtat amb el parc dels torrents configuren àrees d'estada. Es manté la continuïtat ecològica i visual entre la serra de Galliners i el torrent de la Font del Pont. La proximitat d'usos facilita la interacció entre diferents franges d'edat.
5. Arrelament, identitat i cohesió social. Posar en valor patrimoni existent i garantir cohesió en la implantació residencial.	El PMU preveu una reserva d'habitatge protegit i la concreta en subzones específiques (4c.HP i 4c.HPL), incloent fórmules de tinença com el lloguer, el dret de superfície o altres formes de cessió d'ús sense transmissió de la propietat del sòl, com a mesura d'accessibilitat residencial i arrelament. El mobiliari urbà s'adaptarà a la diversitat de persones usuàries (edat, capacitats, etc.).

3.8 Compliment de les determinacions del POUM'24 sobre mobilitat sostenible

Cap de les propostes del Pla de millora urbana Can Ponsic entra en conflicte amb les determinacions sobre mobilitat sostenible del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès.

3.9 Autonomia de l'actuació

L'autonomia de l'actuació queda garantida sense necessitat de que es desenvolupi cap altra actuació urbanística prevista al POUM'24 de Sant Quirze del Vallès.

Pel que fa a les infraestructures es preveu el seu enllaç fora de l'àmbit fins als punts de connexió en els que les xarxes externes són aptes.

3.10 Agenda. Pla d'etapes

Es preveu el desenvolupament del sector en una etapa única.

D'acord amb les determinacions del POUM'24 sobre els sectors d'iniciativa privada es considera el següent programa temporal:

- Es presentaran els estatuts i bases d'actuació en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. Aquesta obligació no tindrà efecte en cas de que es mantingui la propietat única dels terrenys inclosos a l'àmbit.
- En el termini màxim d'un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana es presentarà un Projecte de reparcel·lació.
- Es presentarà un únic Projecte d'urbanització en un termini no superior a un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana.
- En el termini màxim d'un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització s'iniciaran les obres que s'executaran en una sola fase. El termini per a l'execució de les obres d'urbanització serà de dos anys a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.

Les parcel·les reservades per a l'edificació d'habitatges amb protecció oficial s'hauran d'edificar en els següents terminis:

- Màxim de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar
- Màxim de 3 anys per a la finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3.11 Divisió poligonal

No es preveu la divisió poligonal del PMU-03 -Can Ponsic-, que es desenvoluparà en un sector únic a efectes de la reparcel·lació. No obstant, l'execució de les obres d'urbanització es podrà realitzar per fases si el Projecte d'urbanització les defineix de tal manera que es puguin recepcionar i posar en servei de forma autònoma.

3.12 Quadres de dades

3.12.1 Classificació del sòl: planejament vigent i proposta

El quadre següent compara les determinacions del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès amb les que resulten de l'ordenació detallada del PMU-03.

PMU-03 -Can Ponsic-
DISTRIBUCIÓ DE LES SUPERFÍCIES

			GRÀFICA POUM'24	FITXA POUM'24		PROPOSTA PMU-03	
COMUNICACIONS	Clau X	Viari	14.404,85 m2	14.551,22 m2	8,00%	10.501,98 m2	5,76%
	Clau Xv	Complement de vialitat		3.637,81 m2	2,00%	7.078,48 m2	3,88%
ESPAIS LLIURES	Clau P	Betzuca i Ronda Arraona	30.005,55 m2	45.472,58 m2	25,00%	33.425,52 m2	25,36%
		Torrent de la Font del Pont	6.102,26 m2			9.903,44 m2	
	Clau Vj	Places i jardins urbans				2.928,05 m2	
ZONES	Clau 4	Residencial	20.832,63 m2	14.551,22 m2	8,00%	14.586,35 m2	8,00%
	Clau 8	Dotacions privades	110.545,02 m2	103.677,48 m2	57,00%	103.952,53 m2	57,00%
TOTAL			181.890,31 m2	181.890,31 m2		182.376,35 m2	100,00%

El quadre següent resumeix els paràmetres d'aprofitament per usos:

PMU-03 -Can Ponsic-
DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT

Clau	Superfície		Plantes	Sostre dotacional	Sostre HPP	Sostre HLL	Hab
4c.hpl	1.925,85 m2		PB+3		4.103,47 m2st		48 Hab
4c.hp	1.996,49 m2		PB+3		4.103,47 m2st		47 Hab
4c	10.664,00 m2		PB+3			10.030,70 m2st	105 Hab
8d	26.604,77 m2	Subàmbit A	PB+2	7.590,11 m2st			
		Subàmbit B	PB+3	7.000,00 m2st			
	41.191,11 m2			14.590,11 m2st	8.206,94 m2st 45,00%	10.030,70 m2st 55,00%	200 Hab

Dels quadres de característiques es constata que es compleixen els percentatges de cessió mínims i que l'aprofitament urbanístic resultant s'adequa a les previsions del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès.

3.13 Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals

Els criteris adoptats per a l'estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals són els de la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta[4].

Cabal d'abastament

Per a l'estimació del cabal anual i cabal punta d'abastament d'aigua potable al PMU-03 -Can Ponsic- de Sant Quirze del Vallès s'han considerat els següents criteris:

1. Nombre d'habitants per habitatge: 2,6 persones (ACA Taxa vigent per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta). Consum d'aigua per persona al dia: 200 litres.

[4] ORDRE ACC/87/2023, de 18 d'abril, per la qual es dona publicitat a les taxes vigents que gestiona el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural i les entitats que en depenen

2. Per al consum dels usos dotacionals s'ha comprovat el realment efectuat per la residència existent durant l'any 2025, que és de 4.400,00 m3/any, equivalent a uns 2,79 l/m2st·dia

3. Consum d'aigua per a la neteja de carrers: Es considera, a efectes de càlcul de la demanda d'aigua associada a la neteja viària, una freqüència de baldeig d'una vegada al mes, atesa la naturalesa predominantment residencial de l'àmbit, la baixa intensitat de trànsit prevista i l'absència d'usos comercials o activitats generadores d'elevada brutícia superficial. Aquesta periodicitat és coherent amb els criteris habituals de gestió municipal en sectors de densitat mitjana o baixa, on la neteja ordinària es realitza principalment mitjançant escombrat mecànic o manual, reservant el baldeig amb aigua per actuacions puntuals o de manteniment preventiu. En conseqüència, el consum específic s'estima a partir d'un ús per operació moderat (0,5–1,0 l/m² per intervenció), que, distribuït en còmput anual, equival aproximadament a 0,02–0,03 l/m²·dia, valor que resulta tècnicament realista, ambientalment responsable i adequat per al dimensionament prudencial dels serveis. En base a aquests factors es considera un consum de 0,03 l/m2·dia.

En relació amb l'estimació de consums d'aigua associats al desenvolupament, no es considera necessari incorporar el consum corresponent al reg d'implantació de l'arbrat de nova plantació, atès el seu caràcter temporal i desvinculat de la fase d'explotació completa del sector. En concret, el reg previst respon exclusivament a les necessitats d'establiment dels exemplars durant els dos primers períodes vegetatius, i es produirà en una fase en què, per la pròpia lògica del procés urbanitzador, els habitatges encara no estaran construïts ni ocupats, ja que el calendari real del desenvolupament incorpora necessàriament el temps de redacció i execució de les obres, els terminis de construcció dels edificis, la comercialització i la possible execució per etapes de les promocions. De la mateixa manera, tampoc estaran en funcionament en aquest període inicial els usos dotacionals privats, que requereixen una materialització edificatòria i una posada en servei posterior. En conseqüència, el reg d'implantació es limita a una fase prèvia i transitòria, no recurrent, i no representa un consum estructural atribuïble a l'ús i funcionament del sector; per això, i en coherència amb un criteri de càlcul prudent centrat en el règim d'explotació, no s'imputa aquest consum a l'escenari de demanda d'aigua de la urbanització un cop desenvolupada i operativa. Al quadre resum següent s'obté un consum anual total de **52.940 m3/any**.

PMU-03 -Can Ponsic-
ESTIMACIÓ VOLUM ABASTAMENT D'AIGÜA

	Superfície	Habitatges	Ràtio	Habitants equivalents	Consum unitari	Total dia	cabal punta
	9,62 Ha						
Nombre d'habitatges		200	2,6 He/Ha	520 He	200,00 lHe/dia	104.000,00 l/dia	
Dotacions privades (consum real 2025)	4.319,00 m2st					12.054,79 l/dia	
Increment dotacions privades	10.271,11 m2st			138 He		28.667,78 l/dia	
Vialitat (paviments - freqüència 1 cop al mes)	1,06 Ha				0,03 l/m2·dia	317,94 l/dia	
Total		200		**658 He**		145.040,51 l/dia	16,79 l/s

Pel que fa al cabal punta es considera un coeficient de majoració de 10 aplicat al cabal mig diari amb els següents resultats:

Cabal punta: 16,79 l/s. Aquest cabal és inferior al de funcionament de 2 hidrants simultàniament. Per tant, la instal·lació serà capaç amb escreix per a subministrar el cabal ordinari.

Cabal d'abocament d'aigües residuals

Per a l'estimació del cabal anual i cabal punta d'aigües residuals generades al PMU-03 -Can Ponsic- de Sant Quirze del Vallès s'han considerat els mateixos criteris de consum si bé matisats per les següents circumstàncies:

- Al cabal d'abastament d'aigua corresponent als habitatges i les dotacions privades se li aplica una reducció del 10% corresponent a utilitzacions que tampoc generen aigües residuals: reg de jardins privats, evaporacions, etc.
- En un sector amb xarxa separativa el consum d'aigua per a neteja de carrers no es recull a la xarxa d'aigües residuals ja que s'escola per la d'aigües pluvials

En base als criteris anteriors, al quadre resum següent s'obté un cabal anual total d'aigües residuals de **47.541 m3/any**.

PMU-03 -Can Ponsic-
ESTIMACIÓ VOLUM SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

	Superfície	Habitatges	Ràtio	Habitants equivalents	Consum unitari	Reducció 10%	Total dia	cabal punta
	9,62 Ha							
Nombre d'habitatges		200	2,6 He/Ha	520 He	200,00 lHe/dia	10.400,00 lHe/dia	93.600,00 l/dia	
Dotacions privades (real 2025)	4.319,00 m2st					1.205,48 l/dia	10.849,32 l/dia	
Increment dotacions privades	10.271,11 m2st			9 He		2.866,78 l/dia	25.801,00 l/dia	
Total		200		**529 He**			130.250,31 l/dia	15,08 l/s

Pel que fa al cabal punta es considera un coeficient de majoració de 10 aplicat al cabal mig diari amb els següents resultats:

Cabal punta : 15,08 l/s.

S'ha sol·licitat informe sobre la capacitat del sistema de tractament d'aigües residuals per a rebre el nou cabal generat.

3.14 Estimació de la demanda de potència elèctrica

Els criteris adoptats per a l'estimació de la demanda de potència elèctrica són els següents:

Habitatges.

Es considera electrificació elevada, que és la corresponent a habitatges amb una previsió d'utilització d'aparells electrodomèstics superior a l'electrificació bàsica o amb previsió d'utilització de sistemes de calefacció elèctrica o de condicionament d'aire, o amb qualsevol combinació dels casos anteriors. La potència a preveure no serà inferior a 9.200 W a 230 V. Correspon a habitatges amb algun circuit addicional als C1-C5 de la ITCBT-25.

Zones comunes.

Per a l'enllumenat de les zones comunes es pot estimar una potència al voltant de 8 W/m² i per a l'enllumenat de la caixa d'escala d'uns 4 W/m².

Previsió de potència en aparcaments i per a infraestructures de recàrrega de vehicles elèctrics.

El Reglament distingeix entre garatges amb ventilació natural (10 W/m²) i amb ventilació forçada (20 W/m²). Donat que no es coneixen les solucions definitives, que dependran dels projectes d'edificació) es considera ventilació forçada. En qualsevol cas, el mínim a preveure serà de 3.450 W a 230 V.

En el cas d'aparcaments col·lectius en edificis o conjunts immobiliaris en règim de propietat horitzontal, la previsió de càrregues per a la càrrega del vehicle elèctric es calcula multiplicant 3.680 W pel 10 % del total de les places d'aparcament previstes. A aquest valor de càrrega obtingut, se li aplica un coeficient de simultaneïtat el valor del qual dependrà de si s'ha previst la instal·lació d'un SPL (sistema de protecció de la línia general d'alimentació) segons la ITC-BT-52 "*Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics*". Si s'ha previst la instal·lació

d'aquest dispositiu el coeficient de simultaneïtat a aplicar tindrà un valor de 0,3. Si no s' ha previst el valor serà 1.

Potència local comercial.

No es preveuen locals comercials

Previsió de potència elèctrica total residencial.

En base als criteris anteriors, en el quadre següent es resumeix el resultat obtingut:

PMU-03 -Can Ponsic-
ESTIMACIÓ POTÈNCIA ELÈCTRICA

Bloc	Núm. Escales	núm. plantes inclosa soterrani		Núm.	Tipus	Sup constr. aparcament (25m2/plaça)	Punts de recàrrega vehicle elèctric	Factor de diversificació recarrega vehicles	Potència total (kw)	**kw** totals	**kVA** totals	Núm. **CGP**
A	2	5	Aparc. i recàrrega	0		750,00 m2st	0,00 kW	0,00 kW	15,00 kW	212,66 kW	266 kVA	2
			Habitatges	30	elevada				182,16 kW			
			Serveis generals	2					15,50 kW			
B1	1	5	Aparc. i recàrrega	0		375,00 m2st	0,00 kW	0,00 kW	7,50 kW	124,98 kW	156 kVA	1
			Habitatges	15	elevada				109,48 kW			
			Serveis generals	1					8,00 kW			
B2	1	5	Aparc. i recàrrega	15		375,00 m2st	5,52 kW	1,66 kW	9,16 kW	126,64 kW	158 kVA	1
			Habitatges	15	elevada				109,48 kW			
			Serveis generals	1					8,00 kW			
C	2	5	Aparc. i recàrrega	30		750,00 m2st	11,04 kW	3,31 kW	18,31 kW	215,97 kW	270 kVA	2
			Habitatges	30	elevada				182,16 kW			
			Serveis generals	2					15,50 kW			
D	8	5	Aparc. i recàrrega	110		2.750,00 m2st	40,48 kW	12,14 kW	67,14 kW	677,80 kW	847 kVA	5
			Habitatges	110	elevada				550,16 kW			
			Serveis generals	4					60,50 kW			
			Enllumenat públic						10,00 kW	10,00 kW	13 kVA	1
TOTAL						5.000,00 m2st			1.368,05 kW	**1.368,05 kW**	**1.710 kVA**	12

La potencia necessària es pot atendre amb tres centres de transformació.

Potència elèctrica per a usos dotacionals.

Per als usos dotacionals de caràcter assistencial es considera una previsió de potència de 100 W/m² de sostre, atesa la naturalesa de l'ús i la possible implantació de serveis comuns, climatització, ascensors, cuines, bugaderia, instal·lacions sanitàries i altres elements tècnics amb demanda significativa. Aplicant aquest criteri sobre la sostre del nou establiment i l'ampliació, corresponent a un total de 10.271,11 m²st, resulta una potència prevista de 1.027 kW, equivalent aproximadament a 1.284 kVA. Es pot resoldre el subministrament amb 2 transformadors.

3.15 Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

Els següents criteris per a les obres d'urbanització tenen caràcter indicatiu i s'incorporaran al Projecte d'urbanització o es justificaran tècnicament les solucions alternatives que s'escaiguin.

3.15.1 Esplanades i paviments

Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, la primera capa de terres inadequades (terres vegetals o alterades pels conreus). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de d'excavació o de préstec prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Es preveu una esplanació amb un escreix d'amplada d'un metre a cada banda de vial, que en el cas de desmunt quedarà com a cuneta. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

Seccions de ferm

La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs es resoldrà mitjançant solucions de ferms adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment. La capacitat portant del vial serà com a mínim de 20 kN/m².

La pavimentació de les calçades s'ajustarà, en característiques i materials, al compliment de les condicions de la normativa tècnica vigent en relació al tipus de tràfic al que es destinin.

Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants mitjançant solucions admeses a:

- L'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.
- El Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

Per a incrementar la seguretat del trànsit i reduir la seva incidència ambiental, si s'escau, s'instal·laran a les calçades mecanismes normativament autoritzats de limitació de la velocitat dels vehicles.

Per a la determinació de la secció general es considerarà l'Ordre FOM/3460/2003, de 28 de novembre, per la qual s'aprova la norma 6.1 IC seccions de ferms, de la Instrucció de carreteres. Per al dimensionat de la capa de ferm, es considera una categoria de transit pesat T42, corresponent a un nombre de vehicles pesats per dia menor de 25.

TABLA 1.B. **CATEGORÍAS DE TRÁFICO PESADO T3 Y T4**

CATEGORÍA DE TRÁFICO PESADO	T31	T32	T41	T42
IMDp (vehículos pesados/día)	< 200 ≥ 100	< 100 ≥ 50	< 50 ≥ 25	< 25

El Projecte d'urbanització definirà el paquet de pavimentació per a donar resposta a aquesta intensitat de transit en funció dels resultats obtinguts en els estudis geotècnics.

3.15.2 Evacuació d'aigües residuals

La xarxa d'aigües residuals, solament recull les aigües generades al propi sector i es dissenyarà amb un diàmetre nominal mínim de 315 mm amb independència que el cabal punta requerís conduccions de diàmetre inferior. Estarà formada per col·lectors de polietilè per sanejament de doble capa corrugat. Es dissenya amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 80 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat.

Es preveuen tres punts de connexió de la xarxa d'aigües residuals.

- Zona residencial: connexió a la xarxa existent de l'avinguda de Can Pallars.
- Nou centre dotacional: connexió a la xarxa existent de la ronda d'Arraona.
- Es dotarà de connexió a la xarxa de sanejament d'aigües residuals a la residència existent i possible ampliació.

Els pous de registre se situaran a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. També es preveuen quan hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

3.15.3 Evacuació d'aigües pluvials

L'orografia de l'àmbit fa que el sector no rebi aigües pluvials d'altres àmbits i les que rep en forma de precipitació s'escolen cap a dues vessants diferents dividides per l'avinguda de Can Pallars.

La part majoritària del PMU-03 forma part de la conca del torrent de la Betzuca i una petita part del sector correspon a la conca del torrent de la Font del Pont.

