

2009/36034/B-  
108-142 281  
5/6/09

108

## Text Refós

Incorpora les prescripcions de la CTUB de 2 d'abril de 2009

# Pla de Millora Urbana 28C

Carrer Ponent - Carrer Ripollès - Carrer Manresa

Granollers

Maig 2009

APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA



LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL

## ÍNDEX

109

<b>1. Memòria.....</b>	<b>2</b>
2.1. Objecte del document .....	2
2.1. Àmbit d'actuació.....	2
2.1. Antecedents .....	2
2.1. Determinacions del POUM i del PMU 28C.....	2
2.1. Estat actual .....	3
1..1. Situació i preexistències .....	3
1..2. Estructura de la propietat.....	3
2.1. Objectius generals del PMU 28C .....	3
2.1. Criteris de la proposta d'ordenació.....	4
1..1. Edificabilitat i densitat .....	4
1..2. Ordenació de l'edificació .....	5
1..3. Sistemes .....	5
1..3.1. Espais lliures.....	5
1..3.2. Vialitat .....	5
1..3.3. Cessió de l'aprofitament urbanístic.....	5
2.1. Criteris de gestió .....	6
1..1. L'àmbit de gestió.....	6
1..2. Sistema d'actuació .....	6
1..3. Obres d'urbanització.....	6
2.1. Documentació integrant del PMU 28C .....	6
<b>2. Taula de dades .....</b>	<b>7</b>
2.1. Zonificació .....	7
2.1. Edificabilitat total .....	7
2.1. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards.....	7
2.1. Distribució del sostre per parcel·la .....	7
<b>3. Normes urbanístiques .....</b>	<b>8</b>
2.1. Títol primer. Disposicions generals .....	8
2.1. Títol segon. Règim urbanístic del sòl .....	9
2.1. Títol tercer. Regulació de caràcter general de les zones .....	10
2.1. Títol quart. Regulació de la zona residencial en illa tancada- façana ampla (clau 1B).....	12
2.1. Títol cinquè. Regulació dels sistemes .....	14
2.1. Títol sisè. Gestió del pla de millora urbana .....	15
<b>4. Estudi econòmic-financer i pla d'etapes.....</b>	<b>16</b>
2.1. Càrregues urbanístiques .....	16
2.1. Aprofitament.....	16
2.1. Resum.....	16
2.1. Informe de sostenibilitat econòmica .....	17
2.1. Pla d'etapes .....	17
<b>5. Informe ambiental .....</b>	<b>18</b>
2.1. El medi físic.....	18
2.1. El medi biòtic o viu .....	20
2.1. El medi antròpic.....	22
<b>6. Estudi de mobilitat .....</b>	<b>23</b>

110

## 1. Memòria

### 1.1. Objecte del document

El present document té per objecte la redacció del Pla de Millora Urbana 28C (en endavant "PMU 28C") del Text refós del Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Granollers (en endavant "POUM"), figura urbanística que desenvolupa les determinacions del POUM i de la normativa urbanística d'aplicació.

El PMU pretén desenvolupar l'àmbit 28C amb una estructura urbana coherent, i que ajudi a vertebrar l'entorn, completant la trama urbana, i obtenir espais lliures que responguin a les necessitats de la zona, alhora que es genera sostre per incorporar-lo al patrimoni municipal de sòl.

### 1.2. Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació del PMU28C previst en el POUM de Granollers, situat al nord de la ciutat, està travessat pel carrer Ponent, i la prolongació del carrer Manresa, que també, en bona part, li fa de límit nord, a l'oest, limita amb l'àmbit del PMU 128, i a l'est i sud amb la ciutat construïda.

La superfície de l'àmbit, segons la fitxa del POUM, és de 4.801 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Antecedents

El POUM ha establert els límits d'aquest àmbit i els seus paràmetres bàsics. Procedeix de la fragmentació de l'antic PECU-28 de l'anterior PGOU'84 de Granollers, i que no va arribar a executar-se, i que el nou POUM ha fragmentat i redimensionat per a facilitar-ne la seva gestió.

### 1.4. Determinacions del POUM i del PMU 28C

El POUM determina per aquest àmbit de sòl urbà no consolidat el desenvolupament mitjançant un Pla de millora urbana, i li son d'aplicació les condicions d'ordenació següents:

- Superfície de l'àmbit: 4.801 m<sup>2</sup>.
- Superfície de sòl públic: mínim 40 %.
- Zonificació: 1B- Zona residencial en illa tancada -Façana ampla-.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,65 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Densitat d'habitatges: 200 hab/Ha.
- Cessió aprofitament urbanístic: 10 %.
- Usos: Segons zonificació.
- Desenvolupament: Pla de millora urbana. Projecte de reparcel·lació. Projecte d'urbanització.
- Sistema actuació: Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- Sostre d'HPP: 30%.

L'ordenació indicativa de la fitxa del POUM estableix els següents criteris:

- L'establiment d'una zona verda, a la part oest de l'àmbit amb continuïtat amb la del sector 128.
- L'obertura del "tap" entre els carrers Ponent i Ripollès, i la prolongació del carrer Manresa fins a l'àmbit del PMU 128 que li darà continuïtat.



- La definició de dues zones de sòl residencial, una que completa l'illa formada pels carrers Ponent, Manresa, Rosselló i Ramon Berenguer III, i una altra amb edificació aïllada i alineada al carrer Ponent, ambdues amb una alçada de PB+3 plantes.

## 1.5. Estat actual

### 1.5.1. Situació i preexistències

L'àmbit d'aquest PMU 28C està situat al nord del municipi, està travessat pel carrer Ponent-Ripollès, i la prolongació del carrer Manresa, que també, en part, li fa de límit nord, a l'oest, limita amb l'àmbit del PMU 128, i a l'est i sud amb resta de la trama urbana.

A la major part de l'àmbit, amb façana al carrer Manresa, hi ha edificades unes naus industrials, la majoria buides, i les que estan ocupades fan, només, de magatzem. La resta la constitueixen parts d'antigues construccions i camps lliures d'edificacions.

La major part de l'entorn està urbanitzat i diversos carrers arriben fins els límits d'aquest àmbit, menys per la part oest que limita amb terrenys sense edificar, pertanyent al PMU 128, que donen front al riu Congost.

L'obertura del carrer Ponent fins el carrer Ripollès permetrà millorar l'accessibilitat i la mobilitat a la part nord de Granollers, en aquests moments, a més, en fase de gran creixement amb el desenvolupament del sector X "El Lledoner".

### 1.5.2. Estructura de la propietat

D'acord amb la informació cadastral, amb les dades de les escriptures i la cartografia de que es disposa, els propietaris i les seves finques incloses en el PMU 28C son les següents:

Finca	Titular	Referència cadastral	Superfície cadastral	Nº finca registral	Superfície registral	Superfície cartogràfica	Superfície adoptada	Participació propietat
			M2		M2	M2	M2	%
1	Joan Mundet Martí	0876206DG40007		9.174	484,07			
2	Joan Mundet Martí	0876206DG40007		9.175	1.047,20			
3	Joan Mundet Martí	0876206DG40007		22.180	60,40			
	total		1.751,00		1.591,67	1.591,67	1.591,67	35,23
4	Xavier Mundet Terns	0875501DG4007		5.389	84,30			
	Joan Mundet Martí		84,30					
	Joan Mundet Martí		84,30					
	Josep Baró Montaña		84,30					
	Manuel Baró Montaña		84,30					
	total		268,90		421,50	421,50	421,50	9,33
5	Modesto Soto Frutos	0875502DG4007	393,00	20.880	397,50	397,50	397,50	8,80
6	Antonio Soto Frutos	0875503DG4007	424,00	18.898	423,74	423,74	423,74	9,38
7	José Marata Jané	0875504DG4007	387,00	18.771	390,55			
8	José Marata Jané	0875505DG4007	376,00	16.145	380,48			
9	José Marata Jané	0875506DG4007	895,00	5.688	912,70			
	total				1.683,73	1.683,73	1.683,73	37,27
	carrer					284,86		
	TOTAL		4.494,90		4.518,14	4.803,00	4.518,14	100,00

Dins de l'àmbit hi ha una part de terreny destinat a vial, de 284,86 m2. que no dona aprofitament.

## 1.6. Objectius generals del PMU 28C

Els objectius principals d'aquest PMU són els següents:

- Completar la trama urbana a partir de la prolongació dels diferents carrers de l'entorn.
- Millorar l'accessibilitat i mobilitat entre la part nord i central de Granollers.



MM

- Complementar la zona d'espais lliures que es desenvolupa al llarg del riu Congost, unint el Parc de Ponent amb la gran zona verda del sector "El Lledoner".
- Ubicar una zona de sòl privat per a sostre destinat a habitatges en règim protegit, amb una ordenació de bloc-torre aïllada, a la banda oest del carrer Ponent, per tal de donar més permeabilitat de la resta de la ciutat en vers al gran parc e l'entorn del riu.
- Acabar de tancar la illa formada pels carrers Ponent, Manresa, Rosselló i Ramon Berenguer III, amb residencial lliure i una part de règim de protecció concertat.

## 1.7. Criteris de la proposta d'ordenació

### 1.7.1. Edificabilitat i densitat

L'índex d'edificabilitat bruta del sector està fixat pel POUM en 1,65 m2. de sostre/m2 de sòl.

Àmbit amb aprofitament	Índex d'edificabilitat bruta	sostre edificable sobre rasant
4.518,14 m2.	1,65 m2. sostre/m2. sòl.	7.454,93 m2.

Del total del sostre edificable es destinarà el 20 % a la construcció d'habitatges de protecció pública i el 10% a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, d'acord amb allò previst a l'article 57.3 del DL 1/2005, Llei d'urbanisme, el que suposa un total de 2.236,48 m2 de sostre destinats a habitatges en algun règim de protecció. Aquesta edificabilitat es materialitzarà, la major part (1.638 m2.) en les dues torres aïllades, alineades al carrer de Ponent, i que es on es materialitzarà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. La resta (598,48 m2.) es distribuirà entre la resta de propietaris a l'edificació que completa l'illa de l'altre banda del carrer. L'edificabilitat sota rasant no computa com edificabilitat del sector, si es destina a aparcament o trasters dels propis habitatges.

La densitat d'habitatges és d'un màxim de 200 hab/Ha. el que es correspon amb un nombre màxim de 90 habitatges.

A cadascuna de les parcel·les li serà d'aplicació l'article 195 del POUM de Granollers, que determina per la zona residencial en illa tancada, façana ampla (clau 1B), una densitat màxima de 1 habitatge per cada 85 m2. de sostre residencial quan es destini a règim lliure i de 1 habitatge per cada 65 m2. de sostre residencial quan es destini a algun règim protegit.

La distribució del sostre i de la densitat és la següent:

Tipus de sostre	M2.	%	Habitatges
Residencial lliure	5.218,45	70 %	60
Residencial règim protegit general	1.490,99	20 %	20
Residencial règim protegit concertat	745,49	10 %	10
<b>TOTAL</b>	<b>7.454,93 m2.</b>	<b>100</b>	<b>90</b>

La distribució del sostre per parcel·la és la següent:

Parcel·la	Sostre residencial	Densitat màxima	Habitatges
P1	Règim protegit general	1.490,99 m2.	1 hab/65 m2.de st.
	Règim protegit concertat	147,03 m2.	1 hab/65 m2.de st.
	<b>TOTAL P1</b>	<b>1.638,02 m2.</b>	<b>21</b>
P2	Règim lliure	5.218,45 m2.	1 hab/85 m2.de st.
	Règim protegit concertat	598,46 m2.	1 hab/65 m2.de st.
	<b>TOTAL P2</b>	<b>5.816,91 m2.</b>	<b>69</b>
	<b>TOTAL P1+ P2</b>	<b>7.454,93 m2.</b>	<b>90</b>



### 1.7.2. Ordenació de l'edificació

La distribució del sostre es farà en les dues parcel·les, denominades P1 i P2, on la volumetria de l'edificació a cadascuna d'elles respon a una solució unitària de conjunt que alhora s'adapta a les particularitats d l'entorn immediat.

A la parcel·la P1 de superfície 483 m2. si ubiquen dues torres de 15x15 m. de perímetre i de 4 plantes d'altura (PB+2PP+AT).

A la parcel·la P2 de superfície 2.398,37 m2. si ubiquen dos blocs, acabant de tancar l'illa, un de 6 plantes (PB+4PP+AT), i l'altre de 5 plantes (PB+4PP), però que ambdós queden enrasats amb l'edificació colindant existent, degut a desnivell del terreny i a la menor alçada de la planta baixa, ja que l'edificació existent té una planta baixa excessivament alta.

L'altura d'aquesta edificació existent, alineada al carrer de Ponent, és la que s'agafa com altura reguladora màxima.

### 1.7.3. Sistemes

El POUM no preveu una reserva específica i individualitzada d'espais lliures, vialitat o equipament dins de l'àmbit, sinó que estableix una superfície total mínima de sòl públic, en aquest cas el 40 %. Sumant el total de la superfície destinada a sistemes al l'àmbit d'aquest PMU 28C, s'arriba a aquest percentatge, complint per tant les determinacions del POUM.

La distribució és la següent:

SISTEMES	Superfície m2.	% PMU
Espais lliures	983,19 m2.	20,47 %
Vialitat	938,44 m2.	19,54 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.921,63 m2.</b>	<b>40,01 %</b>

#### 1.7.3.1. Espais lliures

El PMU preveu una reserva del 20,47% per a espais lliures, que equivalent a una superfície de 983,19 m2. La zona verda d'aquest PMU es completarà amb una altra de futura que procediran del PMU 128, que també té per sistema d'actuació urbanística la modalitat de cooperació.

Els espais lliures es dissenyaran atenent, doncs, tant als nous usos plantejats com, sobretot, a la seva situació en relació a la trama urbana de Granollers.

#### 1.7.3.2. Vialitat

El PMU preveu una reserva del 19,54 % per a vialitat, equivalent a una superfície de 938,44 m2.

D'entre els objectius del PMU hi ha l'obertura del "tap" entre els carrers de Ponent i Ripollès, i la prolongació del carrer Manresa fins a l'àmbit del PMU 128 que li darà continuïtat.

L' obertura del carrer Ponent fins el carrer Ripollès permetrà millorar l'accessibilitat i la mobilitat a la part nord de Granollers, en aquests moments, a més, en fase de gran creixement amb el desenvolupament del sector X "El Lledoner".

#### 1.7.3.3. Cessió de l'aprofitament urbanístic

El present PMU, d'acord amb el que estableix l'article 43.1 del DL 1/2005 Llei d'urbanisme, preveu la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit a l'Administració actuant.



112

## 2. Taula de dades

### 2.1. Zonificació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
Espais lliures	983,19 m2.	20,47 %
Vialitat	938,44 m2.	19,54 %
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>1.921,63 m2.</b>	<b>40,01 %</b>

ZONES	Superfície	Percentatge
P1- Zona residencial en illa tancada (Clau 1B)	483 m2.	10,06 %
P2- Zona residencial en illa tancada (Clau 1B)	2.398,37 m2.	49,93 %
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>2.881,37 m2.</b>	<b>59,99 %</b>

<b>TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT</b>	<b>4.803 m2.</b>	<b>100 %</b>
-----------------------------------	------------------	--------------

### 2.2. Edificabilitat total

El sostre total edificable al PMU 28C, tenint en compte que el coeficient d'edificabilitat bruta és de 1,65 m2.st/m2.sòl, i que l'àmbit del sòl amb aprofitament és de 4.518,14 m2. és de 7.454,93 m2

Àmbit amb aprofitament	Índex d'edificabilitat bruta	sostre màxim edificable
4.518,14 m2.	1,65 m2. sostre/m2. sòl.	7.454,93 m2.

