

AJUNTAMENT
EN PLE
Sessió 7 de 30 de *July* de 2008



PLA DE MILLORA URBANA

PMU - 122

Carrer Roger de Flor - GRANOLLERS (B) -

Promotor: SOLARVOLAR. S.L.

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

Exp. Núm. 596-05 / febrer 2008

MEMÒRIA**ÍNDEX**

1. Resum de dades.
2. Marc legal i planejament.
3. Justificació i conveniència.
4. Objectius i criteris d'ordenació.
5. Compromisos de la propietat i garanties.
6. Memòria social.

1. RESUM DE DADES

DOCUMENT	Pla de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat, segons l'article 68 del Text Refós de la llei d'Urbanisme, DL 1/2005.
EMPLAÇAMENT	Carrer Roger de Flor, entre la plaça de la Constitució i el carrer Balmes, antiga subestació elèctrica. GRANOLLERS (Barcelona).
PROMOTOR	SOLARVOLAR, S.L. CIF: B-63865158
AUTOR DEL PLA DE MILLORA	FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, S.L. NIF: B-63234314 (Ferran Llistosella Vidal / Núm. Col·legiat: 6.023-2)
EXPEDIENT	Núm. 596-05 / setembre 2007
SUPERFÍCIE DE L'ACTUACIÓ	2.243,00 m² / 0,2243 ha
EDIFICABILITAT BRUTA	e= 2,70 m² sostre / m² sòl = 6.056,10 m²
DOCUMENTS DEL PLA DE MILLORA URBANA	<ul style="list-style-type: none">• Memòria.• Documentació gràfica.• Normes Reguladores.• Avaluació Econòmica, Viabilitat i Pla d'Etapes.• Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

DETALL DE LA
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**Plànols d'informació**

1. Situació i planejament.....e.1:1000/5000
2. Plànol cadastral.....e.1:1000
3. Topogràfic.....e.1:250

Plànols d'ordenació

4. Zonificació.....e.1:250
5. Ordenació de l'edificació.....e.1:250

2. MARC LEGAL I PLANEJAMENT

El present document de Pla de Millora Urbana es redacta seguint les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística de Granollers, del text refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 i del reglament de la llei DL 305/2006 de 18 de juliol.

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana compren una zona urbana que fins fa poc ocupava una subestació elèctrica de la companyia ENDESA i que el nou Pla d'Ordenació delimita com a **PMU-122**, amb la classificació de **Sòl Urbà no consolidat** i amb la zonificació **1B – Zona residencial en illa tancada – façana ampla**.

Les condicions d'ordenació i de desenvolupament que fixa el POUM són les següents:

- Sòl públic:
 - Cessió i urbanització del vial perllongació del carrer Pompeu Fabra.
 - Cessió i urbanització d'un espai verd lliure.
- Ordenació:
 - Ordenació indicativa en alineació dels vials.
 - Edificabilitat bruta: 2,70 m² sostre/m² sòl (6.056,10 m²).
 - Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
- Habitatges:
 - Densitat d'habitatges = 300 hab./ha. (67 habitatges).
 - Sostre d'habitatge de Protecció Pública:30%.
- Desenvolupament:
 - Pla de Millora Urbana, Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització.
 - Sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament de les edificacions que defineix el present Pla de Millora Urbana haurà de complir totes les determinacions que la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació General fixa per a la Zona Residencial en illa tancada, clau 1B – façana ampla – i totes les altres determinacions de caràcter general de la mateixa normativa que puguin afectar-lo.

3. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

Antecedents

L'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana està format pels terrenys que ocupava la subestació elèctrica de la companyia ENDESA.

El desenvolupament de la Unitat d'Actuació 26 de l'antic Pla General va urbanitzar l'entorn d'aquests terrenys i va preveure la possible continuïtat de la zona d'espai lliure i del carrer Pompeu Fabra.

Justificació i conveniència.

El Pla de Millora es justifica en base a les determinacions del Pla d'Ordenació Municipal, Text Refós del 2006, que resulten del conveni signat entre l'Ajuntament de Granollers i la companyia Endesa Distribución Eléctrica, S.L., en data 28 de setembre de 2005, mitjançant el qual dita companyia es comprometia a l'eliminació de la subestació elèctrica i al soterrament de les línies elèctriques existents al marge esquerra del riu Congost.

Aquest conveni va determinar les condicions d'ordenació i l'edificabilitat del sector.

D'altra banda, la conveniència del desenvolupament del sector es justifica també pel canvi que la intervenció produirà en l'entorn, en completar la plaça pública existent i la connexió viària que el Pla General anterior ja preveia, i també, pel fet que els nous edificis completaran el buit urbà que existeix en aquest punt i que a la vegada tapanaran la paret mitgera de deu plantes que fins ara ha estat al descobert.

4. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

Els objectius i criteris d'ordenació que fixa aquest document són, tant de caràcter general, directament relacionats amb la situació del solar i el seu entorn, com de caràcter concret per definir aspectes particulars dels espais públics o de les edificacions.

Espais públics.

L'ordenació de l'espai públic segueix les indicacions de la proposta grafiada a escala 1:1000 en el document de Dades Urbanístiques dels sectors de desenvolupament del vigent Pla d'Ordenació Municipal.

L'espai públic de cessió es destina en part a la perllongació del carrer Pompeu Fabra i en part a l'ampliació de la plaça existent en el carrer Balmes, executada amb el desenvolupament de l'antiga Unitat d'Actuació 26.

La perllongació del carrer Pompeu Fabra segueix l'alineació definida per l'edifici existent a la cantonada que formen la plaça actual amb el carrer Balmes.

Aquest nou vial tindrà una amplada de 10 metres i s'haurà de tractar com un vial de servei. El projecte d'urbanització haurà de definir la formalització dels seus elements tenint en compte aquest caràcter de vial de servei que se li vol donar.

La creació del nou vial marcarà, també, les directrius per l'adaptació de l'espai públic situat entre la present actuació i el carrer Balmes, que necessàriament s'haurà de dur a terme per completar la trama viària.

La formació del nou espai lliure públic com a ampliació de la plaça existent completarà tot l'espai restant del triangle que formen els carrers Roger de Flor, Balmes i la perllongació del Pompeu Fabra. D'aquesta manera es crearà una obertura àmplia de l'espai públic en aquest punt, oferint una nova perspectiva del carrer Roger de Flor, a l'alçada dels equipaments escolars de l'altra banda del carrer.

La formalització de la nova plaça haurà de preveure l'adaptació de la plaça actual de manera que la percepció que se'n tingui al final sigui la d'un espai únic.

Espais d'aprofitament privat.

L'ordenació dels edificis pren com a base les directrius de la proposta del Pla d'Ordenació Municipal en quant a l'alineació de les façanes a la vialitat i en quant a l'objectiu de cobrir la paret mitgera de 10 plantes d'alçada de l'edifici veí.

La formalització dels nous edificis es planteja de forma que el canvi d'alçades entre els diversos cossos edificats es pugui resoldre amb satisfacció, tant en els aspectes de distribució interior dels habitatges com en els aspectes estructurals generals i en els aspectes formals. Així, doncs, l'edifici alt té unes característiques que el poden definir com una peça autònoma, encara que en les primeres cinc plantes tingui un programa funcional conjunt amb l'edifici més baix, tot i mantenir una imatge formal independent.

D'altra banda, la proposta d'ordenació concentra l'edificabilitat que el Pla d'Ordenació situa en planta baixa, en els cossos principals dels edificis en alçada, per tal de fer correspondre la superfície construïda possible amb el nombre d'habitatges permesos.

Tot i amb això, l'espai que queda alliberat en planta baixa tindrà la funció d'espai lliure comunitari al servei dels habitatges i entre altres coses podrà utilitzar-se per situar-hi l'accés a les plantes soterrani.

L'ordenació que aquest Pla de Millora Urbana estableix en els seus documents gràfics de projecte té una certa flexibilitat en quant a la definició de les dimensions dels edificis, perquè aquestes hauran de ser el resultat de l'estudi més acurat dels projectes específics d'obra.

Tot i aquesta flexibilitat el projecte també estableix paràmetres o cotes fixes que s'han de considerar obligatòries, màximes o mínimes, això especialment en relació a l'entorn edificat

El projecte de Reparcel·lació serà el que definirà amb exactitud el terreny corresponent al 10% de l'aprofitament del sector que s'ha de cedir a l'Ajuntament de Granollers. Aquesta definició s'haurà de dur a terme junt amb un avantprojecte de la proposta edificatòria que ajusti els paràmetres a les superfícies i als tipus d'habitatges que defineix el present Pla de Millora Urbana en la seva memòria social.

Quantificacions generals.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana ha estat objecte d'un aixecament topogràfic específic i, per tant, d'una medició sobre aquest aixecament.

Superfície total de l'àmbit**2.243,00 m²**

Distribució del sòl.

El Pla General d'Ordenació fixa per a les cessions de sòl públic un mínim del 40% de la superfície total de l'àmbit, indicant només gràficament les superfícies destinades a vialitat i a espai lliure.

Zonificació	m ²	%	POUM
Vialitat (XV-2)	335,00	14,94	-
Espais lliures (VP)	583,00	25,99	-
Total espais lliures de cessió	918,00	40,93	40,00
Sòl privat (1B)	1.325,40	59,07	60,00
TOTAL	2.243,00	100,00	100,00

Edificabilitat.

L'edificabilitat total del sector es dedueix de l'índex d'edificabilitat bruta que defineix el Pla d'Ordenació General:

$$\text{Edificabilitat total} = 2,7 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sòl} \times 2.243,00 \text{ m}^2 = \mathbf{6.056,10 \text{ m}^2}$$

Densitat.

La densitat màxima que defineix el Pla d'Ordenació General és de 300 habitatges per ha.

Densitat màxima = 300 hab./ha x 0,2243 ha = 67,29 = **67 habitatges.**

S'haurà de tenir en compte també la densitat màxima que fixa el POUM per a la zona 1B / Residencial en illa tancada – façana ampla.

Aprofitament mitjà.

Atenent al que fixa el Text Refós de la Llei del Sòl DL 1/2005, en relació a l'Aprofitament mitjà en el sòl urbà no consolidat, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

L'aplicació d'aquest 10% d'Aprofitament mitjà tindrà en compte tots els tipus edificatoris amb el seu valor relatiu, inclòs l'aprofitament que s'hagi de destinar a habitatge de promoció pública en cada un dels seus tipus.