Amb el desenvolupament del sector bàsicament es mantindrà la situació actual, si bé s'estendrà la xarxa de drenatge urbana canalitzada que s'adaptarà a l'estructura de nous vials i espais lliures. En aquest sentit, es preveu xarxa de drenatge d'aigües pluvials al carrer secundari de l'àrea residencial, abocant-les al Torrent de la Font del Pont.

També es preveu una recollida a l'àrea del nou establiment dotacional assistencial amb abocament al torrent de la Betzuca.

Ambdues connexions, abans de desembocar als torrents, disposaran de separador d'hidrocarburs, reixes de retenció de sòlids i sensors detectors d'episodis.

La xarxa planificada és separativa, i en tots els casos funcionarà per gravetat. Estarà formada per col·lectors de polietilè per sanejament de doble capa corrugat. Es dimensionarà amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 80 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat.

3.15.4 Xarxa d'aigua potable

La xarxa s'ha projectat atenent als següents criteris:

- La magnitud de la demanda, tant pel que fa referència a les parcel·les com a les zones verdes.
- Evitar que les operacions de reparació en algun punt de la xarxa afectin un nombre important de parcel·les.
- Preveure el dimensionat i pressió adequat per a les boques d'incendi.
- Seguir les directrius donades pels tècnics del servei d'aigües municipal.

S'ha definit una xarxa de distribució mitjançant canonada de Ø150 mm, al carrer secundari de l'àrea residencial, apta per a poder instal·lar hidrants contra incendis, connectada en malla amb la xarxa existent.

La disposició de vàlvules de seccionament en els diversos nusos, segons es grafia en els plànols generals de planta, garanteix l'aïllament individual de les diferents canonades de distribució pels carrers, assegurant-ne l'abastament de la resta a través de la xarxa.

3.15.5 Xarxa de telecomunicacions

Un cop emplaçats els punts d'entrada, els punts d'interconnexió i els punts de distribució, la determinació del nombre de conductes entre aquests punts es determinarà fer aplicant la taula següent, prevista per a dos operadors:

Connexió entre	Nº conductes	Diàmetre ext. (mm)
P. entrada - P. Interconnexió	6	63
P.Interconnexió – P.Interconnexió	6	63
P.Interconnexió – P.Distribució	4	63
P. Distribució - P. Distribució	4	63
P. distribució - P. accés	4	63
P. accés – edifici	Definit pels reglaments vigents	

S'utilitzaran pericons 70x140x85 en els següents casos:

- Donar pas (amb connexions en el seu cas) a cables que segueixin la mateixa direcció o que canviïn la direcció dins del pericó. D'accés a un pedestal per a la instal·lació d'armaris per equips de telecomunicacions. La connexió entre el pedestal i el pericó es realitzarà amb un màxim de 6 conductes, es quals accediran a una paret principal. La posició quedarà determinada per la ubicació del pedestal per instal·lar els armaris de cada operador, i quedarà al davant per fer la connexió directa amb el pedestal. També s'utilitzaran en aquells punts en funció del prisma de canalització que requereixi la seva utilitat o quan calgui connectar 2 o més cables .

Pericons 70x70x85 cm:

- Donar pas a cables que segueixin la mateixa direcció o corbar els cables en l'interior del pericó. Si el funcionament del pericó és (R o L) el nombre màxim de conductes que accediran a una paret serà de 6 en base 2. Quan el pericó actuï de bifurcació (J) d'una canalització considerada principal i per tant amb un nombre màxim de 6 conductes que connectin amb el pericó, el nombre màxim de conductes que entronquen amb el pericó per a cadascun deis dos ramals serà de 4 conductes en base 2. La posició quedarà determinada per donar o canviar el pas deis cables que es preveuran per a cada operador. El nombre màxim de conductes en una paret serà de 6.

Pericons de 40x40x55 cm.

- Distribució d'escomeses a les parcel·les més properes, En aquest cas, es podrà plantejar la compartició d'elements de registre per tal de minimitzar l'impacte en l'ocupació del domini públic. La seva funció pot quedar coberta en alguns punts pels anteriors tipus de pericons descrits. Es col·locaran en la mitjancera de les parcel·les i el més pròxims possible a la façana, de manera que des d'aquest punt es connecti directament a través d'un conducte a l'habitatge o a la indústria.

Pedestals

- Les dimensions dels pedestals seran les mínimes per que cadascun dels operadors utilitzi els seus armaris i per tant les plantilles previstes en les seves especificacions tècniques. La connexió des del pericó amb el pedestal es tara amb conductes de 63 mm de diàmetre. Els pedestals en cap cas seran compartits.

3.15.6 Xarxa elèctrica

La xarxa de mitja tensió s'estendrà de forma soterrada a partir de la xarxa existent i es completarà amb la instal·lació de diversos centres de transformació, 3 a la nova àrea residencial i 2 per a les dotacions.

La xarxa de baixa tensió tindrà origen als centres de transformació i donarà subministrament a les parcel·les i a l'enllumenat públic.

3.15.7 Xarxa d'enllumenat públic

La xarxa d'enllumenat públic s'ha previst amb columnes de 8 m i lluminàries situades preferentment en els lateral dels vials en els que no es prevegi edificació. La seva situació s'escollirà en funció de la menor incidència en les parcel·les edificables.

3.15.8 Enjardinament i reg

En relació amb el tractament dels espais lliures previstos en el sector, es preveu la implantació de prats rústics naturalitzats sense sistema de reg permanent, com a criteri d'urbanització orientat a la sostenibilitat ambiental, l'eficiència en el consum de recursos i l'adequació climàtica. Aquesta solució resulta especialment adequada al context de Sant Quirze del Vallès, amb un règim pluviomètric propi del clima mediterrani prelitoral interior i amb episodis recurrents de sequera i restriccions d'aigua. La selecció d'espècies s'orientarà cap a gramínies i lleguminoses adaptades a condicions de secà, amb sembra preferentment a la tardor per garantir-ne la correcta implantació, assumint un comportament estacional caracteritzat per verdor en períodes humits i assecat superficial a l'estiu, sense pèrdua de capacitat de regeneració. Aquesta opció redueix significativament les necessitats de manteniment, elimina el consum estructural d'aigua potable per a reg i afavoreix la biodiversitat i la integració paisatgística, en coherència amb els criteris d'urbanització sostenible i adaptació al canvi climàtic que informen el planejament.

Les barreges de llavor s'ajustaran a les categories de gespa extensiva i prat naturalitzat definides a la NTJ 07N, adequant les proporcions d'espècies a les condicions climàtiques mediterrànies i a l'absència de reg permanent.

En aquestes condicions, el prat o la gespa extensiva:

- Es desenvoluparà amb el règim pluviomètric natural.
- Presentarà un comportament estacional (assecat superficial a l'estiu).
- Rebrotarà amb les pluges de tardor.
- No requerirà infraestructura de reg estructural.

En relació amb l'arbrat de nova plantació, la selecció d'espècies s'ha d'orientar cap a taxons adaptats al clima mediterrani prelitoral interior propi de Sant Quirze del Vallès, amb bona tolerància a períodes de sequera estival, capacitat d'arrelament profund i baix requeriment hídric un cop establerts. Es prioritzen espècies de comportament rústic i contrastat en entorns urbans similars, compatibles amb la limitació estructural de recursos hídrics i amb criteris de jardineria sostenible. L'arbrat s'implantarà amb escocells permeables de dimensions suficients per afavorir el desenvolupament radicular i amb aportació inicial d'encoixinat orgànic per reduir evaporació i competència herbàcia.

Pel que fa al reg, es preveu exclusivament un reg d'implantació temporal, limitat als dos primers períodes vegetatius (aproximadament 18–24 mesos), amb una aportació orientativa mitjana de l'ordre de 2.000 litres per arbre i any durant aquesta fase inicial, ajustada segons pluviometria efectiva. El segon any es reduirà progressivament la freqüència de reg amb l'objectiu d'afavorir l'arrelament profund i l'autonomia hídrica de l'exemplar. Transcorregut aquest període i acreditada la correcta implantació, el sistema de reg podrà ser suprimit, mantenint únicament aportacions puntuals en episodis climàtics excepcionals. Aquest criteri permet garantir l'establiment adequat de l'arbrat sense generar dependència estructural d'un sistema de reg permanent, en coherència amb els objectius d'eficiència hídrica del projecte d'urbanització.

3.15.9 Mobiliari urbà

Referent al mobiliari urbà es preveuen:

- Bancs model Neobarcino o similar.
- Papereres trabucables d'acer inoxidable.
- Tanques de protecció de fusta

3.15.10 Infraestructures de recollida de residus

En el disseny dels espais públics es preveurà la possibilitat de reservar espais per a contenidors d'escombraries.

3.16 Pressupost de les obres i els serveis. Altres costos d'urbanització.

3.16.1 Pressupost de les obres i els serveis.

El Pla de millora urbana es desenvoluparà mitjançant la redacció del Projecte d'urbanització, que justificarà de forma detallada el cost de les obres. El Pla de millora urbana determina estimativament el Pressupost de les obres en base a les previsions que estableix l'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès corresponent a 2.713.332,00 €.

En aplicació d'un coeficient d'actualització del 5% resultaria unes despeses d'urbanització de 2.848.998,60 €.

3.16.2 Altres costos d'urbanització.

Redacció de plans, estudis, projectes i de gestió.

També formen part de les despeses d'urbanització les de redacció de plans, estudis i projectes i les de gestió relacionades amb la tramitació dels documents. El conjunt de despeses per aquest concepte s'estima en el 10% del cost de les obres d'urbanització.

Càrregues externes.

El sector no està subjecte al finançament d'infraestructures comunes.

Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta.

Una altra de les despeses a considerar és la de la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta. En el cas del PMU-03 -Can Ponsic- els punts de connexió de la xarxa de sanejament no són de la xarxa d'alta sinó de la xarxa municipal. Tot i això, en darrer terme les aigües residuals generades s'incorporen, juntament amb la resta d'aigües municipals, al col·lector en alta i es condueixen a la depuradora de de Sant Pau de Riu Sec, que tracta les aigües residuals generades per la conca del riu Sec del municipi de Sabadell i de gairebé tot el municipi de Sant Quirze del Vallès. Aquestes aigües arriben per gravetat a la planta a través d'una xarxa de col·lectors.

La taxa es calcula d'acord amb els criteris de l'Ordre ACC/87/2023, de 18 d'abril, per la qual es dona publicitat a les taxes vigents que gestiona el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural[5] i les entitats que en depenen. En aquest sentit, tenint en compte el sòl d'aprofitament privat màxim els paràmetres que intervenen són els següents:

- Nombre d'habitatges lliures 105
- Residencial: 2,6 habitants equivalents per habitatge

El nombre d'habitants equivalents que resulta al sector per la part d'habitatge lliure és de He= 273

I per l'ús dotacional el nombre d'habitants equivalents es dedueix del consum real d'aigua.

Per obtenir aquesta dada es parteix del consum d'aigua actual en funció de la superfície construïda existent. Aplicant la ràtio resultant es pot obtenir el nou consum d'aigua que es pot produir amb l'edificabilitat potencial d'ampliació de l'establiment. Els paràmetres de càlcul són els següents:

[5] Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta Article 5.2-1 - Article 5.2-6

- Sostre edificat actual segons cadastre: 4.319 m2st
- Consum real 2025: 12.054,79 m3 litres
- Nou sostre edificable 10.271,11 m2st
- Increment: 28.667,78 m3 litres
- Habitants equivalents en l'increment (200 litres per persona al dia): 144

La quota es calcula a partir de la fórmula següent: Q = 335 * HE

En conseqüència s'estima que el cost per aquest concepte serà de 335 x 417 = 139.695,00 €.

Béns i drets indemnitzables

Amb la incorporació de la despesa d'adequació de tanques i paviments dels dos habitatges afectats per l'ampliació de l'avinguda de Can Pallars, no es considera que el desenvolupament del sector suposi haver d'indemnitzar béns o drets incompatibles amb el planejament.

3.16.3 Quadre resum de les despeses estimades.

L'estimació de les despeses necessàries per al desenvolupament del PMU-03 -Can Ponsic-, és de 4.679.385 €. Aquest valor és el que s'utilitzarà per a comprovar la viabilitat econòmica del sector.

Costos transformació urbanística PMU-03 Can Ponsic (PEC - IVA no inclòs)

	Total €
Vials de trànsit rodat	2.037.000.
Vials de prioritat invertida	691.030
Espais lliures	546.000
Total obres urbanització	**3.274.030**
Serveis afectats o aportació serveis	250.000
Treballs previs	50.000
Adequacions ACA i Medi ambient	200.000
Imprevistos	100.000
Honoraris enginyeries	195.000
Total	**4.069.030**
Despeses planejament i gestió (15%)	610.355
Total	**4.679.385**

4. ANNEXOS

4.1 COMPROMISOS I GARANTIES

4.2 DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

4.3 ESTUDI D'INUNDABLITAT

4.4 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

4.5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

4.7 INFORME DE CAPACITAT DEL SISTEMA DE SANEJAMENT

4.8 INFORME DE SUFICIÈNCIA DE RECURSOS D'ABASTAMENT D'AIGUA

4.1 COMPROMISOS I GARANTIES

En tractar-se d'un Pla de millora urbana d'iniciativa privada, els propietaris promotors han de complir les previsions de l'article 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

> *Article 102*
>
> *Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada*
>
> *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:*
>
> *[...]*
>
> *c)* ***Els compromisos que s'adquireixen****.*
>
> *d)* ***Les garanties de compliment de les obligacions contretes****.*
>
> *[...]*

Pel que fa als compromisos que adquireix el propietari únic dels terrenys, el Pla de millora urbana concreta els següents compromisos:

- L'Agenda i l'article 10 de les NNUU del Pla de millora urbana estableixen l'obligació del promotor de presentar els estatuts i bases d'actuació en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. Aquesta obligació no tindrà efecte en cas de que es mantingui la propietat única dels terrenys inclosos a l'àmbit. També s'estableix que en el termini màxim d'un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana es presentarà un Projecte de reparcel·lació
- L'Agenda i l'article 11 de les NNUU del Pla de millora urbana estableixen l'obligació del promotor de presentar un únic Projecte d'urbanització en un termini no superior a un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana
- L'Agenda i l'article 12 de les NNUU del Pla de millora urbana estableixen l'obligació del promotor de que en el termini màxim d'un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització s'inicïin les obres, que s'executaran en una sola fase. El termini per a l'execució de les obres d'urbanització serà de dos anys a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització
- Amb l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació es garantiran els imports del compte de liquidació provisional mitjançant una afecció sobre les finques resultants de titularitat privada.
- L'article 12 de les NNUU del Pla de millora urbana S'estableix l'obligació del promotor de cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els sòls de cessió obligatòria, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització.
- Compromís del promotor, i propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienació de les parcel·les, que assumeix les obligacions urbanístiques inherents al planejament o en el seu cas la seva subrogació

Per a respondre dels compromisos anteriors, una vegada aprovat definitivament el Pla de millora urbana es dipositarà la garantia equivalent al 12% del cost previst de la urbanització. El dipòsit de la garantia serà previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana, tal com s'estableix als articles 106 i 107 del TRLUC. Aquesta garantia es mantindrà indefinidament fins a la inscripció de la reparcel·lació.

4.2 INFORME AMBIENTAL

L'Informe ambiental s'incorpora com a document independent a la documentació del Pla de millora urbana.

4.3 ESTUDI D'INUNDABLITAT

El Pla adopta l'estudi d'inundabilitat redactat amb motiu del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès.

4.4 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'incorpora com a document independent a la documentació del Pla de millora urbana.

4.5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'Avaluació econòmica i financera s'incorpora com a document independent a la documentació del Pla de millora urbana.

4.6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

L'Informe de sostenibilitat econòmica i financera s'incorpora com a document independent a la documentació del Pla de millora urbana.

4.7 INFORME DE CAPACITAT DEL SISTEMA DE SANEJAMENT

S'ha sol·licitat un informe sobre la suficiència del sistema de sanejament per al tractament del cabal generat en el PMU-03 -Can Ponsic- de Sant Quirze del Vallès.

4.8 INFORME DE SUFICIÈNCIA DE RECURSOS D'ABASTAMENT D'AIGUA

Serveis Municipals Sant Quirze S.L.U.

CERTIFICAT DE SUFICIÈNCIA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

ANTECEDENTS

En el marc del desenvolupament del sector urbanístic PMU-03 - Can Ponsic, ens han subministrat la següent estimació de la demanda d'aigua potable.

RESULTATS DE L'ESTIMACIÓ DE DEMANDA

Segons el càlcul tècnic realitzat, el consum total d'aigua potable en règim d'explotació ordinària del sector és el següent:

Concepte	Valor
Consum total anual	52.940 m³/any
Cabal mig diari	145.040,51 l/dia
Cabal punta (coeficient 10)	16,79 l/s

CONCLUSIONS

En referència a la seva sol·licitud de *certificat de suficiència del subministrament d'aigua;* **SQVaigua** us adreça les condicions de servei següents:

Els sistemes municipals de subministrament tenen capacitat suficient per garantir el cabal ordinari sense mancances. Ara bé, cal tenir en compte que a l'àmbit del PMU **no existeix xarxa de distribució d'aigua, només una xarxa de transport.** En conseqüència, el desenvolupament del sector implica la necessitat d'una xarxa de distribució**, aquesta haurà de ser prevista i executada en el propi PMU a càrrec del promotor/s**. Aquest extrem hauria de quedar reflectit en la redacció del planejament urbanístic.

Per tant, s'emet el present certificat de suficiència d'abastament d'aigua potable amb les consideracions indicades a l'efecte que així consti per a la tramitació urbanística i administrativa corresponent.

Sant Quirze del Vallès, 4 maig de 2026



Gerent de Serveis Municipals Sant Quirze SLU.

Carrer Pintor Vila Puig, 49 baixos 08192 Sant Quirze del Vallès
Telèfon 931 188 893 sqvaigua.cat

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Criteris utilitzats per a les determinacions de les Normes urbanístiques de PMU-03:

Els criteris adoptats en la redacció de les Normes urbanístiques del PMU-03 -Can Ponsic- són els següents:

- Reconèixer la regulació normativa de paràmetres urbanístics generals d'ordenació de les Normes urbanístiques del POUM'24
- Reconèixer la regulació d'usos del POUM'24 (definició)
- Remetre la regulació dels sistemes a la que ja ha establert el POUM'24 per a la resta de sistemes del municipi.
- Establir una regulació normativa adaptada a les característiques de les parcel·les resultants.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

Article 1. **Objecte i àmbit territorial del Pla de millora urbana PMU-03 -Can Ponsic-**

L'objecte del PMU-03 -Can Ponsic- és la seva transformació urbanística a partir de l'ordenació detallada. L'àmbit territorial del Pla, amb una superfície de 182.376,35 m2 és el delimitat gràficament pel POUM'24 de Sant Quirze del Vallès amb els ajustos justificats per la major precisió de la topografia de detall del planejament derivat.