### 2.3. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards

PMU28C	POUM		PMU	
Superfície total	4.801 m2.	100%	4.803 m2.	100%
Sòl públic	1.920,40 m2.	min. 40%	1.921,63 m2.	40,01%
Sòl privat	2.880,60 m2.	màx. 60%	2.881,37 m2.	59,99%
Àmbit amb aprofitament	-		4.518,14 m2.	
Coeficient d'edificabilitat bruta	1,65 m2st/m2s.		1,65 m2st/m2s.	7.454,93 m2.
Cessió aprofitament urbanístic	10%		10%	
Sostre residencial lliure	70%		5.218,45 m2.	70%
Sostre destinat a HPP	30%		2.236,48 m2.	30 %
Densitat d'habitatges	200 hab/Ha	96 hab.	200 hab/Ha	90 hab

### 2.4. Distribució del sostre per parcel·la

Parcel·la	Sostre residencial		Densitat màxima	Habitatges
P1	Règim protegit general	1.490,99 m2.	1 hab/65 m2.de sostre	20
	Règim protegit concertat	147,03 m2.	1 hab/65 m2.de sostre	1
	<b>TOTAL P1</b>	<b>1.638,02 m2.</b>		<b>21</b>
P2	Règim lliure	5.218,45 m2.	1 hab/85 m2.de sostre	60
	Règim protegit concertat	598,46 m2.	1 hab/65 m2.de sostre	9
	<b>TOTAL P2</b>	<b>5.816,91 m2.</b>		<b>69</b>
<b>TOTAL P1+ P2</b>	<b>7.454,93 m2.</b>		<b>90</b>	



Aquest aprofitament es materialitzarà en fase de gestió, d'acord amb el que disposen els articles 118.2 del DL 1/2005 Llei d'urbanisme i 120.2 el D 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme.

## **1.8. Criteris de gestió**

### **1.8.1. L'àmbit de gestió**

Es delimita un únic polígon de gestió urbanística, coincident amb l'àmbit del sector, àmbit territorial que es considera mínim per a dur a terme la gestió urbanística integrada per raó de la situació dels sòls amb aprofitament i els seus usos.

El polígon delimitat, per les seves dimensions i per les seves característiques d'ordenació, és susceptible d'assumir les cessions i té entitat més que suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

### **1.8.2. Sistema d'actuació**

El POUM estableix com a sistema d'actuació, per a l'execució de l'únic polígon delimitat dins d'aquest PMU, el de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació, regulat als articles 133 i següents del DL 1/2005 Llei d'urbanisme.

### **1.8.3. Obres d'urbanització**

El projecte d'urbanització compren els espais i conceptes següents dins del propi àmbit:

- La urbanització de tots els espais lliures i vials.
- Dotar dels serveis necessaris les diferents zones i sistemes.

## **1.9. Documentació integrant del PMU 28C**

El PMU 28C està integrat pels següents documents:

1. Memòria i estudis justificatius i complementaris
2. Taula de dades
3. Normes urbanístiques
4. Estudi econòmic-financer i Pla d'etapes
5. Informe ambiental
6. Estudi de mobilitat
7. Documentació gràfica





113

### 3. Normes urbanístiques

#### 3.1. Títol primer. Disposicions generals

##### Article 1. Objecte del Pla de Millora Urbana

Aquest PMU té per objecte establir l'ordenació del l'àmbit 28C en compliment dels paràmetres fixats pel POUM de Granollers.

##### Article 2. Marc legal

El PMU es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent i en concret, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures Urgents en matèria urbanística.

En tot allò que no estigui previst expressament en aquest PMU, seran d'aplicació les determinacions establertes al vigent POUM.

##### Article 3. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

El PMU pretén donar compliment al que preveu l'art. 70 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

##### Article 4. Vigència

Aquest instrument de planejament té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al DOG. Les determinacions d'aquest PMU obligant tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació urbanística vigent.

##### Article 5. Modificacions

Es podrà modificar aquest PMU en els supòsits que estableix la Legislació urbanística vigent. Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que aquest PMU i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

##### Article 6. Interpretació

Els documents d'aquest PMU s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats a la Memòria.

En cas de dubte, s'estarà subjecte a les regles d'interpretació del planejament urbanístic previstes al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

##### Article 7. Iniciativa

El present PMU és d'iniciativa pública, ja que el sistema d'actuació, segons el POUM, és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Correspon, també, a l'Ajuntament de Granollers la seva tramitació i aprovació.



### 3.2. Títol segon. Règim urbanístic del sòl

#### Article 8. Règim urbanístic del sòl

El sòl comprès dins l'àmbit del PMU està classificat com a sòl urbà no consolidat i esdevindrà sòl urbà consolidat, adquirint la condició de solar en execució del Pla, de conformitat amb el que disposa el Capítol I del Títol Segon del Decret Legislatiu 1/2005.

Al sòl comprès en l'àmbit d'aquest PMU li es d'aplicació la zonificació de Clau 1B-Zona residencial en illa tancada-façana ampla-.

El sistema compresos dins l'àmbit del sector s'entendrà que són sistemes urbanístics locals, del conformitat amb el que disposa l'article 34.2 del Decret Legislatiu 1/2005 i el POUM.

L'aprofitament urbanístic es distribueix, única i exclusivament, dins de la zona referida.

#### Article 9. Qualificacions urbanístiques

En l'àmbit del Pla de millora urbana s'estableixen les següents qualificacions urbanístiques:

- vials
- espais lliures
- zona residencial en illa tancada –façana ampla- (Clau 1B).

La regulació de les zones s'acomoda a les determinacions del POUM i a la seva regulació específica continguda en aquestes Normes.



114

### 3.3. Títol tercer. Regulació de caràcter general de les zones

#### Article 10. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat atorgat pel POUM al PMU 28C és de 1,65 m2 sostre/m2 sòl, que sobre l'àmbit amb aprofitament (4.518,14 m2) es correspon amb una superfície màxima sobre rasant de 7.454,93 m2.

L'edificabilitat sota rasant no computarà, com edificabilitat atorgada al sector, si es destina a l'ús d'aparcament o trasters vinculats a l'ús dels propis habitatges.

El present PMU fixa una edificabilitat per a cada parcel·la resultant, però aquest repartiment podrà ajustar-se en el projecte de reparcel·lació sempre i quan no es superin els gàlib volumètrics establerts.

#### Article 11. Densitat

La densitat màxima d'habitatges aplicable al sector és de 200 habitatges/Ha.

A més a cadascuna de les parcel·les l'hi serà d'aplicació l'article 195 de les Normes urbanístiques del POUM de Granollers que determina per a la zona de Clau 1B (residencial en illa tancada-façana ampla), una densitat màxima de 1 habitatge per cada 85 m2. de sostre residencial quan es destini a règim lliure i de 1 habitatge per cada 65 m2. de sostre residencial quan es destini a règim protegit.

El present PMU fixa una densitat per a cada parcel·la resultant, malgrat aquest repartiment podrà ajustar-se en el projecte de reparcel·lació sempre i quan no es superi la densitat total, que és de 90 habitatges.

Parcel·la	Sostre residencial		Densitat màxima	Habitatges
P1	Règim protegit general	1.490,99 m2	1 hab/65 m2.de sostre	20
	Règim protegit concertat	147,03 m2	1 hab/65 m2.de sostre	1
	<b>TOTAL P1</b>	<b>1.638,02 m2</b>		<b>21</b>
P2	Règim lliure	5.218,45 m2	1 hab/85 m2.de sostre	60
	Règim protegit concertat	598,46 m2	1 hab/65 m2.de sostre	9
	<b>TOTAL P2</b>	<b>5.816,91 m2</b>		<b>69</b>
<b>TOTAL P1+ P2</b>		<b>7.454,93 m2</b>		<b>90</b>



#### Article 12. Parcel·les

Les zones estan distribuïdes en dues parcel·les, la qualificació urbanística i superfície es la següent:

Parcel·la	Qualificació urbanística	Superfície
P1	Clau 1B-Residencial en illa tancada -façana ampla-	483 m2.
P2	Clau 1B-Residencial en illa tancada -façana ampla-	2.398,37 m2.
Total Zones		2.881,37 m2.

Les parcel·les podran subdividir-se, d'acord amb l'article 196.2 de les Normes urbanístiques del POUM, de manera que no s'admeten parcel·les que no disposin d'una façana mínima de 10 m.

Caldrà, no obstant, presentar un projecte amb composició unitària, al menys, per a cada tram de carrer.

**Article 13. Habitatges protegits i concertats**

El 20 % del sostre residencial edificable màxim es destinarà a habitatges de protecció pública de règim general o especial i s'ubicarà íntegrament en la parcel·la P1.

El 10 % del sostre residencial edificable màxim es destinarà a habitatges de protecció en règim concertat i s'ubicarà en ambdues parcel·les, el que càpiga fins a esgotar el sostre de la parcel·la P1 i la resta a la P2.

Si amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present instrument de planejament s'hagués d'aplicar la nova tipologia d'habitatge amb protecció pública que preveu el Decret 152/ 2008 de 29 de juliol, i la Disposició addicional dinovena del Decret Llei 1/2007, es faria la reserva addicional del 10% del sostre qualificat com a residencial al sector per a la construcció d'habitatges destinats a aquesta nova tipologia, en la parcel·la P2.

Els terminis per la construcció dels habitatges protegits, per tal de garantir el compliment de l'article 83.2e del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'estableixen en les següents franges:

- Inici de les obres: fins 2 anys des de que la parcel·la adquireix la condició de solar.
- Durada i finalització de les obres: fins 3 anys des de l'atorgament de la llicència d'obres.

**Article 14. Condicions d'edificació**

En el present PMU es fixen el paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb Clau 1B-Residencial en illa tancada-façana ampla. Pel que no s'expliciti en aquestes Normes s'estarà subsidiàriament a les Normes urbanístiques del POUM.

**Article 15. Previsions d'aparcament als edificis**

S'aplicarà la mateixa previsió i condicions que estableix la normativa del POUM per a les places d'aparcament.



### 3.4. Títol quart. Regulació de la zona residencial en illa tancada- façana ampla (clau 1B)

113

#### Article 16. Clau 1B. Zona residencial en illa tancada-façana ampla

La zones d'aquest PMU tenen la qualificació zona 1B-residencial en illa tancada-façana ampla. En el present PMU es fixen alguns paràmetres pel sòl qualificat amb Clau 1B, i són els següents:

- Edificabilitat i densitat
- Altura reguladora i nombre de plantes
- Alineació de l'edificació
- Perímetre i perfil regulador
- Planta baixa
- Ocupació màxima
- Cossos sortints
- Espais lliures privats

Pel que no es reguli explícitament s'estarà al que determina el POUM per a la zona 1B.

#### Article 17. Edificabilitat i densitat

La superfície construïda màxima sobre rasant és de 7.454,93 m<sup>2</sup>. i corresponen a l'aplicació del coeficient de 1,65 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. a la superfície de l'àmbit amb aprofitament, que és de 4.518,14 m<sup>2</sup>.

L'edificabilitat sota rasant no computarà com edificabilitat assignada al sector si es destina a l'ús d'aparcament o trasters vinculats als propis habitatges.

La densitat màxima és de 200 hab/Ha. el que es correspon amb un nombre màxim de 96 habitatges.

A més a cadascuna de les parcel·les li serà d'aplicació l'article 195 del POUM de Granollers, que determina per la zona residencial en illa tancada, façana ampla (clau 1B), una densitat màxima de 1 habitatge per cada 85 m<sup>2</sup>. de sostre residencial quan es destini a règim lliure i de 1 habitatge per cada 65 m<sup>2</sup>. de sostre residencial quan es destini a algun règim protegit.



#### Article 18. Altura reguladora i nombre de plantes

P1-Es determina una altura reguladora per a la P1 de 13,70 m. corresponent a PB+3P. La darrera planta és reculada respecte les inferiors.

P2- A la parcel·la P2 hi ha edificació, fent cantonada, donant a dos carrers. A la part d'edificació del carrer Ripollès li correspon PB+5P. La darrera planta és reculada respecte les inferiors, com planta àtic, similar a la planta sotacoberta de l'edifici colindant existent.

L'altura reguladora ve determinada per l'altura de l'edifici construït, al carrer Ripollès, que li es mitgera, per tal d'unificar ràfecs i fronts de façana. A la part d'edificació del carrer Manresa li correspon PB+4P. La darrera planta és reclusa respecte les inferiors, a la zona propera amb les edificacions veïnes i existents, amb façana al carrer Rosselló. L'altura reguladora ve determinada per l'altura de l'edifici construït del que és continuació, per tal d'unificar ràfecs i fronts de façana.

En els plànols d'ordenació s'indica la situació i cota del punt de referència d'aplicació de la alçada reguladora màxima.

#### **Article 19. Alineació de l'edificació**

Les façanes de ambdues parcel·les s'han d'alinejar obligatòriament al carrer Ripollès, i la part amb façana al carrer Manresa ho farà a aquest carrer, però reculant tal com s'indica en el plànols d'ordenació.

La planta més alta i reculada de la parcel·la P1 és, només, indicativa tal com s'indica en el plànols d'ordenació.

#### **Article 20. Perímetre i perfil regulador**

Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes i en la seva envoltant. Queda reflectit en els plànols d'ordenació.

#### **Article 21. Planta baixa**

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 m. i és regularà com s'indica a l'article 69 de les Normes urbanístiques del POUM.

#### **Article 22. Ocupació màxima**

L'ocupació màxima sobre rasant queda determinada pel perímetre regulador fixat en cadascuna de les parcel·les, en cap cas pot ampliar-se, però sí reduir-se.

L'ocupació màxima sota rasant podrà ser la totalitat de cadascuna de les parcel·les.

#### **Article 23. Cossos sortints**

En les edificacions de la parcel·la P1 i P2 s'aplicarà la normativa del POUM (Articles 73 i 74), menys pel que fa al vol màxim que es fixa en 80 cm. per a totes les façanes.

Les façanes a l'interior d'illa es regulen d'acord amb la normativa del POUM, i a la part de façana interior, perpendicular al carrer Manresa no s'admeten cossos sortints.

L'altura mínima lliure entre la voravia i la part inferior del cos sortint serà de 4,00 m.

En ambdues parcel·les es podran col·locar els elements de filtre solar orientables a la part més exterior del vol màxim.

#### **Article 24. Espais lliures privats**

A la parcel·la P1 la franja de 11x3 m. que uneix les dues parts de perímetre regulador de l'edificació, només serà edificable sota rasant, per tal d'incorporar la seva superfície, al mateix tractament d'espai lliure que tenen els terrenys que l'envolten.

La part edificable sota rasant pot servir per fer la connexió entre les plantes soterranis. Tindrà la consideració de terreny privat d'ús públic.

En la parcel·la P2 es permeten piscines i disposar-hi les rampes d'accés a l'aparcament, es promouran les zones enjardinades, també en les parts situades damunt de l'aparcament. No es permetran edificacions auxiliars.

En aquesta parcel·la es recomana fer un únic aparcament, amb l'accés a la part no ocupada per a la edificació, podent ocupar tota la superfície privada, i com a màxim de 3 plantes soterranis.



116

### 3.5. Títol cinquè. Regulació dels sistemes

#### Article 25. Definició

S'entenen com a sistemes aquells elements fonamentals de l'ordenació del territori que, ordenadament relacionats entre sí, contribueixen a aconseguir els objectius del POUM i del PMU en matèria de comunicacions, serveis tècnics i mediambientals i espais lliures.

#### Article 26. Classificació dels sistemes

Els sòls destinats per aquest PMU a sistemes es classifiquen de la forma següent:

- Sistema viari. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i els sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.
- Sistema d'espais lliures. Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures, d'ús i domini públic, destinats a dotar al sector de parcs i jardins per al lleure i esbarjo de la població.

S'admetrà la utilització del subsòl d'espais lliures per a la ubicació d'un aparcament públic que sense computar a efectes d'edificabilitat, es gestionarà mitjançant qualsevol dels sistemes previstos en el règim local.

#### Article 27. Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

En els plànols d'ordenació es delimiten els sòls destinats a sistemes al present PMU.

#### Article 28. Titularitat i afectació del sòl destinat a Sistemes

Els sòls qualificats com a Sistemes queden vinculats a aquesta destinació. Tots els sòls qualificats en aquest PMU seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.



### 3.6. Títol sisè. Gestió del pla de millora urbana

#### Article 29. Polígon d'Actuació Urbanística

El polígon d'actuació urbanística és l'àmbit territorial per a dur a terme la gestió urbanística integrada.

El present PMU es desenvoluparà per un únic polígon d'actuació urbanística coincident amb l'àmbit del sector.

#### Article 30. Sistema d'actuació urbanística

El POUM determina com a sistema d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió o execució del planejament urbanístic en l'únic polígon delimitat el de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació regulada a la secció quarta del Capítol III del Títol Quart de la Llei d'urbanisme i a la subsecció tercera de la secció segona del Capítol II del Títol cinquè del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### Article 31. Projecte de Reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el corresponent Projecte de reparcel·lació de conformitat amb la Secció primera del Capítol III del Títol Quart de la Llei d'urbanisme.

#### Article 32. Aprofitament urbanístic

L'Ajuntament de Granollers rebrà una cessió d'aprofitament urbanístic equivalent al 10 % de l'aprofitament, d'acord amb els criteris que es fixin al Projecte de Reparcel·lació.

#### Article 33. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

El present PMU no precisa directament les característiques i el traçat de les obres bàsiques d'urbanització sinó que, d'acord amb el que disposa l'article 65.2.e) de la Llei d'urbanisme, aquestes obres es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

#### Article 34. Projecte d'obres d'urbanització complementàries

Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques poden ser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris, que ha d'aprovar l'Ajuntament, d'acord amb l'article 87.6 de la Llei d'urbanisme.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.





## 4. Estudi econòmic-financer i pla d'etapes

### 4.1. Càrregues urbanístiques

	Sòl (m2)	Preu (€/m2)	Valor	Repercussió (€/m2)
<b>Urbanització</b>				
Sistema viari	938,44m2	150€/m2	140.766,00 €	30,75 €/m2
Sistema d'espais lliures	983,19 m2	90€/m2	88.487,10 €	
<b>Subtotal</b>			<b>229.253,10€</b>	<b>30,75 €/m2</b>
<b>Enderrocs</b>				
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>60.000,00€</b>	<b>8,05 €/m2</b>
<b>Indemnitzacions</b>				
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>120.000,00€</b>	<b>16,10 €/m2</b>
<b>Planejament i gestió</b>				
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>75.000,00€</b>	<b>10,06€/m2</b>
<b>TOTAL</b>			<b>484.253,10€</b>	<b>64,96€/m2</b>

### 4.2. Aprofitament

<i>Sostre residencial</i>	<i>Sostre(m2)</i>	<i>Preu(€/m2)</i>	<i>Valor</i>	<i>Repercussió (€/m2)</i>
Lliure (70 %)	5.218,45m2	1200€/m2	6.262.140,00€	-
HPP (20%)	1.490,99m2	192€/m2	286.270,08€	-
HPC (10%)	745,49m2	240€/m2	178.917,60€	-
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>6.727.327,68€</b>	-
<b>Dedució 10% AU</b>	-	-	<b>672.732,76€</b>	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>6.054.594,91€</b>	<b>812,16€/m2</b>

### 4.3. Resum

<b>Total Aprofitament</b>	<b>6.054.594,91€</b>	<b>100%</b>	<b>812,16€/m2</b>
<b>Total Càrregues</b>	<b>484.253,10€</b>	<b>8%</b>	<b>64,96€/m2</b>
<b>Total valor del sòl sense urbanitzar</b>	<b>5.570.342,85€</b>	<b>92%</b>	<b>747,20€/m2</b>

#### 4.4. Informe de sostenibilitat econòmica

El present PMU és econòmicament viable tal i com es desprèn de les anteriors taules de valoració de les càrregues urbanístiques i aprofitament del Sector.

Tanmateix aquest PMU també s'ha de considerar econòmicament sostenible, doncs l'impacte de les actuacions previstes sobre les finances de l'Ajuntament de Granollers és nul.

La present actuació només requereix la implantació de noves infraestructures derivades de la implantació de nous habitatges al sector, que es realitzaran d'acord amb el projecte d'urbanització, i per tant assumides exclusivament pels propietaris del sector.

#### 4.5. Pla d'etapes

- Redacció i aprovació del Projecte d'urbanització: fins 6 mesos des de l'aprovació definitiva del PMU.
- Redacció i aprovació del Projecte de reparcel·lació: fins 6 mesos des de l'aprovació definitiva del PMU
- Execució del Projecte d'urbanització: fins 12 mesos des de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.
- Edificació del sector: fins 3 anys des de l'atorgament de la llicència d'obres.
- Els terminis per la construcció dels habitatges protegits, per tal de garantir el compliment de l'article 83.2e del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'estableixen en les següents franges:
  - Inici de les obres: fins 2 anys des de que la parcel·la adquireix la condició de solar.
  - Durada i finalització de les obres: fins 3 anys des de l'atorgament de la llicència d'obres.



118

## 5. Informe ambiental

L'objectiu de l' estudi és analitzar i valorar les repercussions ambientals que la nova implantació residencial pot generar, i també aportar propostes concretes per a minimitzar-les, d'acord amb el DL 1/2005 de 26 de juliol, Llei d'urbanisme i el D 305/2006 de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El POUM de Granollers, que delimita el sector 28C, ha estat aprovat el 28 de setembre de 2006, i incorpora l'informe de sostenibilitat ambiental on s'inclou la informació ambiental necessària relativa a aquest sector, i no ha previst cap mesura de protecció ambiental per a aquest sector.

El caràcter integral del planejament urbanístic comporta que el medi afectat pel mateix es correspongui amb el medi físic, biòtic i antròpic.

Per entendre aquesta afirmació, és important constatar que en la metodologia d'avaluació d'impactes ambientals, la caracterització d'un impacte pot ésser negativa o positiva, pel que seria un error considerar tant sols com àrea afectada per l'actuació, en aquest cas l'aprovació del planejament proposat, la receptora d'impactes negatius. Com exemple la preservació d'espais lliures, que emprén el planejament que es proposa, correspondria a un impacte positiu, entre d'altres aspectes.

D'aquesta manera la descripció del medi físic, biòtic i antròpic del medi al municipi de Granollers, és l'adequada al fi perseguit.

### 5.1. El medi físic

L'àmbit territorial on es troba emplaçada la zona d'estudi, dins el terme municipal de Granollers, està en la part central-meridional de la comarca del Vallès Oriental, a la regió natural anomenada Sistema Mediterrani Septentrional Litoral.

El fet que a l'àmbit d'estudi les indústries, zones urbanes i residencials, infraestructures i agrícoles siguin el component majoritari del paisatge, evidencia com les activitats tradicionals han esdevingut minoritàries i ara són pobles transformats en zones residencials-industrials amb una reduïda activitat agrícola i només alguns testimonis de la vegetació natural.

Els factors físics que actuen directament sobre el medi són el sòl, la climatologia, els aqüífers...

El sòl de l'àmbit d'estudi, situat en una zona colindant amb la part consolidada de la ciutat, està a uns 150 m del curs del riu Congost pertant son terrenys que pertanyen a les terrasses quaternàries, excavades sobre terrenys del miocè.

Segons la cartografia geològica del SIG del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya la litologia de la zona d'estudi està formada principalment per graves, acompanyades per sorres, argiles i llims (era Cenozoic, període Quaternari i època Plistocé Superior i Holocé).

Pel que fa a les **aigües** el sector pertany a la conca del riu Congost, que normalment té un cabal mínim estable que creix en períodes de pluja.

El règim del Congost és d'intermitència, sotmés a les pluges de capçalera del Montseny i de Bertí. Quan el Congost travessa el terme de Granollers, ho fa per una zona planera de lleuger pendent, entre dos conjunts d'elevacions anomenats Serra de ponent i Serra de Llevant. A Granollers, la



llera del riu Congost és un espai ampli fàcilment transitable. El terreny natural del riu és més pedregós (per exemple al sector sud del municipi). Per evitar les avingudes, el curs del riu va ser canalitzat en el seu tram urbà mitjançant murs de formigó, durant els anys 70. Al nivell d'aigües baixes, el curs del riu ha estat canalitzat mitjançant una escullera i reduint el pendent del llit. També s'han fet petits salts d'aigua per evitar el seu estancament.

La zona de Granollers presenta un caràcter absorbent, amb escurriments subterrani superior al 50% del total. Aquestes regions absorbents estan formades per rebliments detrítics, depressions tectòniques post-orogèniques mioceno-quaternàries, al·luvions i planes al·luvials.

Pel que fa al **clima** Granollers té un clima mediterrani litoral però el seu relleu condiciona aquest clima. Pel fet que la zona està en una plana envoltada de muntanyes, les inversions tèrmiques són freqüents. Els hiverns del Vallès Oriental són en general suaus i els estius calents i suaus. Les glaçades es produeixen normalment entre novembre i març, normalment a causa de la inversió tèrmica. La pluviositat mitja anual de la comarca se situa entorn dels 600 mm –654 mm a Granollers- però hi ha notòries variacions. La tardor és l'estació més plujosa. Així doncs, atesa la pluviometria, aquesta zona s'inclou dins la Catalunya humida tot i que està en el límit (600 mm marca la separació entre una i altra). Les precipitacions presenten una gran irregularitat (solen ser pluges equinoccials).

El nivell freàtic, per la seva proximitat al riu es troba a poca profunditat, entre 4 i 5 metres .

Pel que fa a l'**ambient atmosfèric**, la *Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica*, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, disposa de 63 estacions automàtiques de mesura. Cal tenir en compte però que les característiques de la ciutat de Granollers són lleugerament diferents de les de zones agrícoles i residencials properes.

La qualitat de l'aire en el sector ve determinada especialment per:

- les immissions dels focus, que bàsicament són combustions, tant industrials com domèstiques, dels nuclis poblats més propers.
- Les immissions dels focus difusos, tant industrials com domèstics dels nuclis poblats propers.
- Les emissions produïdes pel trànsit rodat de la xarxa de carreteres dels voltants.

Segons les dades de les estacions de vigilància esmentades els nivells de contaminació que provenen de les indústries, com són fums negres o partícules en suspensió (FN) i diòxid de sofre (SO<sub>2</sub>), són en general baixos en aquesta zona.

Per altra part, els nivells contaminants procedents del trànsit com són l'ozó troposfèric (O<sub>3</sub>), el diòxid de sofre (SO<sub>2</sub>), partícules sòlides totals (PTS), diòxid de nitrogen (NO<sub>2</sub>), monòxid de carboni (CO) i hidrocarburs totals (HCT), normalment acostumen a tenir valors baixos i molt baixos.

En cap cas se superen els valors guia ni, per tant, els valors límits admissibles. Es considera, doncs que el sector té l'atmosfera dins una graduació alta en qualitat de l'aire en el barem establert.

Pel que fa al nivell acústic el sector objecte d'estudi actualment és un solar ocupat per unes naus industrials , unes tancades i altres utilitzades com magatzem i un terreny sense edificar, pel que el nivell acústic és el del trànsit dels carrers Manresa i Ponent-Ripollès, i la xarxa viària de l'entorn.



119

## 5.2. El medi biòtic o viu

Si tenim en compte les característiques orogràfiques, climàtiques i biològiques (classificació de Solé i Sabarís), la zona objecte d'estudi estaria a la terra baixa mediterrània. La flora de la zona d'estudi correspon a la de la regió biogeogràfica mediterrània (província boreomediterrània).

D'altra banda la zona d'estudi està inclosa en el territori fisiogràfic Catalanídic Septentrional amb un clima marítim amb condicions temperades i humides. Des del punt de vista del paisatge vegetal, la zona d'estudi pertany als Sistemes Litorals i Pre-litorals del Ter al Millars (o territori Catalanídic), sector dels relleus septentrionals.

La vegetació potencial correspon a la vegetació que existiria en absència de factors perturbadors i que –en unes condicions determinades- utilitzaria més eficientment els recursos dels que disposa. La vegetació potencial de la zona és, fora dels marges dels cursos fluvials, l'alzinar litoral. Això vol dir que en condicions naturals (amb l'efecte del clima i el sòl i sense la interferència humana) la vegetació zonal clímax que es desenvoluparia seria l'alzinar litoral o amb marfull.

Al Vallès -com a tota Catalunya-, l'alzinar litoral ha estat molt explotat per l'home sobretot per obtenir combustible. Així avui dia ha quedat sovint concentrat als vessants muntanyosos. Així mateix, aquests alzinars sovint són substituïts per pinedes de pi blanc i pi pinyer. En moltes zones, per efecte dels incendis i el brosteig, s'hi troben brolles.

Al riu Congost i als torrents la vegetació arbòria de ribera seria potencialment la verneda, l'albereda i l'omeda.

Les vernedes constitueixen les penetracions més agosarades de la vegetació euro-siberiana dins la terra baixa mediterrània doncs assoleixen el seu màxim desenvolupament a la muntanya mitjana. Aquestes vernedes poden ja aparèixer a altituds molt baixes, en ple país de l'alzinar (a la terra baixa mediterrània septentrional) i farcida de plantes euro-siberianes. Normalment es troba per damunt dels 600–800 m.

Les alberedes es troben a tocar dels cursos d'aigua a la plana mediterrània, perquè allà el nivell freàtic no arriba mai a descendir gaire. L'albereda típica es l'anomenada albereda litoral o albereda amb vinca. És un bosc de ribera típic, permanent i caducifoli que està acostumat a les avingudes d'aigua. A l'estrat arbori creix l'àlber, el freixe de fulla estreta i l'om. És corrent de trobar altres espècies que han estat introduïdes com el plàtan, la noguera, la carolina i el pollancre.

A l'estrat arbustiu creix l'arç blanc, el roldor i l'esbarzer –espècies que comparteix amb l'omeda-. A l'estrat herbaci es troba la vinca, la sarriassa, l'heura, la vidalba i el fenàs boscà.

Les omedes formen una sanefa tot al llarg dels cursos d'aigua, és a dir, els boscos de ribera. Pel que fa a la humitat edàfica són les comunitats menys exigents. La omeda més típica es l'omeda amb mill gruà.

L'explotació intensiva dels boscos mediterranis, ha provocat l'extensió anormal de les bardisses. Això s'observa també als boscos de ribera de terra baixa i en qualsevol formació forestal caducifòlia. Les bardisses són comunitats vegetals caracteritzades per la seva espinositat i compactació.

En una zona urbana, industrial i agrícola tan transformada com l'àmbit d'estudi, les formacions arbòries autòctones són fragmentàries. En canvi els marges arbrats que s'hi troben tenen un paper molt important per a la fauna com a lloc de refugi, nidificació o alimentació.

Les espècies presents són principalment els ametllers, les figueres, les oliveres, les alzines i els roures martinencs.

Antigament els arrencaments tenien una funció de partió de les finques, protecció dels conreus en front del vent o simplement una font d'ombra en mig de la canícula. Així mateix, en el paisatge agrícola actual són com illes en mig de les zones obertes, permetent a nombroses espècies (especialment d'aus) obtenir menjar, refugi o un lloc per criar.

La recuperació dels marges arbrats pot ser vital en la millora de les condicions que actualment ofereixen els sectors oberts dels connectors biològics, per afavorir el trànsit de fauna a través del municipi de Granollers i per assegurar la supervivència de les poblacions que hi viuen.

La destrucció dels alzinars no dona únicament pas a les formacions boscoses abans esmentades. Fins i tot aquestes bosquines han desaparegut i llavors sorgeixen els prats eixuts arreu. Els prats mediterranis són unes comunitats força esclarissades on predominen les plantes anuals, els teròfits. Aquests prats només ofereixen un aspecte verd i ric a la primavera.

A les vores de les sèquies agrícoles i fins i tot a les torrenteres es pràcticament inevitable no trobar la presència del canyar. Aquesta és una comunitat forçosament lligada a l'espai agrari i a les sèquies. Acompanyant a la canya apareix la corretjola gran que lliga el conjunt i el fa quasi impenetrable doncs el canyar ateny una gran densitat i arriba als 3-4 m d'alçada.

La vegetació nitròfila es molt comú arreu i suposa un grau de degradació extrema. En les comunitats ruderals les plantes adventícies són freqüents doncs són transportades per l'home o el bestiar. No cal dir que aquestes comunitats es nodreixen principalment de plantes cosmopolites i sovint són plantes amb espines com a sistema de lluita contra els herbívors en aquests ambients tan adversos.

A les fissures dels murs de separació de les finques agrícoles creixen les comunitats de les parets i murs viaris on domina la mollera roquera.

Les vores de camins i runams suburbans donen cabuda a la vegetació ruderal més típica. Sempre es tracta de comunitats amb un cert grau de nitrofilia. Amb l'aspecte d'herbassars alts amb grans teròfits, els blets dominen de forma absoluta. A les vores dels camps més secs i assolellats es poden trobar les comunitats d'herbassars de vorada de camí, amb petites plantes anuals.

Per últim cal citar les comunitats de solars i ermots pasturats, on la nitrificació es accidental i això li confereix un aspecte diferent. Els herbassars de guarets i deixius suburbans sorgeixen a les àrees agrícoles desateses i més o menys sovintejades. Aquí domina l'olivarda i el ripoll. Es tracta d'un herbassar força dens. Aquesta comunitat creix sovint prop de les lleres del riu Congost.

El sector objecte d'estudi actualment és un solar ocupat per unes naus industrials, i un terreny sense edificar ni conreat, o sigui un ermot o àrea agrícola desatesa.

La fauna de l'àrea objecte d'estudi està bastant humanitzada i conseqüència d'això ha estat profunda la modificació dels ecosistemes naturals. Així, l'espai avui dia ocupat per camps de conreus i edificacions humanes havia estat ocupat bàsicament per alzinar litoral. En aquest procés de canvi, el grup dels grans vertebrats ha estat el més afectat.

A20

En canvi, els petits vertebrats i molts invertebrats han pogut esquivar l'agressió humana en ocupar hàbitats més reduïts i menys selectes mantenint-se fins i tot en condicions d'un elevat grau d'antropització del territori. Cal afegir que, si bé algunes espècies animals típicament forestals han disminuït els seus efectius o han desaparegut, altres s'han vist afavorits per la presència de llocs oberts o ecotònics. A més, moltes de les espècies d'animals que avui en dia habiten la zona són capaces de viure en diferents ambients o, fins i tot necessiten de diferents ambients per portar a terme tot el seu cicle d'activitats.

A les zones arbustives es troben ocells com la tallareta cuallarga –espècie hivernal-, el tallarol de garriga i el tallarol capnegre -espècie nidificant i hivernal mediterrània, que nia en brolles, boscos i bardissars-. Durant l'hivern, les zones agrícoles acullen al botxí. El capsigrany caça als medis oberts i fa el niu en arbres o grans arbusts. Se'l troba principalment a ponent del riu Congost.

Als conreus de la zona d'estudi es poden veure espècies terrenejants com la perdiu i la guatlla . A l'hivern, la cogullada vulgar i la cuereta blanca vulgar. També hi són freqüents espècies que nien als arbres propers als conreus, com el gafarró, la cadenera, el verdum, el cruixidell i a l'hivern el passerell comú -espècie que prefereix les zones arbustives per niar-, el pinsà comú, el titella, la cotxa fumada, la verderola i el sit negre.

Altres ocells que poden ser vistos en els conreus de la zona són l'estornell vulgar i negre o la garsa.

Pel que fa als mamífers, les àrees obertes són habitades per importants poblacions de rosegadors i insectívors com el ratolí de bosc, la rata cellarda, el talpó comú, la musaranya comuna i la musaranya nana. La mostela és un carnívor molt adaptable també present a les àrees obertes i el conill i la llebre és una espècie cinegètica. Al casc urbà hi es present una comunitat de mamífers prou característica formada per la rata comuna, la rata negra i el ratolí domèstic .

Entre l'avifauna, ocells com la garsa -també present a les zones agrícoles-, el colom domèstic, la tórtora de collar, la cotorra gris, el pit-roig, el pardal comú, el pardal xarrec, la cuereta blanca l'estornell vulgar i negre, la merla, l'oreneta vulgar, l'oreneta cua-blanca, el falciot negre i el ballester, són força comuns.

Els ambients assolellats i termòfils d'aquesta àrea són el domini de diversos rèptils entre els quals s'ha d'esmentar els dragons, el llargardaix ocel·lat, el sargantaner petit i gros i la sargantana ibèrica, espècies que ocupen ambients antropòfils i àrees obertes on poder assolellar-se.

La presència dels ofidis es veu afavorida per les condicions de temperatura i el tipus d'hàbitat. S'hi pot trobar diferents tipus de serps. Al riu i torrents hi pot viure la serp de collaret i la serp d'aigua, que s'alimenten de larves i adults d'amfibis com la granota verda, entre els amfibis presents hi ha gripaus i granotes.

### 5.3. El medi antròpic

L'activitat humana és un dels principals factors reguladors del paisatge vegetal i de la diversitat biològica. Les superfícies forestals de ribera i zonals primigènies han estat substituïdes per sòls agrícoles i urbanitzats.

Les comunicacions han influït decisivament en el desenvolupament de la ciutat.



### 5.3.1. El sector primari

El sector primari, fa temps que té escassa presència a Granollers. L'evolució econòmica dels darrers anys a Granollers –i en general a la comarca- ha suposat una reculada general tant de la mà d'obra com de la superfície dedicada a l'agricultura. Això ha estat acompanyat per l'augment de les activitats secundàries i terciàries.

La superfície forestal és ínfima a tota la zona i, per tant, poca significació econòmica.

### 5.3.2. El sector secundari.

La indústria és el segon tipus d'activitat econòmica dins el municipi. El sector industrial més important és la transformació de metalls, en segon lloc està l'edició i mobles.

### 5.3.3. El sector terciari.

El sector terciari o de serveis és un sector en augment al municipi. La majoria de les empreses del sector es dediquen als serveis personals i en segon lloc al comerç a l'engròs i transports-comunicacions.

## 6. Estudi de mobilitat

La Llei de mobilitat 9/2003 a Catalunya va introduir una variable que ha de regir el disseny i el funcionament dels nous desenvolupaments en l'àmbit urbà: la sostenibilitat.

Més recentment, l'aprovació del Decret 344/2006, reforça i amplia aquest concepte, pretenent donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat en la que les xarxes de mobilitat (xarxes per a vianants, bicicletes, i transport col·lectiu) incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de desplaçaments de la ciutadania.

En aquest sentit, tot nou planejament urbanístic i/o projecte d'implantació singular així com l'ampliació d'implantacions singulars existents, hauran de complementar-se amb un Estudi de mobilitat generada, per tal de preveure l'impacte sobre les xarxes de mobilitat que formaran part i donaran servei al nou desenvolupament.

En aquesta línia l'objectiu és analitzar, avaluar i determinar l'impacte o les repercussions que sobre la mobilitat de sector i el seu entorn, i de forma especial sobre la xarxa viària, esdevindrà de la implantació residencial d'aquest PMU, i aportar propostes concretes, si fossin necessàries, per minimitzar els efectes negatius que es poguessin generar, d'acord amb el que especifica l'article 85 del D 305/2006 de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme .

La nova implantació és un conjunt d'edificis d'habitatges plurifamiliars en alineació de vial, integrats en un entorn consolidat de l'estructura urbana de la ciutat.

El projecte preveu l'obertura de la continuació del carrer Ponent-Ripollès, i un tram més del carrer Manresa, de manera que la urbanització d'aquesta zona quedarà completada.

Aquest tram de carrer forma part de l'eix longitudinal L2 del POUM que l'enmarca com via de comunicació de la conurbació municipal. Un dels objectius prioritaris del POUM és la millora del seu nivell de connectivitat i accessibilitat, ja que d'això en depèn el seu futur i d'aquí en depèn el progrés de la seva activitat econòmica. L'elevadíssima intensitat de la mobilitat obliga a intentar reduir la congestió i d'aquí la importància d'aquest eix longitudinal, actualment interromput a l'àmbit d'aquest PMU.





D'acord amb el POUM les vies que servirien per estructurar la conurbació de Granollers estarien constituïdes per uns eixos predominants nord.sud, uns eixos transversals de més difícil continuïtat, les carreteres d'accés de traçat radial, i totes ells relligats per la via de circumvalació: les rondes.

Les vies en direcció nord sud, constitueixen un traçat "natural" tant des del punt de vista de la topografia que disposa la vall del Congost en la mateixa direcció com de la disposició tradicional de la parcel·lació sobre l'orientació est-oest. Això fa que aquestes vies tinguin una bona continuïtat de traçat i constitueixin els clars eixos de referència de la ciutat.

Distingirem 5 eixos principals, un de central i dos a cada costat. El central, que constitueix l'espina vertebral d'accés i distribució, que és el constituït per "l'antiga carretera", passarà a perdre pes des del punt de vista del tràfic rodat, per guanyar-ne com a eix de vianants, ja que travessa el bell mig de la ciutat. Aquest canvi, implica el reforç del doble eix viari constituït a l'est pels eixos descrits a continuació pels punts L 1 i L2; i a l'oest pels punts L4 i L5.

Les vies L1 i L2, disposades a cada costat de la riera, han de relligar-se constituint un sol sistema viari. Les traçades a l'est, dels eixos L4 i L5, disposades a cada costat de la línia del ferrocarril, també s'entendrà com un altre sistema unitari. La finalitat és la de millorar els accessos a la ciutat i per tant cal facilitar la distribució segons els eixos doblats, evitant passar a través del centre de la ciutat.

Amb aquest doble sistema, caldrà reforçar les vies en direcció perpendicular, és a dir, est-oest, que es descriuen en el punt següent.

D'oest a est podem enumerar els següents eixos longitudinals:

- L1. Vial marge dret Congost - Avda. Sant Julià
- L2. Vial Sector X – Carrers: Ripollès - Ponent - Roger de Flor - Lluís Companys.
- L3. Carretera del Masnou (BP-5002) - Carrers: Francesc Macià - Anselm Clavé - Joan Prim - Primer Marquès de les Franqueses.
- L4. Carrer Girona - Av. del Parc - Av. Sant Esteve – Carrer Esteve Terrades.
- L5. Passeig de la Muntanya - Via Sector Bòbila - prolongació de la Variant BP-5002.

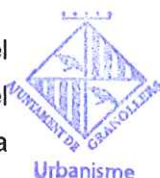
La mobilitat que generarà la nova implantació està directament relacionada amb l'augment dels habitatges a la zona. El nombre total d'habitatges que preveu el PMU 28C és de 96, que corresponen aproximadament a un increment de 300 persones al sector.

El sector està ubicat a la zona nord de Granollers, entre la ciutat construïda i una zona en aquests moments en fase de creixement, el sector X "El Lledoner", per tant als més mil habitatges (1.061) i locals comercials d'aquest sector si han d'afegir els 96 habitatges d'aquest PMU.

El sector, per la seva centralitat i importància com ja s'ha remarcat, té com a prioritat l'obertura del "tap" existent, en un dels eixos longitudinals (L2) de la ciutat, el carrer Ponent-Ripollès, (és el mateix carrer però amb nom diferent a cada banda del "tap") i que ha de servir per connectar tota la ciutat i els barris perifèrics i el municipi veï de les Franqueses.

En aquest sector no es pot parlar de recorreguts interiors perquè és una actuació concentrada, de recosit de la trama urbana i per tant els únics espais exteriors de nova creació són la zona verda que es complementarà amb la del sector adjacent (PMU128) i la prolongació del carrer Ripollès-Ponent.

121



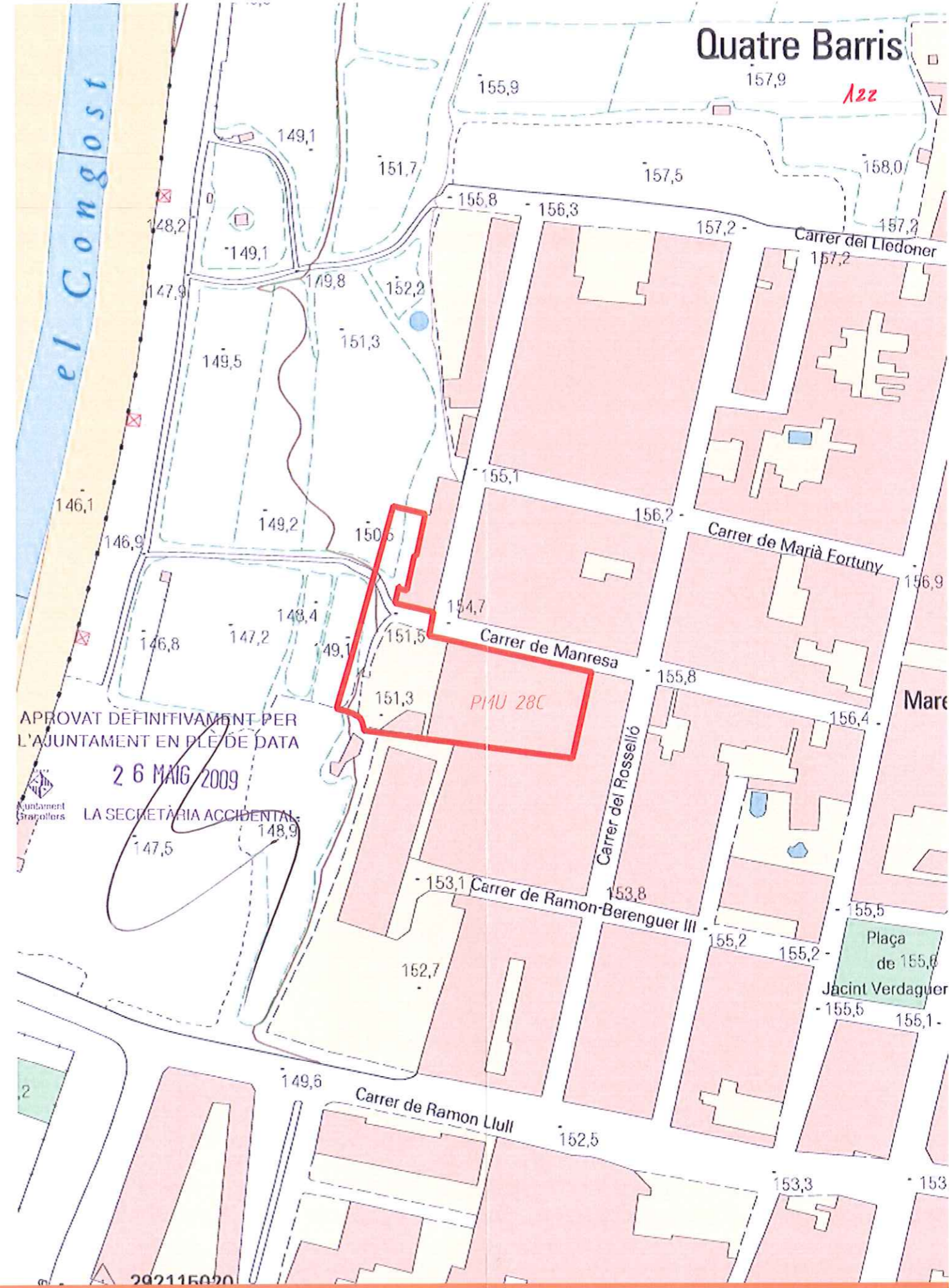
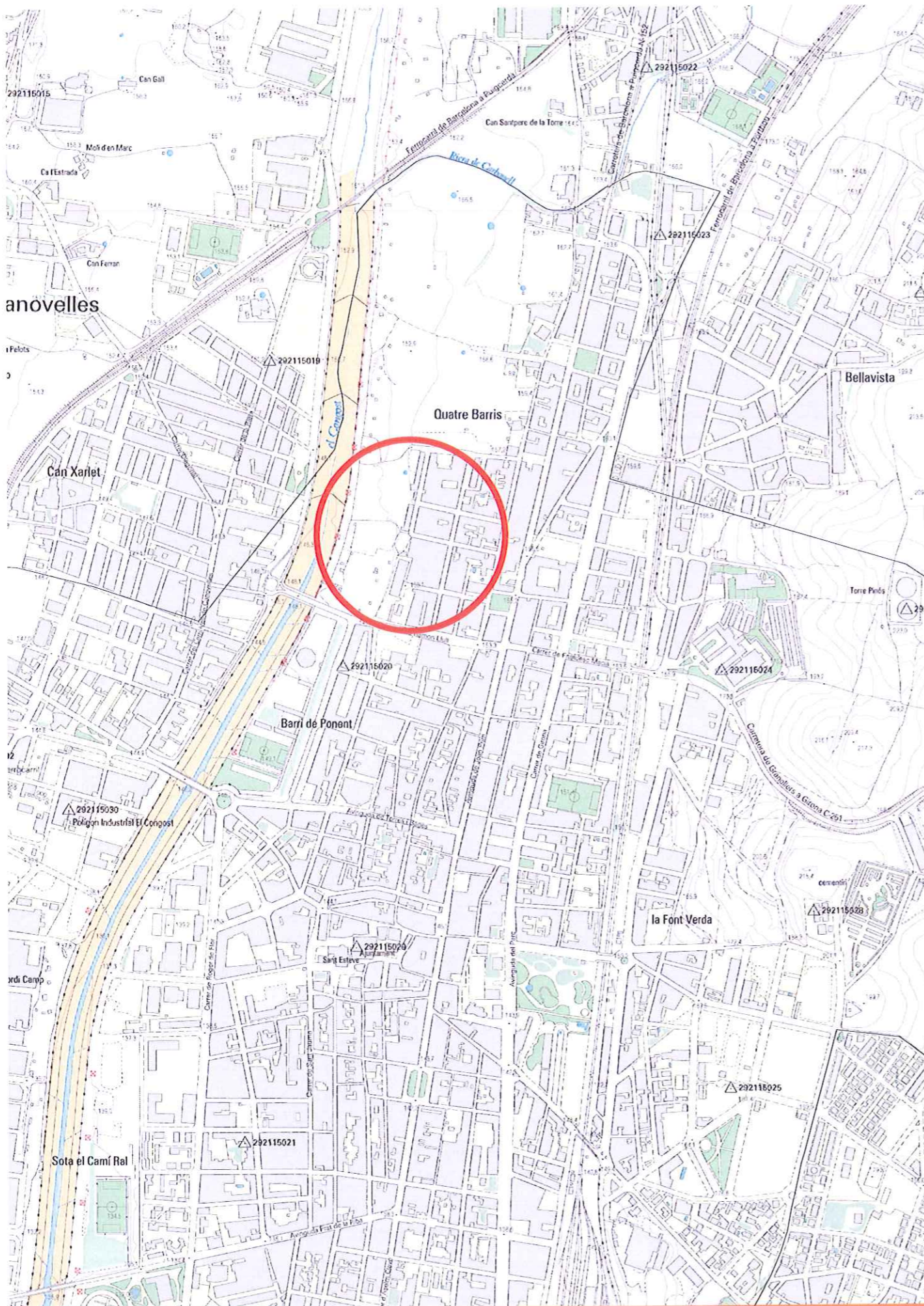
En quant al transport individual generat per l'augment dels habitatges es pot dir que no afectarà de manera significativa, ja que ho absorbeix perfectament la trama urbana i els aparcaments individuals quedaran solucionats en els mateixos nous edificis, ja que així ho obliga la normativa urbanística del POUM.

El projecte d'urbanització adaptarà tots els elements de la nova xarxa viària i dels elements d'urbanització perquè no existeixin barreres arquitectòniques per a qualsevol tipus de disminució, d'acord amb la normativa d'accessibilitat vigent.

Podem concloure que la nova implantació dels edificis d'habitatges, per altra banda previstos en el POUM, per la seva poca dimensió, planteja un nivell acceptable en relació a la mobilitat generada, sense que calgui fer cap altra mesura correctora més que el compliment de les indicacions de la normativa urbanística del POUM.

APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.



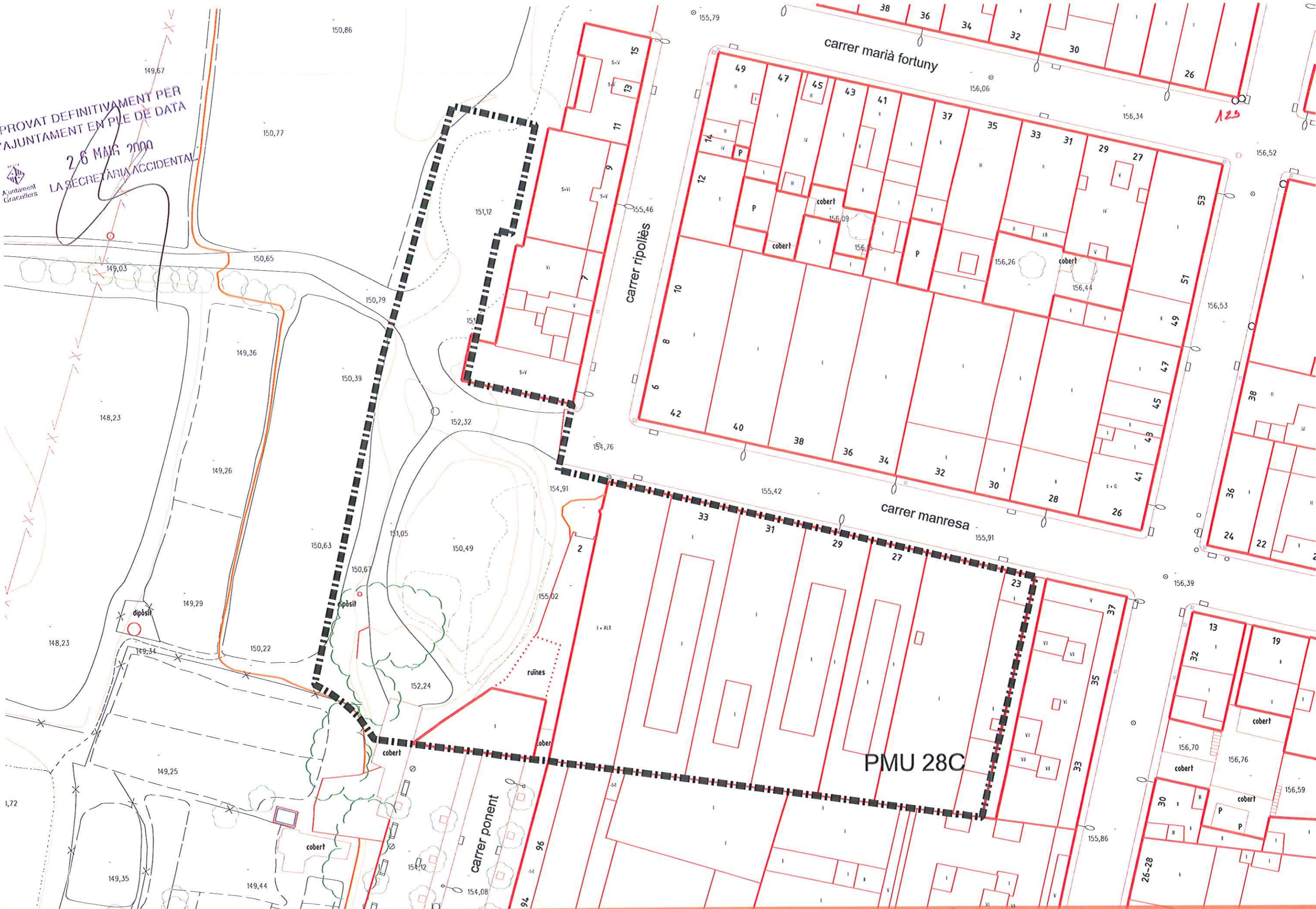


APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETARIA ACCIDENTAL

APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL



Ajuntament  
Granollers



CONGOST

APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLÈ DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL  
Ajuntament  
Granollers

PMU 128

PAU 28D

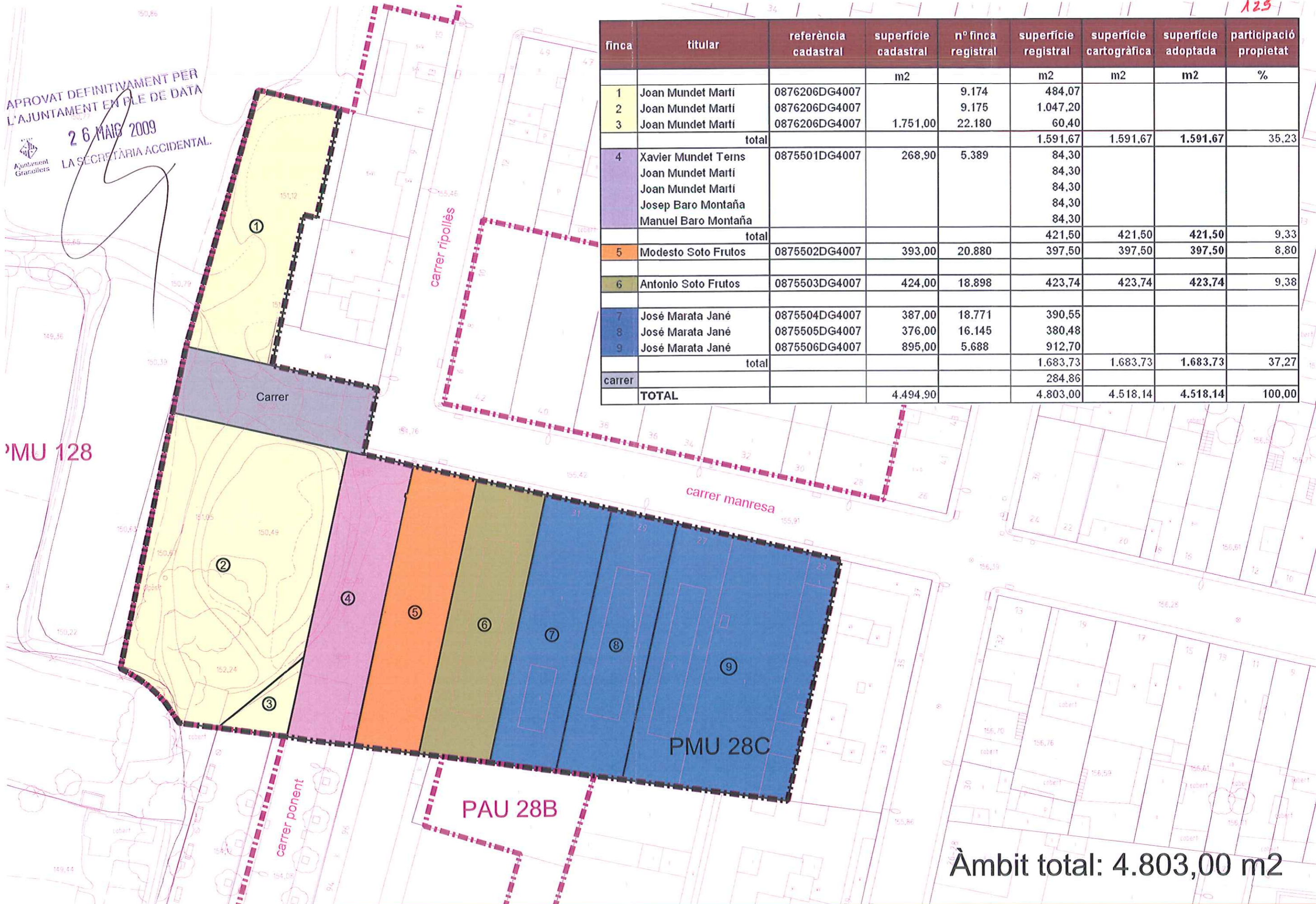
PMU 28C

PAU 28B

EQre



APROVAT DEFINITIVAMENT PER L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
2 6 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.  
Ajuntament Granollers



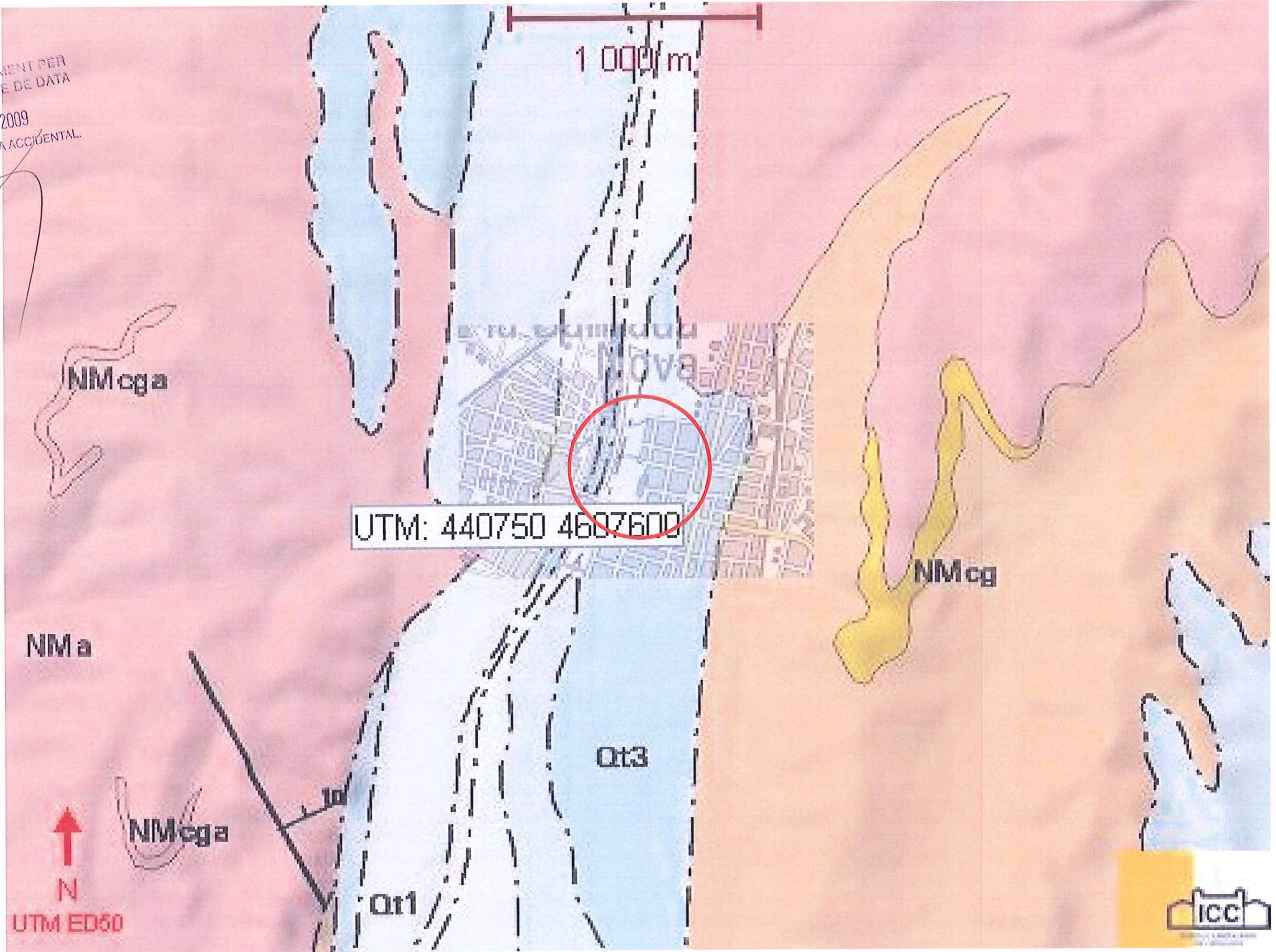
finca	titular	referència cadastral	superfície cadastral	nº finca registral	superfície registral	superfície cartogràfica	superfície adoptada	participació propietat
			m2		m2	m2	m2	%
1	Joan Mundet Martí	0876206DG4007		9.174	484,07			
2	Joan Mundet Martí	0876206DG4007		9.175	1.047,20			
3	Joan Mundet Martí	0876206DG4007	1.751,00	22.180	60,40			
total					1.591,67	1.591,67	1.591,67	35,23
4	Xavier Mundet Terns	0875501DG4007	268,90	5.389	84,30			
	Joan Mundet Martí				84,30			
	Joan Mundet Martí				84,30			
	Josep Baro Montaña				84,30			
	Manuel Baro Montaña				84,30			
total					421,50	421,50	421,50	9,33
5	Modesto Soto Frutos	0875502DG4007	393,00	20.880	397,50	397,50	397,50	8,80
6	Antonio Soto Frutos	0875503DG4007	424,00	18.898	423,74	423,74	423,74	9,38
7	José Marata Jané	0875504DG4007	387,00	18.771	390,55			
8	José Marata Jané	0875505DG4007	376,00	16.145	380,48			
9	José Marata Jané	0875506DG4007	895,00	5.688	912,70			
total					1.683,73	1.683,73	1.683,73	37,27
carrer					284,86			
TOTAL			4.494,90		4.803,00	4.518,14	4.518,14	100,00

Àmbit total: 4.803,00 m2

APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009



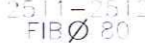




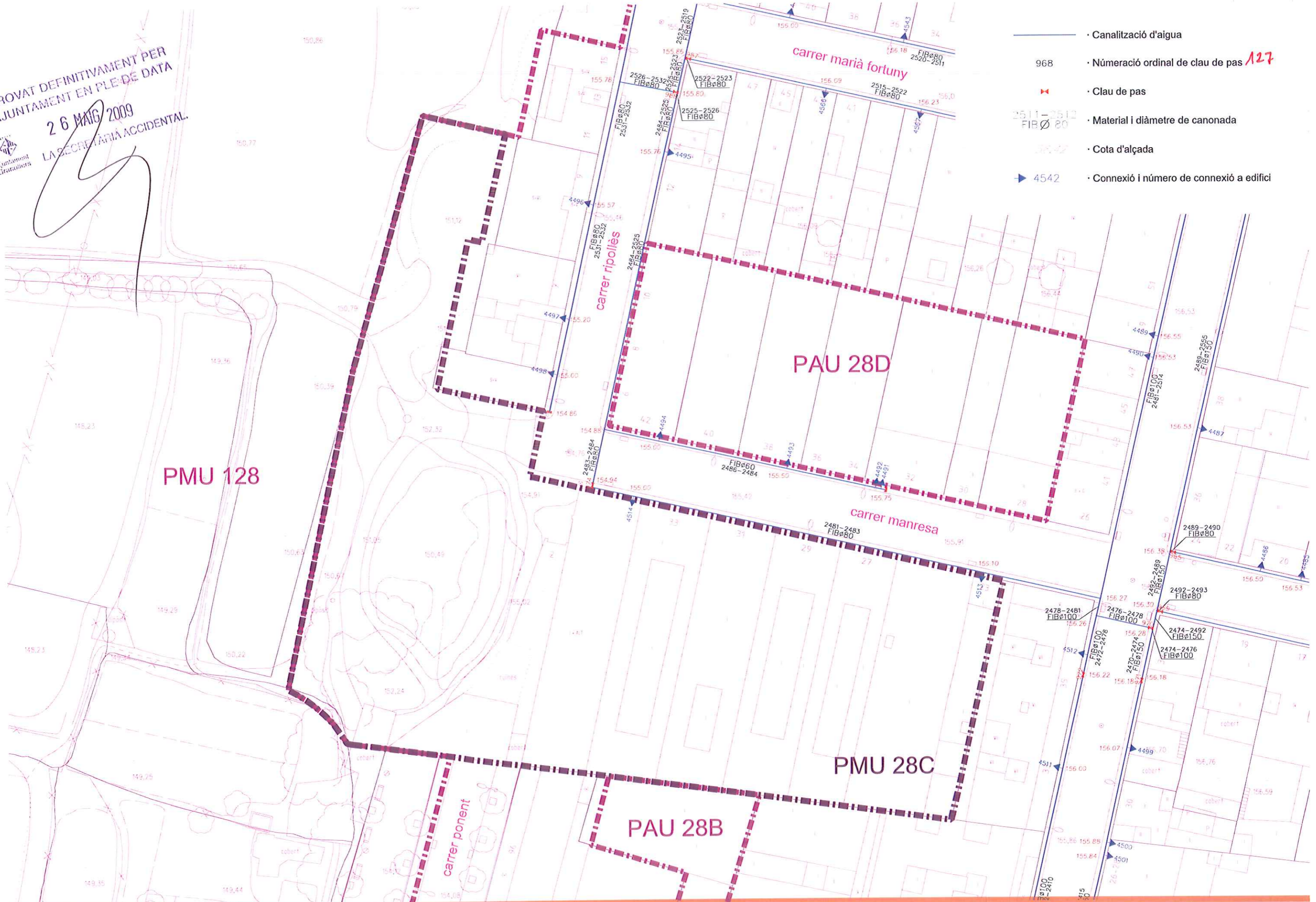
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.



APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.



-  · Canalització d'aigua
- 968 · Numeració ordinal de clau de pas **127**
-  · Clau de pas
-  · Material i diàmetre de canonada
-  · Cota d'alçada
-  · Connexió i número de connexió a edifici



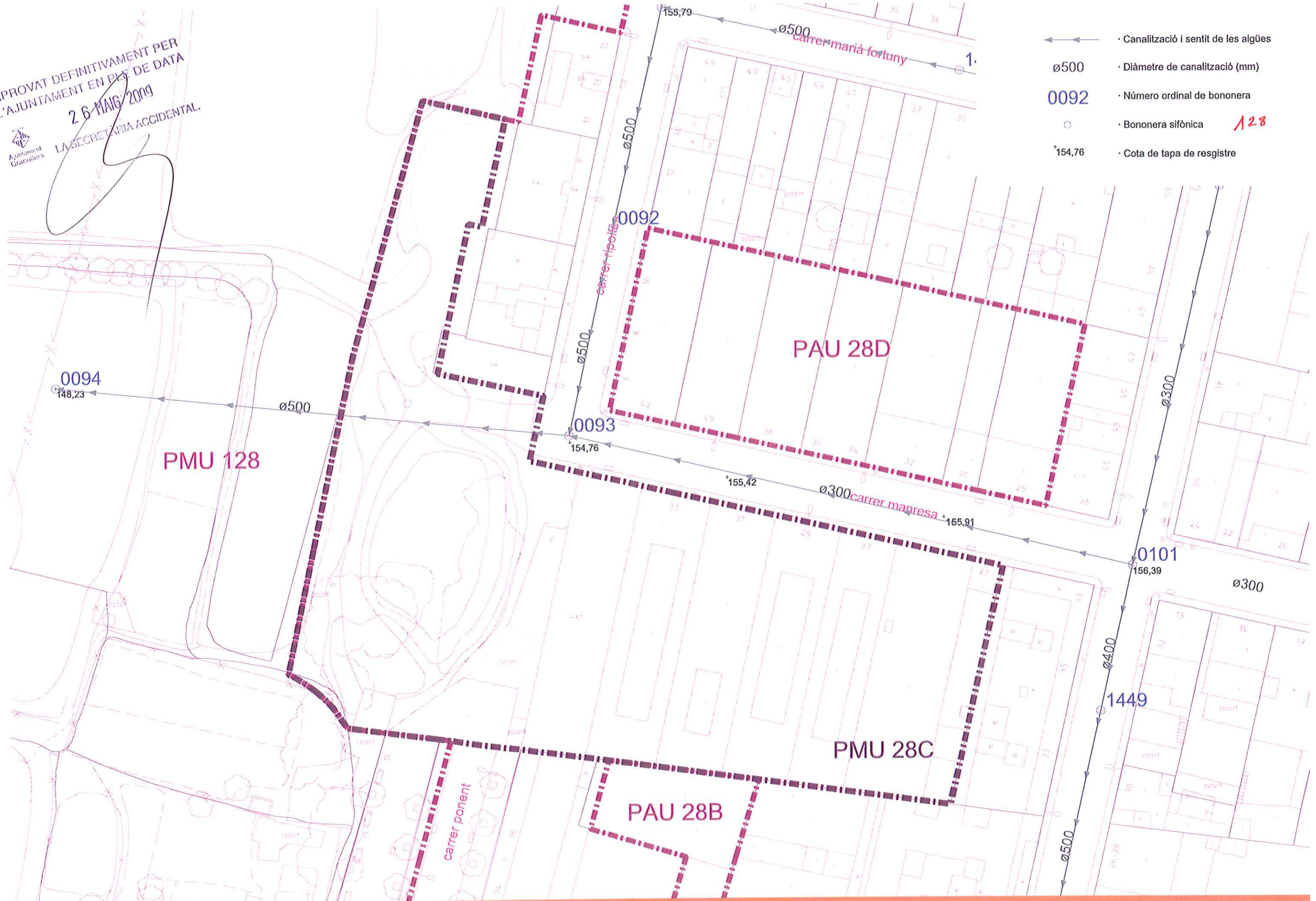


APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009

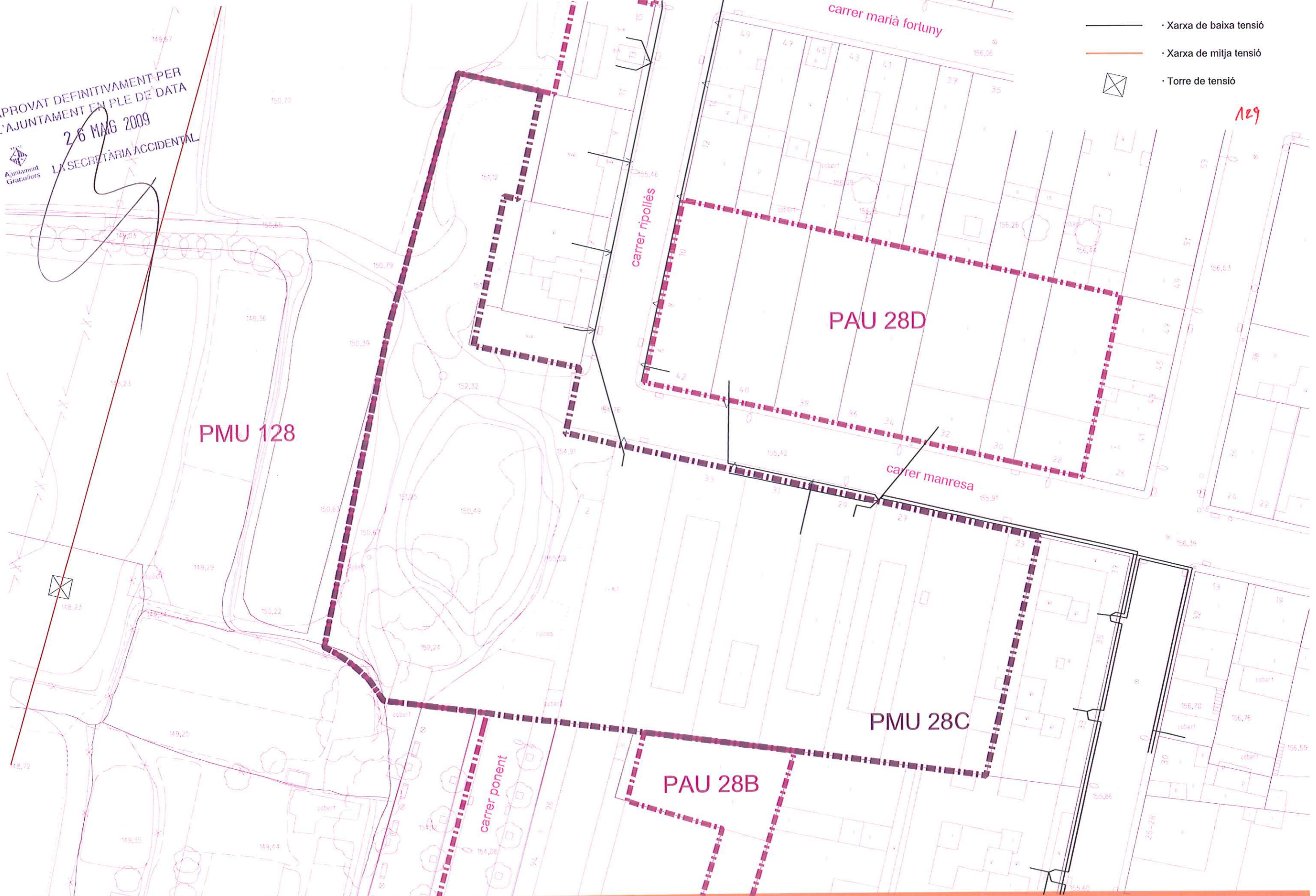


LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.

- Canalització i sentit de les aigües
- $\varnothing 500$  · Diàmetre de canalització (mm)
- 0092 · Número ordinal de bononera
- Bononera sifònica **A28**
- +154,76 · Cota de tapa de registre

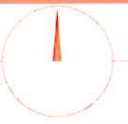


APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL

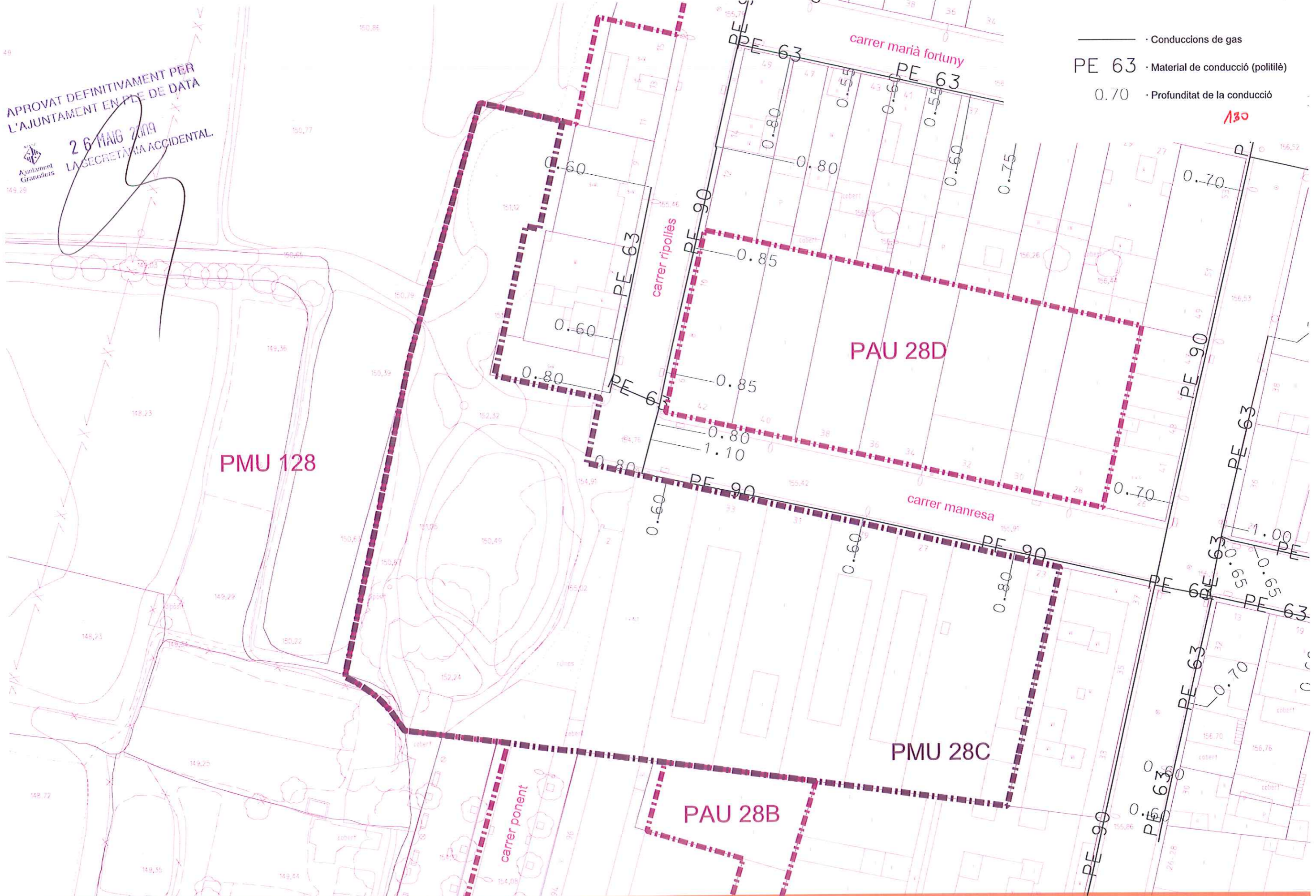


- Xarxa de baixa tensió
- Xarxa de mitja tensió
- Torre de tensió

129

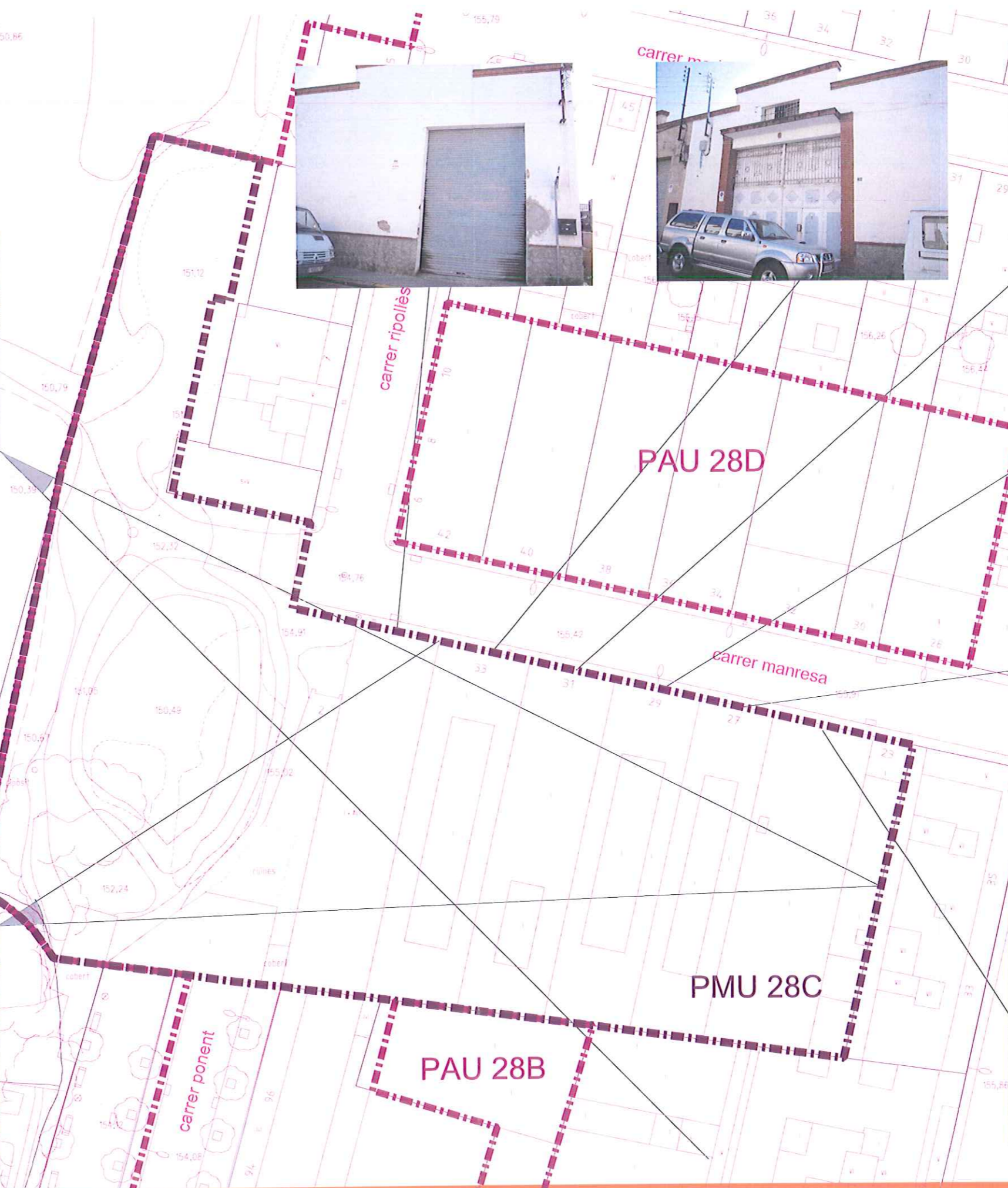


APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETARIA ACCIDENTAL.



- · Conduccions de gas
- PE 63 · Material de conducció (poliètil·len)
- 0.70 · Profunditat de la conducció

APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL



APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN FLE DE DATA

26 MAIG 2009

Ajuntament  
Granollers  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.







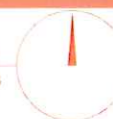
POUM Sòl Públic	m2	mínim %
	1.921,20	40,00
POUM Sòl Privat	m2	màxim %
	2.881,80	60,00
PMU 28C - Sòl Públic - Sistemes	m2	%
Equipaments		
E1	0,00	132 0,00
Vialitat	XV	939,28 19,56
Espais Lliures		
ZV1	484,07	10,08
ZV2	410,40	8,54
ZV3	66,00	1,37
ZV4	21,88	0,46
<b>Subtotal</b>	<b>1.921,63</b>	<b>40,01</b>
PMU 28C - Sòl Privat - Zonificació	m2	%
Residencial 1B	1	508,04 10,58
Residencial 1B	2	577,85 12,03
Residencial 1B	3	225,00 4,68
Residencial 1B	4	225,00 4,68
Espai lliure privat d'ús públic	ZV'	33,00 0,69
Espai lliure privat	6	1.312,48 27,33
<b>Subtotal</b>	<b>2.881,37</b>	<b>59,99</b>
<b>Total</b>	<b>4.803,00</b>	<b>100,00</b>



APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
28 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL



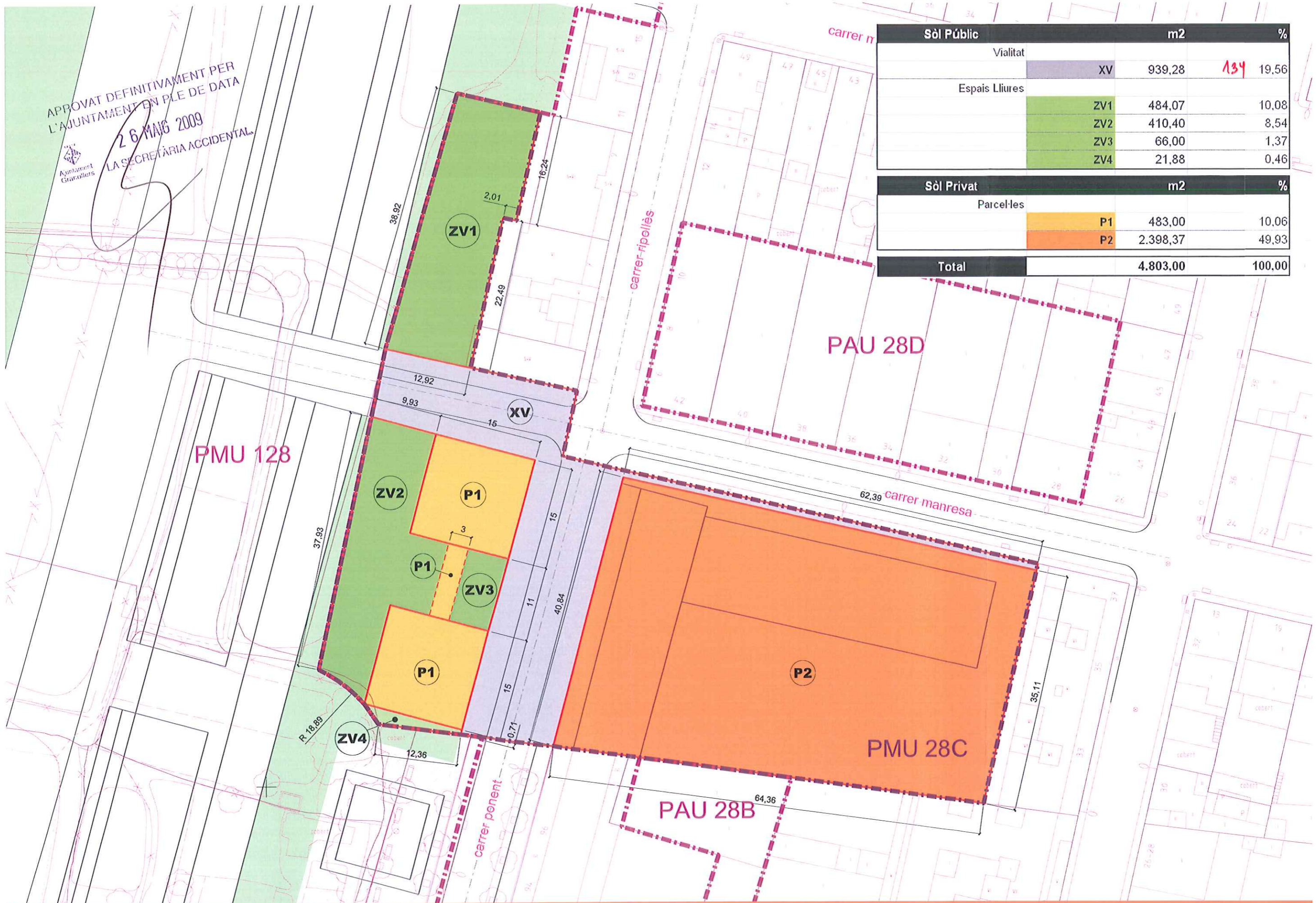
-  · Àmbit d'actuació
- 1.33
-  · Cota normativa
- 12x12 · Cota normativa
-  · Ordenació normativa
-  · Ordenació preferent
- 6 · Nombre de plantes



APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL



Sòl Públic		m2	%
Vialitat			
	XV	939,28	134 19,56
Espais Lliures			
	ZV1	484,07	10,08
	ZV2	410,40	8,54
	ZV3	66,00	1,37
	ZV4	21,88	0,46
Sòl Privat		m2	%
Parcel·les			
	P1	483,00	10,06
	P2	2.398,37	49,93
<b>Total</b>		<b>4.803,00</b>	<b>100,00</b>



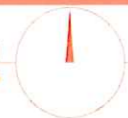
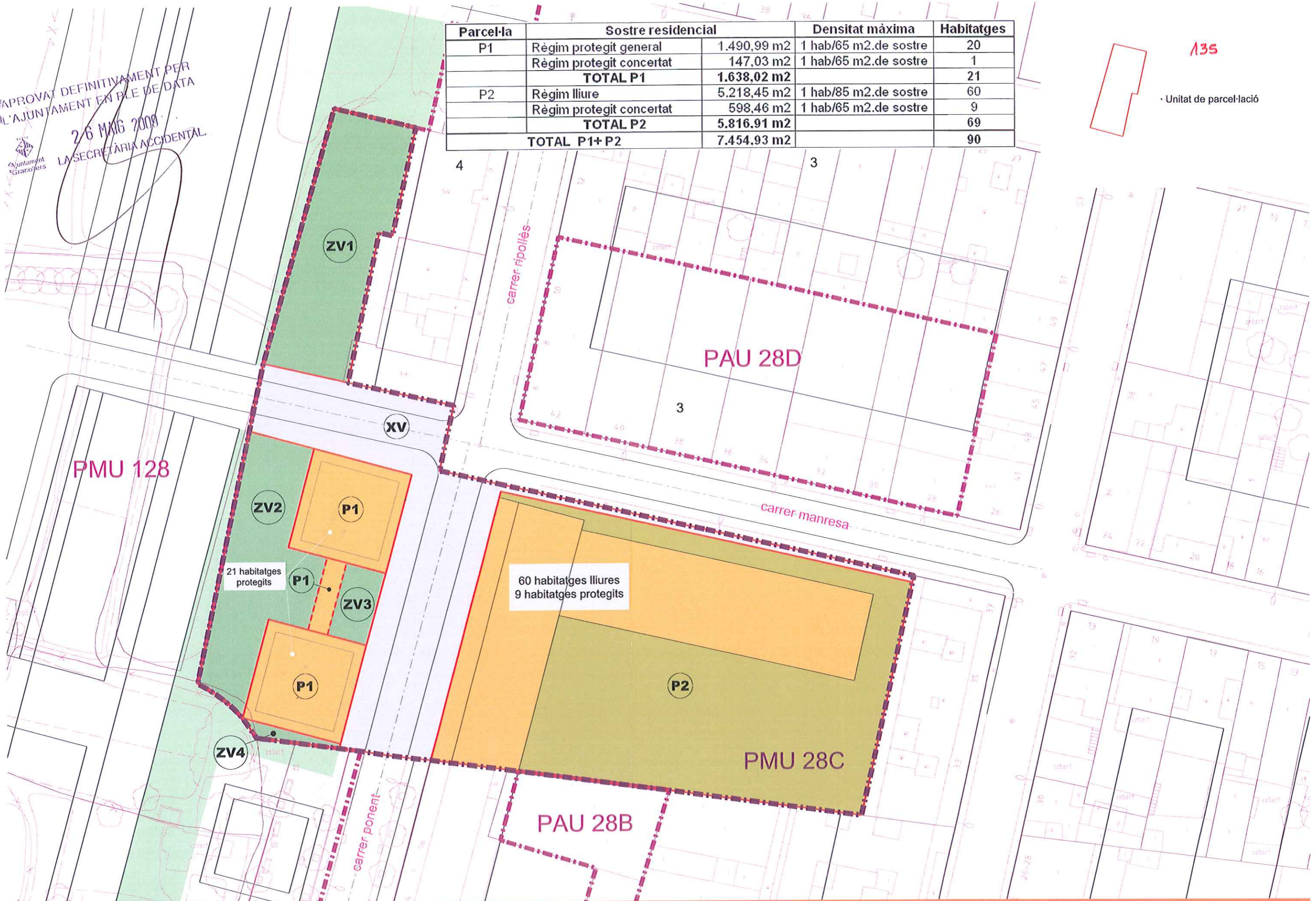
APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009

LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL

Parcel·la	Sostre residencial		Densitat màxima	Habitatges
P1	Règim protegit general	1.490,99 m2	1 hab/65 m2.de sostre	20
	Règim protegit concertat	147,03 m2	1 hab/65 m2.de sostre	1
<b>TOTAL P1</b>		<b>1.638,02 m2</b>		<b>21</b>
P2	Règim lliure	5.218,45 m2	1 hab/85 m2.de sostre	60
	Règim protegit concertat	598,46 m2	1 hab/65 m2.de sostre	9
<b>TOTAL P2</b>		<b>5.816,91 m2</b>		<b>69</b>
<b>TOTAL P1+ P2</b>		<b>7.454,93 m2</b>		<b>90</b>

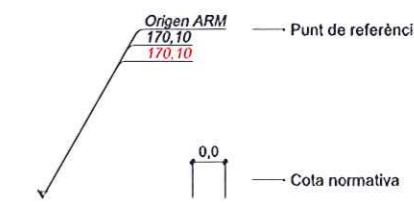
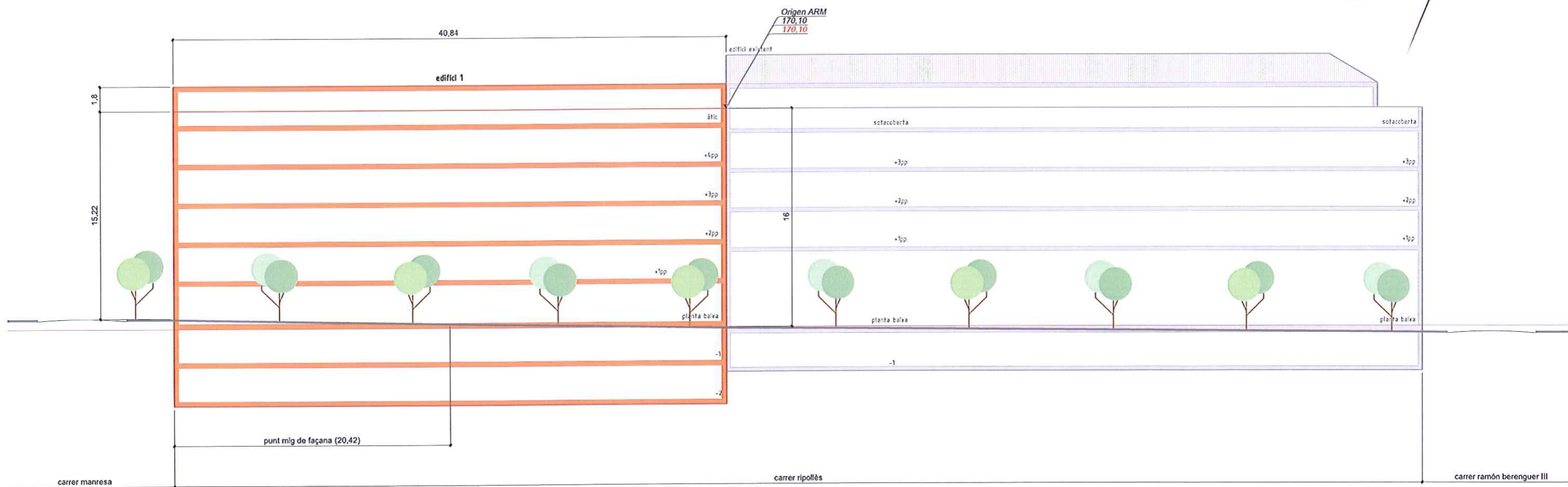
135

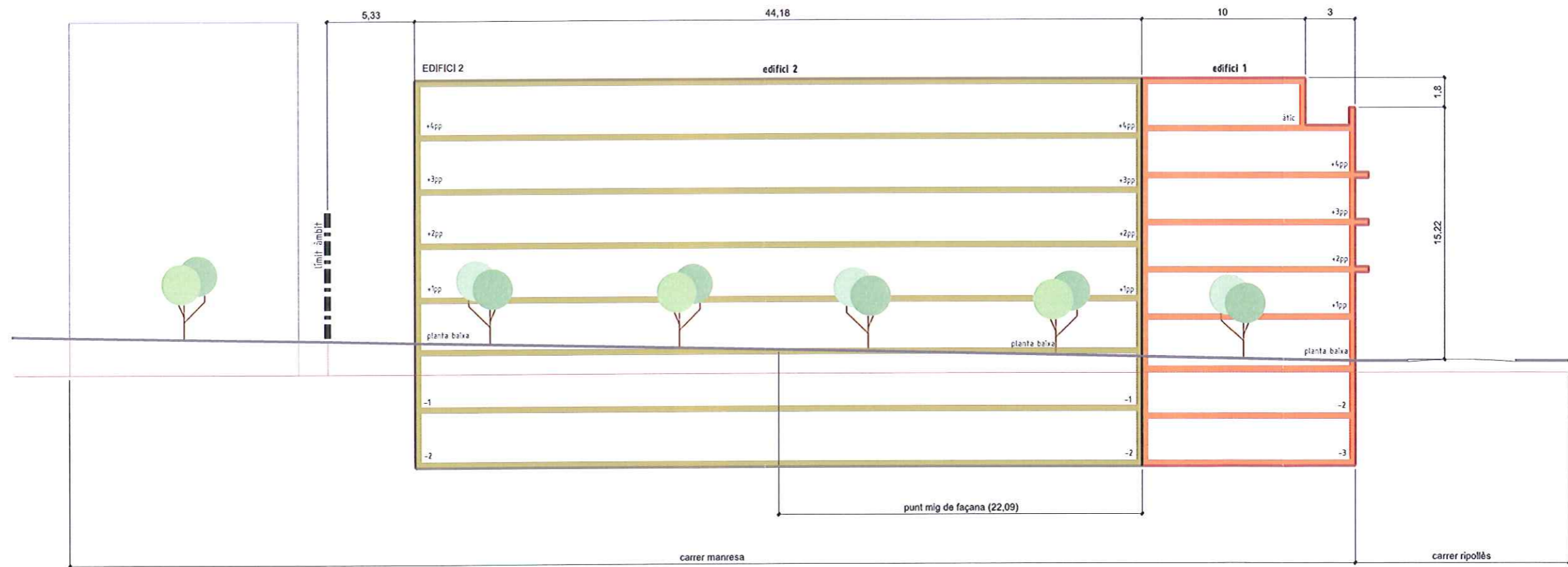
Unitat de parcel·lació





126  
 APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
 L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
 26 MAIG 2009  
 LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.



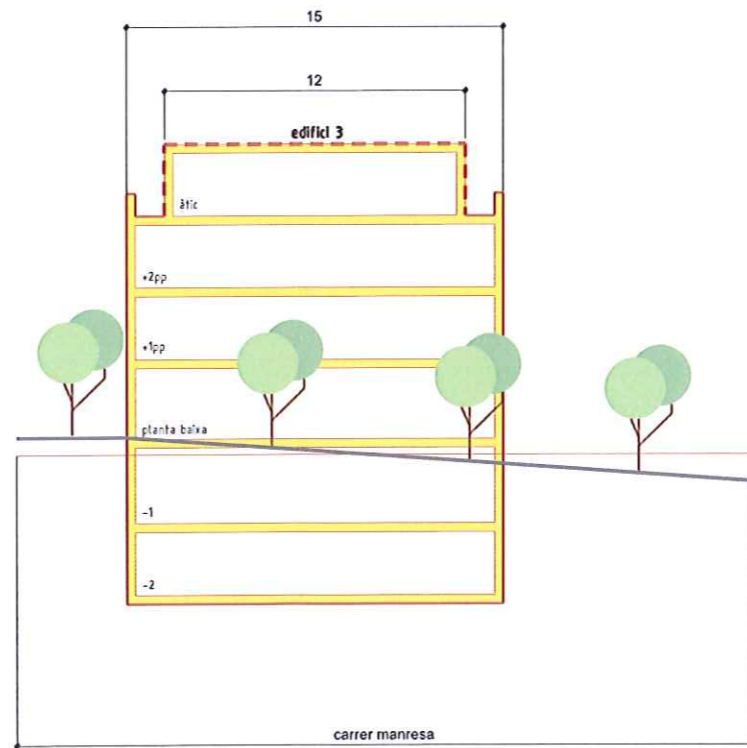
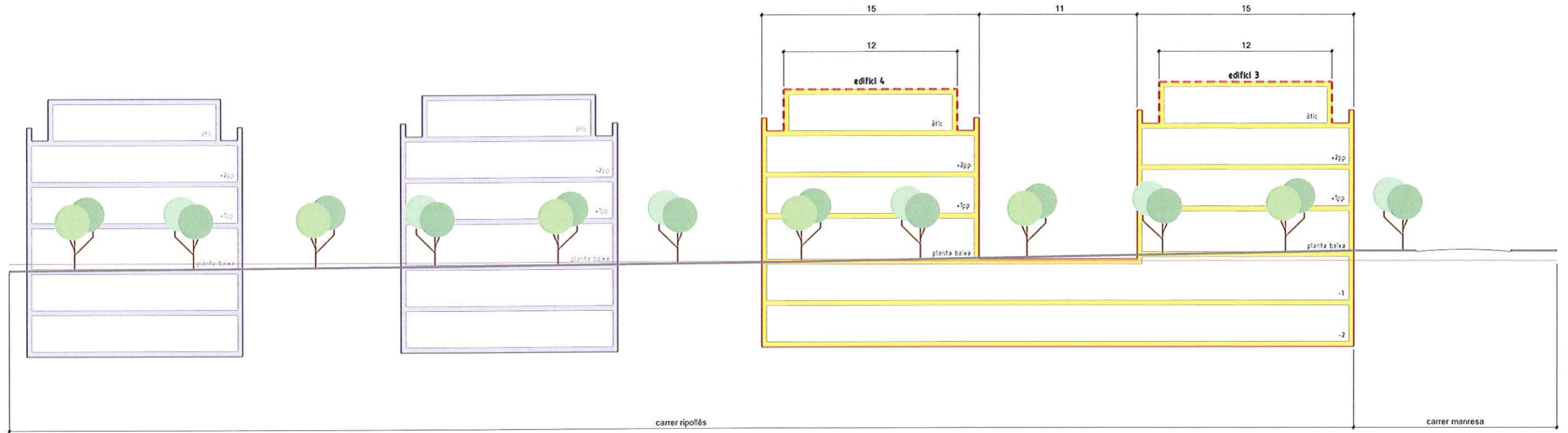


APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
Ajuntament Granollers  
LA SECRETARIA ACCIDENTAL

*[Handwritten signature]*

0.00 — Cota normativa





APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.



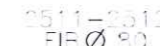




*(Handwritten signature)*

- - - Ordenació preferent

0,0  
↑  
- Cola normativa



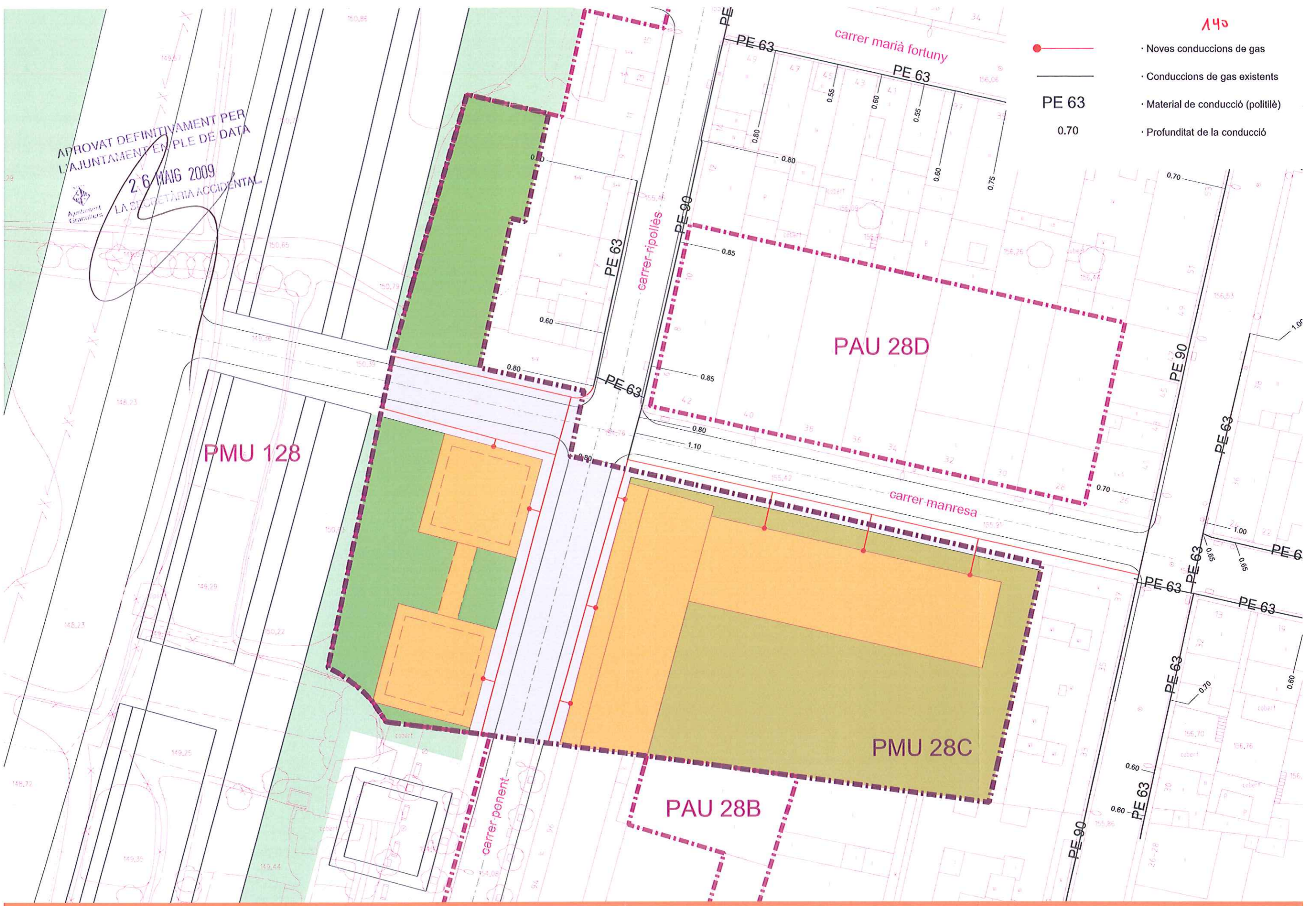
APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL

-  · Canalització d'aigua existent
- 968 · Numeració ordinal de clau de pas
-  · Clau de pas
-  · Material i diàmetre de canonada
-  · Cota d'alçada
-  · Connexió i número de connexió a edifici existent
-  · Nova canalització d'aigua
-  · Nova connexió

139



- Noves conduccions de gas
- Conduccions de gas existents
- Material de conducció (poliètilè)
- Profunditat de la conducció






APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL





1448

-  · Nova canalització entre bononeres
-  · Canalització entre bononeres
- 300 · Diàmetre de canalització (mm)
- 1448 · Número ordinal de bononera
-  · Bononera sifònica

APROVAT DEFINITIVAMENT PER  
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA  
26 MAIG 2009  
LA SECRETARIA ACCIDENTAL