Estructura de la propietat.

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana té un sol propietari, que és la societat **SOLARVOLAR, S.L.** amb CIF B-63865158 i seu al carrer Banys nº45 de La Garriga (B).

5. COMPROMISOS DE LA PROPIETAT I GARANTIES

La propietat del terreny objecte del Present pla de Millora Urbana és única i per tant no s'haurà de constituir Junta de Compensació per dur a terme el desenvolupament urbanístic del sector.

La propietat, que és promotora, té capacitat econòmica acreditada per a fer front al desenvolupament urbanístic del sector.

La propietat promotora del Pla de Millora Urbana adquireix els compromisos següents davant l'administració actuant:

1. Compromís de dur a terme el desenvolupament urbanístic del sector.
2. Compromís d'executar les obres d'urbanització i la implantació dels serveis en els terminis que indica el Pla de Millora Urbana.
3. Compromís de cedir els terrenys destinats a espais públics que fixa el Pla de Millora Urbana.
4. Compromís de cedir a l'Ajuntament els terrenys que corresponen al 10% de l'aprofitament del sector.
5. Compromís de promoure l'habitatge de protecció pública segons s'indica en la memòria social del Pla de Millora Urbana.
6. Compromís de cedir a l'administració municipal les obres d'urbanització i els serveis una vegada estiguin executades, tal com preveu el Pla de Millora Urbana.
7. Compromís de constituir la garantia del compliment de les obres d'urbanització, en qualsevol de les formes que preveu la legislació vigent, indicant especial preferència en vers de la forma d'aval bancari.
8. Compromís de complementar la garantia, si fos necessari, i en els supòsits previstos en el Text Refós de la llei d'urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol.
9. Compromís de no iniciar cap obra urbanitzadora abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, ni abans d'haver constituït la garantia prevista en la legislació vigent.

6. MEMÒRIA SOCIAL

Una de les condicions que marca el Pla d'Ordenació General pel desenvolupament del present sector és el de reservar el 30% de l'edificabilitat per a habitatge de protecció pública.

Així doncs, atenent al contingut de l'article 57 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005, el 20% d'aquesta reserva haurà de ser per habitatge de promoció pública en règim general i el 10% restant per a habitatge amb algun altre tipus de protecció (concertat, ...) atenent que la ciutat de Granollers supera els 10.000 habitants.

L'aplicació estricta d'aquests percentatges a l'edificabilitat del present sector faria molt difícil la concreció física i la gestió de l'habitatge de protecció, perquè l'ordenació que s'ha de dur a terme es formalitza en una edificació molt compacta. Tant l'assignació dels espais destinats a l'habitatge de protecció pública com la gestió del seu desenvolupament entre la promoció privada i la promoció pública comportarien una complexitat difícil de dur a terme.

Per això, el Pla de Millora Urbana planteja el càlcul conjunt de la reserva per habitatge de protecció pública i del 10% de l'aprofitament urbanístic que s'ha de cedir a l'Ajuntament.

Així, a partir de l'assignació d'uns valors que equiparin cada un dels tipus d'habitatge o d'altres tipus edificatoris es podrà deduir el 10% de l'aprofitament en unitats de valor en relació al conjunt del sector.

Aquestes unitats de valor es podran reconvertir en superfície construïda d'habitatge de protecció pública, de manera que l'aprofitament que rebí l'Ajuntament correspongui tot a aquest tipus d'habitatge.

Com a resultat d'aquest càlcul conjunt el Pla de Millora Urbana podrà reservar un terreny, independentment de la resta de l'actuació, que sigui apte per ser edificat amb destinació exclusiva a l'habitatge de protecció pública i que el seu aprofitament sigui equivalent al 10% de l'aprofitament del sector.

La resta de superfície destinada a habitatge de protecció pública que no pugui ser adjudicada a l'Ajuntament mitjançant aquest sistema l'haurà de reservar la promoció privada en la seva actuació. Això és fàcilment gestionable perquè seran pocs habitatges i del tipus concertat.

Unitats de valor.

Les unitats de valor que s'apliquen als diferents tipus edificatoris es dedueixen a partir dels valors que estableix l'administració per a l'habitatge protegit i per a l'habitatge concertat, i la relació que aquests tenen en front als preus de l'habitatge lliure.

Així doncs, s'estableix com a preu de l'habitatge lliure, a partir de dades publicades en relació a la ciutat de Granollers de principis de l'any 2007:

- Preu de l'habitatge lliure4.899,00 €/m² útil
- Preu de local comercial.....2.449,50 €/m² útil

Els preus de l'habitatge de protecció pública són també de l'any 2007:

- Preu de l'habitatge de protecció oficial / règim general 1.863,68 €/m² útil
- Preu de l'habitatge de protecció oficial de preu concertat.....2.096,64 €/m² útil

Coefficients / Unitats de valor.

- Habitatge lliure 4.899,00 €/m² útil Valor 1,000
- Habitatge règim general 1.863,68 / 4.899,00 €/m² útil Valor 0,380
- Habitatge preu concertat 2.096,64 / 4.899,00 €/m² útil Valor 0,428
- Locals comercials 2.449,50 / 4.899,00 €/m² útil Valor 0,500

Aplicació de coeficients.

Aquesta aplicació es fa a partir d'una proposta que reserva 500 m² útils de local comercial en planta baixa, que es dedueixen de l'edificabilitat assignada a l'habitatge en règim lliure.

Les superfícies reservades per habitatge de protecció pública corresponen a l'aplicació dels percentatges del 20% i del 10% a l'edificabilitat total del sector.

Tipus habitatge	%	Edificabilitat m ²	Coefficient	Unitats de valor
Lliure	70	4.239,27		
dividit en: Habitatge		3.739,27	1,000	3.739,270
Local		500,00	0,500	250,000
Protecció Règim general	20	1.211,22	0,380	460,263
Protecció preu concertat	10	605,61	0,428	259,201
TOTAL SECTOR	-	6.056,10	-	4.708,734

Aprofitament de cessió.

A l'Ajuntament s'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament total del sector.

Aquest aprofitament de cessió serà el 10% del total d'Unitats de Valor:

$$\text{Aprofitament cessió} = 4.708,734 \text{ Unitats de Valor} \times 10\% = \mathbf{470,873 \text{ U.V.}}$$

Les Unitats de Valor corresponents a l'aprofitament de cessió es converteixen en superfície d'habitatge de Protecció Oficial de la forma següent:

Unitats de Valor de l'aprofitament de cessió	470,873 U.V.
<u>Total Unitats de Valor de Règim general.....</u>	<u>460,263 U.V.</u>
Resta d'Unitats de Valor	10,610 U.V.

Aquesta resta de 10,610 U.V. seran, doncs, d'habitatge de protecció de preu concertat.

Així doncs, correspon a l'aprofitament de cessió:

Total habitatge protecció règim general	460,263 U.V. / 0,380 =	1.211,22 m ²
Habitatges preu concertat	10,610 U.V. / 0,428 =	24,79 m ²
Total cessió del 10% aprofitament.		1.236,01 m²

A la promoció privada li correspondrà, doncs, la gestió de la resta de l'habitatge de Protecció de preu concertat:

$$605,61 \text{ m}^2 - 24,79 \text{ m}^2 = \mathbf{580,82 \text{ m}^2}$$

Densitat d'habitatges.

El Pla d'Ordenació General fixa per aquest sector una densitat màxima de 300 habitatges per hectàrea que corresponen a 67 habitatges en total.

La qualificació de zona 1B/Residencial en illa tancada – façana ampla en la que està englobat el sector, limita la densitat al criteri següent:

- Habitatges en lliure mercat: densitat = sostre destinat a habitatge / 85 m²
- Habitatges de protecció pública: densitat = sostre destinat a habitatge / 65 m²

Així, aplicant les superfícies del present Pla de Millora Urbana resulta:

- Habitatges en règim lliure.....3.739,27 m² / 85 m² = 44 habitatges
- Habitatges de règim protegit..... 1.816,83 m² / 65 m² =28 habitatges
- TOTAL 5.556,10 m² 72 habitatges

S'aplicarà la densitat que correspongui al criteri més restrictiu dels dos.

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

QUADRE RESUM

Tipus habitatge	Promoció pública		Promoció privada		TOTAL		%
	m ²	Nº habit.	m ²	Nº habit.	m ²	Nº habit.	
Lliure	-	-	3.739,27	44	3.739,27	44	61,74
HPP	1.211,22	16	-	-	1.211,22	16	20,00
Concertat	24,79		580,82	7	605,61	7	10,00
Total habitatge	1.236,01	16	4.320,09	51	5.556,10	67	91,74
Local comercial	-		500,00		500,00		8,26
TOTAL SECTOR	1.236,01		4.820,09		6.056,10		100,00

La proposta que planteja el present Pla de Millora Urbana, a partir del càlcul conjunt de l'Aprofitament Mitjà i de la previsió per habitatge de protecció pública, es formalitza en la reserva d'un solar de cessió per l'Ajuntament en el que es pot construir un edifici destinat a habitatges de promoció pública, amb un sostre que té el valor equivalent al 10% de l'aprofitament del sector.

Granollers, febrer de 2008.