Article 2. **Marc legal**

El present PMU-03 s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent i amb les restants disposicions aplicables. Pel principi de jerarquia normativa se sotmet a les determinacions del POUM'24 de Sant Quirze del Vallès.

Article 3. **Compliment del Pla de millora urbana**

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla de millora urbana, en concret d'aquestes Normes i dels plànols d'ordenació. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'ajustarà a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 4. **Vigència**

Aquest Pla de millora urbana entrarà en vigor el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida. Tanmateix, és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 5. **Documentació**

El Pla de millora urbana està integrat pels següents documents:

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Els plànols d'informació, d'ordenació i de criteris de la urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- L'avaluació econòmica i financera, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica.
- El pressupost estimatiu de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes.
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- L'informe mediambiental.
- L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Article 6. **Interpretació dels documents**

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del PMU-03 -Can Ponsic- de Sant Quirze del Vallès i prevalen sobre els restants documents del Pla de millora urbana. Per tot allò que no quedi determinat específicament en el Pla de millora urbana, seran d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Quirze del Vallès. La resta de documents gràfics i escrits tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu.

2. La memòria i els estudis complementaris justifiquen el contingut normatiu del Pla de millora urbana.

3. Els documents d'aquest Pla de millora urbana s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

Article 7. **Modificació i adaptació**

1. L'alteració del contingut del Pla de millora urbana es farà mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, encara que comportin variacions aïllades en la qualificació del sòl.

2. Les propostes de modificació han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a la seva aprovació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

3. Les modificacions del Pla han de contenir el mateix grau de precisió propi del Pla de millora urbana, i es regirà pel mateix procediment i disposicions establert per a la seva formulació.

4. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o les zones verdes, es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 de la LUC.

5. No es consideren modificacions del Pla de millora urbana els ajustos que es pugui realitzar en el Projecte d'urbanització referits a les rasants.

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 8. **Polígons d'actuació urbanística**

Es preveu el desenvolupament del PMU-03 -Can Ponsic- en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article 9. **Sistema d'actuació urbanística**

El sistema d'actuació urbanística del PMU-03 -Can Ponsic- és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 10. **Projecte de reparcel·lació**

S'estableix l'obligació del promotor de presentar els estatuts i bases d'actuació en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana.

En el termini màxim d'un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana es presentarà un Projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació haurà de determinar si hi ha increment d'aprofitament urbanístic respecte l'ordenació anterior i, si escau, la corresponent cessió a l'administració actuant.

Dins de les zones d'aprofitament privat, el projecte de reparcel·lació podrà definir parcel·les no edificables per a destinar-les a centres de transformació o altres infraestructures d'urbanització de caràcter públic o privat.

Article 11. **Projecte d'urbanització**

En desenvolupament del Pla, en el termini màxim d'un any de la data d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, es presentarà un únic Projecte d'urbanització i aquest podrà definir les fases d'execució de les obres d'urbanització que s'escaiguin.

El Projecte d'urbanització podrà ajustar la rasant dels vials amb una variació màxima de 0,50 metres. També es podran incloure les adequacions topogràfiques de les parcel·les edificables per adequar-les a les rasants dels vials.

El Projecte d'urbanització haurà d'incloure les connexions, fora de l'àmbit, que siguin necessàries per a dotar de serveis el sector.

El Projecte d'urbanització pot incloure, si s'escau, l'adequació topogràfica del sòl interior de les parcel·les a les rasants dels vials.

En el moment de redactar el projecte d'urbanització, cal aportar:

- L'estudi del disseny, dimensionament i pressupost de la xarxa d'aigua potable i la xarxa separativa de sanejament d'aigües pluvials i residuals del sector.
- L'estudi de radis de gir de vehicles tipus per justificar la geometria dels carrers.
- La justificació del compliment de la normativa d'accessibilitat vigent i senyalització amb peces de paviment l'itinerari accessible.
- La previsió de la connexió de l'enllumenat públic i el quadre corresponent.

Article 12. **Execució de les obres d'urbanització**

S'iniciarà l'execució de les obres d'urbanització en el termini màxim d'un any a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització, amb un termini per a l'execució completa de dos anys.

S'estableix l'obligació de cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els sòls de cessió obligatòria, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització.

Article 13. **Execució de l'edificació**

Les parcel·les reservades per a l'edificació d'habitatges amb protecció oficial s'hauran d'edificar en els següents terminis:

- Màxim de dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar.
- Màxim de tres anys per a la finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 14. **Paràmetres d'ordenació**

Els paràmetres d'ordenació, referits a la parcel·la, al carrer i a l'edifici que no quedin regulats específicament pel Pla de millora urbana es regulen d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Quirze del Vallès i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Article 15. **Paràmetres reguladors d'usos i activitats**

Els paràmetres reguladors d'usos i activitats que no quedin regulats específicament pel Pla de millora urbana es regulen d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Quirze del Vallès i les modificacions que en cada moment es produeixin.

TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

Article 16. **Sistemes urbanístics**

Els sistemes urbanístics de comunicacions, d'espais lliures públics, i de serveis tècnics es regulen d'acord amb el Títol Quart de les Normes urbanístiques del POUM'24 i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries del PMU-03 -Can Ponsic- queden regulats al capítol II del Títol Quart de les Normes urbanístiques del POUM'24:

- Sistema viari - Xarxa viària urbana (clau X)
- Sistema viari - Complement de vialitat (clau Xv)

Els elements que integren el sistema d'espais lliures públics del Sector PMU-03 -Can Ponsic- queden regulats al capítol III del Títol Quart de les Normes urbanístiques del POUM'24:

- Sistema d'espais lliures públics – Sistema de parcs territorials (clau P)
- Sistema d'espais lliures públics – Sistema de places i jardins urbans (clau Vj)

Es podrà realitzar l'accés de vehicles i l'accés de vianants a les parcel·les amb Clau 4c i 4c.HP a través de la franja de complement de vialitat (clau Xv).

Els elements que integren el sistema de serveis tècnics del PMU-03 -Can Ponsic- queden regulats al capítol IV del Títol Quart de les Normes urbanístiques del POUM'24:

- Sistema de serveis tècnics (clau T)

TÍTOL V. ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

CAPITOL I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Article 17. **Definició**

Comprèn el Sòl d'aprofitament privat del PMU-03 -Can Ponsic- destinat a:

- Habitatge plurifamiliar amb edificacions de blocs amb volumetria precisa i espais lliures enjardinats privatius dels habitatges.
- Dotacions privades.

Per a l'habitatge plurifamiliar s'estableix una subzona per a habitatge lliure amb la clau 4c i dues subzones per al sòl reservat a la construcció d'habitatge amb protecció pública identificades amb les claus 4c.HP i 4c.HPL en funció de si es considera de protecció pública genèrica o de si se li assigna el règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.

Les subzones adopten la següent nomenclatura:

- Subzona de blocs ordenats amb volumetria precisa, Can Ponsic (Clau 4c).
- Subzona de blocs de protecció pública ordenats amb volumetria precisa, Can Ponsic (Clau 4c.HP).
- Subzona de blocs de protecció pública en règim de lloguer ordenats amb volumetria precisa, Can Ponsic (Clau 4c.HPL).

Per a les dotacions privades es considera la següent subzona:

- Subzona de serveis privats, Can Ponsic (clau 8d)

CAPITOL II BLOCS AMB VOLUMETRIA PRECISA

Secció 1 Paràmetres de parcel·lació, adequació del terreny i d'edificació dels blocs amb volumetria precisa

Article 18. **Condicions de parcel·la**

Per a la parcel·lació del sòl d'aprofitament privat s'hauran de complir simultàniament les següents condicions:

a) Longitud mínima de façana de 30 metres.

b) Superfície mínima de parcel·la de les claus 4cHP i 4cHPL: 800 m2. Les parcel·les poden abastar més d'una qualificació

c) Superfície mínima de parcel·la de la claus 4c: 1.500 m2.

Article 19. **Adaptació topogràfica**

Les parcel·les es podran anivellar interiorment amb les següents condicions:

a) El nivell màxim de les terres en relació als vials o al sistema d'espais lliures és de 1,5 metres per sobre de la rasant de la vorera.

b) Les plataformes interiors no generaran murs d'alçada superior a 3 metres.

Article 20. **Condicions d'edificació per a totes les subzones**

1. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a la volumetria precisa amb ordenació referida a parcel·la, amb un gàlib màxim en el que els volums es poden implantar lliurement al seu interior. L'edificació s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i edificabilitat a les condicions establertes a continuació.

2. Sostre edificable i alçades

El sostre edificable màxim, nombre de plantes, alçada reguladora màxima, nombre màxim d'habitatges (11hbtg/ha) i reserves mínimes de places d'aparcament s'estableixen per a cada una de les subzones de la següent manera:

Clau	Sostre edificable	Plantes	ARM	Hab	Aparcaments
4c.HPL	4.103,47 m2st (HPL)	(4) PB+3	13,20 m	48	-
4c.HP	4.103,47 m2st (HP)	(4) PB+3	13,20 m	47	47
4c	10.030,70 m2st (HLL)	(4) PB+3	13,20 m	105	105 P

La cota de referència per a l'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà la de la planta baixa.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima d'edificació s'estableix gràficament mitjançant gàlibs als plànols d'ordenació diferenciant dues situacions:

a) L'ocupació de les plantes baixa, plantes pis i àtics, que s'ha d'incloure dins dels gàlibs i solament es pot excedir en els següents casos:

- Per regularitzacions geomètriques de l'edificació per manca de paral·lelisme amb el límit de parcel·la. En aquest cas l'àrea màxima d'ocupació fora del gàlib serà de 10 m2.
- Per voladissos oberts i cossos sortints, exclusivament en el cas de les plantes pis i àtics.

b) L'ocupació de les plantes soterrani, que podran excedir del gàlib edificatori des del límit de parcel·la i fins a sobrepassar l'alineació interior en una dimensió màxima de 5 metres.

4. Separació entre edificacions

Quan dins d'un mateix gàlib es projectin diversos volums, la separació mínima entre edificis serà de 10 metres.

5. Cossos sortints

S'admetran els cossos sortints amb una volada màxima de 1,80 m per l'exterior del gàlib. Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de la façana. Els cossos sortints s'admetran als testers mantenint la separació mínima entre edificis. Els cossos sortints computaran a efectes del càlcul d'edificabilitat tal com s'estableix a la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Secció 2 Règim d'usos

Article 21. **Subzona de blocs ordenats amb volumetria precisa, Can Ponsic (Clau 4c)**

La regulació dels usos per a la subzona 4c es considera la següent:

Ús dominant: habitatge plurifamiliar

Usos compatibles: oficines i serveis; establiment hoteler; restauració; indústria de categoria 1; dotacions públiques; serveis tècnics i ambientals.

Usos condicionats: petit comerç < 400 m^2 de superfície de venda; magatzem < 400 m^2; aparcament en planta soterrani.

Usos incompatibles: es consideren incompatibles tots els usos no inclosos en els apartats anteriors o aquells observats però que no s'adaptin a les condicions fixades.

Article 22. **Subzona de blocs d'habitatges amb protecció pública ordenats amb volumetria precisa, Can Ponsic (Clau 4c.HP)**

La regulació dels usos per a la subzona 4c.HP es considera la següent:

Ús dominant: habitatge plurifamiliar amb protecció pública destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Usos condicionats: aparcament en planta soterrani.

Usos incompatibles: es consideren incompatibles tots els usos no inclosos en els apartats anteriors o aquells observats però que no s'adaptin a les condicions fixades.

Article 23. **Subzona de blocs de protecció pública en règim de lloguer ordenats amb volumetria precisa, Can Ponsic (Clau 4c.HPL)**

La regulació dels usos per a la subzona 4c.HPL es considera la següent:

Ús dominant: Habitatge plurifamiliar amb protecció pública i qualificació permanent destinada a règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.

Usos condicionats: aparcament en planta soterrani.

Usos incompatibles: es consideren incompatibles tots els usos no inclosos en els apartats anteriors o aquells observats però que no s'adaptin a les condicions fixades.

CAPÍTOL III DOTACIONS PRIVADES

Article 24. **Subzona de serveis privats, Can Ponsic (clau 8d)**

1. Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima: es consideren parcel·les mínimes de caràcter indivisible les resultants dels gàlibs d'edificació establerts a la documentació gràfica per a cada subàmbit.

2. Condicions d'edificació

a) Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a la volumetria precisa amb ordenació referida a parcel·la, amb un gàlib màxim en el que els volums es poden implantar lliurement al seu interior. L'edificació s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i edificabilitat a les condicions establertes a continuació.

b) Sostre edificable, alçades i ocupació

El sostre edificable màxim, nombre de plantes, alçada reguladora màxima i ocupació s'estableixen en funció de la superfície de cada subàmbits de la següent manera:

Subàmbit	Volum	Sostre edificable	Núm. Plantes	ARM	Ocupació
A	Existent	4.319,00 m2st	Existent	Existent	15%
	Ampliació	3.271,11 m2st	(3) PB+2	10,20 m	
B	Nou establiment	7.000,00 m2st	(4) PB+3	13,20 m	45%

c) Separacions mínimes

5 m respecte els límits del gàlib edificatori.

d) Regulació d'usos

Ús dominant: Sanitari-assistencial.

Usos condicionats: aparcament en planta soterrani i espai lliure d'edificació.

Usos incompatibles: es consideren incompatibles tots els usos no inclosos en els apartats anteriors o aquells observats però que no s'adaptin a les condicions fixades.

TÍTOL VI. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

Article 25. **Mesures ambientals en la urbanització**

El Projecte d'urbanització incorporarà les següents prescripcions:

a) L'arbrat viari i de l'espai lliure associat al sector amb aprofitament privat serà de la família de les fagàcies i del gènere Quercus (Quercus humilis o Quercus ilex). En el cas de les arbustives les espècies admeses són: el Viburnum timus i la Pistacea lentiscus.

b) S'adequaran la franges d'espais lliures en contacte amb els edificis per a minorar el risc d'incendi.

c) La introducció de lluminàries als espais lliures es circumscriurà als principals camins o senders adoptant les prescripcions establertes per a les zones de protecció alta (E2)

d) S'utilitzaran làmpades de baix consum.

e) S'eliminaran les espècies exòtiques i foranies, en especial d'aquelles espècies al·lòctones capaces de desplaçar la vegetació autòctona de la zona.

f) Les plantacions i enjardinaments als espais lliures o zones verdes de l'àmbit del pla s'escolliran amb els següents criteris:

- Espècies autòctones i adaptades a les condicions del medi (clima i sòl).
- Espècies de fàcil implantació.
- Espècies no piròfites, de baix grau d'inflamabilitat.
- Espècies amb capacitat de protecció i estructuració del sòl.
- Espècies de desenvolupament no massa lent.
- Espècies de baix manteniment i requeriment hídric.
- La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.
- S'evitaran sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.
- On calgui l'efecte d'apantallament visual s'optarà per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de brancam, tupides i amb elevada massa foliar.
- Per protecció solar, en aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, s'escolliran espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.
- Es potenciarà la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (Thymusvulgaris), camamilla (Matricariachamomilla), menta (Menthasp.), orenga (Origanumvulgare), sàlvia (Salviaofficinalis), etc.
- S'evitarà la plantació de gespa. En la seva substitució s'utilitzaran plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric.
- Si s'instal·la rec s'utilitzaran sistemes eficients (goteig, microaspersió), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Si existeix alternativa s'utilitzarà l'aigua de la pluja per regar, o l'aigua del freàtic, preferentment a l'aigua d'abastament públic.

g) El mobiliari urbà complirà les següents condicions:

- Utilitzar elements o materials que necessitin un baix i fàcil manteniment.
- Utilitzar elements amb certificat d'etiqueta ecològica, incloent els seus tractament superficials.
- Utilitzar productes reciclats o reutilitzats, i reciclables.
- Utilitzar productes reparables i que disposin de peces de recanvi.

h) El Projecte d'urbanització establirà les condicions d'integració paisatgística dels serveis tècnics.

Article 26. **Mesures ambientals en l'edificació**

Els Projectes d'edificació incorporaran les següents prescripcions:

a) No s'instal·larà cap punt de llum fixat a la façana i/o altres elements exteriors per sobre els 7 metres d'alçada. La il·luminació serà sempre en aquests casos cap a l'interior de l'edificació.

III. PLÀNOLS

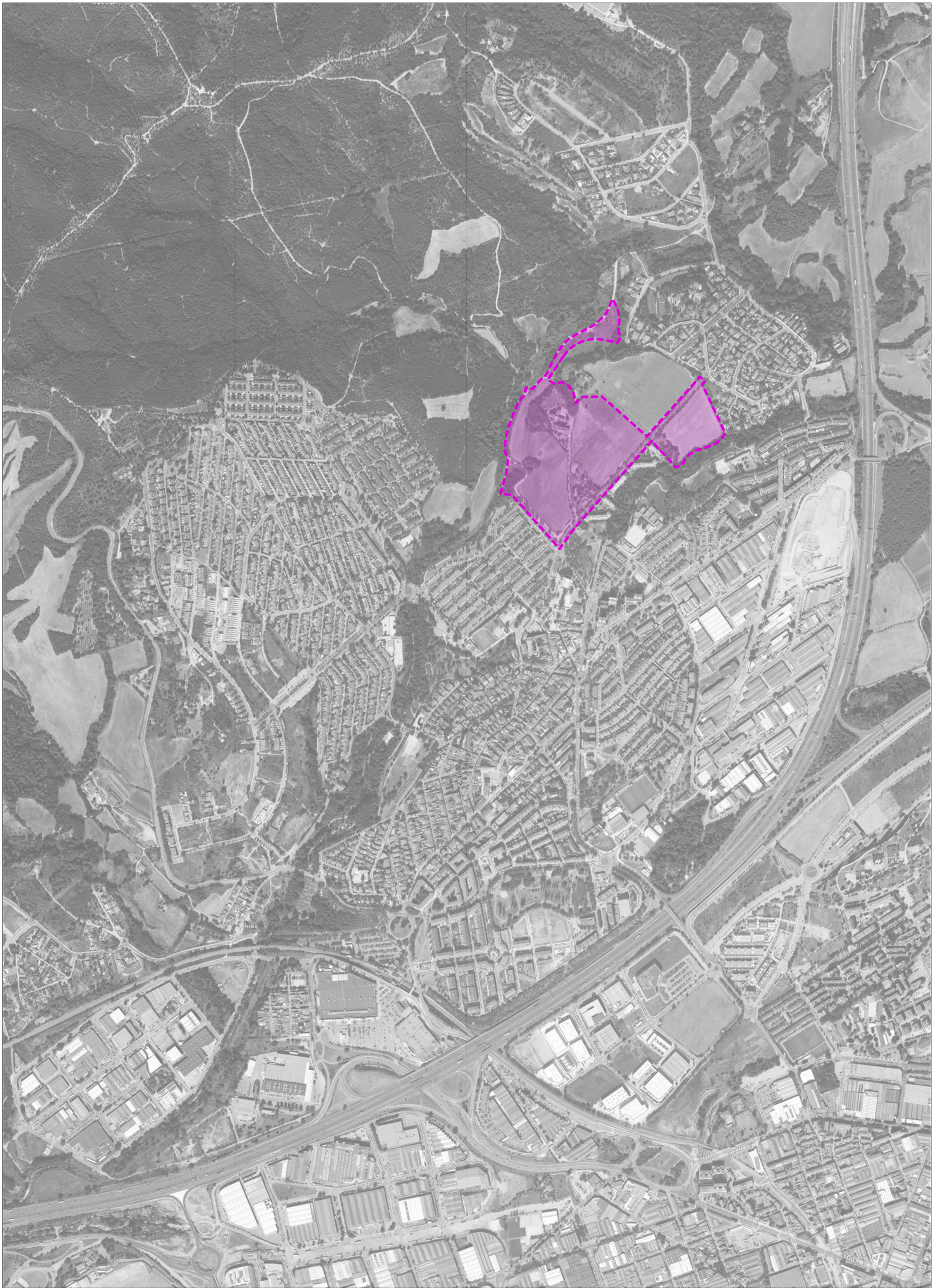
LLISTA DE PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.01 Situació
i.02a Emplaçament. Sobre cartografia
i.02b Emplaçament. Sobre ortofoto
i.03a Planta topogràfica 1
i.03b Planta topogràfica 2
i.03c Planta topogràfica 3
i.04 Servitud aeronàutica
i.05 Inundabilitat
i.06 Estructura de la propietat
i.07a Serveis existents. Xarxa de clavegueram unitària
i.07b Serveis existents. Xarxa d'aigua potable
i.07c Serveis existents. Xarxa de mitja tensió
i.07d Serveis existents. Xarxa de baixa tensió
i.07e Serveis existents. Xarxa de telecomunicacions
i.07f Serveis existents. Xarxa de gas
i.08a Planejament vigent. POUM (2023)
i.08b Planejament vigent. PEU del Parc dels Torrents – Zonificació (AI-2025)
i.08c Planejament vigent. PEU del Parc dels Torrents – Actuació (AI-2025)

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.09 Proposta zonificació
o.10a Proposta ordenació
o.10b Proposta ordenació zona residencial
o.11a Alineacions i rasants 1
o.11b Alineacions i rasants 2
o.12 Perfil Longitudinal A-B
o.13 Seccions generals
o.14 Seccions tipus
o.15a Proposta serveis. Xarxa de clavegueram aigües residuals
o.15b Proposta serveis. Xarxa de clavegueram aigües pluvials
o.15c Proposta serveis. Xarxa d'aigua potable
o.15d Proposta serveis. Xarxa de mitja tensió
o.15e Proposta serveis. Xarxa de baixa tensió
o.15f Proposta serveis. Xarxa de telecomunicacions
o.15g Proposta serveis. Xarxa de gas
o.16 Exemple resultat de l'ordenació



APROVACIÓ INICIAL REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.01 SITUACIÓ

JUNY 2026

DIN A-1 1/5.000
DIN A-3 1/10.000

0 50 100 200 m

N

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

APROVACIÓ INICIAL REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.02a EMPLAÇAMENT. SOBRE CARTOGRAFIA

JUNY 2026

DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500

0 10 20 50 m

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

APROVACIÓ INICIAL REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.02b EMPLAÇAMENT. SOBRE ORTOFOTO

JUNY 2026

DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500

0 10 20 50 m

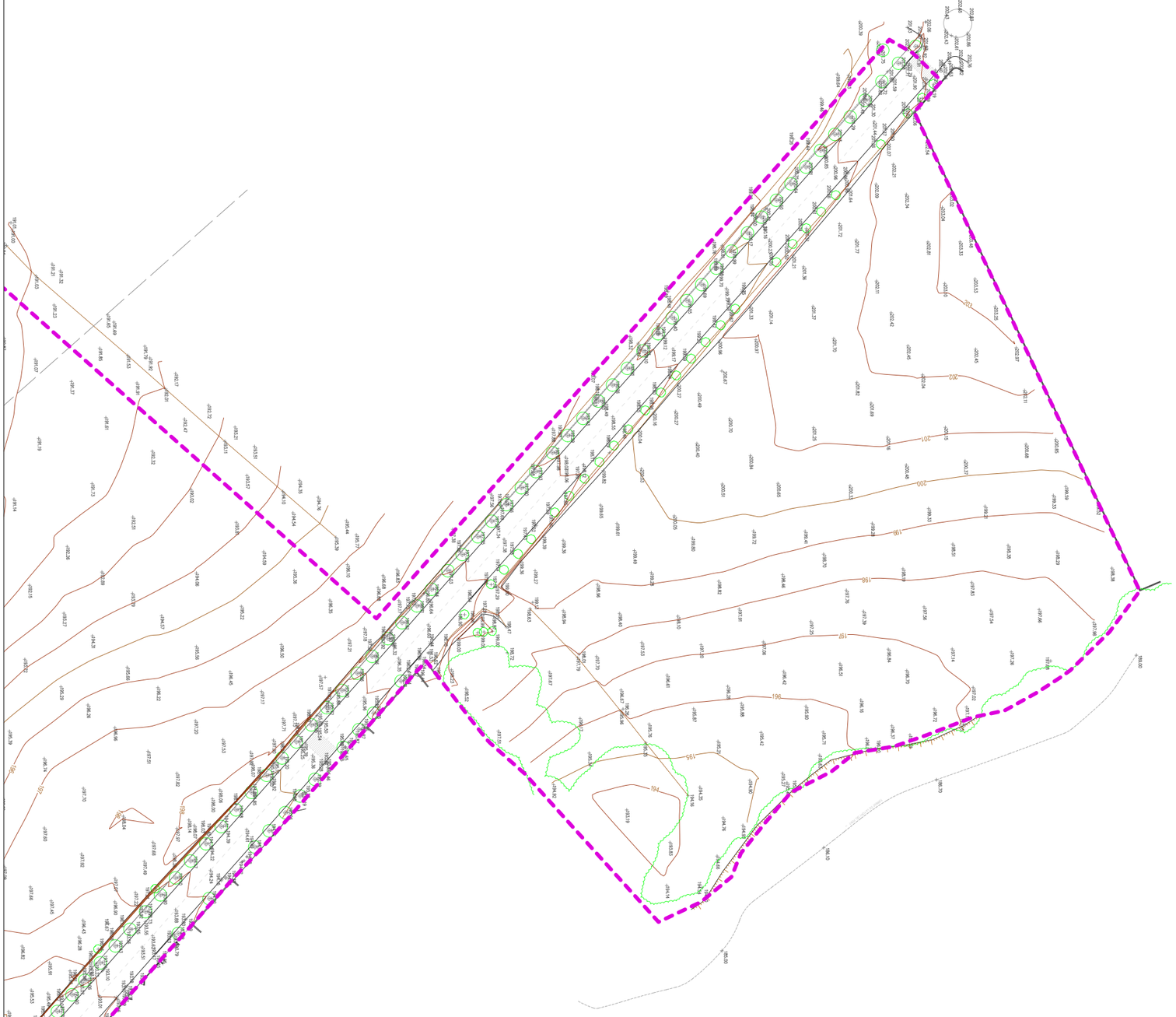
N

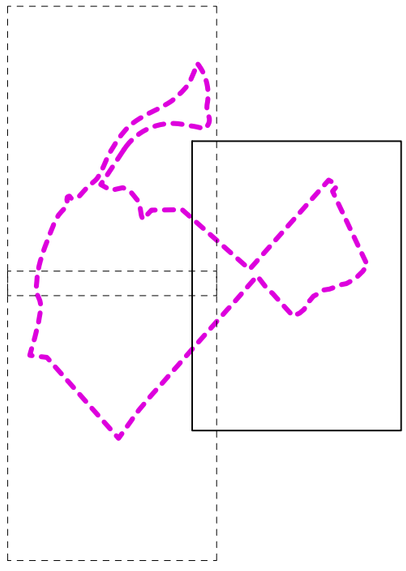
Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES





APROVACIÓ INICIAL — REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.03a **PLANTA TOPOGRÀFICA 1**

JUNY 2026

DIN A-1 1/750

DIN A-3 1/1.500

0 5 10 20 30 m

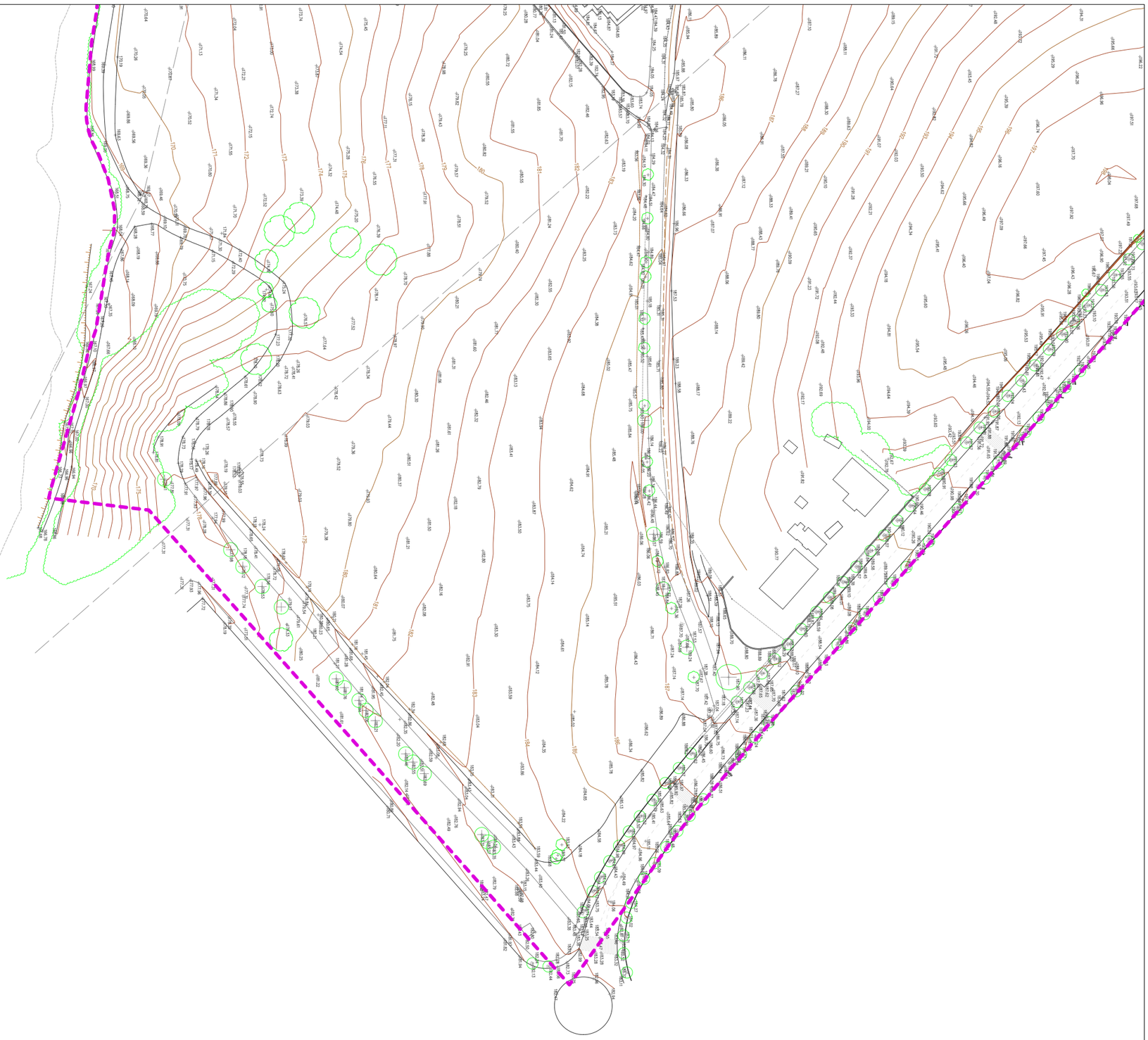
N

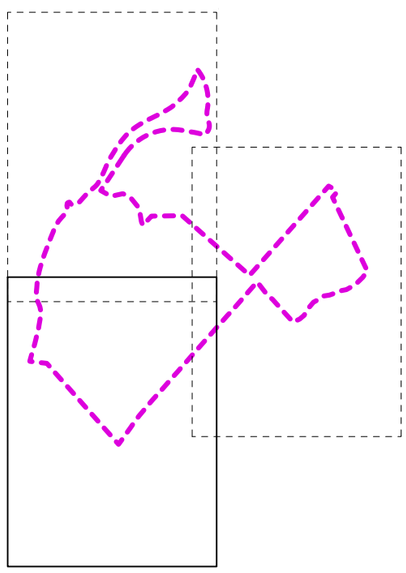
Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES





APROVACIÓ INICIAL — REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.03b | **PLANTA TOPOGRÀFICA 2**

JUNY 2026

DIN A-1 1/750

DIN A-3 1/1.500

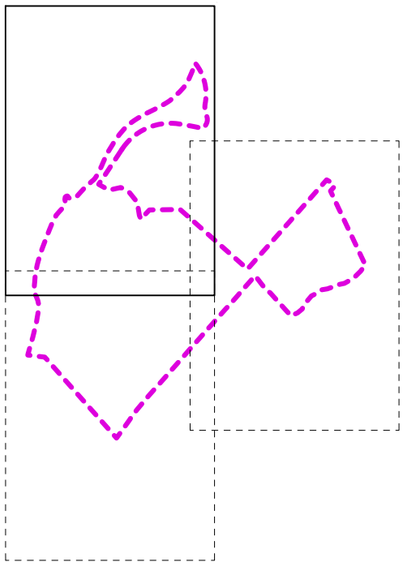
0 5 10 20 30 m

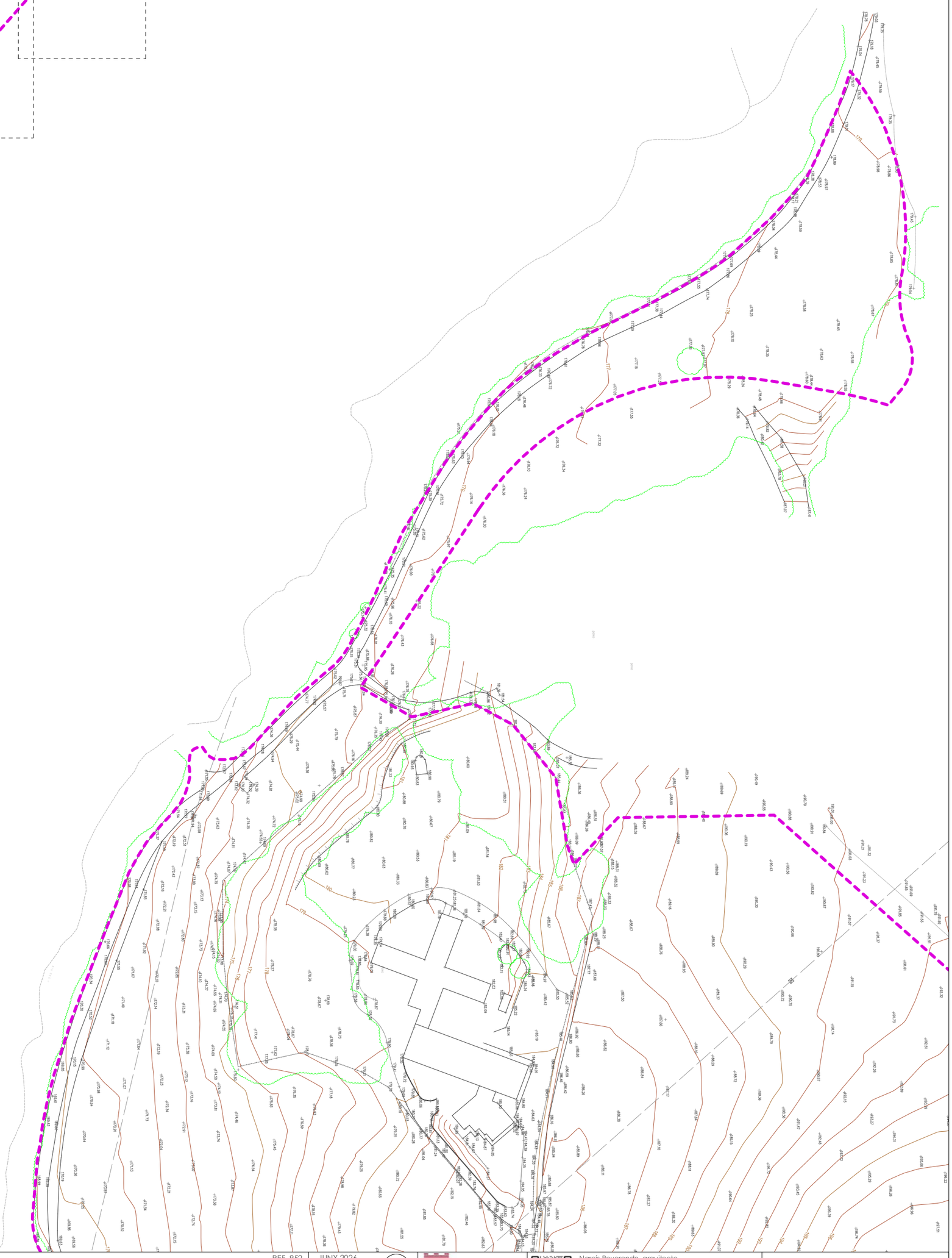
Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES





APROVACIÓ INICIAL — REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.03c | **PLANTA TOPOGRÀFICA 3**