Signat,

FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES SL

PLAÇA SERRAT I BONASTRE, 10 - GRANOLLERS
Tel.-Fax 93 866 65 37 / f.llibosella@menta.net

Ferran Llistosella Vidal



DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - 122

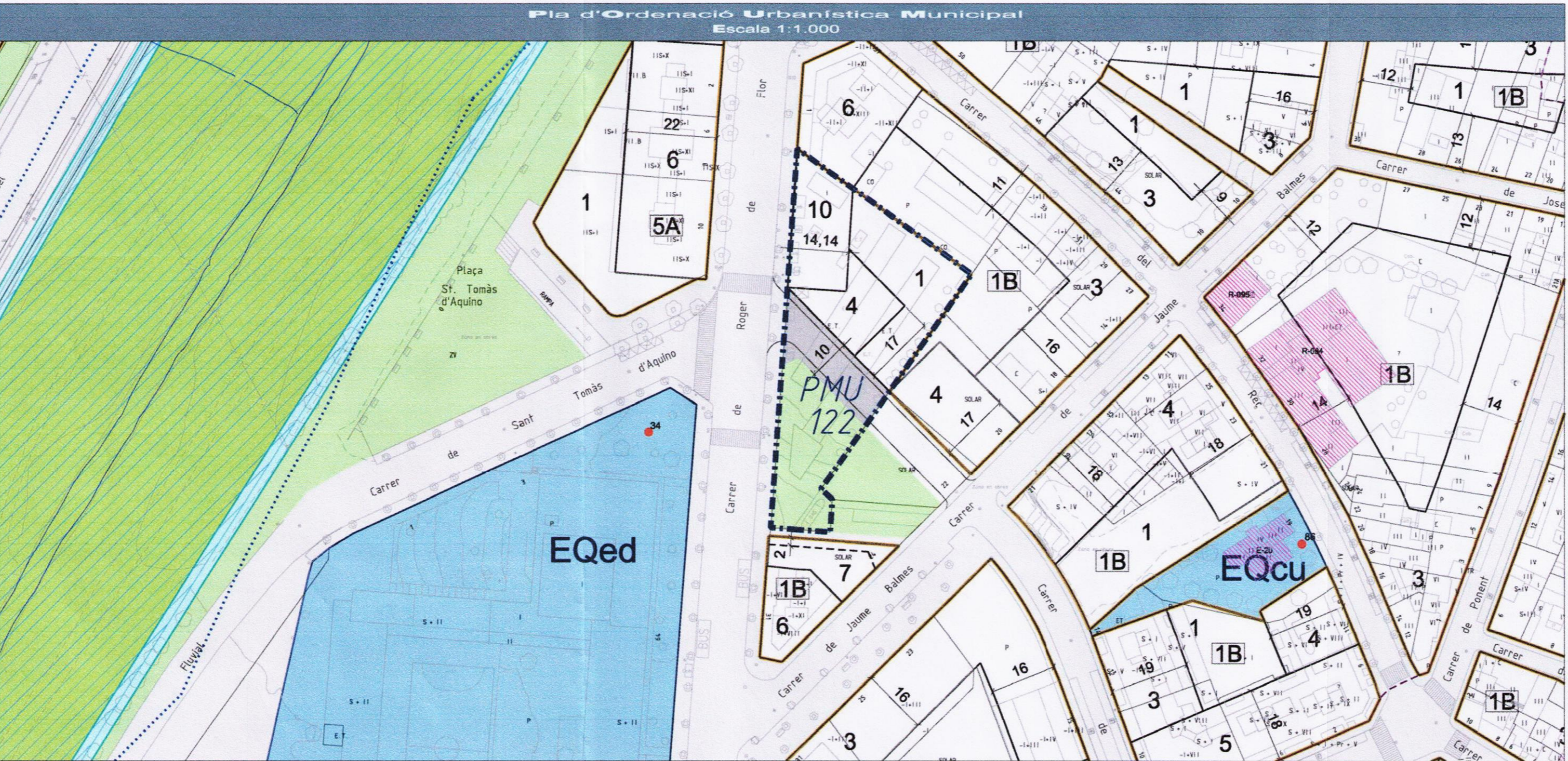
Carrer Roger de Flor - GRANOLLERS (B) -

Promotor: SOLARVOLAR. S.L.

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

Exp. Núm. 596-05 / febrer 2008

PLA DE MILLORA URBANA



pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers

Pla de Millora Urbana 122. Sòl urbà no consolidat

AJUNTAMENT EN PLE
 Sessió 7 de 30 de 10/04 de 2007

Visat: 2007018220

PLANEJAMENT DERIVAT
 PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS
 Emplaçament: Roger de Flor Sector 122
 Municipi: Granollers
 Arquitectes: LLISTOSELLA I DAL FERRAN
 Clients: Solarvolar SL

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya



HIGH: D06LUNCTUFA0007VPR0002E=H
 HIGH CODE: VIL0A0005BEM0307UN0000041=H
 Document: C04C-0007018220-113111001 Data Veat: 25/07/2007

PMU 122

CARRER ROGER DE FLOR GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:
SOLARVOLAR SL

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES SL

Exp.Nº 596-05 - Juliol 2007

PLANOL D'INFORMACIÓ
SITUACIÓ I PLANEJAMENT

e.1:1000/5000  25m



Oficina Virtual del Catastro
CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia de BARCELONA
 Municipio de GRANOLLERS
 Proyección: U.T.M. Huso: 31
 ESCALA 1:1.200



AJUNTAMENT EN PLE
 Sessió 7 de 30 de febrer de 2007

Visat: 2007018220

PLANEJAMENT D'ENYAT
 PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS
 L. 10/2005
 Ajuntament de Roger de Flor Sector 122
 Arquitectes: LLISTOSELLA VIDAL I FERRAN
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
 Client: Solarvolar SL

Hash: DBELLHCC1E64867AF9E4B22e
 Hash COAC: VTLA0303B8E06N03N04R04Q1Y
 Document: COAC-2007018220-213170-01 Data Viat: 26/7/2007

PLA DE MILLORA URBANA

252

PMU 122

CARRER ROGER DE FLOR
 GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:
SOLARVOLAR SL

**FERRAN LLISTOSELLA
 ARQUITECTES SL**

Exp.Nº 596-05 - Juliol 2007

PLANOL D'INFORMACIÓ
PLANOL CADASTRAL

e.1:1000 25m

PLA DE MILLORA URBANA

AJUNTAMENT EN PLE
BALMES
Sessió 7. de 3.0 de Juny de 2007

PMU 122

CARRER ROGER DE FLOR GRANOLLERS (B)

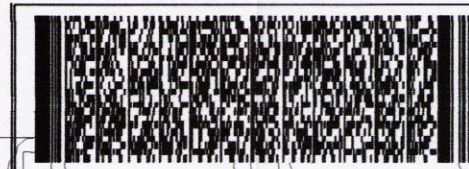
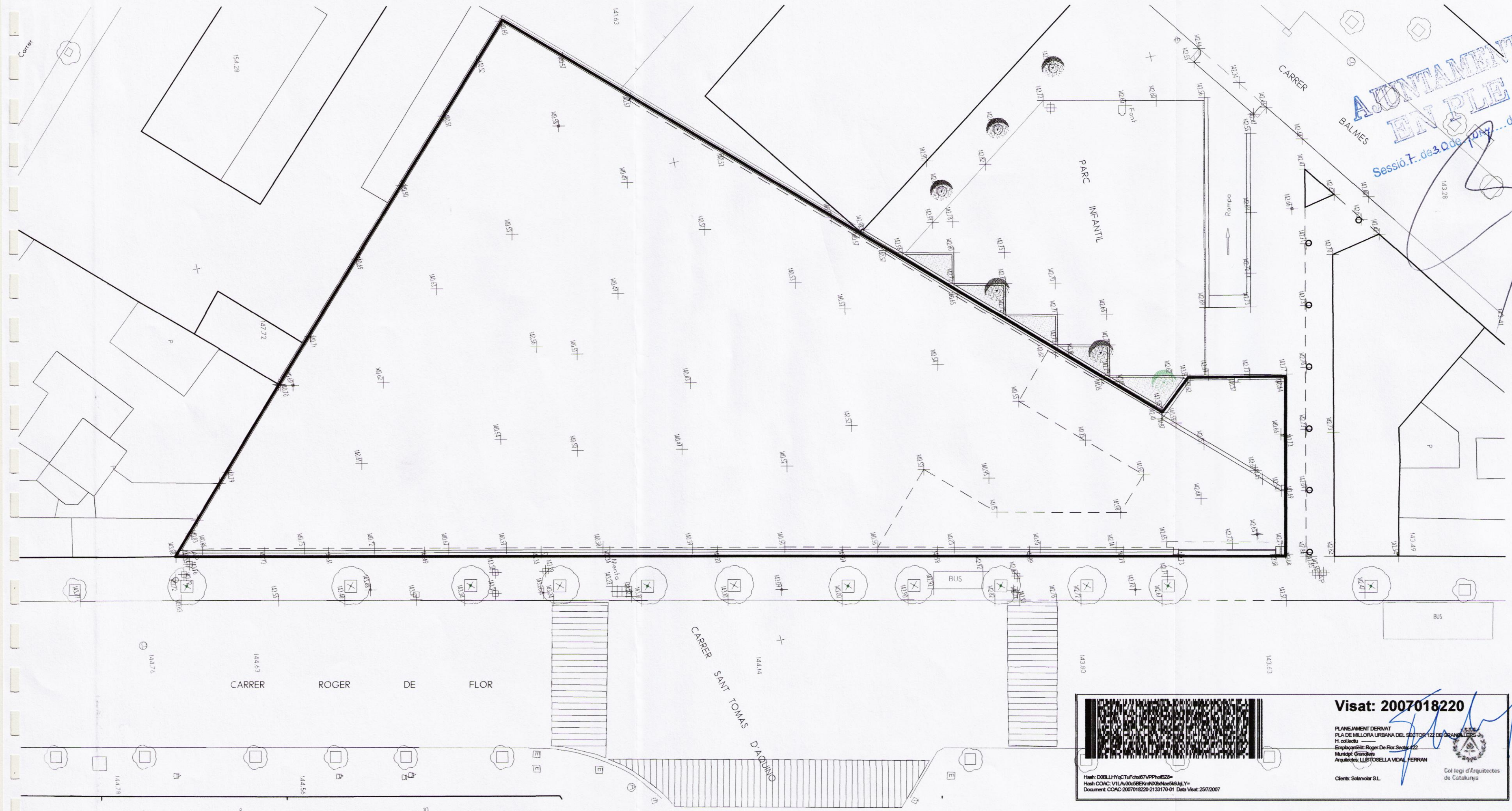
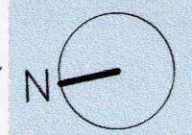
PROMOTOR:
SOLARVOLAR SL

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES SL

Exp.Nº 596-05 - juliol 2007

PLANOL D'INFORMACIÓ
TOPOGRAFIC

e.1:250



Hash: D0BLHYqCtUfch67VPPh4828=
Hash COAC: V1LA/30:5BEKmNXbNae9kUqLY=
Document: COAC-2007018220-2133170-01 Data Visat: 25/7/2007