JUNY 2026

DIN A-1 1/750

DIN A-3 1/1.500

0 5 10 20 30 m

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

SERVITUDS AERONÀUTIQUES

Zona de seguretat

Vulneració del terreny

HORIZONTAL INTERNA
ELEVACIÓN (m) = 188

PROLONGACIÓN EJE DE PISTA 13-31

EMIS/RECEP
ELEV. (m) = 175.9
PTE. 5%

RADIOGONIÓMETRO
ELEV. (m) = 178.4
PTE. 2 %

DME SLL
ELEV. (m) = 138.4
PTE. 3 %

VOR SLL
ELEV. (m) = 138
PTE. 3 %

EMIS/RECEP
ELEV. (m) = 151.0
PTE. 5%

EMIS/RECEP
ELEV. (m) = 151.0
PTE. 5%

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026

DIN A-1 1/5.000
DIN A-3 1/10.000

0 50 100 200 m

REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

I.04 **SERVITUD AERONÀUTICA**

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

ZONA DE FLUX PREFERENT

ZONA INUNDABLE Q500

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

JUNY 2026

DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500

0 10 20 50 m

REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

I.05 | **INUNDABILITAT**

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LÍMIT PARCEL·LES

PARCEL·LES DE DOMINI PÚBLIC

ÀMBIT PMU-03 182.376,35 m2

4
2387508DF2928N
1.455,90 m2

5
2689605DF2928N

816,68 m2

156,19 m2

9.781,67 m2

3
2387503DF2928N

2
2387504DF2928N

1
2387509DF2928N

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

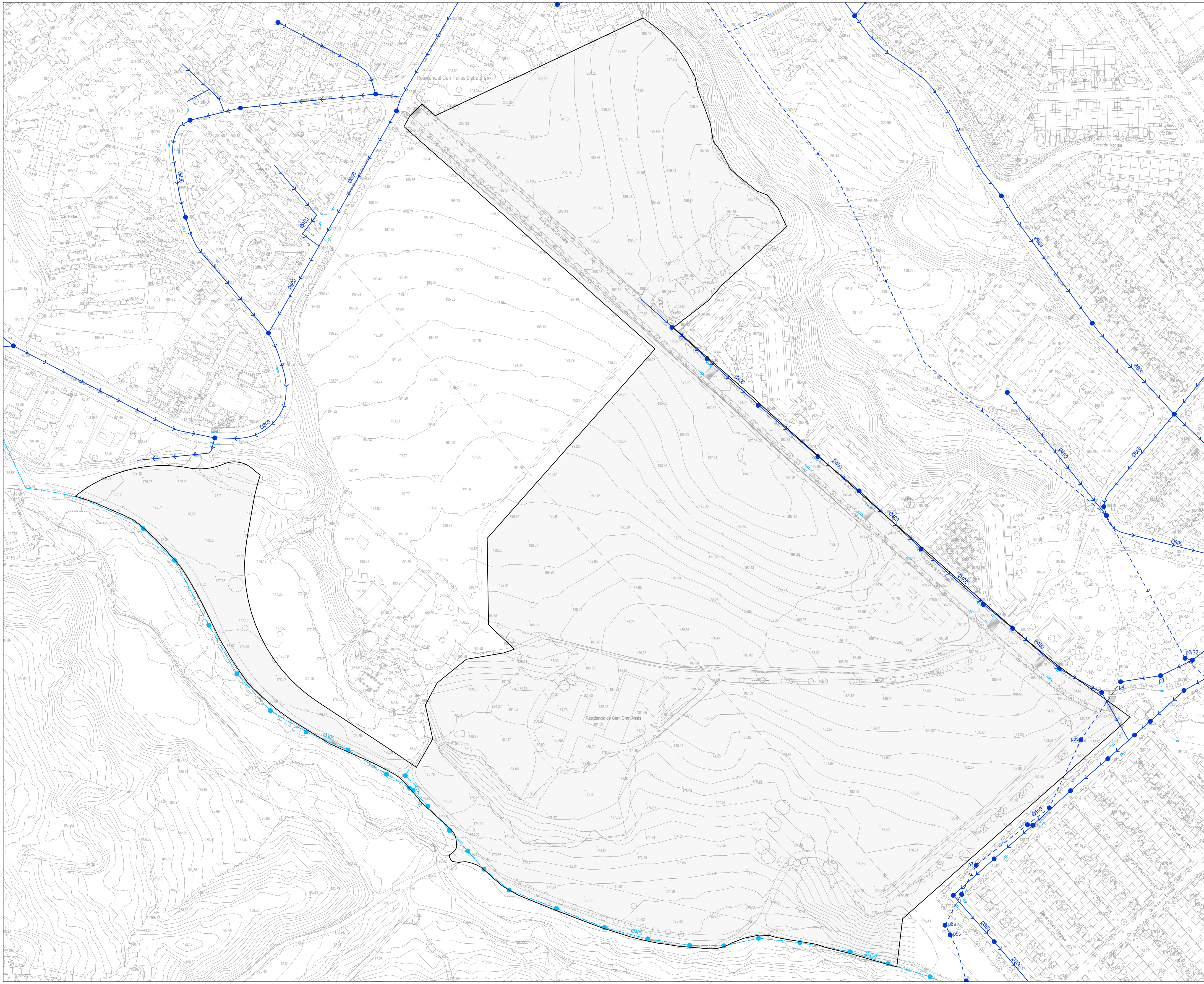
REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

I.06 **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**



ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA CLAVEGUERAM

- Xarxa clavegueram unitària (existent)
- Pou de registre
- Embornal

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.07a **SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE CLAVEGUERAM UNITARIA**

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA D'AIGUA POTABLE

- Xarxa aigua potable (existent)
- Valvula
- Valvula tancada
- Contador
- Hidrant
- Ventosa
- Descàrrega
- Acotació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500

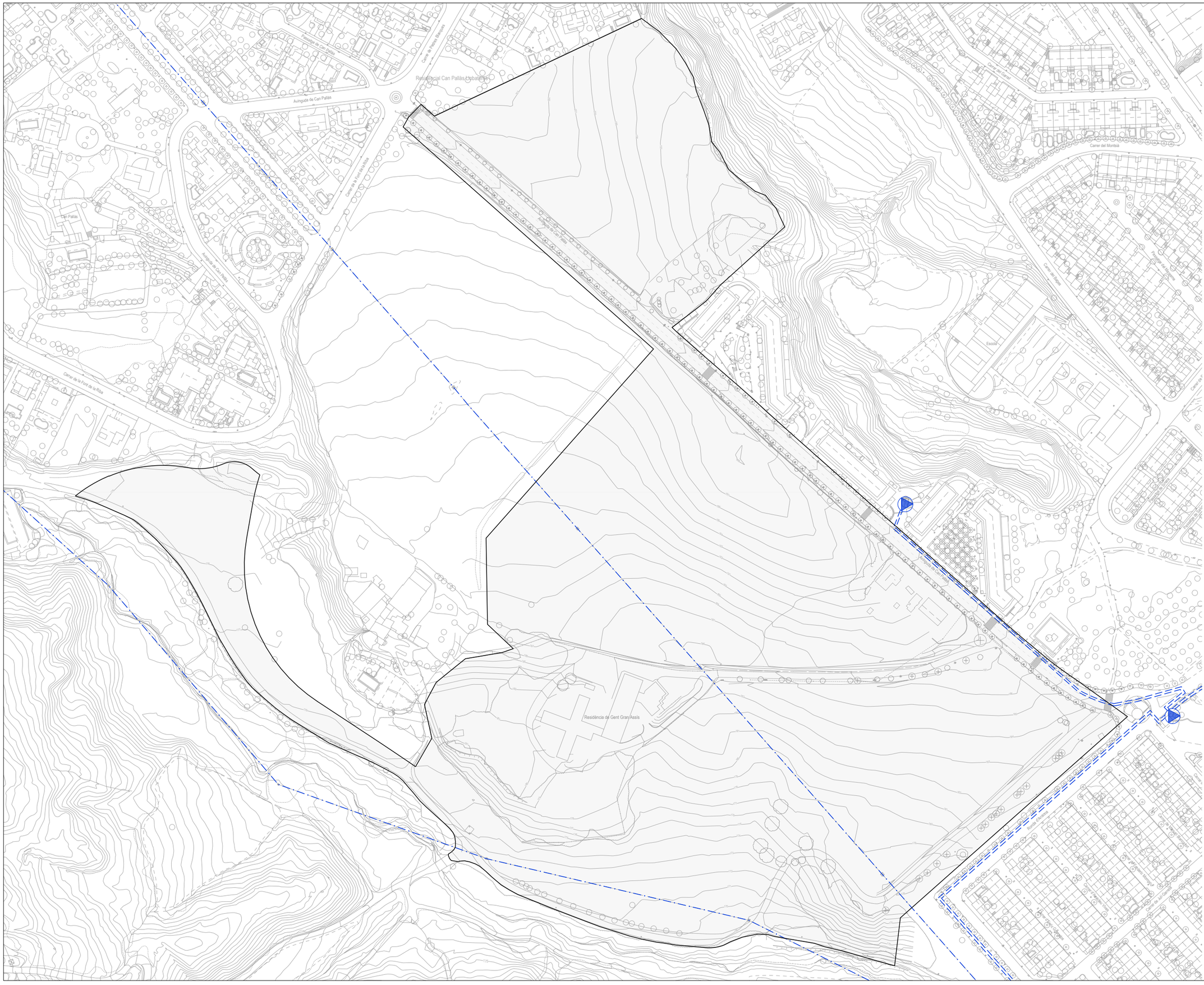
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

I.07b | **SERVEIS EXISTENTS. XARXA D'AIGUA POTABLE**



ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA DE ALTA I MITJA TENSIÓ

- Xarxa alta tensió aèria (existent)
- Xarxa mitja tensió soterrada (existent)
- (CDI) Centre de distribució

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

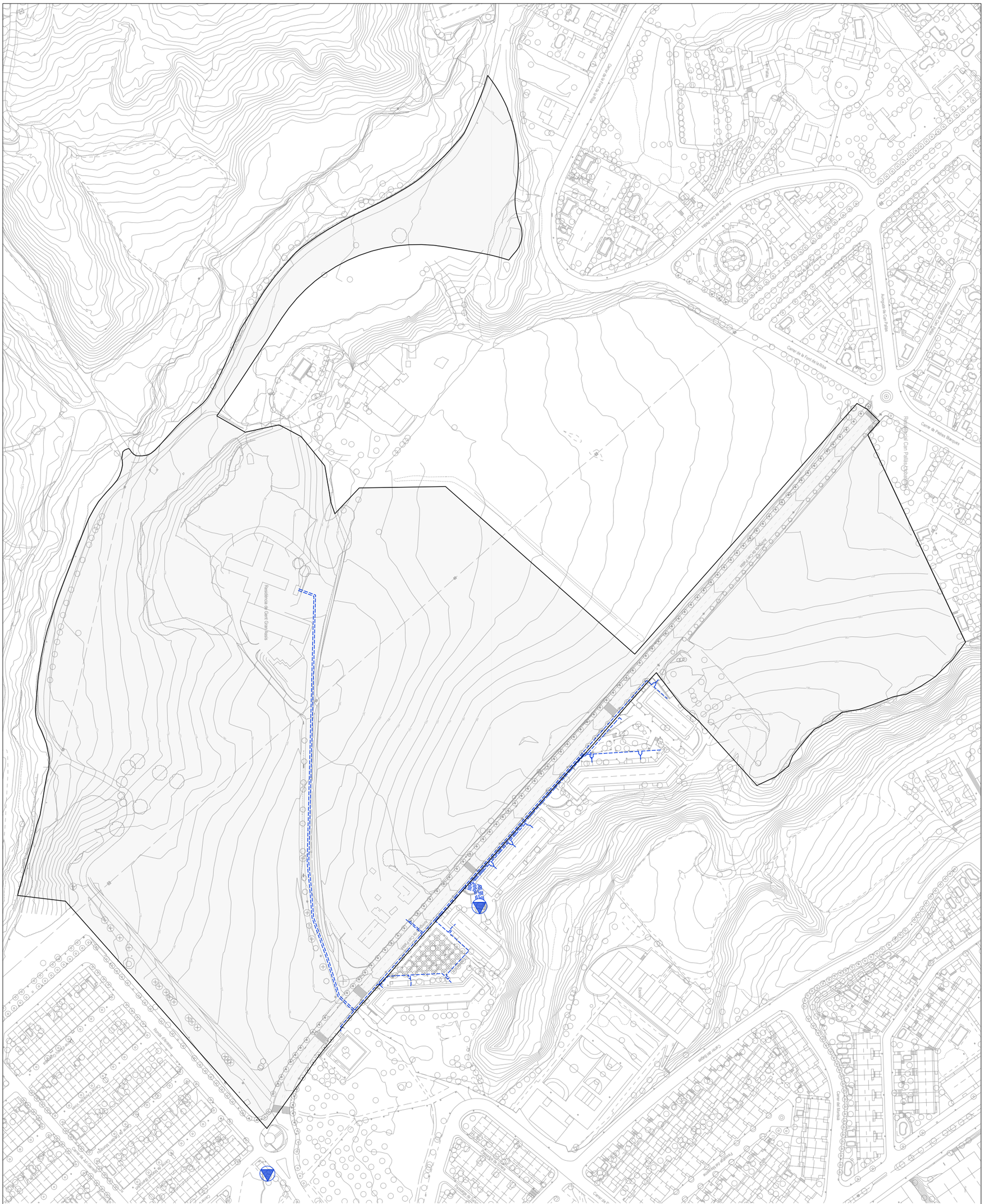
JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

REF. 952

I.07c | **SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE MITJA TENSIÓ**



LLEGENDA DE BAIXA TENSIÓ

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Xarxa baixa tensió soterrada (existent)

(CDI) Centre de distribució

APROVACIÓ INICIAL	REF. 952	JUNY 2026
PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"		DIN A-1 1/1.250
SANT QUIRZE DEL VALLÈS		DIN A-3 1/2.500
i.07d	SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE BAIXA TENSIÓ	0 10 20 50 m

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA DE TELECOMUNICACIONS

- Xarxa telecomunicacions aèria (existent)
- Xarxa telecomunicacions soterrada (existent)
- Arqueta de registre

2c. PVC 31 m.
ARQ D 238 (ID 4452544)
2c. PVC 84 m.
2c. PVC 19 m.
ARQ H 518 (ID 4453198)
2c. PVC 6 m.
2c. PVC 68 m.
2c. PVC 6 m.
ARQ H 517 (ID 4453197)
2c. PVC 38 m.
2c. PVC 7 m.
ARQ HF 516 (ID 4453052)
2c. PVC 68 m.
2c. PVC 15 m.
ARQ HF 515 (ID 4452978)
2c. PVC 38 m.
2c. PVC 16 m.
2c. PVC 38 m.
ARQ HF 514 (ID 4452962)
2c. PVC 16 m.
2c. PVC 57 m.
ARQ HF 513 (ID 4452961)
2c. PVC 18 m.
2c. PVC 117 m.
2c. PVC 58 m.
2c. PVC 78 m.

Residencial Can Pallàs (Sobalers)
Residència de Gent Gran Assis

Gi R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

I.07e | SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE TELECOMUNICACIONS

APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

1.07f SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE GAS

JUNY 2026

DIN A-1 1/1.250

DIN A-3 1/2.500

0 10 20 50 m

N

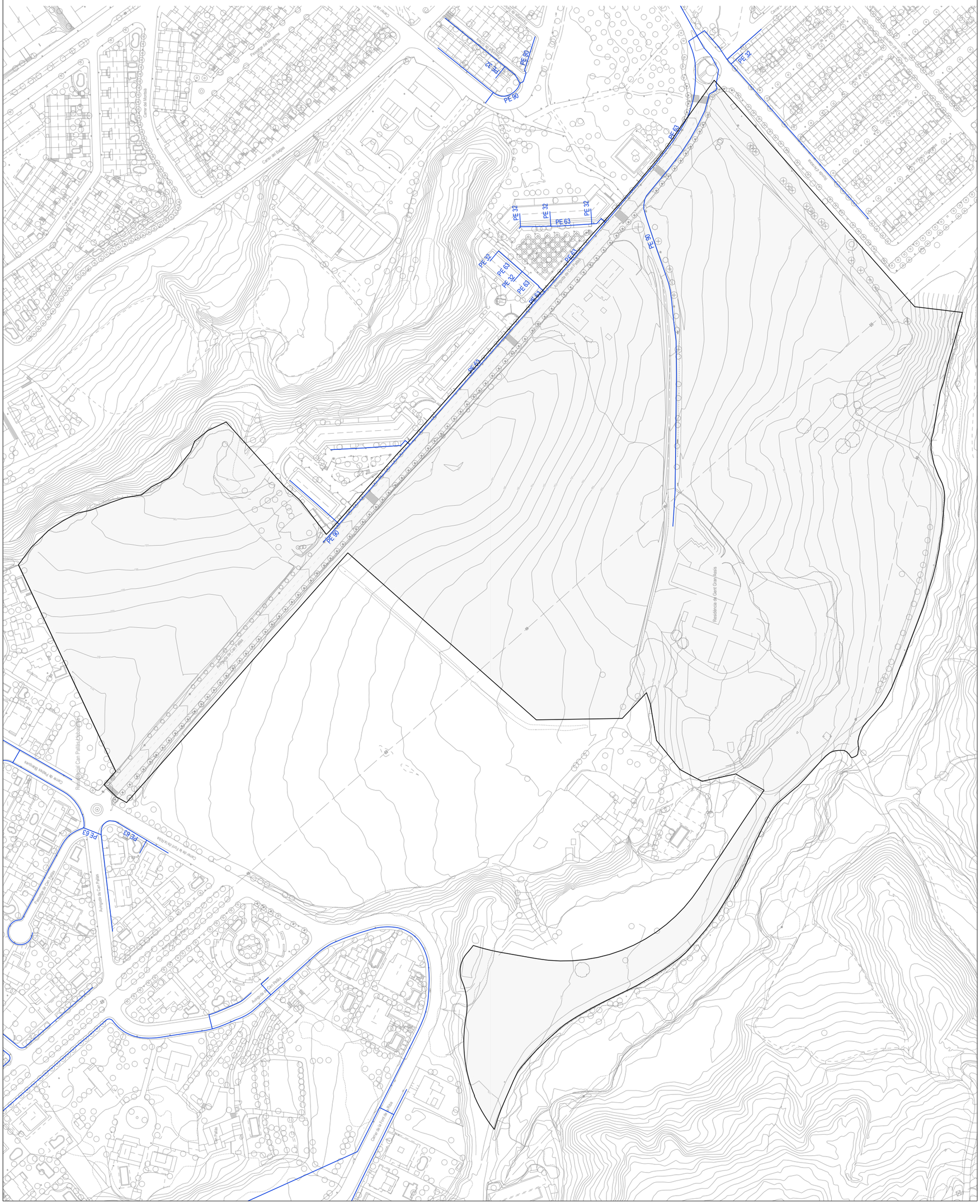
Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

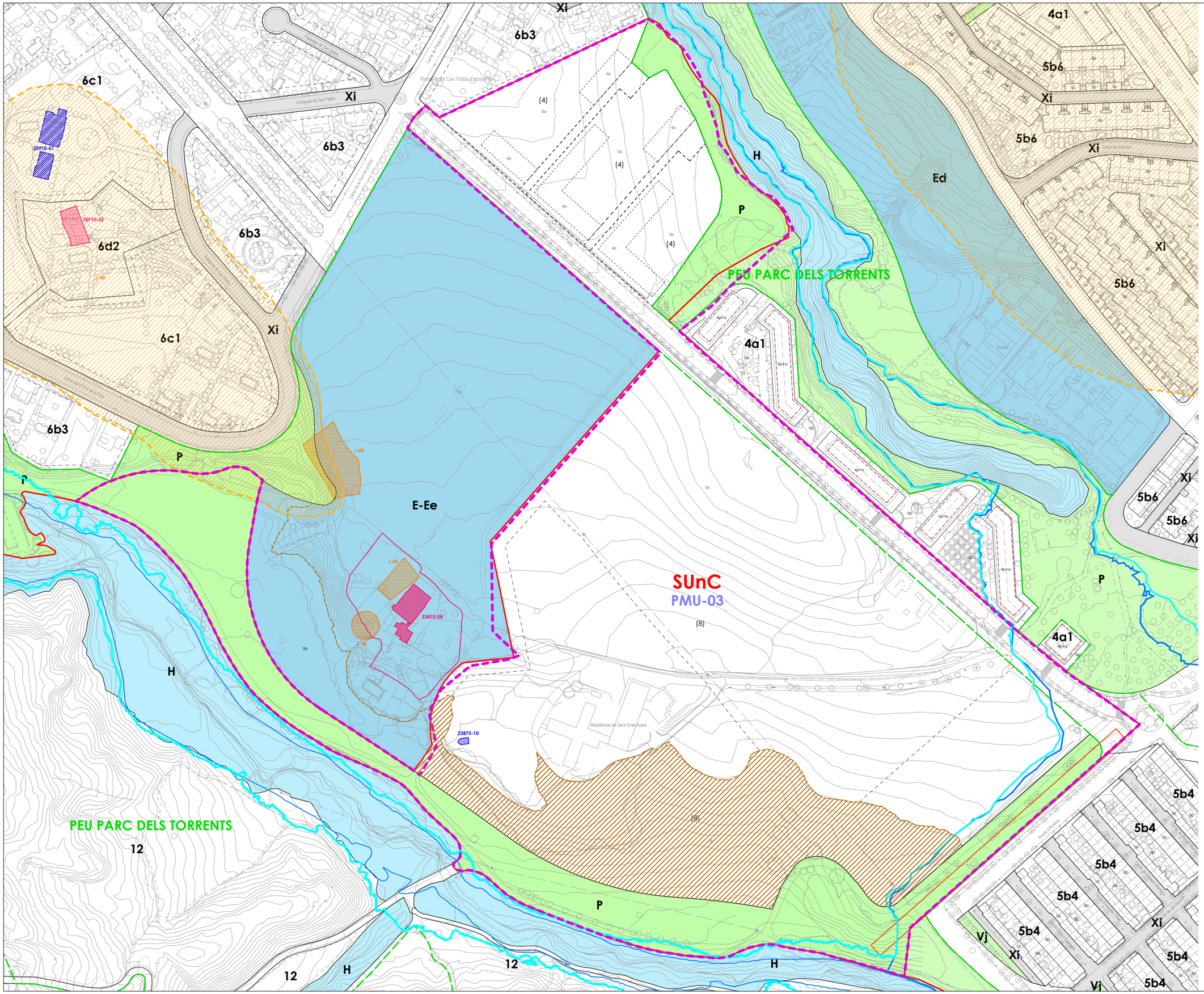
Narcís Revorendo, arquitecte
Joaquim Ginestà, arquitecte
Revorendo-Ginestà Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

G i R
REVERENDO GINESTÀ ARQUITECTES

LLEGENDA DE GAS

- Xarxa de gas (existent)
- ÀMBIT D'ACTUACIÓ





ÀMBIT D'ACTUACIÓ

SISTEMES URBANÍSTICS

SISTEMES PER LA MOBILITAT

- Xt Xarxa viària territorial
- X Xarxa viària urbana
- Xv Complement de vialitat
- Xi Xarxa de carrers de prioritat invertida
- Xa Aparcaments
- Xr Xarxa viària rural
- F Sistema ferroviari

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- Vj Sistema places i jardins urbans
- Vp Sistema parcs urbans
- P Sistema parcs perifluvials
- H Sistema hidrogràfic

SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- Ea Equipament allotjament dotacional
- Ed Equipament educatiu
- Ee Equipament esportiu
- E Altres
- T Serveis tècnics i ambientals

ZONES EN SÒL URBÀ

- 1 Nucli antic
- 3 Edificació ordenació contínua
- 4 Edificació ordenació oberta
- 5 Edificació en filera
- 6 Edificació unifamiliar aïllada
- 7 Activitats industrials
- 8 Serveis privats

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

- 11 Vessants Serra de Galliners
- 12 Vessants Betzuca
- 13 Valls de Can Vinyals

RÈGIM DEL SÒL

- Límit terme municipal
- Límit de classificació
- Límit de sector
- Límit de qualificació
- Límit indicatiu de qualificació

CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

- Bens Culturals d'Interès Local (BCIL)
- Jaciments

CATÀLEG DE MASIES I CASES CULTURALS

- Edificació catalogada

PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

- Zona de flux preferent
- Zona inundable (Q500)
- Reserva drenatge
- Límit Pla Especial Urbanístic
- Límit edificable

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

PLANEJAMENT VIGENT. POUM (2023)

I.08a

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Àmbits superficials (ZONES)

- zca Zona de buffer de connexió ambiental
- zpn Zona de protecció natural
- zcp Zona de consolidació patrimonial
- zra Zona de recuperació agrícola
- zrf Zona de recuperació forestal
- zas Zona d'activitats socioculturals
- zdv Zona de viticultura
- zdh Zona d'horticultura
- zaa Zona d'activitats auxiliars
- zve Zona d'espai lliure vinculat a edificacions
- zes Zona d'estacionament

Àmbits lineals (CAMINS)

- CP Camí principal
- CS Camins secundaris
- CV Camins de vora

Àmbits puntuals (PORTES I CREUAMENTS)

- AAP Accessos al Parc (Portes)
- CCR Creuaments camins-rieres
- CVR Creuaments vials-rieres

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

REF. 952

I.08b1 | PLANEJAMENT VIGENT. PEU DEL PARC DELS TORRENTS-ZONIFICACIÓ (AI-2025)

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

ACTUACIONS

1	Eix torrent de la Betzuca
2	Camí de vora
3	Connectar el torrent de la Gripia, el torrent de la Betzuca i el torrent de la Font del Pont
4	Connexió entre el torrent de la Betzuca i el torrent de la Font del Pont
5	Creuaments dels vials sobre lleres
6	Encreuaments per a vianants de la riera
7	Arranjament vial Pallàs-Llobater
8	Àmbit de Can Ponsic
9	Àmbit de Can Feliu / Biblioteca
10	Àmbit del recinte firal
11	Àmbit de Can Barra
12	Àmbit de los Rosales / Poble Sec
13	Connectivitat ecològica - Corredors ecològics
14	Reordenació de l'espai públic agrari
15	Reordenació de l'espai públic forestal
16	Aigües
17	Detecció de riscos
18	Actuacions per implementar usos específics
19	Portes
20	Senyalètica
21	Infraestructures de serveis

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

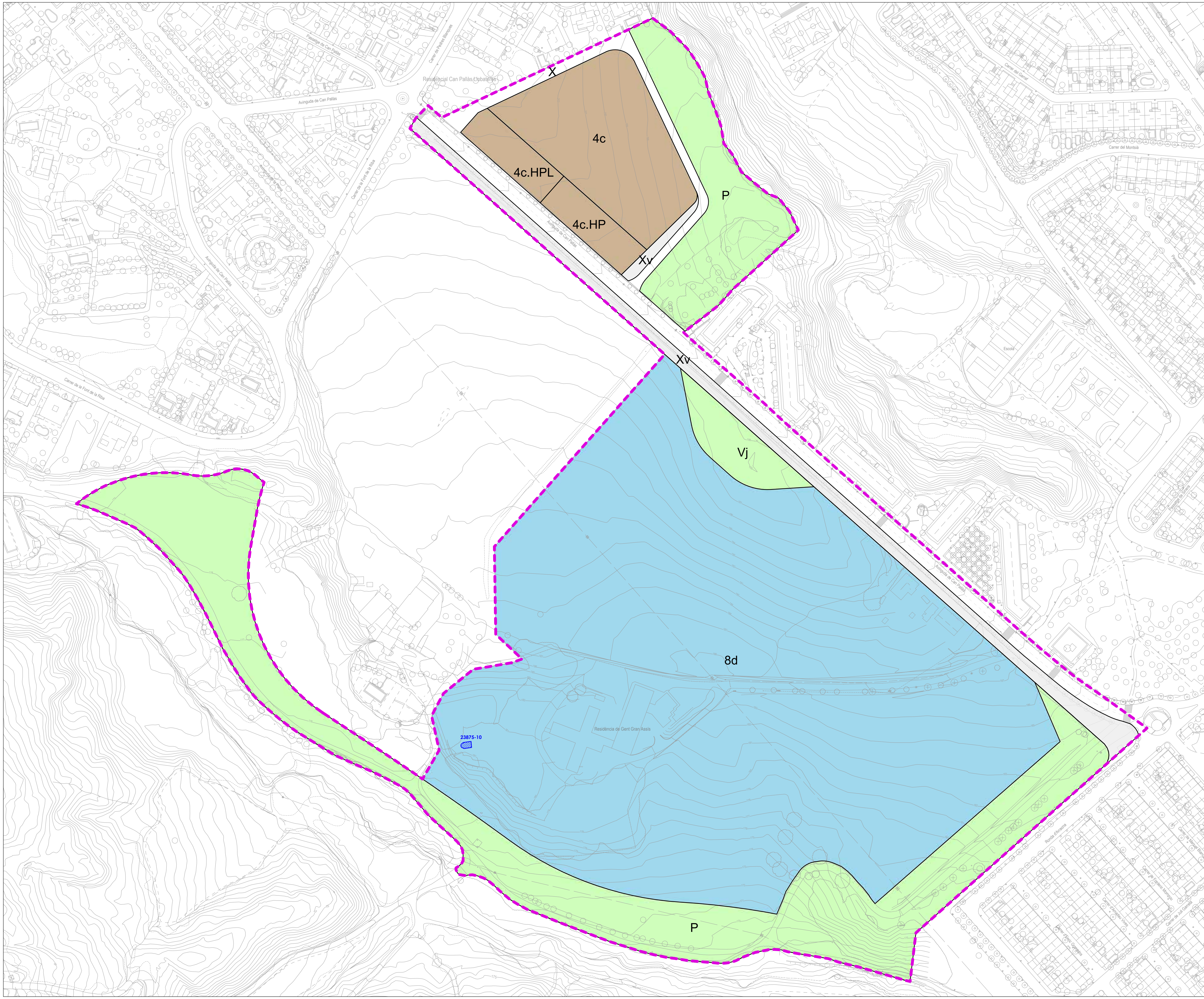
JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

i.08b2 | PLANEJAMENT VIGENT. PEU DEL PARC DELS TORRENTS-ACTUACIÓ (AI -2025)



ÀMBIT D'ACTUACIÓ

SISTEMES URBANÍSTICS

SISTEMES PER LA MOBILITAT

X	Xarxa viària urbana
Xv	Complement de vialitat

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Vj	Sistema places i jardins urbans
P	Sistema parcs territorials

SISTEMES DE SERVEIS TÈCNICS

T	Serveis tècnics

ZONES EN SÒL URBÀ

4c	Subzona de blocs ordenats amb volumetria precisa Can Ponsic
4c.HP	Subzona de blocs de protecció pública ordenats amb volumetria precisa Can Ponsic
4c.HPL	Subzona de blocs de protecció pública en règim de lloguer ordenats amb volumetria precisa Can Ponsic
8d	Dotacions privades Can Ponsic

CATÀLEG DE MASIES I CASES CULTURALS

Edificació catalogada

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

0 10 20 50 m

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500

REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

PROPOSTA ZONIFICACIÓ

o.09

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Gàlib plantes baixes i pis

Gàlib soterrani

X

4c

4c.HPL

4c.HP

P

Xv

XV

Vj

8d

P

GÀLIB SOTERRANI

Subàmbit A
3p
7.590,11 m2st
4.319,00 m2st existent (indicatiu)
3.271,14 m2st ampliació (indicatiu)

Subàmbit B
4p
7.000,00 m2st

23875-10

Residència de Gent Gran Assis

Carrer de Pedres Blanques

Residencial Can Pallàs (Habitatges)

Avinguda de Can Pallàs

Carrer de la Font de la Rifa

Carrer del Montsià

Carrer del Bages

Escola

Can Pallàs

Ronda d'Europa

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.10a | PROPOSTA ORDENACIÓ

APROVACIÓ INICIAL | REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.10b | PROPOSTA ORDENACIÓ ZONA RESIDENCIAL

JUNY 2026

DIN A-1 1/500

DIN A-3 1/1.000

0 5 10 20 m

N

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

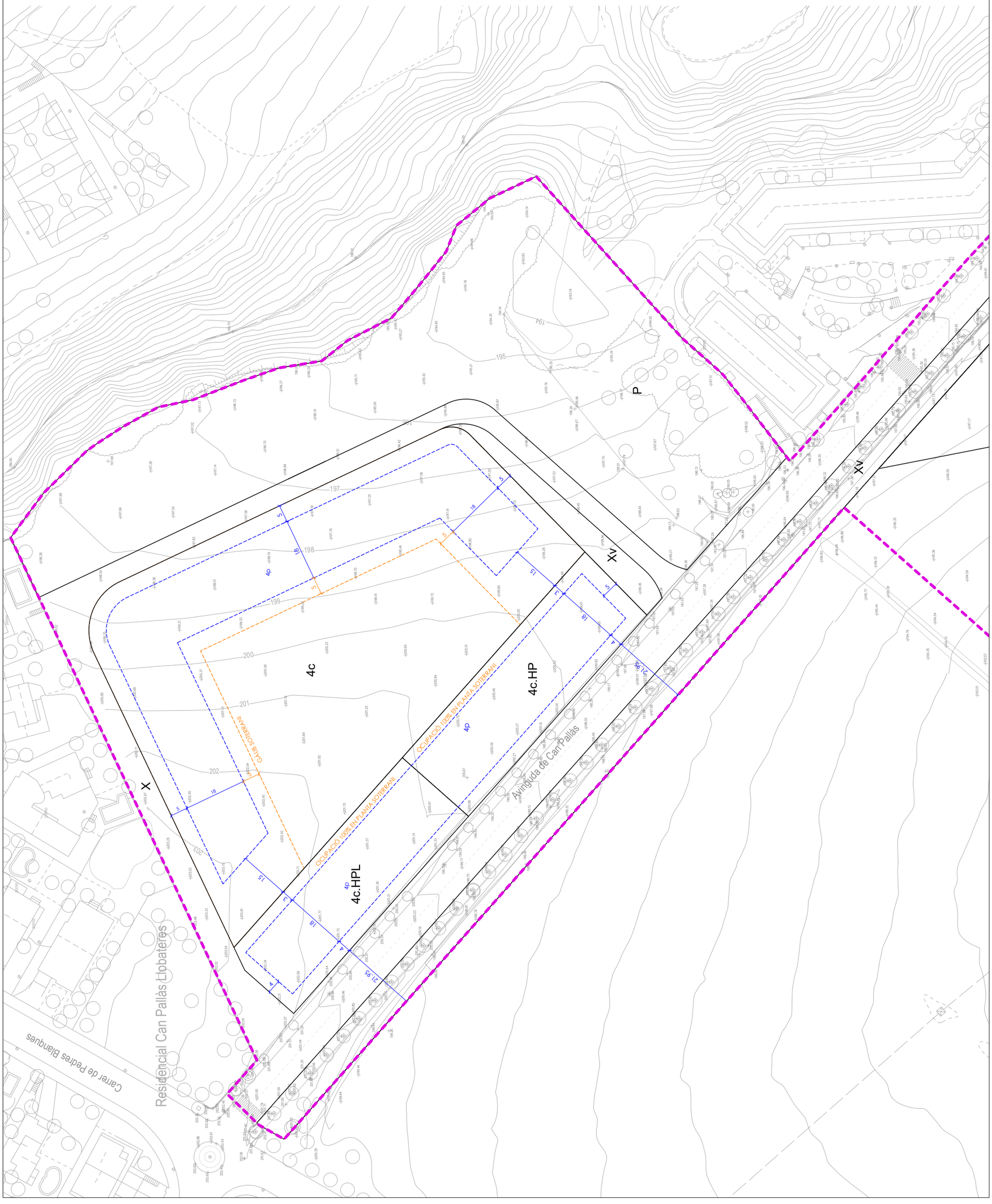
Natcis Revorendo, arquitecte
Joaquim Ginestà, arquitecte
Revorendo-Ginestà Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR
REVERENDO GINESTÀ ARQUITECTES

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Gàlib plantes baixes i pis

Gàlib soterrani



APROVACIÓ INICIAL | REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

0.11a | **ALINEACIONS I RASANTS 1**

JUNY 2026

DIN A-1 1/500

DIN A-3 1/1.000

0 5 10 20 m

N

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Natcia Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

GIR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Avinguda de Can Palàs

Residencial Can Palàs Llobateres

Carrer de Pedres Blanques

APROVACIÓ INICIAL | REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

0.11b | ALINEACIONS I RASANTS 2

JUNY 2026

DIN A-1 1/500

DIN A-3 1/1.000

0 5 10 20 m

N

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Nàrcis Revorendo, arquitecte
Joaquim Ginestà, arquitecte
Revorendo-Ginestà Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