Visat: 2007018220

PLANEJAMENT DERIVAT
PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS
H. col·lectiu
Empresari: Roger De Flor Sector 122
Municipi: Granollers
Arquitecte: LLISTOSELLA VIDAL, FERRAN

Client: Solarvolar SL



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

PLA DE MILLORA URBANA

PMU 122

CARRER ROGER DE FLOR GRANOLLERS (B)

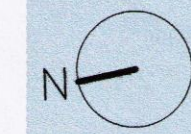
PROMOTOR:
SOLARVOLAR SL

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES SL

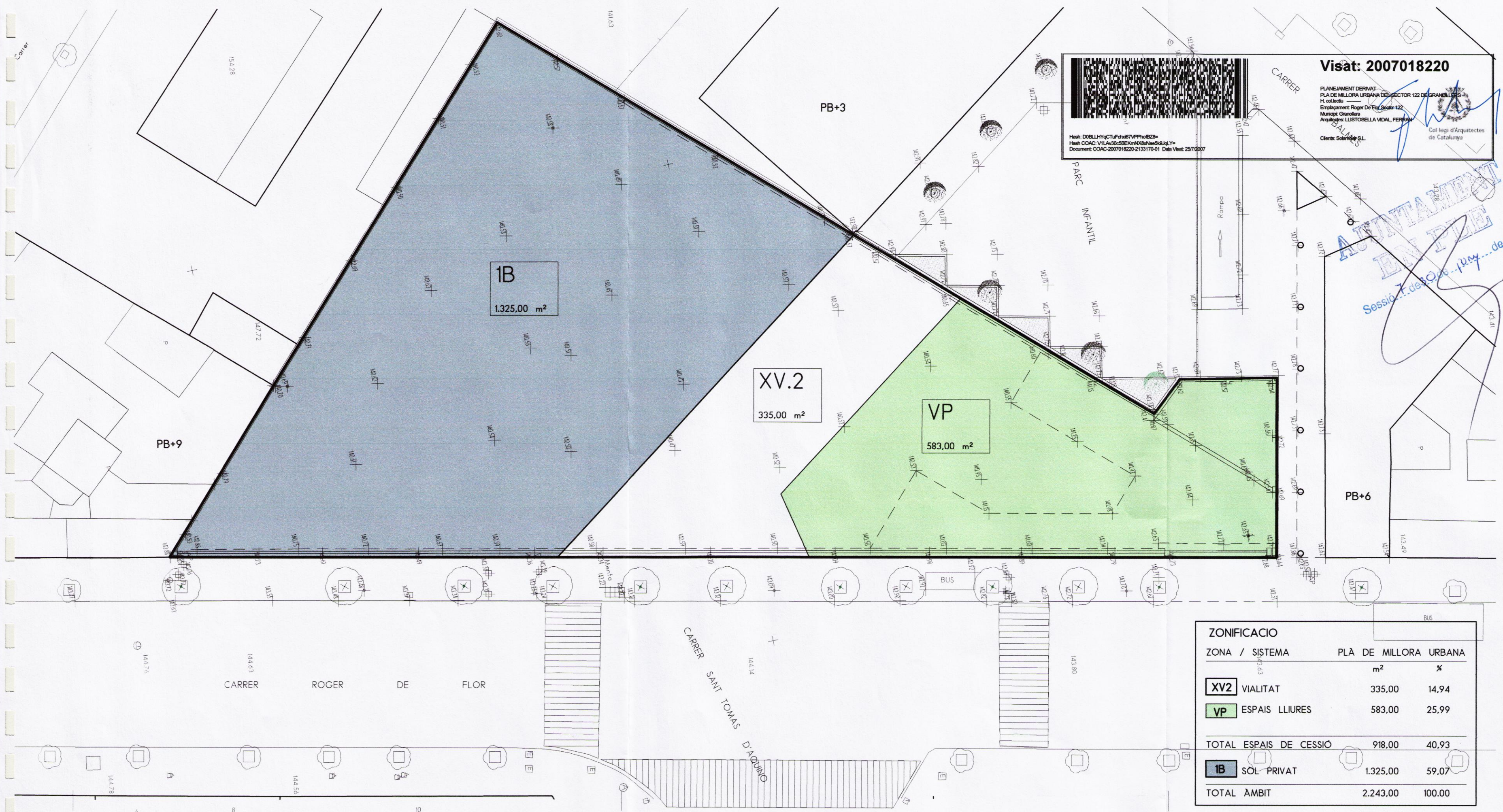
Exp.Nº 596-05 - Juliol 2007

PLANOL D'ORDENACIO ZONIFICACIO

e.1:250



4



Visat: 2007018220

PLANEJAMENT DERIVAT
PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS
H. col·lectiu
Emplaçament: Roger De Flor Sector 122
Municipi: Granollers
Arquitecte: LLISTOSELLA VIDAL, FERRAN
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

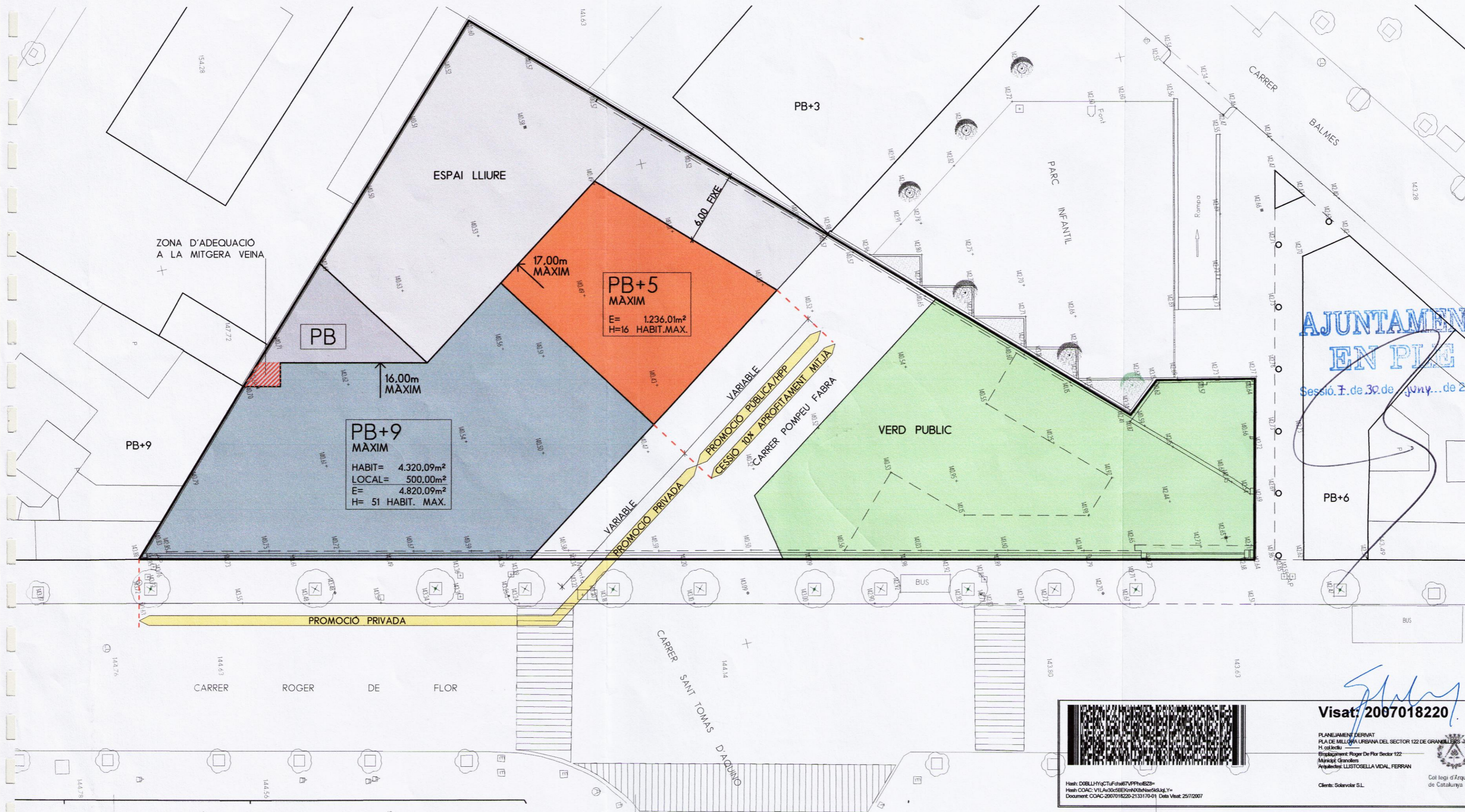
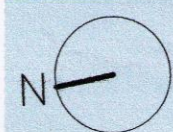
Cients: Solarvolar SL

Hash: D08LLHYqTUfChw67VFPPh0E2P+
Hash COAC: V1LAr0b5G5EYvK8BhNwd9AIdLr+
Document: COAC-2007018220-2133170-01 Data Visat: 25/7/2007

AJUNTAMENT DE PZLE

Sessió F. del 04 de febrer de 2007

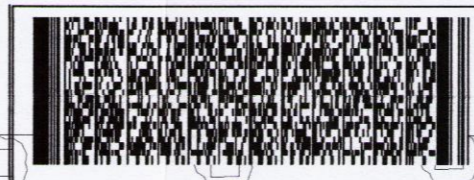
ZONIFICACIO		
ZONA / SISTEMA	PLA DE MILLORA URBANA	
	m²	%
XV2 VIALITAT	335.00	14.94
VP ESPAIS LLIURES	583.00	25.99
TOTAL ESPAIS DE CESSIO	918.00	40.93
1B SOL PRIVAT	1.325.00	59.07
TOTAL AMBIT	2.243.00	100.00



AJUNTAMENT EN PLE
 Sessió E de 30 de juny... de 2008

PB+9 MAXIM
 HABIT= 4.320,09m²
 LOCAL= 500,00m²
 E= 4.820,09m²
 H= 51 HABIT. MAX.

PB+5 MAXIM
 E= 1.236,01m²
 H=16 HABIT.MAX.



Hash: DOBLHYqCTuFchw67VPPhoE2Z+
 Hash COAC: VILAu30u5E3F0n0k0h0e0k0q0L1+
 Document: COAC-2007018220-2133170-01 Data Visat: 25/7/2007

Visat: 2007018220

PLANEJAMENT DERIVAT
 PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS
 H. col·lectiu
 Emplaçament: Roger De Flor Sector 122
 Municipi: Granollers
 Arquitectes: LLISTOSELLA VIDAL, FERRAN
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Cients: Solarvolar S.L.

NORMES REGULADORES

AJUNTAMENT
EN PLE

Sessió 7 de 30 de Juny de 2008



PLA DE MILLORA URBANA

PMU - 122

Carrer Roger de Flor - GRANOLLERS (B) -

Promotor: SOLARVOLAR, S.L.

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

Exp. Núm. 596-05 / maig 2008

NORMES REGULADORES

ÍNDIX

Capítol 1r.	Disposicions generals	Pàg. 2
Capítol 2n.	Gestió del Pla de Millora Urbana	Pàg. 5
Capítol 3r.	Règim urbanístic del Sòl.....	Pàg. 6
Capítol 4t.	Desenvolupament del Pla de Millora Urbana.....	Pàg. 8
Capítol 5è.	Sistemes. Regulació	Pàg. 9
Capítol 6è.	Condicions d'Edificació i Ús.....	Pàg. 12
Capítol 7è.	Urbanització.....	Pàg. 18

CAPÍTOL 1r.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició.

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-122 definit en el POUM de Granollers, segons queda determinat a tots els plànols que s'acompanyen. També aquestes ordenances determinen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'aprofitament de les finques incloses en el seu perímetre.

Art. 2. Àmbit.

Correspon al PMU-122 en sòl urbà del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent de Granollers. Queda delimitat pel carrer Roger de Flor entre la Plaça de la Constitució i el carrer Balmes, de Granollers.

Art. 3. Marc Legal.

El Pla de Millora Urbana s'ha redactat d'acord amb el que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent. També es redacta d'acord amb allò que es preveu als articles 12 i 13 de la normativa pel desenvolupament del Pla en sòl urbà, amb les precisions i paràmetres de les tipologies específiques i de les ordenances d'edificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Tot d'acord amb la Llei d'Urbanisme, Text Refós DL 1/2005 de 26 de juliol i amb el Reglament de la llei D 305/2006 de 18 de juliol.

Art. 4. Contingut.

El Pla de Millora Urbana conté els documents següents:

1. Memòria.
2. Plànols d'informació i plànols d'ordenació.
3. Normes reguladores.
4. Avaluació econòmica, viabilitat i Pla d'etapes.
5. Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Art. 5. Vigència i revisió.

El Pla de Millora Urbana tindrà vigència mentre no s'executin la totalitat de les seves determinacions. S'haurà de revisar quan per causa de la modificació o revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'alterin les determinacions del sector i aquest encara no estigui desenvolupat.

Art. 6. Modificacions.

Les modificacions del Pla de Millora Urbana hauran de respectar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i els criteris generals d'estructura definits en aquest mateix pla. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions i perímetres del Pla de Millora Urbana, ocasionades per l'adaptació al lloc, que no suposin variacions de superfícies i d'edificabilitat superiors al 5%.

Art. 7. Interpretació.

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevaldran els d'escala més gran, és a dir els que tinguin més definició.

Art. 8. Aplicació supletòria del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

En totes aquelles determinacions urbanístiques que, pel seu caràcter general, no es regulin en el present Pla de Millora Urbana, seran d'aplicació les disposicions pròpies del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

CAPÍTOL 2n.**GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA**

Art. 9. Sistema d'Actuació.

1. La iniciativa per a l'execució del Pla de Millora Urbana correspon als propietaris del sector, que hauran de fer-ho seguint el que preveu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol.
2. Es defineix com a Sistema d'Actuació per l'execució del Pla de Millora Urbana el de **reparcel·lació** en la modalitat de **compensació bàsica**, regulat pels articles 124 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2005 de 26 de juliol.
3. No serà necessari crear Junta de Compensació perquè el sector el forma inicialment una única propietat.

CAPÍTOL 3r.**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****Art. 10. Elements de regulació.**

1. La regulació jurídico-urbanística del sòl inclòs en el Pla de Millora Urbana està determinada pels següents elements:

Deures i càrregues derivats del Pla de Millora Urbana.

Assignació d'usos detallats del Sòl mitjançant la seva qualificació en Sistemes i Zones.

Art. 11. Deures i càrregues derivats del Pla de Millora Urbana.

1. El propietari haurà de cedir a favor de l'Ajuntament els terrenys destinats a vials i parcs i jardins públics. També haurà de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
2. Correran, també, a càrrec del propietari del sector les obres d'urbanització.
3. La constitució de la garantia equivalent al 12% del valor de les obres d'urbanització, segons previsió de l'art. 101.3 TRLUC, és condició d'eficàcia d'aquest Pla de Millora Urbana. Per aquest motiu, d'acord amb allò previst per l'art. 100.3 TRLUC, el propietari de l'àmbit constituirà aquesta garantia en el termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana.
4. Els terrenys de cessió obligatòria, en compliment de l'article 212.a TRLUC, hauran de ser lliurats a l'Ajuntament en ple domini i lliure de càrregues, dins d'un termini no superior a tres mesos comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució, en aquest cas de la propietat del sector, segons allò previst per l'article 169.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
5. El propietari haurà de dur a terme i costejar les obres fora de l'àmbit que siguin necessàries per garantir la connectivitat de la xarxa viària i de les zones de jardins públics. Aquestes obres hauran de fer-se simultàniament amb les de la resta del Pla de Millora Urbana.

Art. 12. Garanties.

1. En totes les actuacions prèvies a les obres d'urbanització se seguiran les prescripcions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol i el seu Reglament Decret 305/2006, podent l'Ajuntament establir les fiances que consideri oportunes.

CAPÍTOL 4t.**DESENVOLUPAMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA****Art. 13. Règim general.**

El Pla de Millora Urbana es desenvoluparà a partir de l'aplicació de les determinacions gràfiques dels Plànols d'Ordenació, de les Condicions d'Edificació i Ús, incloses en el Capítol 5è. d'aquest document, i del Projecte d'Urbanització.

Per al desenvolupament del Pla també podran redactar-se Ordenacions de Volums, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació, que precisaran, ajustaran, o modificaran parcialment, les determinacions d'ordenació física del pla, sempre d'acord amb l'article 80 del Reglament de la llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, que desenvolupa l'article 65 del Text Refós de la Llei DL 1/2005 de 26 de juliol.

Art. 14. Reajustament d'alineacions i rasants i concreció de l'ordenació de volums.

Per a reajustar alineacions i rasants o per a concretar l'ordenació de volums de les edificacions, en el cas de què el planejament ho permeti, se seguiran les prescripcions descrites als articles 251 i 252 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 15. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que es redacti pel desenvolupament del pla es tramitarà d'acord amb allò previst als articles 87.6 a 87.8 del Decret legislatiu 1/2005 i incorporarà el contingut previst pels articles 70 Decret Legislatiu 1/2005, 97 del Decret 305/2006, i 15 del TRLS 76, a més a més de a les condicions tècniques detallades en els plànols d'ordenació i el Capítol 7è d'aquestes Ordenances.

El Projecte d'Urbanització haurà d'incloure les obres relatives a les connexions de la xarxa viària i dels espais públics del sector necessàries per al seu complet desenvolupament.

Art. 16. Projectes de Parcel·lació.

Les parcel·lacions hauran de distribuir el sòl d'aprofitament privat de manera que es correspongui amb les determinacions de la documentació gràfica d'ordenació normativa del present Pla de Millora Urbana.

CAPÍTOL 5è.**SISTEMES. REGULACIÓ**

Art. 17. Sistemes.

Són els sistemes locals o generals, que completen "l'Estructura General i Orgànica del Territori" en el sector, i en aplicació de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

El Pla de Millora Urbana distingeix entre els sistemes següents:

Vialitat i Aparcaments. (XV-2)

Parcs i jardins públics. (VP)

Art. 18. Vialitat i Aparcaments (XV-2).

L'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament derivat, tot seguint les pautes del planejament general, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari en el marc dels estàndards fixats per aquest sector.

En els plànols d'ordenació del Pla de Millora Urbana es defineixen el traçat, les alineacions i les rasants de la perllongació del carrer Pompeu Fabra, que és l'únic que es defineix en aquest àmbit.

Aquesta definició general de la urbanització de les vies de comunicació del sector, haurà de ser desenvolupada i detallada a través del Projecte d'Urbanització corresponent.

Per la regulació específica d'aquest sistema s'atendran les especificacions que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix en el Títol IV, Capítol 2, articles 153 al 160, de les Normes Urbanístiques.

Art. 19. Parcs i jardins públics (VP).

En aquest sistema s'inclou la plaça pública situada al llarg del carrer Roger de Flor, que s'ha de complementar amb la plaça existent en el carrer Balmes.

En el plànol d'ordenació que defineix la zonificació es delimiten les àrees que pertanyen a aquest sistema.

Les intervencions i els usos d'aquests espais queden regulades en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en el Títol IV, Capítol 2 de les Normes Urbanístiques, articles 165 al 170.

CAPÍTOL 6è.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Art. 20. Regulació de paràmetres específics.

Aquest Pla de Millora Urbana adopta, per tot el que no es regula específicament en els articles següents, la regulació dels paràmetres que fixen la Normativa Urbanística i les Ordenances d'Edificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

Art. 21. Tipus d'edificació.

En aquest Pla de Millora Urbana es defineix un sol tipus d'edificació que es correspon amb la tipologia següent:

- Edificació adscrita al sistema d'ordenació segons alineació de vial.

Les condicions d'edificació, tant de caràcter general com específiques són les que fixa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el seu Títol III, Capítol 1, 2 i 3, articles del 66 al 87.

En el plànol nº 5 de regulació de l'edificació es defineixen les alineacions i la situació dels edificis respecte els vials.

Art. 22. Sostre màxim i nombre d'habitatges.

L'edificabilitat del sector es distribuirà en dos edificis separats: Un de promoció privada i un de promoció pública, corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament de Granollers.

- El sostre màxim adscrit als habitatges de règim lliure serà de 3.739,27 m², corresponent a un màxim de 44 habitatges.
- El sostre mínim adscrit als habitatges de règim de protecció pública serà de 1.816,83 m², corresponent a un mínim de 23 habitatges.
 - D'aquest sostre 1.211,22 m² com a mínim es destinaran a 16 habitatges de protecció en règim general i 605,61 m² a 7 habitatges de protecció en règim concertat.
- El sostre destinat a local comercial podrà ser el sostre que resti de l'edificabilitat total del sector (6.056,10m²), una vegada establerta l'assignació de superfícies als habitatges amb les limitacions dels punts anteriors.

Art. 23. Alçada reguladora i nombre de plantes.

L'alçada reguladora dels edificis que preveu el Pla de Millora s'adapta als criteris del POUM, que estan en relació directa amb el nombre de plantes.

El plànol nº 5 de regulació de l'edificació estableix un nombre màxim de plantes dels diversos edificis, contant que tenen un perímetre variable en fixar la profunditat edificable màxima amb un cert marge.

Per això s'estableixen les alçades reguladores màximes següents en funció del nombre de plantes possible:

- Planta baixa sola 5 m.
- Planta baixa + 4 plantes 17,75 m.
- Planta baixa + 5 plantes 20,90 m.
- Planta baixa + 8 plantes 30,35 m.
- Planta baixa + 9 plantes 33,50 m.

Art. 24. Fondària edificable.

La fondària edificable màxima es fixa de la forma següent:

- Planta baixa:
 - Segons la definició del plànol nº5, "Regulació de l'edificació".
- Edificis de Planta 1ª en amunt:
 - 16m. en relació a la façana del carrer Roger de Flor.
 - 17m. en relació a la façana del carrer Pompeu Fabra.

Art. 25. Espai lliure privat .

- L'espai lliure interior es regirà per les determinacions de l'article 86 de les Normes Reguladores del POUM.

Art. 26. Usos.

El Pla de Millora Urbana desenvolupa la regulació d'usos del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, adaptant l'ús global i els usos compatibles previstos a les tipologies d'edificació que es defineixen.

Ús comercial:

L'oferta comercial al detall en format d'establiment mitjà, en tot l'àmbit del Pla de Millora Urbana estarà subjecte a allò que determina la llei 18/2005 de 27 de desembre d'equipaments comercials, incloses les excepcions previstes, i si s'escau li serà d'aplicació l'article 13.8 de l'esmentada llei. L'oferta comercial al detall estarà subjecta, també, al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) vigent, o el que el substitueixi.

Ús d'habitatge:

L'ús d'habitatge es regula segons l'article 127 al 132 de les Normes Urbanístiques del POUM de Granollers.

Ús d'aparcament.

Les reserves d'aparcament queden regulades en els articles 123 al 126 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Ordenació. Tot i amb això s'haurà de preveure com a mínim el nombre de places següent:

- Ús d'habitatge: dues places per habitatge de 100 m² de superfície construïda o més, una i mitja per habitatge entre 65 m² i 100 m² i una plaça per habitatge inferior a 65 m² construïts..
- Ús comercial/oficines: una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
- Ús hotelier: una plaça per cada habitació.
- Ús restauració: una plaça per cada 10 persones.
- Ús recreatiu: una plaça per cada 5 localitats, excepte previsions de l'article 133.
- Ús educatiu: una plaça per cada 3 persones treballadores docents o auxiliars.
- Ús sanitari-assistencial: una plaça per cada 4 llits o 5 consultes ambulatòries.

CAPÍTOL 7è.

URBANITZACIÓ

Art. 27. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que ha de desenvolupar aquest pla junt amb els possibles projectes d'urbanització complementaria, fixaran exactament el tractament constructiu dels espais adscrits als sistemes de vialitat, parcs i jardins, definits inicialment en aquestes ordenances i als plànols d'ordenació, i hauran d'assolir el grau de definició de projecte d'execució.

Aquests projectes recolliran les determinacions sobre els continguts que s'expressen en els plànols de definició de la xarxa viària i de les xarxes d'abastament.



Aparcament.

El Projecte d'Urbanització fixarà, si cal, àrees d'aparcament en els vials, integrades en la secció general.

Granollers, gener de 2008.

Signat,
FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES S.L
 PLÇA SERRAT I BONASTRE, 10 - GRANOLLERS
 Tel.-Fax 93 860 65 37 / f.llibosella@menta.net

L'arquitecte

	<p>Visat: 2007018220</p>
	<p>PLANEJAMENT DERIVAT PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS H. col·lectiu Emplaçament: Plaça De Flix Sedor 122 Municipi: Granollers Arquitectes: LLISTOSELLA VIDAL FERRAN</p>
<p>Hash: D08LLHyGtLFchv8TVFFh08Z0+ Hash COA/C: V18A v00c58E0c7N0iB0N0a99J0J.Y+ Document: COA/C-2007018220-2131170-01 Data Visat: 25/7/2007</p>	<p>Client: Solarvolar S.L</p>  <p>Col·legi d'Arquitectes de Catalunya</p>

AVALUACIÓ ECONÒMICA, VIABILITAT I PLA D'ETAPES

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - 122

Carrer Roger de Flor - GRANOLLERS (B) -

Promotor: SOLARVOLAR.S.L.

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

Exp. Núm. 596-05 / febrer 2008

AVALUACIÓ ECONÒMICA, VIABILITAT I PLA D'ETAPES

L'objecte de l'estudi econòmic és la de fer una aproximació als costos d'execució de les obres d'urbanització previstes en el Pla de Millora Urbana i la d'avaluar els costos complementaris de gestió i la seva repercussió sobre la superfície i l'aprofitament del sector per comprovar-ne la seva viabilitat.

Per ser una avaluació aproximada, aquesta es fa a partir de preus unitaris de referència obtinguts d'altres actuacions recents o bé deduïts de bases de dades de preus de la construcció, també recents. Aquests preus s'incrementen amb la previsió d'augment del IPC d'un any, que és el temps probable que transcorri fins a la confecció dels pressupostos reals del projecte d'urbanització.

Obres d'urbanització.

Tipus d'espai públic	Superfície m ²	Preu unitari €/ m ²	Preu final €/ m ²
Vialitat (Amplada 10 m)	335,00	150,00	50.250,00
Plaça	583,00	90,00	52.470,00
TOTAL	918,00		102.720,00

Altres despeses generals

Pla de Millora Urbana	14.500,00
Projecte d'Urbanització i de Seguretat i Salut	12.800,00
Projecte de Reparcel·lació	7.600,00
Administració, Notaria i Registre	5.500,00
SUMA	40.400,00
TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ I DESPESES GENERALS	143.120,00
+ 16% IVA	22.900,00
TOTAL URBANITZACIÓ I DESPESES GENERALS AMB IVA	166.020,00

Repercussió dels costos.

Els valors de les repercussions sobre les superfícies dels sectors són els que confirmen i justifiquen la viabilitat econòmica de la promoció.

Repercussió: (sense iva)

- ♦ Sobre la superfície total bruta : $166.020,00 \text{ €} / 2.243,00 \text{ m}^2 = 74,01 \text{ €} / \text{m}^2$
- ♦ Sobre el sòl privat net : $166.020,00 \text{ €} / 1.325,00 \text{ m}^2 = 125,30 \text{ €} / \text{m}^2$
- ♦ Sobre l'edificabilitat : $166.020,00 \text{ €} / 6.056,10 \text{ m}^2 = 27,41 \text{ €} / \text{m}^2$

PLA D'ETAPES

Projectes d'urbanització:

La documentació relativa a les obres d'urbanització bàsica assolirà el grau de projecte d'execució abans de la seva aprovació provisional.

La resta de les obres d'urbanització que es determini amb els Projectes d'Urbanització complementaris que han de completar les prescripcions del Pla de Millora Urbana, també hauran d'assolir el grau del projecte d'execució abans de la seva aprovació provisional.

Els pressupostos estaran detallats per partides d'obra i els preus s'hauran de justificar.

Etapes:

S'estableix una etapa única per a executar les determinacions del Pla de Millora Urbana, perquè així ho permet l'estructura de la propietat i perquè la concentració de l'edificabilitat que s'estableix no fa aconsellable subdividir el sector. Aquest fet s'ha de tenir en compte també en la redacció del Projecte d'Urbanització.

Tot i amb això, es concreta un **pla d'etapes** en relació als tràmits i a l'execució de les obres d'urbanització:

1. En el termini de quatre mesos, a partir de l'**aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana** la propietat presentarà a tràmit els Projectes d'Urbanització bàsica i complementaris i el Projecte de Reparcel·lació per la seva aprovació.

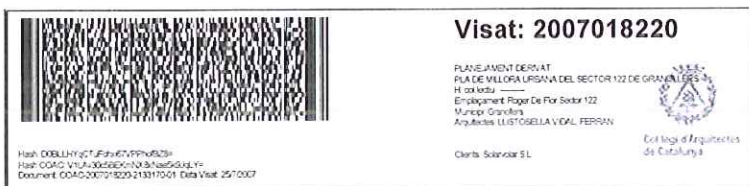
FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

2. En el termini de quatre mesos, a partir de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, i del Projecte d'Urbanització s'hauran de començar les obres d'urbanització i aquestes tindran una durada màxima d'un any.
3. La urbanització fora de l'àmbit que té com a objecte les connexions amb la xarxa viària i amb els jardins públics existents es durà a terme de manera paral·lela i amb els mateixos terminis que la resta d'urbanització del Pla de Millora Urbana.
4. S'estableixen els següents terminis per l'inici i la finalització de les obres dels edificis compresos en el Pla de Millora Urbana, tant pel que fa als d'habitatges de protecció oficial com pel que fa als de règim lliure:
 - La data màxima d'inici de les edificacions es fixa en un any i mig a partir del moment en que la parcel·la tingui la condició de solar segons l'article 29 de la Llei del sòl, Text Refós 1/2005 de 26 de juliol.
 - La data màxima de finalització es fixa en dos anys a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. Les llicències de primera ocupació dels edificis estaran condicionades a la recepció, per part de l'Ajuntament, de la totalitat de les obres d'urbanització del sector.

Granollers, febrer de 2008.

Signat,
FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES SL

PLAÇA SERRAT I BONASTRE, 10 - GRANOLLERS
Tel.-Fax 93 860 65 37 / f.llistosella@menta.net



INFORME AMBIENTAL
I
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - 122

Carrer Roger de Flor - GRANOLLERS (B) -

Promotor: SOLARVOLAR. S.L.

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

Exp. Núm. 596-05 / febrer 2008

INFORME AMBIENTAL

ÍNDEX

1. Objectius.
2. El medi físic.
3. La nova implantació.
4. Impactes possibles i mesures correctores.
5. Conclusions.

1. OBJECTIUS

L'objectiu del present estudi és analitzar i valorar les repercussions ambientals i de mobilitat que la implantació de les noves activitats pot generar, i també aportar propostes concretes per tal de minimitzar-les, tot d'acord amb el Text Refós de la llei d'urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol i amb el Reglament de la llei d'urbanisme D/ 305/2006 de 18 de juliol.

2. EL MEDI FÍSIC

L'estudi del medi físic es fa amb l'anàlisi de tres aspectes diferenciats, però alhora complementaris, com són:

- ◆ El medi abiòtic o físic:
Factors físics que actuen directament sobre el medi com són sòl, climatologia, aqüífers...
- ◆ El medi biòtic o viu:
Elements vius del medi: fauna i flora.
- ◆ El medi antròpic o d'intervenció:
Intervenció sobre medi: usos del sòl, infraestructures, cultius...

EL MEDI ABIÒTIC O FÍSIC:

Sòl.

L'àmbit d'aquest estudi està situat en una zona consolidada del nucli urbà de Granollers, a uns 100 metres del curs del riu Congost.

L'estudi es fa en un solar d'uns 2.240 m² integrat en la trama urbana amb façana al carrer Roger de Flor, antigues instal·lacions d'una subestació elèctrica.

El sòl està format, com la majoria de l'entorn, per materials terciaris i quaternaris en general sorrencs amb graves i argiloses.

Aigües.

El sector pertany a la conca del riu Congost.

El riu Congost normalment té un cabal mínim estable, que creix en períodes de pluja.

Les precipitacions a la zona són d'una mitjana anual de 600 mm, tot i que les pluges caigudes en un sol dia representen una mitjana del 50%.

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

Atmosfera.

Qualitat de l'aire.

Per avaluar la qualitat de l'aire es pren com a referència el mapa de vulnerabilitat del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya i les dades de la xarxa de vigilància i previsió de la contaminació atmosfèrica de Catalunya de les dues estacions més pròximes.

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. Aquests nuclis són el mateix nucli urbà de Granollers.
- ◆ Les immissions dels focus difusos, tant industrials com domèstics dels nuclis poblats que s'han indicat.
- ◆ 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 (SO₂), són en general baixos en aquesta zona.

Per altra part, en relació als nivells contaminants secundaris procedents del trànsit rodat de la xarxa de carreteres pròximes, com són l'ozó troposfèric (O₃), el diòxid de sofre (SO₂), partícules sòlides totals (PTS), diòxid de nitrogen (NO₂), monòxid de carboni (CO) i hidrocarburs totals (HCT),

habitualment solen tenir valors també baixos i en algun cas es poden considerar 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 en el barem establert.

Nivells acústics.

El sector objecte d'aquest estudi actualment és un solar urbà. Els nivells acústics de la zona els pot definir el trànsit del carrer Roger de Flor i la resta de la xarxa viària de l'entorn.

EL MEDI BIÒTIC O VIU:

Vegetació.

El sector objecte d'estudi forma part de la regió mediterrània i dins d'aquesta de la zona costanera. La vegetació que correspon a aquest clima és l'alzinar típic, amb el predomini de pinedes i els seus corresponents sotabosc.

En el moment actual el sector és un solar que no té cap element de vegetació ni cap activitat agrícola.

La vegetació més pròxima al sector es troba en els parcs urbans situats a la vora del riu Congost.

Fauna.

La fauna que visita o viu a la zona està formada especialment per aus, en ser la zona un solar en sòl urbà.

La majoria d'aus són autòctones i poques són al·lòctones. Al riu Congost hi ha varies colònies d'ànecs, que aprofiten la poca velocitat de les aigües per establir els seus hàbitats

EL MEDI ANTRÒPIC:

Ordenació del territori.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers atorga a aquest sector la classificació de sòl urbà no consolidat amb la zonificació de Zona Residencial en illa tancada, 1B-façana ampla, que s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana.

El sector està situat a l'Oest del nucli antic de la població a uns 100 metres del marge esquerra del riu Congost.

La previsió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es justifica per donar continuïtat a l'estructura viària i als espais lliures d'aquesta zona i també per cobrir una paret mitgera de gran alçada.

Vies de comunicació.

La situació del sector en el nucli urbà de Granollers li dóna una bona comunicació general amb l'entorn i amb l'àrea metropolitana de Barcelona.

No està previst que cap infraestructura general de comunicacions afecti al sector.

Serveis.

El sector, degut a la seva condició d'urbà, té tots els serveis i infraestructures necessaris per al seu desenvolupament.

Expectatives de qualitat de vida.

La situació dins del nucli urbà de Granollers, les comunicacions i els serveis, fan que es pugui considerar que la zona té bones expectatives de qualitat de vida, tant per ella mateixa com en relació a la població dels voltants.

Aquest sector quedarà integrat en el conjunt que l'envolta millorant, si cal, les condicions actuals.

Activitat econòmica.

La zona està molt pròxima al nucli urbà i per tant, participa de l'activitat del conjunt del seu entorn.

Patrimoni.

No hi ha cap element singular en el sector que hagi de tenir algun tipus de protecció en relació al patrimoni arquitectònic o arqueològic.

3. LA NOVA IMPLANTACIÓ

Descripció.

La nova implantació és de caràcter residencial de densitat mitja amb tipologia plurifamiliar.

L'edifici plurifamiliar se situa alineat a dos vials, amb la façana principal al carrer Roger de Flor de 20 metres d'amplada.

La nova edificació ocuparà en planta baixa uns 800 m² que representa el 35% de la superfície total de l'àmbit. La resta del terreny es destinarà a espais públics (42%) i a espai lliure al servei dels edificis.

La nova implantació preveu l'adaptació dels serveis necessaris per a l'activitat residencial, com són: el clavegueram, l'energia elèctrica, la distribució de gas, la xarxa d'aigua potable i de rec, la xarxa de telecomunicacions i l'enllumenat públic.

4. IMPACTES POSSIBLES I MESURES CORRECTORES

Per avaluar l'impacte o l'efecte d'un projecte cal primer definir les accions que intervindran en el procés i els factors del medi que es veuran alterats, tant en sentit positiu com en sentit contrari.

L'avaluació dels impactes possibles donarà criteris per a prendre les mesures correctores necessàries per a minimitzar els efectes negatius, si és que n'hi han.

4.1. FASE D'OBRES D'URBANITZACIÓ I EDIFICACIÓ

En la fase d'obres per a la implantació de l'ús residencial en aquest sector, les accions que poden causar impactes ambientals, encara que siguin temporals són:

1. Trànsit de maquinària i camions.
2. Manteniment de maquinària.
3. Amuntegament de material.
4. Esbrossades i decapatges.
5. Moviments de terres.
6. Edificació d'obra.

A – Impactes sobre el medi abiòtic o físic.

Impacte A.1

Acció	Trànsit maquinària pesada.
Afectació	Qualitat de l'aire. Nivell acústic.
Descripció	Generació de pols, contaminants atmosfèrics isoroll.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, localitzat, temporal. Calen mesures correctores.
Mesures	Regar els vials. Control de l'estat de la maquinària.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control ITV. Control d'emissions atmosfèriques i nivells acústics.

Impacte A.2

Acció	Amuntegament de material
Afectació	Qualitat de les aigües. Qualitat de l'aire.
Descripció	El material pot contaminar els aqüífers i pot generar pols.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, reversible, negatiu, recuperable, regular acumulatiu, continu, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Reparar o cobrir el material. Emmagatzemar en petites quantitats. Situar el material lluny dels aqüífers.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Inspecció visual, habitual.

Impacte A.3

Acció	Moviment de terres.
Afectació	Relleu, qualitat de les aigües, pols.
Descripció	Alteració del relleu i dels aqüífers.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, irreversible, negatiu, irrecuperable, irregular, discontinu, localitzat, permanent. Calen mesures correctores.
Mesures	Minimitzar els moviments de terres i compensar els desmunts amb els terraplens. No afectar els aqüífers.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control del projecte i limitació de les zones d'actuació lluny dels aqüífers.

Impacte A.4

Acció	Edificació d'obra.
Afectació	Qualitat de l'aire, nivells acústics, pols.
Descripció	L'edificació comporta accions generals molt localitzades.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat.
Mesures	Minimitzar els efectes derivats, fora del lloc de l'obra. Regar els focus de pols, control de la maquinària.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control habitual.

B – Impactes sobre el medi biòtic o viu.**Impacte B.1**

Acció	Trànsit de maquinària pesada.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats autòctons de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Reservar els hàbitats no afectats pel projecte.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Inspecció visual habitual.

Impacte B.2

Acció	Amuntegament del material.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats naturals de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Determinar espais específics per aquest ús. Eliminar restes.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Revisions habituals.

Impacte B.3

Acció	Moviment de terres.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats naturals de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, discontinu, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Només fer els moviments de terres imprescindibles.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control habitual.

Impacte B.4

Acció	Edificacions d'obra.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats naturals de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat.
Mesures	No sobrepassar l'àmbit establert.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control habitual.

C- Impactes sobre el medi antròpic o d'intervenció.

Les obres generen un efecte global sobre el medi antròpic, per tant es consideraran les obres amb la seva globalitat.

El període d'obres provoca les alteracions següents:

1. Ordenació del territori.
2. Infraestructures i serveis.
3. Qualitat de vida.
4. Activitat econòmica.
5. Patrimoni històric – artístic.
6. Paisatge.

Impacte C.1

Acció	Obres.
Afectació	Ordenació del territori / No s'afecta.
Descripció	-
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	-
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte C.2

Acció	Obres.
Afectació	Infraestructures i serveis.
Descripció	Afectació de les infraestructures existents.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, recuperable, curt termini, localitzat, temporal. Calen mesures correctores.
Mesures	Control de l'obra.
Avaluació després de mesures	Compatible
Manteniment i vigilància	Vigilància durant l'execució.

Impacte C.3

Acció	Obres.
Afectació	Qualitat de vida.
Descripció	Degradació de la qualitat de vida de l'entorn.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, directe, curt termini, localitzat. Cales mesures correctores.
Mesures	Evitar sorolls innecessaris, regar els vials, acotar les zones d'obres, gestió correcta dels residus.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Vigilància durant les obres.

Impacte C.4

Acció	Obres.
Afectació	Activitat econòmica.
Descripció	Generació de llocs de treball, millora de l'activitat comercial.
Avaluació abans de mesures	Positiu.
Caracterització	Notable, reversible, positiu, recuperable, directe, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte C.5

Acció	Obres.
Afectació	Patrimoni històric – artístic.
Descripció	No hi ha alteració del patrimoni.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte C.4

Acció	Obres.
Afectació	Paisatge.
Descripció	Alteració temporal del paisatge.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Eliminar les restes de l'obra, replantar les zones lliures, gestionar els residus.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Vigilància habitual.

4.2. FUNCIONAMENT DE LA IMPLANTACIÓ.

Quan la nova implantació residencial estigui acabada i en funcionament, les infraestructures que la formen poden causar impactes sobre el medi.

Les accions susceptibles de produir impactes ambientals són:

1. Distribució d'usos.
2. Xarxes d'abastament.
3. Enllumenat públic.
4. Aigües pluvials.
5. Vegetació dels parcs i jardins.

D- Impactes sobre el medi abiòtic o físic.

Impacte D.1

Acció	Distribució d'usos.
Afectació	-
Descripció	No hi ha alteració.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte D.2

Acció	Xarxes d'abastament.
Afectació	Aigües.
Descripció	Alteració dels cursos naturals dels aqüífers.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, irreversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Evitar la intervenció en els aqüífers.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte D.3

Acció	Enllumenat públic.
Afectació	Qualitat de l'atmosfera i contaminació lumínica.
Descripció	Contaminació lumínica i consum energètic.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, irreversible, irrecuperable, directe, llarg termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Utilització d'elements de baix consum, control de la direcció de la llum i utilitzar dispositius d'estalvi energètic.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

E- Impactes sobre el medi biòtic o viu.**Impacte E.1**

Acció	Distribució d'usos.
Afectació	Fauna.
Descripció	No hi ha alteració d'usos.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte E.2

Acció	Xarxes d'abastament.
Afectació	Fauna.
Descripció	No hi ha alteració dels hàbitats naturals.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte E.3

Acció	Enllumenat públic.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració de costums de la fauna nocturna.
Avaluació abans de mesures	Notable.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Dispositius de baix consum, control horari de la intensitat, orientació del flux lumínic.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte E.4

Acció	Aigües pluvials.
Afectació	Fauna.
Descripció	Qualitat i quantitat d'aigua de pluja que retorna al medi.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Retornar al màxim les aigües de la pluja al medi natural, en aquest cas el riu Congost.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte E.5

Acció	Vegetació de parcs i jardins.
Afectació	Fauna.
Descripció	Tipus de vegetació a plantar.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, recuperable, a mig termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Plantacions de vegetació autòctona.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

F- Impactes sobre el medi antròpic o d'intervenció.

Els possibles impactes que poden incidir en el medi antròpic, una vegada feta la implantació residencial són els següents:

1. Ordenació del territori.
2. Infraestructures i serveis.
3. Qualitat de vida.
4. Activitat econòmica.
5. Paisatge.

Impacte F.1

Acció	Ordenació del territori.
Afectació	Distribució dels usos.
Descripció	No hi ha alteració dels usos.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte F.2

Acció	Infraestructures i serveis.
Afectació	Ordenació del territori i serveis.
Descripció	Fragmentació del territori.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Reversible, recuperable, curt termini, localitzat, temporal. Calen mesures correctores.
Mesures	Estudi dels traçats dels serveis.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte F.3

Acció	Qualitat de vida.
Afectació	Variacions en la qualitat de vida.
Descripció	La nova implantació consolida els usos en el seu entorn.
Avaluació abans de mesures	Positiu.
Caracterització	Notable, reversible, positiu, llarg termini. No calen mesures protectores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte F.4

Acció	Activitat econòmica.
Afectació	Alteracions de l'activitat de l'entorn.
Descripció	Creació de noves activitats que complementaran les de l'entorn.
Avaluació abans de mesures	Positiu.
Caracterització	Notable, reversible, positiu, llarg termini. No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte F.5

Acció	Paisatge.
Afectació	Variació del tipus de paisatge.
Descripció	No hi ha variació en el tipus de paisatge.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

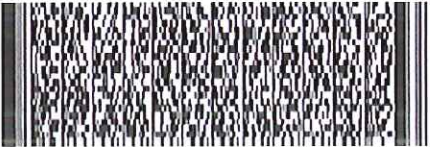

5. CONCLUSIÓ

D'aquest estudi se'n dedueix que la nova implantació de zona residencial, per altra part prevista en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, pot assolir un nivell acceptable en relació a l'impacte ambiental, sobretot si es controlen les mesures correctores que s'han detallat, sempre dirigides a minimitzar els possibles i inevitables impactes sobre el medi natural i sobre el medi transformat.

Totes les mesures que tenen com a element de control el projecte hauran d'estar recollides en els documents dels projectes d'obra seguint el que especifica el present informe mediambiental. Les altres mesures s'hauran de tenir en compte en el seguiment de les obres, tant d'urbanització general, com de construcció dels diversos edificis.

Granollers, febrer de 2008


FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES SL
PLAÇA SERRATA I MONASTRE, 10 - GRANOLLERS
Tel.-Fax 93 860 45 37 / f.llibosella@menta.net

	Visat: 2007018220
<small>Hash: DOBLH4yGCTuFdxw57VPFroBZ6= Hash COAC: V1LA/30c5BEKrnDX2Nase9-9JqL_Y= Document: COAC-2007018220-2133170-01 Data Visat: 25/7/2007</small>	<small>PLANEJAMENT DERIVAT PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS H. collectiu _____ Emplaçament: Roger De Flor Sector 122 Municipi: Granollers Arquitectes: LLISTOSELLA VIDAL, FERRAN</small>
	<small>Clients: Solavador S.L.</small>
	 <small>Col·legi d'Arquitectes de Catalunya</small>

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ÍNDIX

1. Objectius.
2. La nova implantació.
3. Mobilitat generada.
4. Conclusions.

1. OBJECTIUS

L'objectiu del present estudi és el d'analitzar i avaluar les repercussions que la nova implantació generarà en relació a la mobilitat del sector i el seu entorn i el d'aportar propostes concretes, si fossin necessàries, per minimitzar els efectes negatius que es poguessin generar.

Tot d'acord amb el que especifica el Reglament de la llei d'Urbanisme D/305/2006 de 18 de juliol en el seu article 85.

2. LA NOVA IMPLANTACIÓ

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 Pompeu Fabra de manera que la urbanització d'aquesta zona quedarà completada.

El nombre total d'habitatges nous que el Pla de Millora preveu és de 67, que corresponen aproximadament a un increment de 200 persones al sector.

La normativa urbanística de la zona obliga a la previsió de places d'aparcament en els mateixos edificis. D'aquesta manera les necessitats d'aquest servei per els nous 67 habitatges quedaran cobertes en escriure.

3. MOBILITAT GENERADA

La mobilitat que generarà la nova implantació està directament relacionada amb l'augment dels habitatges a la zona i amb la creació de locals comercials a les plantes baixes.

El sector està situat en una zona cèntrica del nucli urbà de Granollers, a l'extrem Nord del carrer Roger de Flor, a tocar de la plaça de la Constitució, que és la confluència de dos eixos de circulació principals de la ciutat, el longitudinal, en paral·lel al riu Congost i el transversal, a través dels carrers del Rec i de Torres i Bages.

El sector, per la seva centralitat, té a l'abast una xarxa de transport públic a nivell local d'autobusos que el connecten amb tota la ciutat i també amb els barris perifèrics i amb els municipis veïns de Canovelles i les Franqueses.

La proximitat de l'estació dels ferrocarrils de la línia del Nord, facilita la connexió amb transport públic en direcció Barcelona o Vic.

En aquest sector no es pot parlar de recorreguts interiors perquè és una actuació concentrada, de completament de la trama urbana i per tant els únics espais exteriors de nova creació són la zona verda, com a complement de la plaça actual, i la perllongació del carrer Pompeu Fabra.

En quant al transport individual generat per l'augment dels habitatges o el transport de petites mercaderies generat per la creació de locals comercials, es pot dir que no afectarà de manera significativa aquest sector de la ciutat perquè els carrers són amples, en ser eixos principals, i els aparcaments individuals quedaran solucionats en els mateixos edificis nous.

El projecte preveu l'adaptació de tots els elements de la xarxa viària nova i dels elements d'urbanització perquè no existeixin barreres arquitectòniques per a qualsevol tipus de disminució, segons el que preveu la normativa d'accessibilitat vigent.

4. CONCLUSIONS

D'aquest estudi se'n dedueix que la nova implantació dels edificis d'habitatges, per altra part prevista en el Pla d'Ordenació General, per la seva relativa dimensió, pot assolir un nivell acceptable en relació a la mobilitat generada, sense haver de forçar cap mesura correctora que no sigui el compliment estricte de la normativa urbanística municipal.


Granollers, febrer de 2008

Signat,

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES SL**

PLAÇA SEBBAT I BONASTRE, 10 - GRANOLLERS
Tel.-Fax 93 860 65 37 / f.llibosella@menta.net

Ferran Llistosella Vidal

	Visat: 2007018220
	<small>PLANEJAMENT DERIVAT PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 122 DE GRANOLLERS H. col·lectiu Empujament Roger De Flor Sadra 122 Municipi Granollers Arquitectes LLISTOSELLA VIDAL, FERRAN</small>
<small>Hash: D0ELLHYCJTJFdu67PPhv8ZB* Hash COAC: V1U/30-55E2mf03N1N089JqLY* Document: COAC-2007-18220-2133170-01 Data Visat: 25/7/2007</small>	<small>Clients: Solivolar SL</small>