REVERENDO GINESTÀ ARQUITECTES

G i R

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Carrer de Pi

Passatge de Salvador Espriu

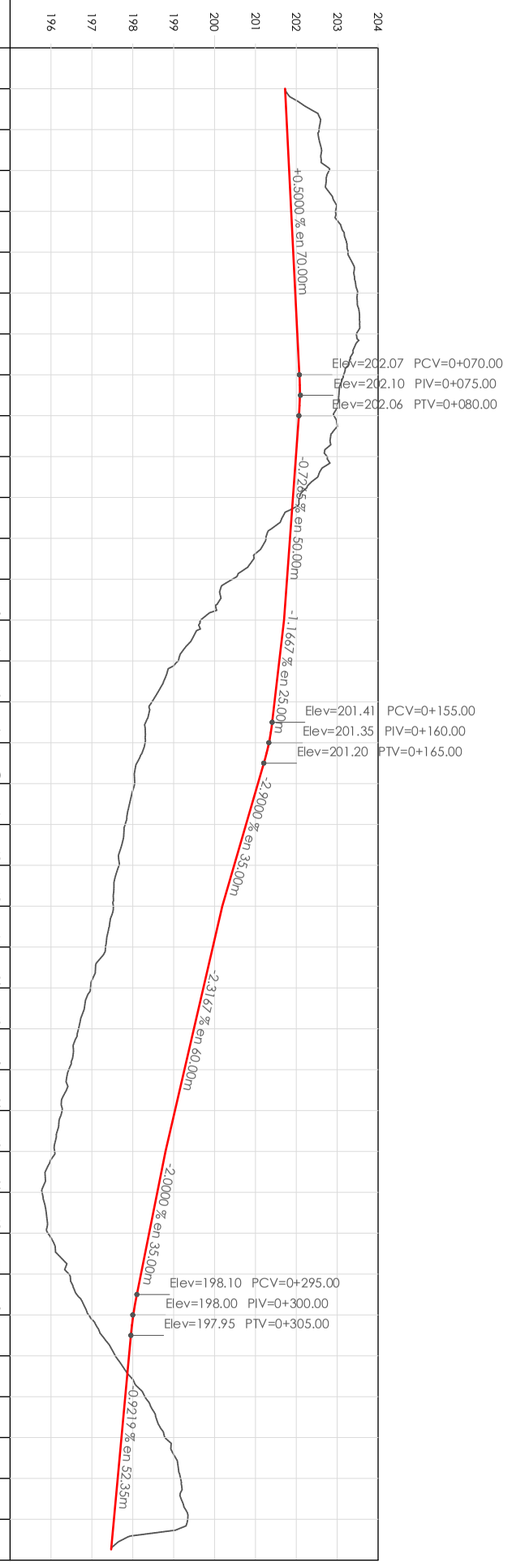
Passatge de Sinera

Avinguda de Can Pallàs

S'01

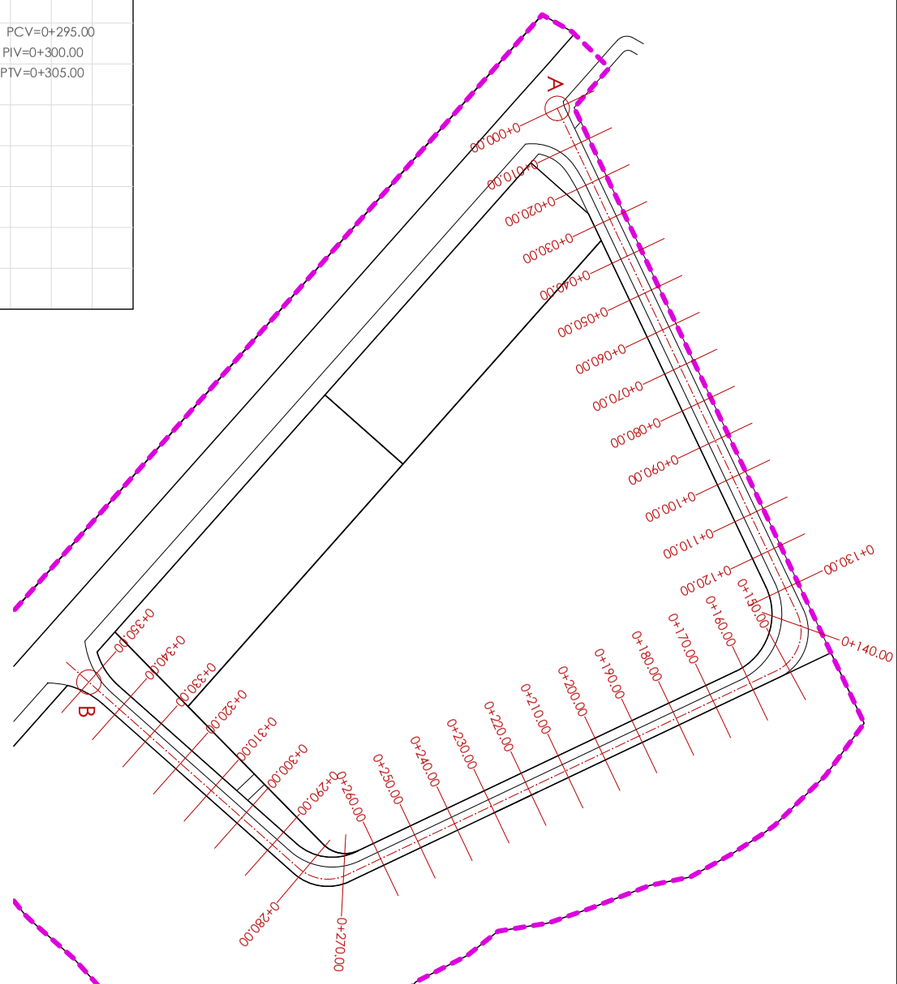
E

	ELEVACIOÓ		ESPESSOR		VOLUM	
	TERRENY	SUBRASANT	TALL	TERRAPLÈ	TALL	TERRAPLÈ
0+000.00	201.72	201.72	0.00		0.00	0.00
0+010.00	202.55	201.77	0.78		27.97	4.97
0+020.00	202.80	201.82	0.98		58.37	0.00
0+030.00	202.96	201.87	1.08		73.73	0.00
0+040.00	203.26	201.92	1.34		98.55	0.00
0+050.00	203.49	201.97	1.52		135.07	0.00
0+060.00	203.47	202.02	1.45		154.47	0.00
0+070.00	203.16	202.07	1.08		134.94	0.00
0+080.00	202.92	202.06	0.86		99.17	0.00
0+090.00	202.75	201.99	0.76		72.96	0.00
0+100.00	202.08	201.92	0.16		38.01	3.09
0+110.00	201.26	201.85		0.59	5.25	30.48
0+120.00	200.44	201.77		1.33	0.00	88.65
0+130.00	199.67	201.70		2.03	0.00	158.73
0+140.00	199.11	201.58		2.47	0.00	223.29
0+150.00	198.47	201.47		3.00	0.00	304.26
0+160.00	198.30	201.33		3.03	0.00	365.97
0+170.00	198.05	201.06		3.01	0.00	370.30
0+180.00	197.81	200.77		2.96	0.00	358.89
0+190.00	197.67	200.48		2.81	0.00	342.35
0+200.00	197.53	200.19		2.66	0.00	319.85
0+210.00	197.33	199.96		2.62	0.00	303.79
0+220.00	196.97	199.73		2.76	0.00	309.92
0+230.00	196.67	199.50		2.82	0.00	323.76
0+240.00	196.43	199.26		2.83	0.00	327.73
0+250.00	196.27	199.03		2.76	0.00	322.82
0+260.00	196.09	198.80		2.71	0.00	316.66
0+270.00	195.78	198.60		2.82	0.00	316.12
0+280.00	195.93	198.40		2.47	0.00	294.85
0+290.00	196.44	198.20		1.76	0.00	222.11
0+300.00	196.92	198.01		1.09	0.00	129.33
0+310.00	197.57	197.91		0.34	0.00	54.27
0+320.00	198.29	197.82	0.48		16.35	10.77
0+330.00	198.79	197.72	1.07		60.69	0.00
0+340.00	199.17	197.63	1.54		112.34	0.00
0+350.00	199.34	197.54	1.80		150.14	0.00



PERFIL A-B

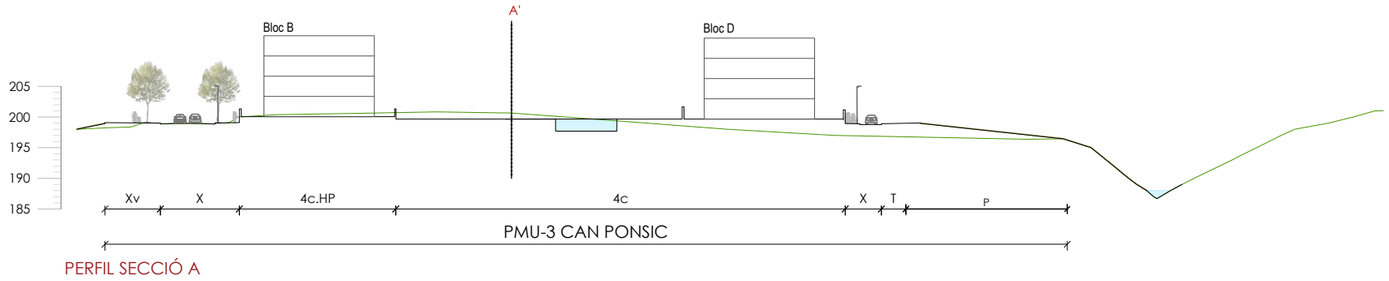
ESCALA HORITZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 100
TOTAL VOLUM TALL = 1,238.00m3
TOTAL VOLUM TERRAPLÈ = -5,502.97m3



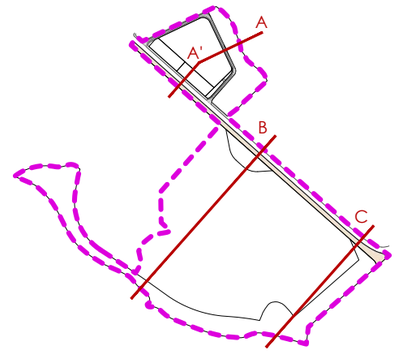
APROVACIÓ INICIAL	REF. 952	
PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC" SANT QUIRZE DEL VALLÈS	JUNY 2026 DIN A-1 1/750 DIN A-3 1/1500 0 5 10 20 30 m	Ajuntament de Sant Quirze del Vallès
o.12 **PERFIL LONGITUDINAL A-B**		

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

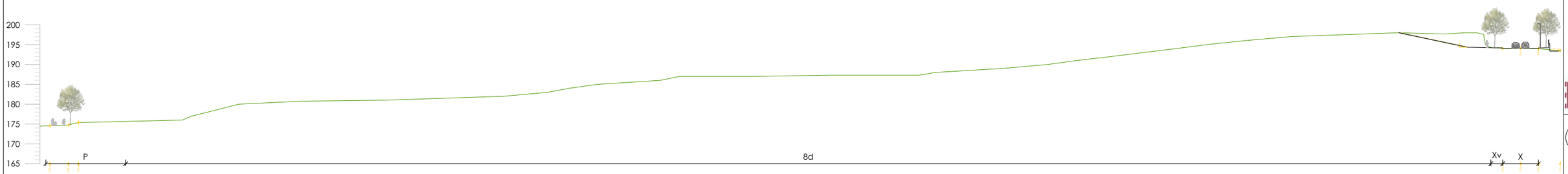
GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



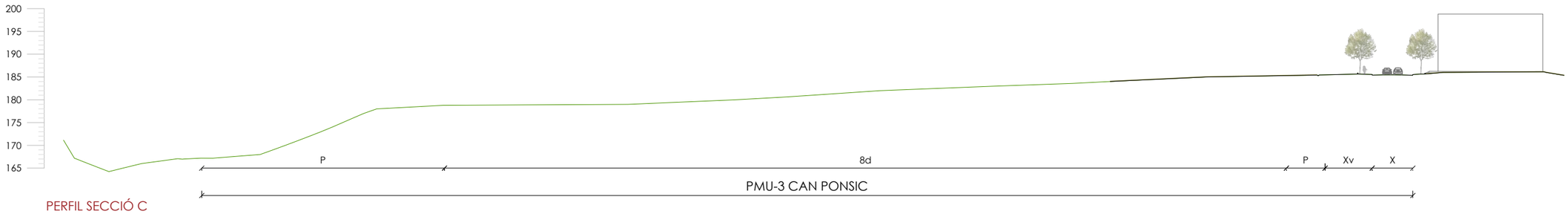
PERFIL SECCIÓ A



ÀMBIT D'ACTUACIÓ



PERFIL SECCIÓ B



PERFIL SECCIÓ C

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

JUNY 2026
DIN A-1 1/100
DIN A-3 1/200

0 1 2 3 4 m

REF. 952

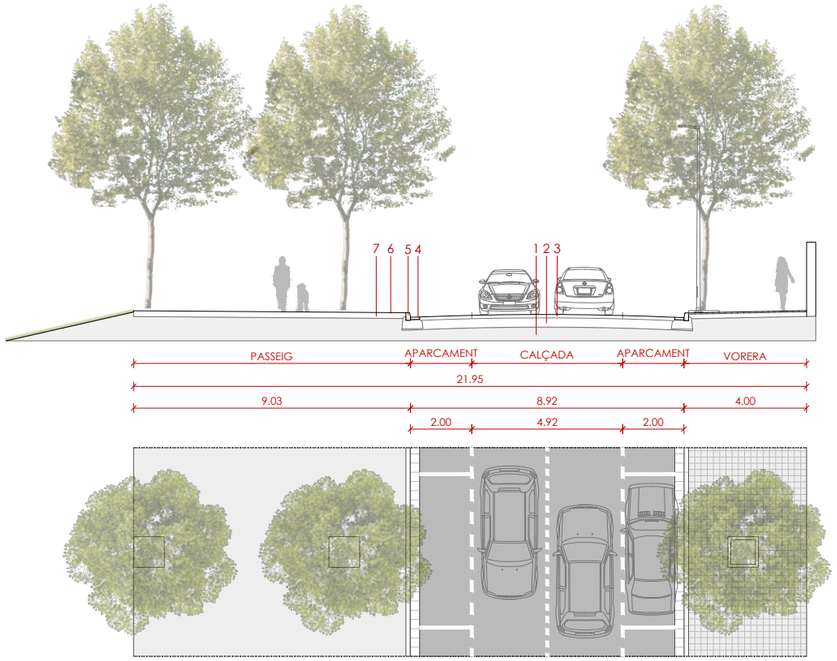
APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.13 SECCIONS GENERALS

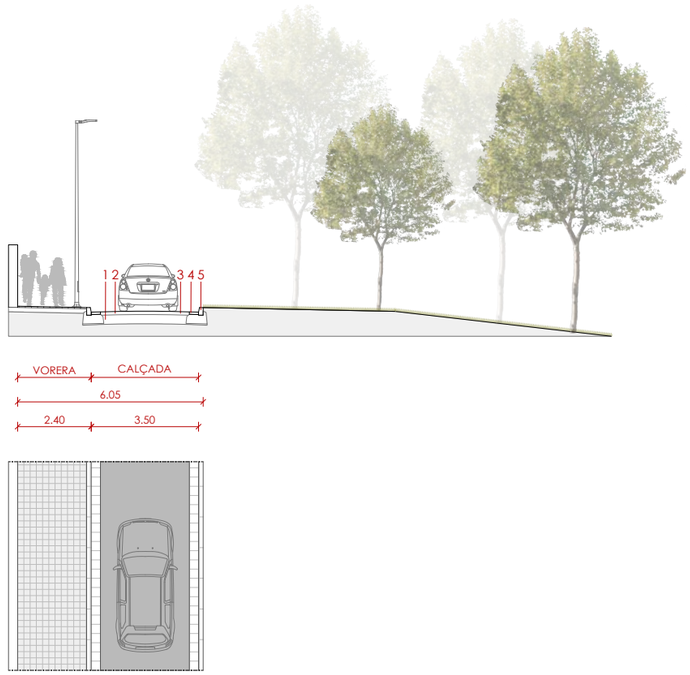
SECCIÓ TIPUS S-1

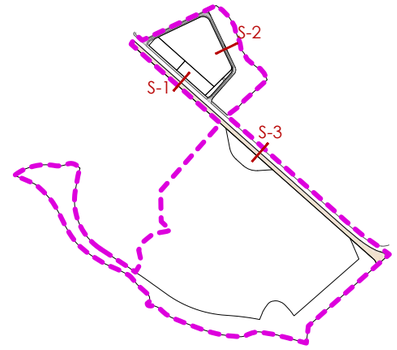
Doble sentit de circulació de vehicles
i dos cordons d'aparcament



SECCIÓ TIPUS S-2

Sentit únic de circulació de vehicles

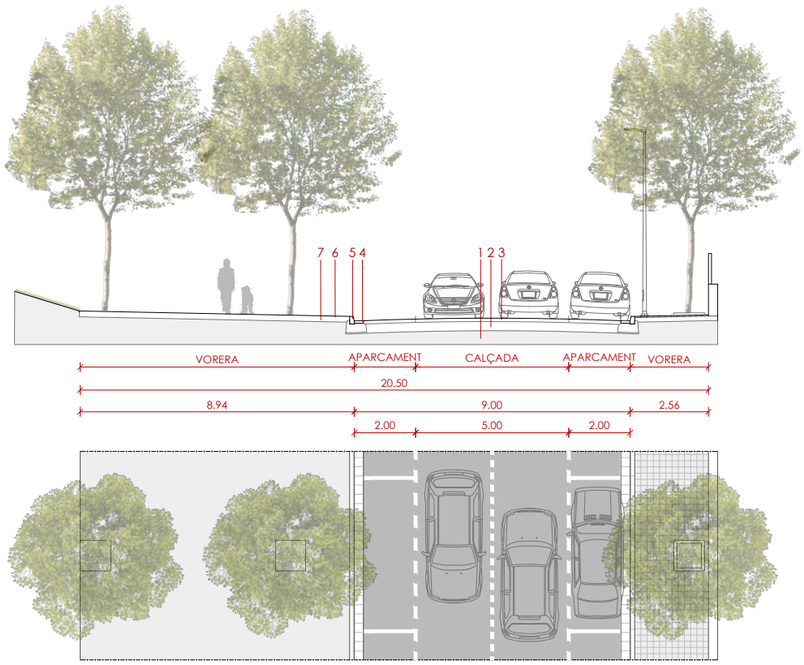




ÀMBIT D'ACTUACIÓ

SECCIÓ TIPUS S-3

Doble sentit de circulació de vehicles
i dos cordons d'aparcament



LLEGENDA

1. ESPLANADA
2. BASE DE TOT-Ú ARTIFICIAL
3. MESCLA BITUMINOSA EN CALENT
4. VORADA DE FORMIGÓ TIPUS T-3
5. RIGOLA AMB PECES DE MORTER DE CIMENT BLANC 30x30x8cm
6. PAVIMENT DE PANOT DE 4 PASTILLES 20x20x4cm
7. BASE DE FORMIGÓ HNE-15/B/40

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

0 1 2 3 4 m

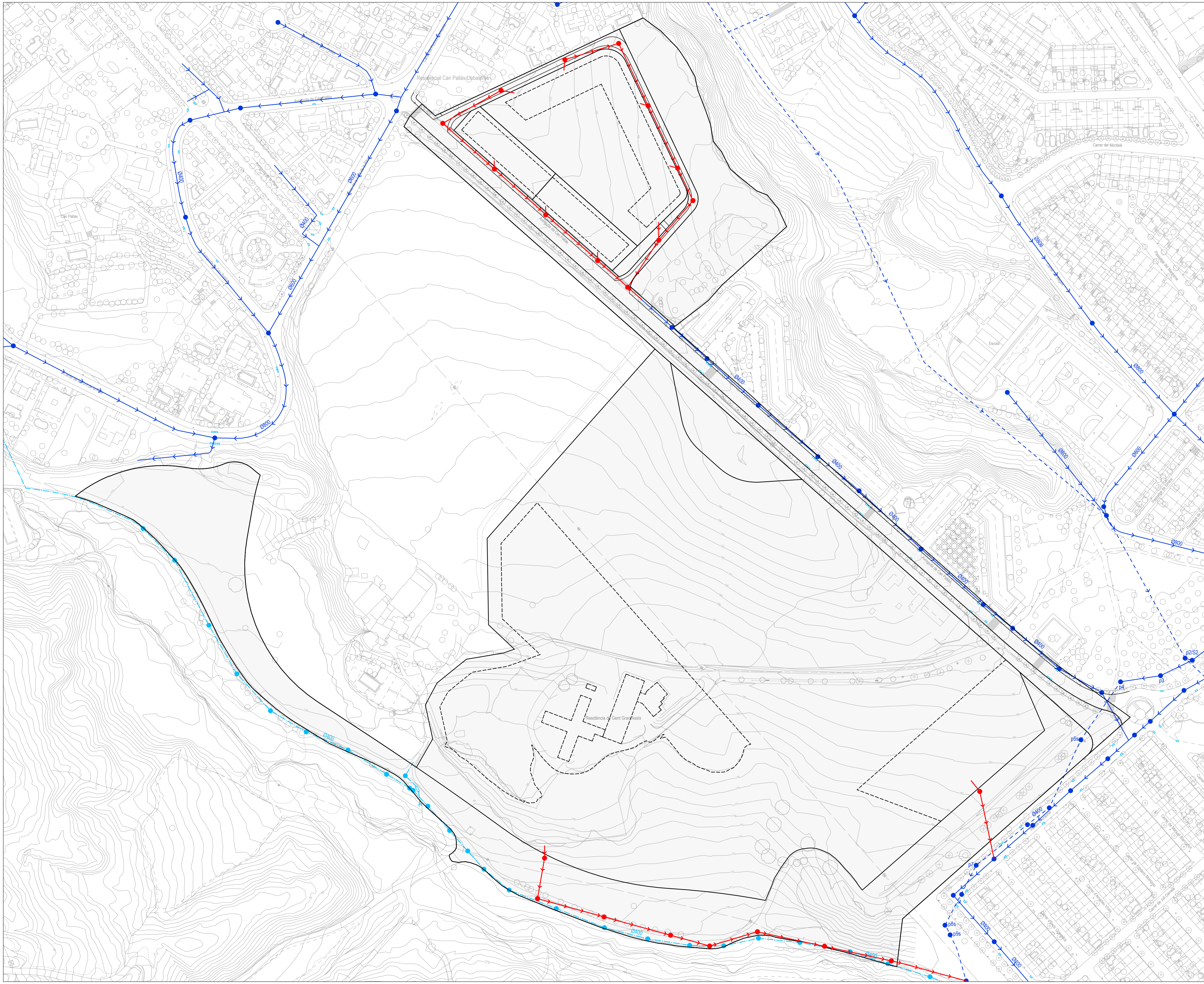
JUNY 2026
DIN A-1 1/100
DIN A-3 1/200

REE. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.14 SECCIONS TIPUS



ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA CLAVEGUERAM

- Xarxa clavegueram unitària (existent)
- Xarxa d'aigües residuals (nova)
- Pou de registre
- Embornal

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.15a **PROPOSTA SERVEIS. XARXA DE CLAVEGUERAM AIGÜES RESIDUALS**

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA CLAVEGUERAM

- Xarxa clavegueram unitària (existent)
- Xarxa d'aigües residuals (nova)
- Pou de registre
- Embornal
- Separador d'hidrocarbus

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

0.15b | PROPOSTA SERVEIS. XARXA DE CLAVEGUERAM AIGÜES PLUVIALS

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA D'AIGUA POTABLE

- Xarxa aigua potable (existent)
- Xarxa d'aigua potable (nova)
- Hidrant
- Valvula
- Valvula tancada
- Contador
- Hidrant 100
- Ventosa
- Descàrrega

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"
SANT QUIRZE DEL VALLÈS

0.15c | PROPOSTA SERVEIS. XARXA D'AIGUA POTABLE

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA DE ALTA I MITJA TENSIÓ

- Xarxa alta tensió aèria (existent)
- Xarxa mitja tensió soterrada (existent)
- (CDI) Centre de distribució
- Xarxa mitja tensió soterrada (nova)
- (CDI) Centre de distribució

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

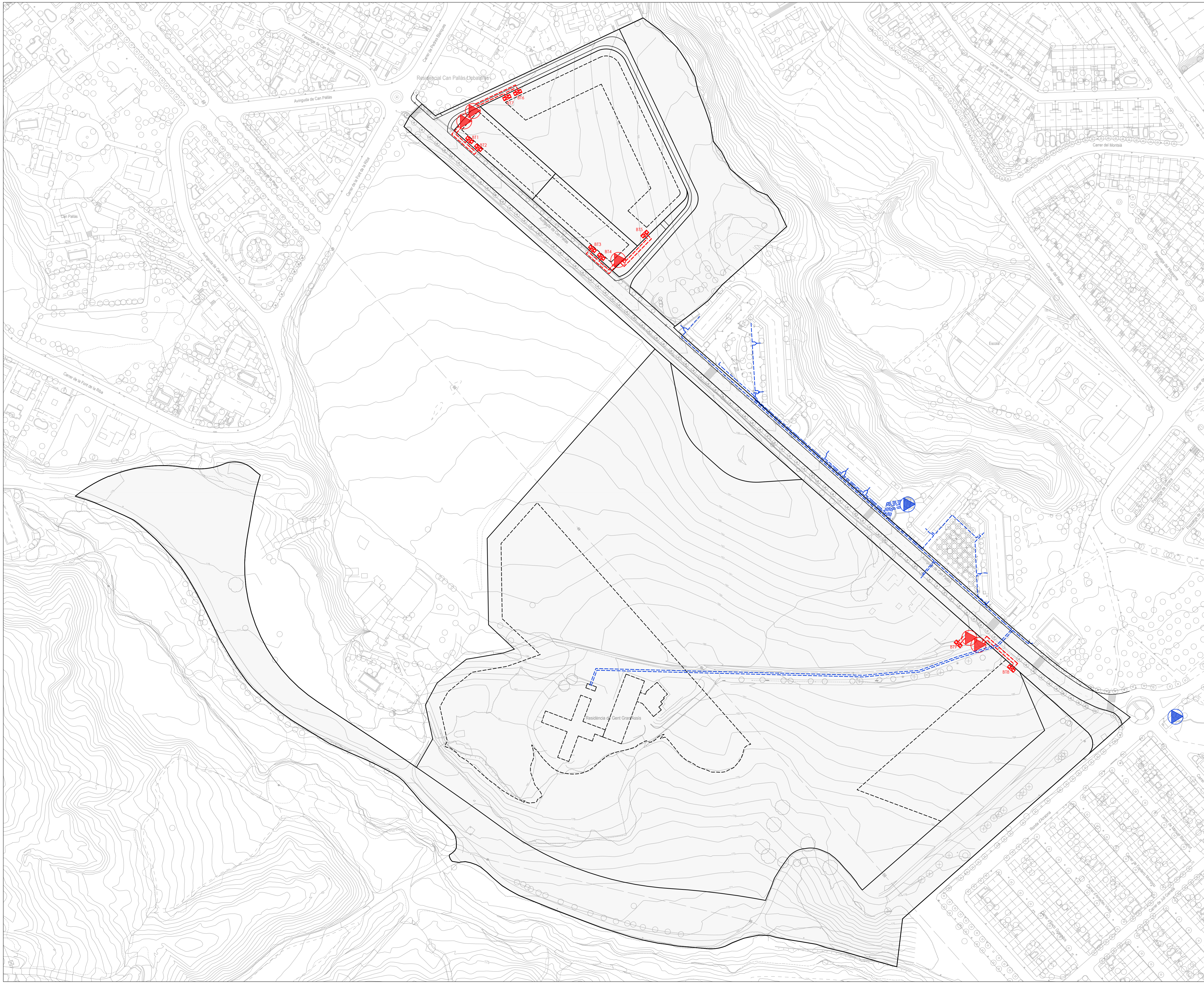
APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

0.15d | PROPOSTA SERVEIS. XARXA DE MITJA TENSIÓ



ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA DE BAIXA TENSIÓ

- Xarxa baixa tensió soterrada (existent)
- (CDI) Centre de distribució
- Xarxa baixa tensió soterrada (nova)
- (CDI) Centre de distribució

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.15e **PROPOSTA SERVEIS. XARXA DE BAIXA TENSIÓ**

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA DE TELECOMUNICACIONS

- Xarxa telecomunicacions aèria (existent)
- Xarxa telecomunicacions soterrada (existent)
- Arqueta de registre
- Xarxa telecomunicacions aèria (existent). A suprimir
- Xarxa telecomunicacions soterrada (nova)

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

N

JUNY 2026
DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500
0 10 20 50 m

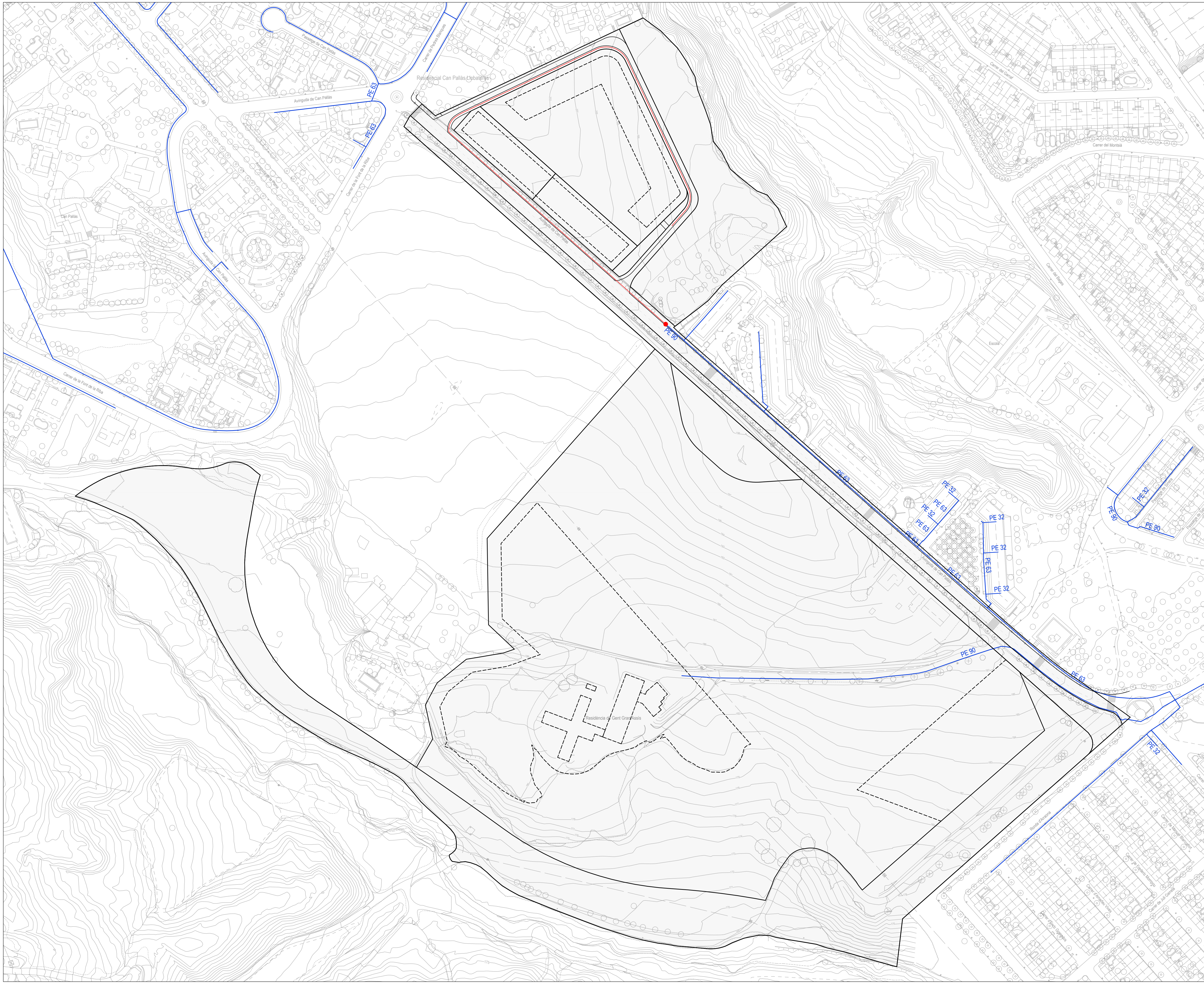
APROVACIÓ INICIAL

REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.15f | **PROPOSTA SERVEIS. XARXA DE TELECOMUNICACIONS**



ÀMBIT D'ACTUACIÓ

LLEGENDA DE GAS

- Xarxa de gas existent
- Nova xarxa de gas

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

JUNY 2026

DIN A-1 1/1.250
DIN A-3 1/2.500

0 10 20 50 m

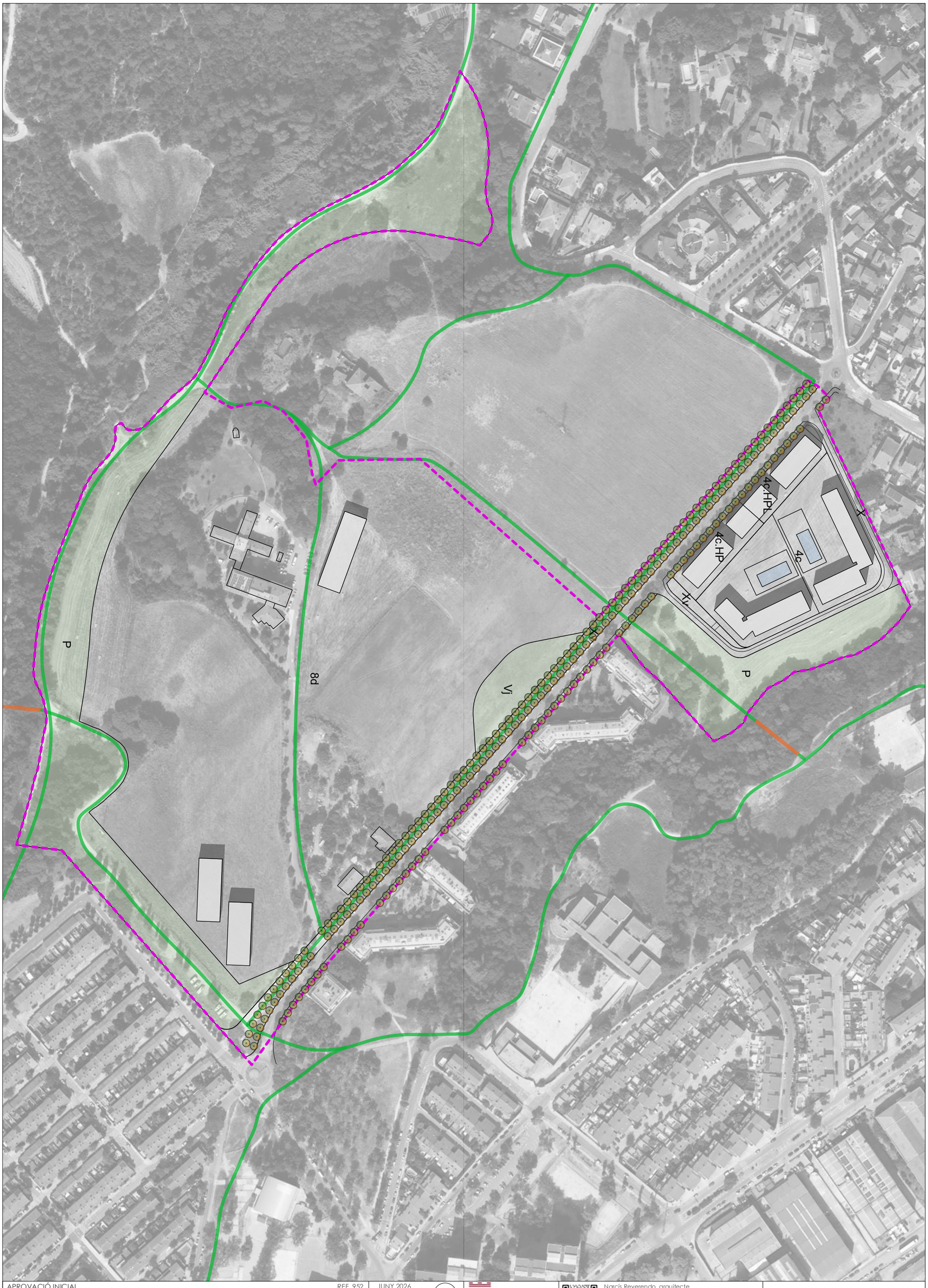
REF. 952

APROVACIÓ INICIAL

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

o.15g **PROPOSTA SERVEIS. XARXA DE GAS**



APROVACIÓ INICIAL — REF. 952

PLA DE MILLORA URBANA "PMU-3 - CAN PONSIC"

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

0.16 EXEMPLE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ

JUNY 2026

DIN A-1 1/1.250

DIN A-3 1/2.500

0 10 20 50 m

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES