


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

Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **22 JUL. 2003**
 i acordada la seva publicació i efecte
 d'execució en sessió de **19 GEN. 2005**

La secretària 
 Mercè Albiol i Hanez

APROVAT *provisionalment*
 per l'Ajuntament en Ple
 el dia **29 ABR. 2003**

El Secretari 



PLA PARCIAL
DEL SECTOR RESIDENCIAL X DEL LLEDONER
-GRANOLLERS-
 ÀMBIT ENTRE C/CORRÓ-C/LLEDONER-RIU CONGOST-RIERA CARBONELL
 Promotors: JUNTA DE COMPENSACIÓ

71.1

MEMÒRIA



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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **22 JUL. 2003**
i acordada la seva publicació i redacció
d'executivitat en sessió de **19 GEN. 2005**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

ÍNDEX

1. Resum de dades prèvies
2. Justificació i conveniència.
3. Informació urbanística.
4. Criteris d'ordenació.
5. Infraestructures i serveis.
6. Estructura de la propietat i Criteris de reparcel·lació.
7. Quantificació general.
8. Compromisos dels propietaris.
9. Estudi econòmic i Pla d'etapes.

1. RESUM DE DADES PRÈVIES

DOCUMENT	Pla Parcial d'Ordenació segons el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol, Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. (DL. 1/90).									
EMPLAÇAMENT	Àmbit comprès entre el C/ Corró el C/ del Lledoner, el riu Congost i el límit del terme municipal amb la riera de Carbonell, barri del Lledoner. GRANOLLERS (B)									
PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACIÓ DELS PROPIETARIS DEL SECTOR.									
ARQUITECTE	Ferran Llistosella Vidal Nº Col·legiat: 6.023-2									
EXPEDIENT	Núm. 271-89									
ÀMBIT D'ACTUACIÓ	<table border="0"> <tr> <td>Àmbit</td> <td>195.843,78 m²</td> <td>19,58 ha</td> </tr> <tr> <td><u>Urbanització fora de l'àmbit ..</u></td> <td><u>8.719,80 m²</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>204.563,58 m²</td> <td>20,45 ha</td> </tr> </table>	Àmbit	195.843,78 m ²	19,58 ha	<u>Urbanització fora de l'àmbit ..</u>	<u>8.719,80 m²</u>		TOTAL	204.563,58 m²	20,45 ha
Àmbit	195.843,78 m ²	19,58 ha								
<u>Urbanització fora de l'àmbit ..</u>	<u>8.719,80 m²</u>									
TOTAL	204.563,58 m²	20,45 ha								
EDIFICABILITAT BRUTA	0,65 m ² sostre / m ² sòl.									
DOCUMENTS DEL PLA PARCIAL	<ul style="list-style-type: none"> - Memòria - Estudi Econòmic i Pla d'etapes - Ordenances Reguladores - Documentació gràfica 									

DETALL DE LA DOCUMENTACIÓ
GRÀFICA

Plànols d'informació:

- 1. Situació i planejament..... e.1:10000/5000
- 2. Topogràfic e. 1:2000
- 3. Estructura de la propietat e. 1:2000
- 4. Infraestructures existents e. 1:2000

Plànols de projecte:

- 5. Zonificació e. 1:2000
- 6. Xarxa viària / Replanteig e. 1:1000
- 7. Xarxa viària / Seccions..... e. 1:1000
- 8. Tipologies / Regulació de l'edificació e. 1:1000
- 9. Esquemes de les xarxes d'abastament ...e. 1:4000
- 10. Vistes de l'actuació sense escala

2. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

El Pla Parcial del Sector X residencial es redacta per desenvolupar les determinacions del Pla General d'Ordenació de Granollers de l'any 1984 que atorga a aquest sector la classificació de sòl urbanitzable, en base a les línies general i matisos introduïts per la revisió del Programa d'Actuació de l'any 1993 i, especialment en base als criteris i paràmetres que fixa la modificació puntual del Pla General que es tramita conjuntament amb aquest document.

Les determinacions urbanístiques aplicables, sempre sota el marc legal del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol, refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, són les que fixa el Pla General de Granollers pel sòl urbanitzable i, en particular, les que fixa pel Sector X residencial en els articles 337 i 338 de la normativa, amb les precisions i paràmetres introduïts en l'esmentada modificació puntual del Pla General.

La conveniència de la redacció d'aquest Pla Parcial s'ha de considerar en el marc general del desenvolupament de la ciutat de Granollers.

El Sector X del Lledoner forma un gran buit en un barri extrem, a tocar del límit Nord del terme municipal, que és una de les poques oportunitats que té la ciutat per desenvolupar un creixement, que per altra part la pressió social està demanant.



La urbanització d'aquest sector aportarà també a tot el barri del Lledoner uns equipaments i unes dotacions de parcs i jardins públics que són del tot necessaris per esponjar un barri amb molt pocs espais lliures.

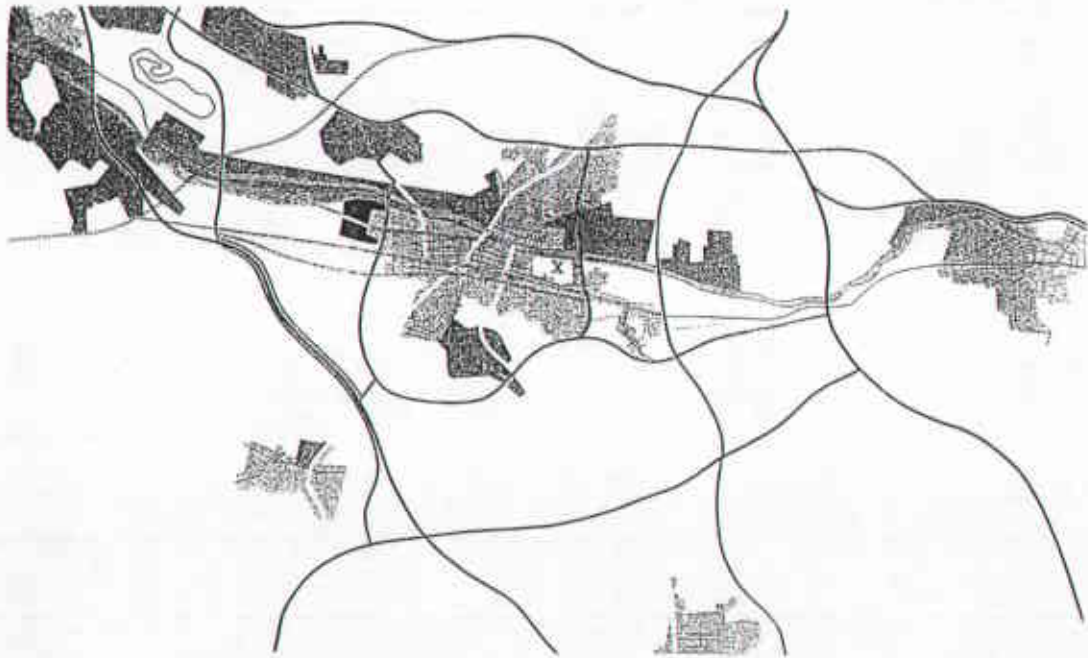
Per altra part, la continuïtat de la xarxa viària, l'obertura d'eixos transversals i la connexió amb la trama interurbana de les rondes, donarà una agilitat en aquest extrem de la ciutat, que col·laborarà a millorar la mobilitat general.

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Situació en l'àmbit territorial.

L'àrea objecte d'aquest planejament se situa a l'extrem Nord de la ciutat a tocar del marge esquerre del riu Congost. Està delimitat a l'Est per la traça del carrer Corró, que uneix el centre de Granollers amb els nous desenvolupaments de les Franqueses, al Sud pel carrer del Lledoner, límit de la trama urbana consolidada i pel Nord per la riera de Carbonell o de Corró, que és el límit del terme municipal.

La seva situació està relacionada directament amb el traçat de la nova xarxa viària d'abast comarcal a l'entorn de Granollers i Les Franqueses. En especial és important el paper que farà en el desenvolupament de la ronda Nord i en la seva funcionalitat.



Característiques del Sector.

El sector objecte d'aquest Pla Parcial forma una bossa sense urbanitzar, que ha mantingut bàsicament la seva antiga activitat agrícola.

Els terrenys estan formats per terres de cultiu al voltant de la masia de Can Pagès de les basses i per terres de petits cultius en les zones guanyades amb la canalització del riu Congost.

Serveis existents.

Els serveis i xarxes d'abastament, per l'activitat agrícola del sector, s'han situat sempre en els carrers del Lledoner i Corró, que són els que el delimiten.

A part d'aquests serveis perifèrics hi han dues línies elèctriques d'alta tensió que travessen el sector: una de 40 KV que segueix el marge del riu, de la companyia Estebanell i Pahisa, i l'altra de 25 KV que travessa en diagonal, de la companyia Fecsa-Endesa.

Aquestes dues línies són de transport d'energia cap a les poblacions veïnes: una cap a La Garriga i l'altra cap a Sant Celoni.

Pel marge de la riera de Carbonell hi ha la xarxa d'aigua de la companyia Aigües Ter Llobregat en el seu recorregut cap a Canovelles. Aquesta xarxa serà substituïda per la nova xarxa projectada amb recorregut per la Ronda Nord.

En el sector hi ha també una xarxa de rec a l'aire lliure formada per diversos pous, mines, cisternes i basses. Aquesta xarxa actualment encara està en servei per a les zones en que es manté l'activitat agrícola.

Per altra part, es consolida el carrer Corró com a eix secundari de connexió longitudinal, paral·lel a la carretera, amb un caràcter més local d'unió amb el barri de Can Calet, més pensat per a vianants i bicicletes, ara que es preveu que el carrer Girona es connecti amb la nova rotonda de la Ronda Nord a través del barri de Can Mònic.

Es creen dos eixos transversals clars i també de tipus local: el que correspon al carrer Sant Plàcid que connectarà amb el carrer Girona passant per la plaça del Lledoner i, el que delimita el sector per la zona Nord seguint la traça de la Riera de Carbonell i que connecta el carrer Jaume Corbera amb el carrer Girona.

La previsió del nou traçat del carrer Girona fins a connectar amb la ronda Nord restarà importància al paper que el Pla General donava al carrer Jaume Corbera. D'aquesta manera la connexió del carrer Girona amb les zones urbanitzades de les Franqueses a la vora del riu Congost es podrà fer millor a través de la ronda Nord, i el carrer Jaume Corbera podrà tenir un caràcter més urbà, tot resseguint la gran zona verda a tocar de la Riera de Carbonell.

Es projecta la nova xarxa viària de manera que s'integri amb el teixit existent, donant prioritats sempre a la continuïtat dels carrers.

Els nous carrers tindran seccions en les que es primi l'espai destinat a voreres, seguint els criteris que està aplicant l'Ajuntament de Granollers en actuacions recents.

Es preveu la construcció del pont sobre la Riera de Carbonell per tal que les obres d'urbanització deixin completada la xarxa viària amb la seva connexió a la rotonda de Can Calet.

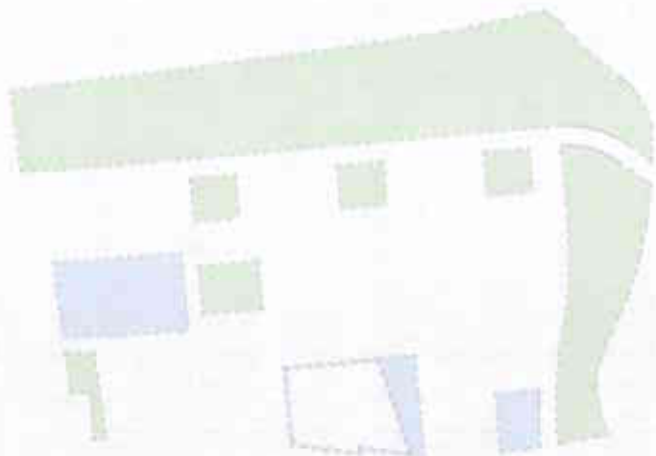


Sistema d'espais públics.

Es crea un gran parc urbà seguint el marge del riu Congost, com a continuïtat de les zones destinades a parcs que la ciutat de Granollers ha anat creant en el seu desplegament del planejament, des del Parc Firal fins al Parc de Ponent.

Es crea una connexió d'aquest parcs amb la zona del final del carrer Corró, seguint el recorregut de la riera de Carbonell, que quedarà integrada en aquest espai públic.

Es creen un seguit de places de caràcter més urbà, que estaran situades a tocar de les noves edificacions i seran les que tindran un ús de tipus més local. Se'n crea una al voltant de l'Hostal del Lledoner, per tal de deixar aquest edifici aïllat de les noves edificacions, una altra a continuació de l'equipament escolar i tres més a les illes d'edificació singular situades davant del Parc.



Sistema d'equipaments.

Es crea una gran zona d'equipaments en la que es poden concentrar diverses activitats. Aquesta zona se situa a tocar del carrer del Lledoner, tal com indica el Pla General i així tindrà una centralitat respecte al conjunt del barri, considerant la part consolidada i la de nova creació.

Els usos previstos en aquesta zona són, en principi, l'educatiu i el socio-cultural.

Es crea una zona més petita al carrer Jaume Corbera, a prop de les cases de Can Mònic, sense un ús definit i es deixa, també, com a equipament privat d'ús escolar una zona al costat del Col·legi Anna Mogas.

Tipologia edificatòria.

El Pla General preveia per aquest sector una tipologia en filera de planta baixa més dos pisos d'ús residencial de densitat mitjana amb possibilitat d'alineacions no vinculades al perímetre i blocs puntuals per tal de fer de transició de les zones consolidades.

La modificació del Pla General que es tramita conjuntament amb aquest Pla Parcial, defineix una tipologia d'habitatges plurifamiliars, amb alçades que majoritàriament són de planta baixa i tres pisos, amb alçades de planta baixa i dos pisos en el carrer Corró per tal d'adaptar-se a les seves característiques i, amb alçades de planta baixa i cinc o sis plantes en els extrems de les illes singulars que es plantegen davant del parc urbà i de la riera de Carbonell. Es preveu també unes zones amb habitatges unifamiliars en filera a la zona Nord del carrer Corró.



Les illes singulars davant del parc esmentades, es creen per tal d'imprimir un cert caràcter particular a la nova actuació. La major alçada d'edificació ajudarà a identificar el barri des de lluny, a la vegada que seran un **fita important en la definició del perfil de la ciutat en aquest extrem del terme municipal**.

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

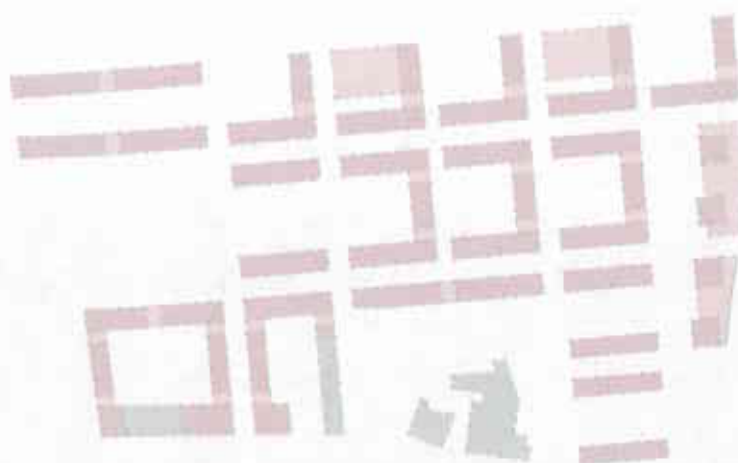
Les alçades dels edificis singulars queden compensades i a la vegada reforçades pels buits que els acompanyen, ja sigui com a places públiques, o com a plantes baixes comercials.

La configuració d'aquestes illes ajudarà a absorbir el desnivell existent entre el pla majoritari de l'actuació i el pla més inferior del parc urbà.

Dins de la tipologia edificatòria s'han d'incloure les zones que obligatòriament fixa el Pla General per a zones comercials o altres usos diferents dels d'habitatge.

En aquest cas es defineixen unes zones concretes per aquests usos i la resta queda fixat en un percentatge de les plantes baixes, que es regula a la normativa corresponent.

Les zones que es concreten com a comercials o altres usos són les que formen part de les illes singulars davant del parc del riu Congost i davant de la riera de Carbonell. En aquestes illes es fixen com a comercials les plantes baixes dels blocs i els edificis de planta baixa situats al llarg de la continuació del carrer Rafael de Casanova i del carrer Jaume Corbera. Aquesta situació és la més favorable per a la concentració d'aquests usos.



5. INFRASTRUCTURES I SERVEIS

Abastament d'aigua.

L'esquema de distribució de l'aigua potable s'ha de dissenyar a partir dels criteris de la NTE-IFA-1976, sobre fontaneria, prèvia conformitat de la companyia subministradora.

La xarxa serà reticulada per tal de garantir l'abastament en cas d'avaria i se situarà a les voreres dels carrers.

La xarxa es dimensionarà en funció dels cabals previstos per als habitatges i segons les previsions de rec i hidrants.

Les canonades seran de fundició dúctil o de polietilè, amb els corresponents accessoris i juntes.

El projecte d'urbanització haurà de definir i dimensionar la xarxa en tots els seus aspectes, i tenir en compte les possibilitats d'aprofitament de la xarxa de pous i cisternes actual per a la nova xarxa de reg.

Evacuació d'aigües.

Pel disseny de la xarxa s'han de seguir els criteris de la NTE-ISA-1973 sobre instal·lacions de salubritat i clavegueram.

La xarxa que es proposa serà unitària, amb conductes de formigó armat i amb juntes de goma o amb conductes de polietilè de doble paret. El traçat serà, en general, pel centre de la calçada dels carrers.

Els pous de registre seran prefabricats de formigó, de planta circular, i estaran situats amb una freqüència de 40/50 metres.

El projecte d'urbanització haurà de dimensionar la xarxa en funció de les activitats del sector, i haurà de tenir en compte la connexió amb la xarxa general de la ciutat.

Energia elèctrica.

El disseny de la xarxa elèctrica ha de respondre als criteris de la NTE-IER-1984 sobre instal·lacions elèctriques exteriors, prèvia conformitat de les companyies subministradores.

El subministrament es produirà des de les línies de mitja tensió que actualment existeixen en el sector. Aquestes, una vegada soterrades, alimentaran les noves estacions transformadores, a partir de les quals es distribuirà el servei.

Els conductes elèctrics emprats seran de coure aïllat amb PVC, i la instal·lació es farà soterrada per les voreres dels carrers.

Enllumenat públic.

El tipus de font lluminosa serà de vapor de sodi de color corregit de 250W i 54 lm/W, és a dir, d'una potència lluminosa de 13.500 lm.

L'alçada aconsellable per a situar els punts de llum és de 7 a 9 metres. S'estudiarà especialment l'enllumenat dels carrers que limiten amb els parcs, de manera que quedi coberta la il·luminació general i la de les voreres.

Els conductes elèctrics seran de cable de coure aïllat amb PVC i armat. Aniran soterrats a les voreres dels vials i seran registrables mitjançant arquetes situades, com a mínim, cada 30 metres.

El nivell d'il·luminació del sector serà, com a mínim, de 20 lux.

Els punts de llum es col·locaran cada 35 o 40 metres, distància que està en funció de l'amplada del carrer i del nivell d'il·luminació.

Es preveurà reducció de flux en capçalera per a tot el sector, amb equips centralitzats en els quadres de comandament.

El projecte d'urbanització haurà d'incloure un estudi luminotècnic de tots els tipus d'enllumenat.

Telecomunicacions.

El disseny de la xarxa de telecomunicacions preveurà que diverses companyies subministradores la puguin compartir.

Se seguirà la normativa vigent en les xarxes de distribució de telecomunicacions.

Xarxa de gas.

L'esquema de distribució de la xarxa de gas es farà a partir dels criteris de la companyia subministradora.

La xarxa formarà una retícula per tal de poder garantir el subministrament en cas d'avaría.

La xarxa se situarà a les voreres dels carrers i es dimensionarà en funció de les necessitats previstes per als habitatges i zones comercials.

Les canonades seran de polietilè, normalitzades, amb els corresponents accessoris i juntes.



6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ

La parcel·lació actual respon bàsicament a l'antiga parcel·lació agrícola, amb alguna petita variació. Els límits de propietat segueixen, en general, les traces d'elements físics del territori.

El sector té quinze propietaris, sis dels quals tenen el 86% de participació, amb percentatges que varien del 8% al 17%. Els nou propietaris restants tenen percentatges que varien del 0,04% al 4,7%.

En el plànol n°3 es reflecteixen en detall les propietats actuals amb la relació de superfícies i percentatges de participació.

Identificació dels propietaris.

Propietari n°	Adreça	
1. MUNTANYÀ COLL X	Barri el Rieral s/n	(Tagamanent)
2. INMOGRA. S.A. X	C/ Girona, 19	(Granollers)
3. CORNIELLAS CAMINAL X	C/ Corró, 91 Baixos	(Granollers)
4. ROCA COLL X	C/ Jaume Corbera (Lledoner)	(Granollers)
5. MAINOU CLADELLAS X	C/ Corró, 195 Baixos	(Granollers)
6. ABADAL FERRANDO X	C/ Manila, 51 5è-1a	(Barcelona)
7. BICHALLI COLL X	C/ 1r Marquès de les Franqueses, 26B	(Granollers)
8. BARBANY CORNIELLAS X	C/ Josep Torres i Bages, 63, 1r	(Granollers)
9. POUS NIUBÓ X	C/ Frederic Mompou, 8, 2n	(Granollers)
10. ROCA BUFÍ X	C/ Jaume Corbera (Lledoner)	(Granollers)
11. VALDENEU SERRA X	C/ Corró, 289-293	(Granollers)
12. MARTIN CERVILLA I MARTIN ARRANZ X	C/ 1r Marquès de les Franqueses, 18 B	(Granollers)
13. GRANADOS HERNANDEZ I MARTIN MARTIN X	C/ Girona, 83, Àtic A	(Granollers)
14. GUTINELL BAURAS X	C/ Corró, 285	(Granollers)
15. PUJADES - BACHS X	C/ Sant Plàcid, 20	(Granollers)
16. AJUNTAMENT DE GRANOLLERS	Plaça de la Porxada, 1	(Granollers)

Criteris de reparcel·lació.

El projecte de compensació, que és perceptiu per a executar les determinacions del Pla Parcial, haurà de definir la reparcel·lació i la compensació de drets i càrregues entre els propietaris acreditats.

Per a la reparcel·lació es tindran en compte els criteris que fixen les bases i estatuts de la Junta de Compensació, que entre d'altres són les següents:

- Els drets de cada propietari seran proporcionals a les superfícies inicials de les finques.
- Els solars resultants de la reparcel·lació es valoraran amb criteris objectius i generals, tenint en compte el seu ús, la seva edificabilitat, les condicions de situació i el seu grau d'urbanització.
- Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades el més a prop possible de les finques inicials.
- L'adjudicació es farà de manera que no es parteixin irregularment els edificis previstos en el Pla Parcial. S'adjudicaran unitats completes d'edificació.
- Es tindran en compte les cessions anticipades dels terrenys d'equipament escolar fetes per alguns dels propietaris.

Cessió anticipada.

En data de 20/12/1990 els propietaris Domènech Maynou Daví i INMOGRA, S.A. varen fer la cessió anticipada de 3.890 m² i 6.110 m² respectivament, amb un total de 10.000 m², corresponents als terrenys d'equipament cultural i escolar del carrer del Lledoner.

En aquest document es considera que als efectes de propietat inicial i de drets i deures derivats del Pla Parcial, els terrenys cedits es tindran en compte a favor dels antics propietaris, per tal de fer les compensacions en el marc del projecte de compensació general del sector.

7. QUANTIFICACIÓ GENERAL

A continuació s'inclouen, en forma de quadres, les dades generals que defineixen el sector.

a) Relació de propietaris i la seva participació.

Propietari nº	Parcel·la inicial m ²	Participació %
1. MUNTANYÀ COLL		
1a	22.114,44	
<u>1b</u>	<u>11.707,00</u>	
Suma	33.821,44	17,532
2. INMOGRA, S.A.		
2a	16.462,30	
<u>2b</u>	<u>16.184,00</u>	
Suma	32.646,30	16,924
3. CORNIELLAS CAMINAL	27.286,00	14,145
4. ROCA COLL	25.027,40	12,974
5. MAINOU CLADELLAS	17.122,43	8,876
6. ABADAL FERRANDO	9.235,00	4,787
7. BICHALLI COLL	6.444,00	3,341
8. BARBANY CORNIELLAS	5.614,00	2,910
9. POUS NIUBÓ	5.342,71	2,770
10. ROCA BUFÍ	1.696,82	0,880
11. VALDENEU SERRA	610,64	0,317
12. MARTIN CERVILLA I MARTIN ARRANZ	312,00	0,162
13. GRANADOS HERNANDEZ I MARTIN MARTIN	312,00	0,162
14. GUTINELL BAURAS	215,00	0,111
15. PUJADES - BACHS	89,64	0,046
16. AJUNTAMENT DE GRANOLLERS	27.128,75	14,063
SUMA	192.904,13	100,000
Riera Carbonell	2.939,65	-
TOTAL ÀMBIT	195.843,78	

b) Distribució del sòl.

	Superfície m ²	%	(Pla General) %
DOTACIONS			
Vialitat i aparcament	42.114,10	21,83	(21,00)
Parcs i Jardins	76.510,36	39,66	(37,00)
Equipaments	13.523,29	7,01	(7,00)
SUMA DOTACIONS	132.147,75	68,50	(65,00)
APROFITAMENT RESIDENCIAL			
Sòl per habitatges privats	60.756,38	31,50	(35,00)
TOTAL ÀMBIT DE CESSIÓ I APROFITAMENT	192.904,13	100,00	(100,00)
Riera Carbonell	2.939,65		
TOTAL ÀMBIT	195.843,78		
Urbanització fora de l'àmbit	8.719,80		
TOTAL ÀMBIT D'URBANITZACIÓ	204.563,58		

c) Edificabilitat.

Edificabilitat bruta teòrica segons el Pla General:

$0,65 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl sobre } 192.904,13 \text{ m}^2$

ÚS RESIDENCIAL	$0,55 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl} =$	$106.097,27 \text{ m}^2$
<u>ALTRES USOS COMPATIBLES</u>	<u>$0,10 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl} =$</u>	<u>$19.290,41 \text{ m}^2$</u>
TOTAL	$0,65 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl} =$	$125.387,68 \text{ m}^2$

Edificabilitat bruta de projecte, segons el Pla Parcial:

ÚS RESIDENCIAL	$106.367,82 / 192.904,13 =$	$0,551 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl}$
ALTRES USOS COMPATIBLES: (plànol nº8)		

- Plantes baixes amb ús específic no residencial = $9.203,70 \text{ m}^2$

- 50% plantes baixes específiques = $9.815,20 \text{ m}^2$

SUMA ALTRES USOS $19.018,90 / 192.904,13 = 0,0985 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl}$

TOTAL $125.386,72 / 192.904,13 = 0,6499 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl}$

d) Densitat.

Nombre d'habitatges màxims teòric segons el Pla General:

$55 \text{ habitatges} / \text{hectàrea} \times 19,2904 \text{ ha.} = 1.061 \text{ habitatges.}$

El Pla Parcial preveu un sostre residencial de $106.367,82 \text{ m}^2$.

$106.367,82 \text{ m}^2 \text{ construïts} / 100,25 \text{ m}^2 / \text{habitatges} = 1.061 \text{ habitatges}$

Densitat del Pla Parcial: $1.061 \text{ hab.} / 19,2904 \text{ ha} = 55 \text{ habitatges} / \text{hectàrea.}$

e) Aprofitament mitjà.

D'acord amb la legislació vigent i tal com s'especifica a la normativa d'aquest Pla Parcial, la cessió de l'aprofitament mitjà es farà amb terrenys edificables, tal com es grafia en els plànols d'ordenació i es quantifica de la següent manera:

Aprofitament mitjà teòric:

- En sòl edificable:	10% de 60.756,30 =	6.075,63 m ²
- En edificabilitat:		
• D'ús residencial:	10% de 106.097,27 =	10.609,72 m ²
• D'ús comercial o altres usos:	10% de 19.290,41 =	1.929,04 m ²
TOTAL:	10% de 125.387,68 =	12.538,76 m ²

Aprofitament mitjà de projecte (illa 1):

		<u>Teòrics</u>	<u>Diferència</u>
- En sòl edificable:	5.929,75 m ²	6.075,63 m ²	- 145,88 m ²
- En edificabilitat:			
• D'ús residencial:	11.207,60 m ²	10.609,72 m ²	+ 597,88 m ²
• D'ús comercial o altres usos:	1.328,80 m ²	1.929,04 m ²	- 600,24 m ²
TOTAL	12.536,40 m ²	12.538,76 m ²	- 2,36 m ²

Les petites diferències s'hauran de compensar en el marc del projecte de reparcel·lació.

8. COMPROMISOS DELS PROPIETARIS

Els propietaris inclosos en l'àmbit del Pla Parcial, s'han constituït en Junta de Compensació per tal de dur a terme el desenvolupament urbanístic del sector.

La redacció dels instruments de planejament i la gestió de la Junta de Compensació s'han encarregat a professionals del ram, tot assumint-ne els costos que això suposa. També assumiran els costos de l'execució de les obres d'urbanització, per a la qual cosa ja han previst un pla de finançament, per tal de garantir que el projecte d'urbanització es pugui dur a terme amb garanties.

Tots els propietaris, que són els promotors, tenen capacitat econòmica acreditada per a fer front al desenvolupament urbanístic del sector.

Els propietaris promotors del Pla Parcial adquireixen els compromisos següents davant l'administració actuant:

1. Compromís de constituir la Junta de Compensació per tal de fer possible el desenvolupament urbanístic del sector.
2. Compromís de no alienar parcel·les i a no iniciar cap obra d'urbanització sense la constitució prèvia de la Junta de Compensació.
3. Compromís d'executar les obres d'urbanització i la implantació dels serveis en els terminis que indica el Pla Parcial, incloent en les obres el pont sobre la Riera de Carbonell.
4. Compromís de construir, si és el cas, els edificis destinats a dotacions comunitàries en els terminis que indica el Pla Parcial.
5. Compromís de cedir a l'administració municipal les obres d'urbanització i els serveis una vegada estiguin executades, tal com preveu el Pla Parcial i els Estatuts i Bases Reguladores de la Junta de Compensació.
6. 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.
7. Compromís de complementar la garantia, si fos necessari, i en els supòsits previstos en el D.L. 1/1990.

8. Compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística, ni amb document privat ni amb document públic, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'hagi obtingut la preceptiva llicència de parcel·lació.
9. Compromís de fer constar l'existència de la Junta de Compensació i l'adhesió de l'adquiridor als seus Estatuts i Bases, en tots els documents translatisius del domini de les parcel·les resultants, una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació.
10. El compromís de no iniciar cap obra urbanitzadora abans de l'aprovació del projecte de compensació, ni abans d'haver constituït la garantia prevista en la legislació vigent.


FERRAN LLOSOELLA i VIDAL
arquitecte
PLAÇA SERRAT I BONASTRE, 10-GRANOLLERS- 93 860 65 37

ESTUDI ECONÒMIC I PLA D'ETAPES

ESTUDI ECONÒMIC 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 Parcial i la d'avaluar els costos complementaris de gestió i la seva repercussió sobre la superfície i l'aprofitament del sector.

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 l'IPC d'un any, que és el temps probable que transcorri fins a la confecció dels pressupostos reals del projecte d'urbanització.

Tipus de Carrers.

	Vorera	Calçada	Vorera
Carrer de 14 metres d'amplada:	4 m	6 m	4 m

Superfície en el Pla Parcial: **32.001,40 m²**

	Vorera	Calçada	Vorera
Carrer de 16/18 metres d'amplada:	4 m	8/10 m	4 m

Superfície en el Pla Parcial: **8.895 m²**

	Pas	Enjardinament
Pas de vianants de 10 metres:	5 m	5 m

Superfície en el Pla Parcial: **1.160 m²**

	Vorera	Calçada	Vorera
Pont sobre la riera de Carbonell:	4 m	10 m	4 m

Superfície en el Pla Parcial: **324 m²**

Tipus d'espais públics.

Plaça integrada en l'edificació.

Illes 2, 4 i 6	.....3 x 1.848 = 5.544,00 m ²
Illa 8	.....2.691,20 m ²
Illa 11	.....1.646,81 m ²
	<u>9.882,01 m²</u>

Espai verd al voltant de la riera Carbonell.

Superfície total 14.558,30 m²

Parc urbà a tocar del riu Congost.

Superfície total 52.070,05 m²

Preus unitaris d'urbanització.

Carrer de 14 metres d'amplada	..... 100,00 €/ m ²
Carrer de 16/18 metres d'amplada	..... 95,00 €/ m ²
Pas de vianants de 10 metres	..... 65,00 €/ m ²
Pont sobre la riera Carbonell	..... 600,00 €/ m ²
Places integrades en l'edificació	..... 50,00 €/ m ²
Espais verds riera Carbonell	..... 35,00 €/ m ²
Parc urbà a tocar del riu	..... 36,06 €/ m ²
Desplaçament de serveis existents	..... 10% del PEM

Aplicació de preus d'urbanització.

Vialitat	m²	€/m²	€
Carrers 14 metres	32.001,40 x	100 =	3.200.140
Carrers 16/18 metres	8.895,00 x	95 =	845.025
Passos de vianants	1.160,00 x	65 =	75.400
Pont sobre la riera	324,00 x	600 =	194.400
SUMA			4.314.965

Pares i jardins públics	m²	€/m²	€
Places	9.882,01 x	50,00 =	494.100,50
Espais verds	14.558,30 x	35,00 =	509.540,50
Parc urbà	52.070,05 x	36,06 =	1.877.646,00
SUMA			2.881.287,00

Urbanització fora de l'àmbit (Segons conveni urbanístic)	m²	€/m²	€
Resta del carrer Corró	1.759,85 x	100 =	175.985,00
Connexió amb el C/Ramon Llull	6.347,80 x	95 =	603.041,00
Carrer Sant Plàcid	612,15 x	100 =	61.215,00
SUMA			840.241,00

TOTAL **8.036.493,00 €**

Desplaçament de serveis 10% **803.649,30 €**

Total obres d'urbanització	8.840.142,30 €
Honoraris 3,25%	287.304,62 €
Estudi de Seguretat i Salut 0,25%	22.100,35 €
TOTAL	9.149.547,27 €

Altres despeses del Pla Parcial

Participació en l'expropiació del C/ St. Plàcid	300.506,00 €
Honoraris del Pla Parcial	78.000,00 €
Gestió de la Junta de Compensació	99.500,00 €
Honoraris del Projecte de Compensació	50.461,20 €
SUMA	528.467,20 €

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ I GESTIÓ	9.678.014,47 €
+ 16 % IVA	1.548.482,31 €
TOTAL URBANITZACIÓ I GESTIÓ AMB IVA	11.226.496,79 €

Repercussió dels costos sense iva

	€	m ²	€/m ²
Sobre m ² de terreny brut	9.678.014 /	192.904,13	= 50,17
Sobre m ² de solar (net)	9.678.014 /	60.756,38	= 159,29
Sobre m ² construït	9.678.014 /	125.386,72	= 77,18

Repercussió dels costos amb iva

	€	m ²	€/m ²
Sobre m ² de terreny brut	11.226.496 /	192.904,13	= 58,19
Sobre m ² de solar (net)	11.226.496 /	60.756,38	= 184,77
Sobre m ² construït	11.226.496 /	125.386,72	= 89,53

PLA D'ETAPES

S'estableix una etapa única i en un únic polígon d'actuació per a executar les determinacions del Projecte d'Urbanització, perquè així ho permet l'estructura de la propietat i perquè la continuïtat obligada dels carrers amb la trama urbana fa aconsellable no subdividir el sector.

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 provisional del Pla Parcial, els promotors presentaran el Projecte de Compensació per a la seva aprovació.
2. En el termini de quatre mesos, a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, la Junta de Compensació presentarà a tràmit el Projecte d'Urbanització.
3. En el termini de tres mesos, a partir de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, s'hauran de començar les obres i aquestes tindran una durada màxima de dos anys.
4. La llicència de primera ocupació dels edificis dels particulars estarà condicionada a la recepció, per part de l'Ajuntament, de les obres d'urbanització del sector.

Granollers, març de 2003.

Signat,

FERRAN LLIBRELLA i VIDAL

arquitecte
PLAÇA SERRAT i BONASTRE, 10-GRANOLLERS- 93 860 65 37

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

101

ORDENANCES REGULADORES



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

ÍNDEX

CAPÍTOL 1r.	DISPOSICIONS GENERALS	Pàg. 2
CAPÍTOL 2n.	GESTIÓ DEL PLA PARCIAL.....	Pàg. 4
CAPÍTOL 3r.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	Pàg. 5
CAPÍTOL 4t.	DESENVOLUPAMENT DEL PLA.....	Pàg. 6
CAPÍTOL 5è.	SISTEMES. PARÀMETRES. USOS.....	Pàg. 8
CAPÍTOL 6è.	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS	Pàg. 12
CAPÍTOL 7è.	URBANITZACIÓ.....	Pàg. 21
ANNEX 1	RECOMANACIONS SOBRE CRITERIS AMBIENTALS	Pàg. 23
ANNEX 2	FITXES EDIFICACIÓ PER ILLES	Pàg. 27



103

CAPÍTOL 1r.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició.

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del Sector X residencial, segons queda determinat a tots els plànols que s'acompanyen. També determinen les condicions de parcel·lació, edificació i aprofitament de les finques incloses en el seu perímetre.

Art. 2. Àmbit.

Correspon al Sector X residencial del Pla General vigent. Queda delimitat pels carrers Corró, del Lledoner, pel riu Congost i per la riera Carbonell que és el límit del terme municipal pel Nord de la ciutat.

Art. 3. Marc Legal.

El Pla Parcial s'ha redactat d'acord amb el que es preveu en el capítol segon del títol primer del Pla General vigent. També es redacta d'acord amb allò que es preveu sobre el sector X a l'article 337 i 338 de la normativa, i el que es preveu sobre la zonificació "Zona residencial B" als articles 301/305, amb les precisions i paràmetres introduïts per la modificació del Pla General que es tramita conjuntament. Tot d'acord amb el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, refosa dels textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (D.L. 1/1990).


Art. 4. Contingut.

El Pla Parcial conté els documents següents:

1. Memòria.
2. Estudi Econòmic i Pla d'Etapes.
3. Ordenances reguladores.
4. Documentació gràfica.

Art. 5. Vigència i revisió.

El Pla Parcial tindrà vigència indefinida. S'haurà de revisar quan per causa de la modificació o revisió del Pla General s'alterin les determinacions del sector i aquest encara no estigui desenvolupat.

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

Art. 6. Modificacions.

Les modificacions del Pla Parcial hauran de respectar les determinacions del Pla General 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 ocasionades per l'adaptació al lloc, que no suposin modificacions en la superfície i en l'edificabilitat superiors al 5%.

Art. 7. Interpretació.

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, es tindran en compte només els d'escala més gran, és a dir els que tinguin més definició.

Art. 8. Aplicació supletòria del Pla General.

En totes aquelles determinacions urbanístiques que, pel seu caràcter general, no es regulin en el present Pla Parcial, seran d'aplicació les disposicions pròpies del Pla General.

Seràn d'aplicació, també, totes aquelles ordenances o disposicions que incorpori el Pla General tant a través de modificació o revisió, en relació a la regulació de l'edificació, en especial les que es refereixin a la qualitat climàtica dels habitatges i en general les que tinguin per objectiu mesures d'eficiència energètica i mediambiental.

105

CAPÍTOL 2n.

GESTIÓ

Art. 9. Sistema d'Actuació.

1. La iniciativa per a l'execució del Pla Parcial correspon als propietaris del sector, que hauran de fer-ho seguint el que preveu el Decret Legislatiu 1/1990, refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
2. Es defineix com a Sistema d'Actuació per l'execució del Pla Parcial el de COMPENSACIÓ.
3. Els criteris de gestió es detallen en les determinacions dels Estatuts i Bases d'Actuació pels quals es regirà la Junta de Compensació.
4. El Pla Parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació i una etapa única.

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

CAPÍTOL 3r.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10. Elements de regulació.

- 1. La regulació jurídic-urbanística del sòl inclòs en el Pla Parcial està determinada pels següents elements:

Deures i càrregues derivats del Pla Parcial.

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

Art. 11. Deures i càrregues derivats del Pla Parcial.

- 1. Els propietaris hauran de cedir a favor de l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, a parcs i jardins públics i a equipaments. També hauran de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà, en sòl edificable, amb una edificabilitat corresponent al 10% de la del Pla Parcial. ↗
- 2. Correran, també, a càrrec dels propietaris del sector les obres d'urbanització corresponents als seus aprofitaments.
- 3. Els terrenys de cessió obligatòria hauran de ser entregats a l'Ajuntament després de l'aprovació definitiva del Pla Parcial i abans de la publicació de l'EDICTE de l'aprovació, segons fixa la legislació vigent.

Art. 12. Garanties.

- 1. En totes les actuacions prèvies a les obres d'urbanització se seguiran les prescripcions de la legislació vigent, podent l'Ajuntament establir les fiances que consideri oportunes.

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

El Pla Parcial 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 6è. d'aquest document, i del Projecte d'Urbanització.

Per al desenvolupament del Pla també podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació, que precisaran, ajustaran, o modificaran parcialment, les determinacions d'ordenació física del pla.

Art. 14. Estudis de Detall.

Es podran redactar Estudis de Detall per modificar l'ordenació que fixa el Pla Parcial, sempre que es justifiqui la seva necessitat, que no se superi l'edificabilitat neta ni l'ocupació màxima i que es respectin les alineacions de façana que es grafien com a obligatòries en el plànol d'ordenació.

En general, llurs finalitats seran les següents:

1. Adaptar les alineacions i rasants i les cotes de referència de les plantes baixes.
2. Ordenar volums, respectant les alineacions obligatòries.
3. Millorar la qualitat climàtica dels habitatges, definint les tipologies més adients per a cada situació o orientació.
4. Introduir elements de control energètic natural o de millora mediambiental.

Art. 15. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que es redacti pel desenvolupament del pla, a més a més de les condicions corresponents de l'article 27 del Decret Legislatiu 1/1990, s'ajustarà a les condicions tècniques detallades en els plànols d'Ordenació i el Capítol 7è. d'aquestes Ordenances.

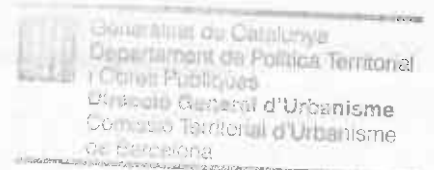
En especial es tindran en compte les prescripcions que fixi l'Ajuntament, per tal que se segueixin en tot moment els criteris que els serveis municipals tenen establerts per a cada un dels aspectes que ha de definir el Projecte d'Urbanització.



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

Art. 16. Projectes de Parcel·lació.

Les parcel·lacions hauran de distribuir el sòl d'aprofitament privat de manera que cada edifici es pugui resoldre com a unitat edificatòria sencera. Malgrat això, serà possible subdividir-los en propietats diferents d'acord amb allò que es diu sobre parcel·lació a la regulació dels tipus d'edificació.



CAPÍTOL 5è.

SISTEMES. PARÀMETRES. USOS

Art. 17. General.

A efectes d'aplicació de les condicions d'urbanització, edificació i ús, previstes en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació vigent, el pla distingeix entre:

Sistemes.

Àrees d'edificació i aprofitament privat. (SP)

Art. 18. Sistemes.

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

El Pla Parcial distingeix entre els sistemes següents:

Vialitat i Aparcaments. (C)

Equipaments. (E)

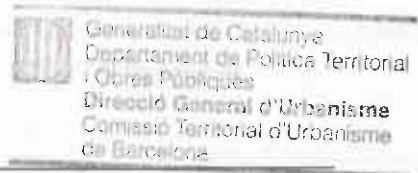
Parcs i jardins públics. (ZV)

Art. 19. Vialitat i Aparcaments.

Als plànols d'Ordenació núm. 6 "Xarxa viària/replanteig" i núm. 7 "Xarxa viària/seccions", a escala 1/1000, es defineix el traçat, les alineacions i les rasants de tots els carrers.

Aquesta definició general de la urbanització de les vies de comunicació del sector, serà desenvolupada i detallada a través del Projecte d'Urbanització corresponent, seguint els criteris de l'article 28 d'aquestes mateixes ordenances.

Per la regulació específica d'aquest sistema s'atendran les especificacions del Pla General, o les que incorpori via modificació o revisió.



Art. 20. Equipaments.

Els equipaments es defineixen en el plànol d'ordenació núm. 5 "Zonificació", a escala 1/2000, sobre tres parcel·les: una situada a la zona sud del sector, a tocar del carrer del Lledoner, una altra situada a la zona Nord del sector, a prop de les cases de Can Mònic en el carrer Corró i una tercera de caràcter privat al costat de l'escola Anna Mogues.

En aquestes parcel·les es preveu la construcció d'edificis d'ús compatible amb la seva qualificació: Escolar, Socio-cultural, Administratiu o els que el Pla General regula.

La regulació dels paràmetres edificadors dels equipaments serà la que especifiqui el Pla General vigent en el moment de la construcció dels equipaments.

Art. 21. Parcs i jardins públics.

En aquest sistema s'inclouen tant els terrenys de Sistema General localitzats a l'àrea que limita amb el riu Congost, com les àrees verdes de la riera de Carbonell a la part Nord del Sector, i les àrees verdes i places integrades en l'ordenació general del Sector.

En el plànol núm. 5 "Zonificació" es delimiten les àrees que pertanyen a aquest sistema.

Les intervencions i els usos d'aquests espais queden regulades en el Pla General d'Ordenació.

Art. 22. Regulació de paràmetres específics.

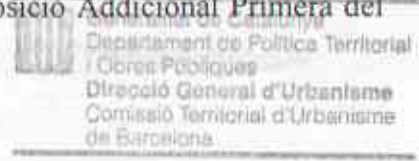
Aquest Pla Parcial adopta la regulació dels paràmetres específics que fixa el Pla General d'Ordenació en el Sòl Urbà, per tot allò que no es determina específicament en aquestes ordenances. Seran d'aplicació, també, en relació a aquests paràmetres, totes les modificacions o noves regulacions que incorpori el Pla General, via revisió o modificació puntual.

Art. 23. Usos.

El Pla Parcial fixa com a ús principal el residencial i com a complementaris els usos compatibles que es defineixen en la normativa específica per a cada tipologia en el capítol següent. Per tot el que no es regula en aquesta normativa en relació als usos serà d'aplicació la definició i regulació que en fa el Pla General vigent o les seves possibles modificacions o revisions.

Ús comercial:

Els usos comercials al detall que s'implantin en aquest sector, tant en format mitjà com en gran establiment, estaran subjectes a les determinacions de la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials del 2001-2004 (PTSEC), incloses les excepcions previstes. En aquest sentit, si s'escau, és d'aplicació la Disposició Addicional Primera del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el PTSEC.



Activitats compatibles:

Són activitats compatibles en el sector:

- Totes les activitats innòcues, que es defineixen com aquelles que no tenen incidència ambiental perquè el seu funcionament no és susceptible d'afectar al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.
- Les següents activitats amb incidència ambiental, afectades per la Llei 3/1998, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.
 1. De l'annex III:
 - a) Fabricació d'articles de joieria i similars, amb una superfície inferior o igual a 200 m².
 - b) Carnisseries.
 - c) Forns de pa amb obrador.
 - d) Impremtes i similars, amb una capacitat de consum de dissolvent inferior o igual a 20 tones/any i menys de 500 m² de superfície.
 - e) Argentament de miralls, amb una superfície inferior a 500 m².
 - f) Dipòsits de combustible líquid o GLP per a instal·lacions de combustió, amb una capacitat inferior a 5 m³.
 - g) Tallers mecànics sense pintura ni tractament de superfícies, amb superfície inferior a 500 m².
 - h) Tallers de manteniment de reparació de vehicles, sense pintura ni tractament de superfícies, amb superfície inferior a 500 m².
 - i) Magatzems de productes no perillosos, amb una superfície inferior a 500 m² i una càrrega de foc total inferior o igual a 250.000 MJ.
 - j) Laboratoris d'anàlisi, amb una superfície inferior a 75 m².
 - k) Clíniques veterinàries.
 - l) Activitats recreatives de restauració.
 - m) Hoteleria i similars, amb menys de 50 habitacions.
 - n) Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial.
 2. De l'annex II.2:
 - a) Laboratoris de fotografia, amb una superfície inferior a 500 m².
 - b) Establiments sanitaris en general amb aparells de raigs x.
 - c) Activitats recreatives, amb les limitacions que imposa el Pla Especial d'usos recreatius.
 - d) Instal·lacions de radiocomunicació.
 - e) Hoteleria i similars, a partir de 50 habitacions.
- Les activitats que no estiguin expressament recollides en l'annex II.2 per la Llei 3/1998 però que s'hi incloguin per la via de l'apartat 12.34 de l'annex II.2, que es relacionen a continuació:
 1. Aparcaments de vehicles.
 2. Activitats que no superin els següents límits:

- 112
- a) Nivell d'emissió sonora exterior i interior que garanteixi la no superació dels valors límit per zones de sensibilitat acústica alta, establerts en la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica.
 - b) No disposar de focus d'emissió de contaminants orgànics volàtils (COV).
 - c) No generar fums, olors i escalfors que puguin provocar molèsties als veïns.
 - d) No produir aigües residuals que requereixin tractament de depuració abans de ser abocades al clavegueram.
 - e) No produir residus que el Catàleg Europeu de Residus classifiqui com a perillosos.
 - f) No ocupar total o parcialment patis ni espais oberts.

El compliment d'aquests límits s'haurà d'acreditar per l'interessat mitjançant la presentació de justificació tècnica detallada signada per tècnic competent.

CAPÍTOL 6è.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Art. 24. Tipus d'edificació.

En aquest Pla es defineixen diversos tipus d'edificació que deriven tots del tipus de bloc entre mitgeres lineal, sempre lligat a l'alineació dels vials.

Aquestes tipologies són:

- Blocs entre mitgeres plurifamiliars.
- Cases unifamiliars entremitgeres.
- Edificis singulars plurifamiliars.

En els següents articles es regulen les condicions generals d'edificació per a cada un dels tipus.

En el plànol d'ordenació n°8 "Tipologies / regulació de l'edificació" a escala 1:1000, i en l'annex de les fitxes per illes, es defineixen les alineacions, la forma, l'alçada i la situació dels edificis, així com alguns dels paràmetres que aquí es regulen.

Art. 25. Blocs entre mitgeres plurifamiliars.

Comprèn la majoria dels edificis que completen la trama urbana en els nous carrers que són continuació dels existents.

a) Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

b) Parcel·la.

La parcel·la mínima haurà de coincidir amb la unitat mínima d'adjudicació que es fixa per a cada illa en el plànol de regulació de l'edificació.

c) Alçada reguladora.

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en:

- 10,50 metres per a planta baixa i dues plantes pisos.
- 13,50 metres per a planta baixa i tres plantes pisos.
- 16,50 metres per a planta baixa i quatre plantes pisos.

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

2. Quan s'assenyali en el plànol d'ordenació un edifici de planta baixa sola, aquesta haurà de tenir la mateixa alçada que la planta baixa dels edificis en la que està integrada.

d) Perímetre regulador.

1. Es reflecteix en els plànols núm. 5 a e.1:2000 i núm. 8 a e.1:1000.
2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes. D'aquest perímetre, les alineacions a vials indicades en el plànol nº8 són obligatòries. La resta d'alineacions podran modificar-se mitjançant el corresponent estudi de detall del conjunt de la unitat d'adjudicació.

e) Espai lliure interior d'illa.

1. Els espais privats que quedin lliures d'edificació s'hauran d'enjardinar i d'urbanitzar amb un projecte incorporat al de l'edifici principal.
2. El 60% d'aquest espai haurà de quedar sense pavimentar o amb un tractament tou, per tal de preservar al màxim el cicle de l'aigua.
3. El projecte haurà de determinar el tipus de vegetació d'aquests espais i, en especial haurà de fixar la localització de l'arbrat. En general l'arbrat haurà de protegir les façanes més exposades al sol.
4. Només es permeten construccions auxiliars d'una sola planta, sempre que no ocupin més d'un 10% de l'espai lliure interior, no sobrepassin en cap punt els 3,5 metres d'alçada i estiguin separades de l'edifici principal formant composició amb les tanques de la resta de la parcel·la.
5. Si les construccions auxiliars limiten amb els carrers, es podran fer tanques de la mateixa alçada que aquestes, sempre integrades en la composició general.

f) Tanques.

1. L'alçada màxima de les tanques opaques de separació entre jardins i de separació amb els carrers serà de 2 metres en tots els casos.
2. Les tanques que facin front a via pública o a espais lliures públics s'hauran d'adaptar a les alineacions i rasants d'aquests espais i hauran d'ésser tractades com a façanes, sempre assegurant la conservació dels valors ambientals i la òptima relació entre l'espai urbà i la tipologia edificatòria.

615

g) Ventilacions.

Tots els habitatges hauran de tenir garantida la ventilació natural creuada, és a dir, per dues façanes de diferent orientació i evitar al màxim la ventilació de dormitoris a través de celoberts.

Si per raó de situació en cantonada o en zones de profunditat edificable superior a 14 metres cal ventilar amb celoberts, aquestes hauran de complir totes les condicions de dimensió i ventilació que fixa el Pla General i hauran de tenir un tractament que afavoreixi al màxim les condicions d'il·luminació.

h) Façanes.

Totes les façanes orientades al sud i a l'oest hauran de tenir una protecció solar que sigui efectiva. Aquesta pot ser amb elements lleugers de façana (brisolets, persianes, pèrgoles,...) o amb elements de voladus incorporats a l'estructura de l'edifici.

El projecte constructiu haurà de justificar l'eficàcia d'aquests elements.

i) Reculades.

1. No es permeten reculades en les façanes que afronten el carrer i que estan assenyalades com a alineacions obligatòries en el plànol nº8 de regulació de l'edificació.
2. Per a la resta de façanes s'haurà de plantejar un Estudi de Detall que compleixi les condicions que fixa l'article 14 d'aquestes ordenances.

j) Coberta.

1. La coberta tindrà pendent igual o inferior al 30% i arrancarà com a màxim a partir de l'alçada reguladora màxima.
2. L'espai sotacoberta es regularà segons el que especifiquen les Normes Urbanístiques del Pla General vigent o el que reguli qualsevol modificació o revisió d'aquests.
3. En el cas d'edificis lineals amb la façana principal seguint l'alineació del vial, les façanes laterals podran conservar el pla de façana fins a la coberta i incorporar obertures en l'espai sotacoberta, sempre seguint la composició de l'edifici.

1

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

k) Condicions d'ús.

1. L'ús preferent és el residencial en la modalitat de plurifamiliar.
2. Seran compatibles els usos següents:
Hoteler, Comercial, Administratiu, Educatiu, Esportiu, Recreatiu (seguint el PE d'usos recreatius), Socio-cultural, Sanitari-assistencial, Oficines, Garatge i activitats innòcues i de baixa o moderada incidència que compleixin el que es diu en l'article 23 d'aquestes Ordenances.
3. L'ús de les plantes baixes està regulat, segons s'indica en el plànol n°8, de tal manera que es reserven espais destinats a usos comercials o altres usos compatibles diferents del d'habitatge.

En el cas dels edificis entre mitgeres plurifamiliars es reserven per aquests usos el 50% de la superfície construïda de les plantes baixes dels edificis de PB+3 i PB+4 situats en els vials orientats de Sud a Nord.

Art. 26. Edificis unifamiliars en filera.

Correspon als edificis d'agrupacions unifamiliars situats a les zones que s'assenyalen en el plànol n°8, Tipologies i regulació de l'edificació, en les illes 14 i 15.

a) Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

b) Parcel·la.


- La parcel·la mínima es fixa en 120 m².
- La façana mínima es fixa en 5,50 metres.
- La profunditat de la parcel·la tindrà com a límit obligatori, en el cas d'illes amb edificacions oposades paral·leles, la línia que defineix el centre de l'illa.

c) Alçada reguladora.

L'alçada reguladora es fixa en 10,50 metres, per a planta baixa i dues plantes.

d) Perímetre regulador.

1. Es reflecteix en els plànols núm. 5 a e.1:2000 i núm. 8 a e.1:1000.
2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes. D'aquest perímetre, les alineacions a vials indicades en el plànol n°8 són obligatòries.


 Departament de Cultura i Patrimoni
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

e) Espai lliure interior d'illa.

1. Els espais privats que quedin lliures d'edificació s'hauran d'enjardinar i d'urbanitzar amb un projecte incorporat al de l'edifici principal.
2. El 60% d'aquest espai haurà de quedar sense pavimentar o amb un tractament tou, per tal de preservar al màxim el cicle de l'aigua.
3. Només es permeten construccions auxiliars d'una sola planta, sempre que no ocupin més d'un 20% de l'espai lliure interior, no sobrepassin en cap punt els 3,5 metres d'alçada i estiguin situades al fons de la parcel·la.
4. Si les construccions auxiliars limiten amb el carrer, es podran fer tanques de la mateixa alçada que aquestes, integrades en la composició general.

f) Tanques.

1. L'alçada màxima de les tanques opaques de separació entre jardins i de separació amb els carrers serà de 2 metres en tots els casos.
2. Les tanques que facin front a via pública o a espais lliures públics s'hauran d'adaptar a les alineacions i rasants d'aquests espais i hauran d'ésser tractades com a façanes, sempre assegurant la conservació dels valors ambientals i la òptima relació entre l'espai urbà i la tipologia edificatòria.

g) Façanes.

Totes les façanes orientades al sud i a l'oest hauran de tenir una protecció solar que sigui efectiva. Aquesta pot ser amb elements lleugers de façana (brisoileils, persianes, pèrgoles,...) o amb elements de voladus incorporats a l'estructura de l'edifici.

El projecte constructiu haurà de justificar l'eficàcia d'aquests elements.

h) Reculades.

1. No es permeten reculades en les façanes que afronten el carrer i que estan assenyalades com a alineacions obligatòries en el plànol nº8 de regulació de l'edificació.

i) Coberta.

1. La coberta tindrà pendent igual o inferior al 30% i arrancarà com a màxim a partir de l'alçada reguladora màxima.
2. L'espai sotacoberta es regularà segons el que especifiquen les Normes Urbanístiques del Pla General vigent o el que reguli qualsevol modificació o revisió.
3. En el cas de cases situades en els extrems d'un conjunt lineal definit en els plànols, les façanes laterals podran conservar el pla de façana fins a la coberta i incorporar obertures en l'espai sotacoberta, sempre seguint la composició de l'edifici.

j) Condicions d'ús.

1. L'ús únic és el residencial en la modalitat d'unifamiliar.

Art. 27. Edificis singulars de B+5 i B+6.

Comprèn els quatre edificis singulars de planta baixa i cinc plantes pisos situats al límit Nord del sector a tocar de la riera de Carbonell i els cinc edificis singulars de planta baixa i sis plantes pisos que conformen les illes pròximes al Parc urbà que limita amb el riu Congost.

Aquests edificis, per les seves característiques i significació hauran de construir-se amb un projecte únic per a cada un, sense poder-se fraccionar.

a) Sistema d'ordenació.

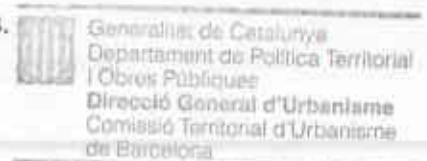
S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

b) Parcel·la.

La parcel·la mínima haurà de coincidir amb la unitat mínima d'adjudicació que es fixa per a cada illa en el plànol de regulació de l'edificació.

c) Alçada reguladora.

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en:
 - 19,50 metres per a planta baixa i cinc plantes pisos.
 - 22,50 metres per a planta baixa i sis plantes pisos.



- 2. Aquestes alçades permeten la formació d'altells a la planta baixa, que es regularan segons la normativa del Pla General, sempre separats 3 metres dels vials i dels espais públics.
- 3. Quan s'assenyali en el plànol d'ordenació un edifici de planta baixa sola, aquesta haurà de tenir la mateixa alçada de la planta baixa dels edificis en la que està integrada.
- 4. L'alçada reguladora màxima s'aplicarà a una cota de 0,60 metres per sota del punt més alt, en els carrers laterals dels edificis. Quan la diferència entre aquest punt i la part més baixa dels edificis sigui superior a 3 metres, l'alçada reguladora s'aplicarà a 3 metres per sobre del punt més baix dels edificis. No es podran dividir els edificis en trams de diferent alçada.

d) Perímetre regulador.

- 1. Es reflecteix en els plànols núm. 5 a e.1:2000 i núm. 8 a e.1:1000.
- 2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes. D'aquest perímetre, les alineacions a vials indicades en el plànol nº8 són obligatòries. La resta d'alineacions podran modificar-se mitjançant el corresponent estudi de detall del conjunt de la unitat d'adjudicació.

e) Espai lliure interior d'illa.

- 1. Els espais privats que quedin lliures d'edificació s'hauran d'enjardinar i d'urbanitzar amb un projecte incorporat al de l'edifici principal.
- 2. El 60% d'aquest espai haurà de quedar sense pavimentar o amb un tractament tou, per tal de preservar al màxim el cicle de l'aigua.
- 3. El projecte haurà de determinar el tipus de vegetació d'aquests espais i, en especial haurà de fixar la localització de l'arbrat. En general l'arbrat haurà de protegir les façanes més exposades al sol.
- 4. Només es permeten construccions auxiliars d'una sola planta, sempre que no ocupin més d'un 10% de l'espai lliure interior, no sobrepassin en cap punt els 3,5 metres d'alçada i estiguin separades de l'edifici principal formant composició amb les tanques de la resta de la parcel·la.
- 5. Si les construccions auxiliars limiten amb els carrers, es podran fer tanques de la mateixa alçada que aquestes, integrades en la composició general.

f) Tanques.

1. L'alçada màxima de les tanques opaques de separació entre jardins i de separació amb els carrers serà de 2 metres en tots els casos.
2. Les tanques que facin front a via pública o a espais lliures públics s'hauran d'adaptar a les alineacions i rasants d'aquests espais i hauran d'ésser tractades com a façanes, sempre assegurant la conservació dels valors ambientals i la òptima relació entre l'espai urbà i la tipologia edificatòria.

g) Ventilacions.

Tots els habitatges hauran de tenir garantida la ventilació natural creuada, és a dir, per dues façanes de diferent orientació i evitar al màxim la ventilació de dormitoris a través de celoberts.

Si per raó de situació en cantonada o en zones de profunditat edificable superior a 14 metres cal ventilar amb celoberts, aquestes hauran de complir totes les condicions de dimensió i ventilació que fixa el Pla General i hauran de tenir un tractament que afavoreixi al màxim les condicions d'il·luminació.

h) Façanes.

Totes les façanes orientades al sud i a l'oest hauran de tenir una protecció solar que sigui efectiva. Aquesta pot ser amb elements lleugers de façana (brisolets, persianes, pèrgoles,...) o amb elements de voladís incorporats a l'estructura de l'edifici.

El projecte constructiu haurà de justificar l'eficàcia d'aquests elements.

i) Reculades.

1. No es permeten reculades en les façanes que afronten el carrer i que estan assenyalades com a obligatòries en el plànol nº8 de regulació de l'edificació.
2. Per a la resta de façanes s'haurà de plantejar un Estudi de Detall que compleixi les condicions que fixa l'article 14 d'aquestes ordenances.


j) Coberta.

La coberta serà en tots els casos plana.

k) Condicions d'ús.

1. L'ús preferent és el residencial en la modalitat de plurifamiliar.
2. Seran compatibles els usos següents:
Hoteler, Comercial, Administratiu, Educatiu, Esportiu, Recreatiu (seguint el PE d'usos recreatius), Socio-cultural, Sanitari-assistencial, Oficines, Garatge i activitats inòcues i de baixa o moderada incidència que compleixin el que es diu en l'article 23 d'aquestes ordenances.
3. L'ús de les plantes baixes està regulat, segons s'indica en el plànol n°8, de tal manera que es reserven espais destinats a usos comercials o altres usos compatibles diferents del d'habitatge.

En el cas dels edificis singulars de PB+5 i PB+6 es reserven per aquests usos el 100% de les plantes baixes i també la totalitat de les plantes baixes annexes a ells.


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

120

CAPÍTOL 7è.

URBANITZACIÓ

Art. 28. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que ha de desenvolupar aquest pla, fixarà exactament el tractament constructiu dels espais adscrits als sistemes de vialitat, parcs i jardins, definits inicialment en aquestes ordenances i als plànols d'ordenació.

Aquest projecte també definirà en detall les alineacions i rasants a partir de les determinacions i els continguts que s'expressen en els plànols núm. 6 "Xarxa viària / Replanteig" i núm. 7 "Xarxa viària / Seccions" del Pla Parcial.

El Projecte d'Urbanització haurà de tenir en compte les prescripcions que fixi l'Ajuntament, per tal que en tot moment se segueixin els criteris que els serveis municipals tenen establerts per a cada un dels aspectes que ha de definir, i en especial tindrà en compte els aspectes següents:

1. Cicle de l'aigua:

Control del cicle de l'aigua a partir del tractament dels paviments de les zones de parcs i jardins, amb equilibri entre tou - dur.

Estudi de les possibilitats d'aprofitament de la xarxa de pous, cisternes i canals per al rec de les zones verdes públiques.

2. Contaminació acústica:

- Estudi del control dels sorolls mitjançant barreres d'arbrat en relació als carrers i a les façanes dels edificis.
- Determinació del tipus d'asfalt en funció de la mínima repercussió sonora.

3. Plantacions vegetals:

- Justificació del tipus, la forma i la projecció d'ombra de les diverses espècies que se seleccionin tant per a les plantacions lineals en els carrers del sector, com en les plantacions de les places lligades a les edificacions, i en les plantacions de les grans zones de parc urbà.
- En especial les espècies que es col·loquin en els carrers i places hauran de ser resistents a les condicions climàtiques de la zona.

- Les zones dels parcs a tocar del riu Congost i de la riera Carbonell hauran de ser objecte d'un estudi específic.

4. Enllumenat:

En quant a la xarxa d'enllumenat públic caldrà fixar la distància entre lluminàries, l'alçada, la potència i el nivell d'il·luminació amb criteris d'eficiència energètica i sempre intentant minimitzar l'impacte lumínic a l'interior dels habitatges. El tipus de lluminària que es proposi també haurà de regir els mateixos criteris d'eficiència i, en tot cas es fixarà el tipus de vapor de sodi.

5. Xarxa viària:

El Pla Parcial dóna indicacions generals de les seccions tipus dels carrers, per això caldrà:

- Estudi concret de la secció de cada carrer en funció del seu ús: tràfic rodat, sentit de circulació, flux de vianants, carril bici, arbrat o mobiliari urbà.
- Estudi de les característiques i dels recorreguts del carril bici, que hauran de connectar amb la xarxa general de la ciutat.

6. Aparcaments:

Estudi i concreció de les àrees d'aparcament en la mateixa xarxa viària, o en zones específiques pròximes a les àrees de parc urbà o integrades en elles.

7. Riera de Carbonell:

L'obra del pont sobre de la riera haurà de tenir capacitat suficient per desguassar la rierada corresponent a un període de retorn de 500 anys de la Riera de Carbonell en aquest punt.

Les cotes del carrer paral·lel a la Riera de Carbonell hauran de garantir la no inundabilitat de les illes 6, 10, 14 i 15 per les mateixes hipòtesis del paràgraf anterior.

En el transcurs de les obres es respectaran les espècies arbòries i qualsevol que tingui la condició d'espècie protegida: es restaurarà la zona afectada pels treballs mitjançant la revegetació amb espècies autòctones.

Es respectarà la zona de servitud prevista a l'article 6 del Text refós de la Llei d'Aigües (Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol), que haurà de quedar lliure i practicable en tot moment.

FERRAN LLOSTOSELA i VIDAL
 Director General d'Urbanisme
 PLÇA SERRAT 1 | NASTRE, 10 - GRANOLLERS - 93 800 65 37
 08400 Granollers (Barcelona)

ANNEX 1

RECOMANACIONS SOBRE CRITERIS AMBIENTALS

ANNEX DE RECOMANACIONS

Críteris ambientals i d'eficiència energètica a tenir en compte en el disseny dels edificis

En el present Annex es recullen una sèrie de recomanacions a considerar en el disseny i la construcció dels edificis residencials, les quals tenen per objectiu reduir la contaminació atmosfèrica i el consum d'energies no renovables, a través de l'eficiència energètica de les pròpies edificacions.

Es tracta de mecanismes que poden contribuir al confort i a l'estalvi energètic en els habitatges, relatius a:

- Disseny energèticament eficient de l'edifici
- Instal·lacions de l'edifici

DISSENY ENERGÈTICAMENT EFICIENT

1. Orientació

- Disseny global de l'edifici en funció de l'orientació de les seves façanes principals.
- L'orientació Sud de l'edificació és aquella que millor comportament tèrmic assoleix, tant a l'hivern com a l'estiu. Per a altres orientacions, es recomana prendre mesures de correcció des dels elements constructius i les instal·lacions.

2. Tancaments

- Evitar ponts tèrmics i vetllar per les condicions de continuïtat de l'aïllament.
- Col·locar els aïllaments adequats, finestres de doble vidre i proteccions solars allà on la radiació sigui excessiva.
- En orientacions de façanes on el sobreescalfament a l'estiu sigui molt important, considerar la utilització de solucions de tancaments amb cambra d'aire ventilada o de revestiment d'acabat exterior formant cambra d'aire ventilada amb la paret de suport.
- Solucionar les parets mitgeres com les parets de tancament de les façanes principals, pel que fa a la continuïtat de l'aïllament.

3. Obertures

- Minimitzar les pèrdues de calor mitjançant la utilització de doble vidre amb cambra d'aire i la correcta utilització de la fusteria.
- Considerar preferentment els següents materials per a la fusteria exterior: fusta resistent a l'exterior o alumini amb trencament de pont tèrmic.
- Són preferibles les solucions de protecció solars passives, definides i integrades en la forma de l'edifici, que les solucions addicionals com porticons, tendals i persianes.

4. Distribució interior, ventilacions i il·luminació natural

- Preferència al projecte d'edificació amb totes les peces principals amb façana a l'exterior.
- Considerar l'aportació d'il·luminació natural en l'interior de l'edifici tenint en compte els següents factors: L'orientació, la forma de les obertures i la profunditat de les estances.

5. Aïllament tèrmic i acústic

- Considerar millorar l'aïllament tèrmic i acústic exigint en normativa.
- Utilitzar en parets d'obra amb materials ceràmics o blocs prefabricats, gruix no inferior a 6 cm. en divisòries a l'interior de l'habitatge, i no inferior a 15 cm. en parets de separació entre habitatges diferents o entre habitatges i zones comuns a usos diferents.

6. Materials

- S'aconsella emprar materials amb distintiu ambiental, de llarga durada, reutilitzables, i reciclables, tot evitant els materials d'alt impacte ambiental i els possibles efectes sobre la salut.
- Considerar l'avaluació del cost energètic de l'edificació, i la possibilitat d'obtenir certificats energètics (*Calificación energética de edificios y viviendas -IDAE- ; Certificación LEED -Consejo Construcción Verde, etc...*)

7. Residus

- Preveure espai en l'interior de cada habitatge per a la separació de residus reciclables. Aquest espai s'hauria d'habilitar en la cuina o safareig.
- Preveure en espai comunitari, un espai per l'emmagatzematge transitori de fluorescents, piles i aerosols, i altres residus a portar a la deixalleria.

INSTAL·LACIONS DE L'EDIFICI

1. Condicionament tèrmic

- Prèviament a determinar el sistema de calefacció convencional, considerar les mesures de climatització natural en el disseny de l'edifici.
- En els edificis d'habitatges els sistemes centralitzats de calefacció-refrigeració són preferibles als sistemes individuals perquè es millora el rendiment de la instal·lació.
- Per a solucions amb gas, és aconsellable utilitzar calderes d'alt rendiment.
- En situacions on no es preveu instal·lació de calefacció a gas, i es preveu una potència elèctrica alta per la instal·lació per part de l'usuari d'emissors elèctrics, realitzar també una pre-instal·lació bàsica de calefacció a gas.
- Zonificar la instal·lació de calefacció amb un termòstat programador a cada zona si es tracta d'un habitatge ampli amb usos diferenciats, o bé instal·lar vàlvules termostàtiques als radiadors de les habitacions, on la demanda energètica pugui ser menor.

2. Aigua calenta sanitàària

- Convé conèixer tots els sistemes de producció i acumulació d'a.c.s. disponibles i dissenyar el més adequat al projecte considerant l'eficiència energètica del sistema i els rendiments dels equips.
- En edificis residencials, en cas que no els sigui d'aplicació l'Ordenança de captació solar tèrmica de Granollers, es recomana igualment utilitzar energia solar per a l'escalfament de l'aigua, mitjançant la instal·lació de col·lectors solars amb un sistema convencional de suport.

3. Il·luminació artificial

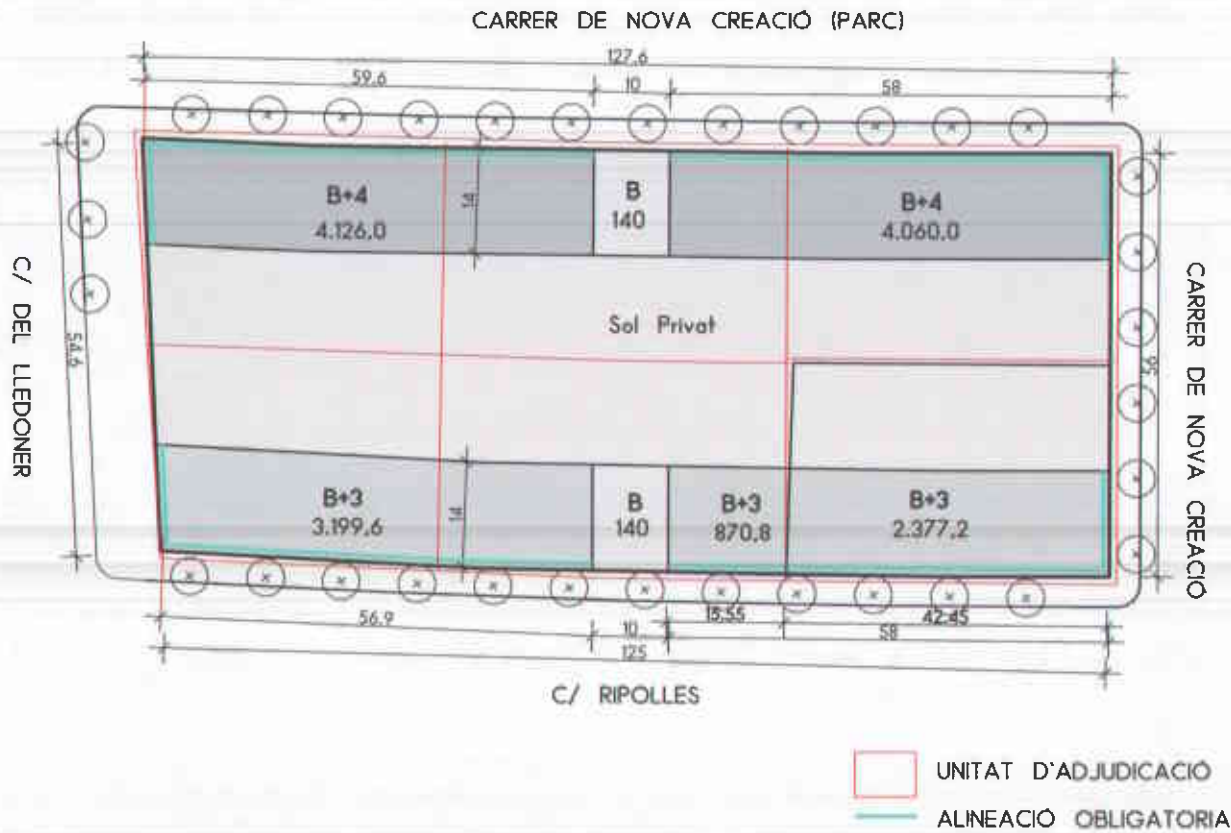
- Utilitzar làmpades de baix consum i alta eficiència.
- Utilitzar sensors de presència automàtics, temporitzadors o sistemes similars de control d'encès automàtic en zones comunitàries dels edificis i de pas, com vestíbuls, escales, garatges..
- Preveure els requeriments d'il·luminació d'emergència i seguretat integrats al disseny dels edificis.

4. Sanejament i fontaneria


- Col·locar mecanismes de regulació del consum d'aigua a les cisternes dels WC i altres elements instal·lats.
- Realitzar un disseny adequat per al manteniment de les instal·lacions, per tal d'evitar fuites d'aigua.
- Estudiar l'aprofitament i separació d'aigües grises per als WC.

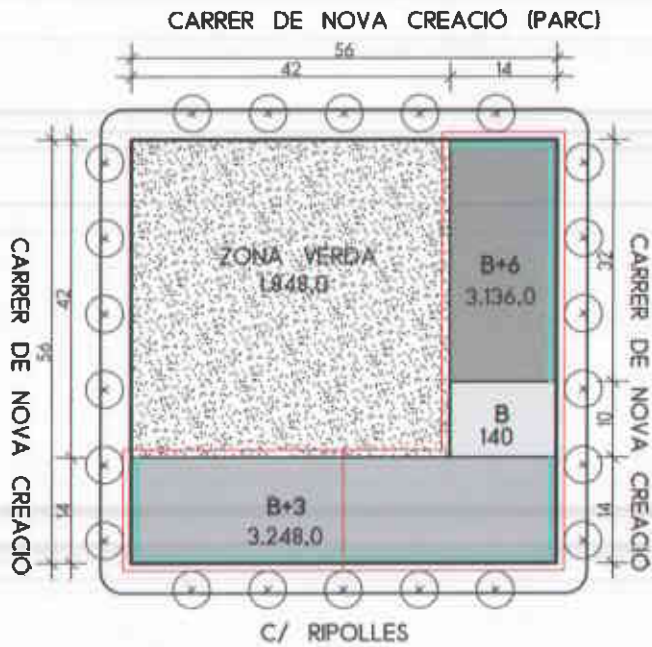
ANNEX 2**FITXES D'EDIFICACIÓ PER ILLES**

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



		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		-
EQUIPAMENTS		-
SÒL PRIVAT		7.118,35
EDIFICABILITAT		
		PL. B 280,00
		PL. B+3 6.447,60
		PL. B+4 8.186,00
		14.913,60
USOS	RESIDENCIAL	
	ALTRES USOS COMPATIBLES	50% PL. B 1.624,47

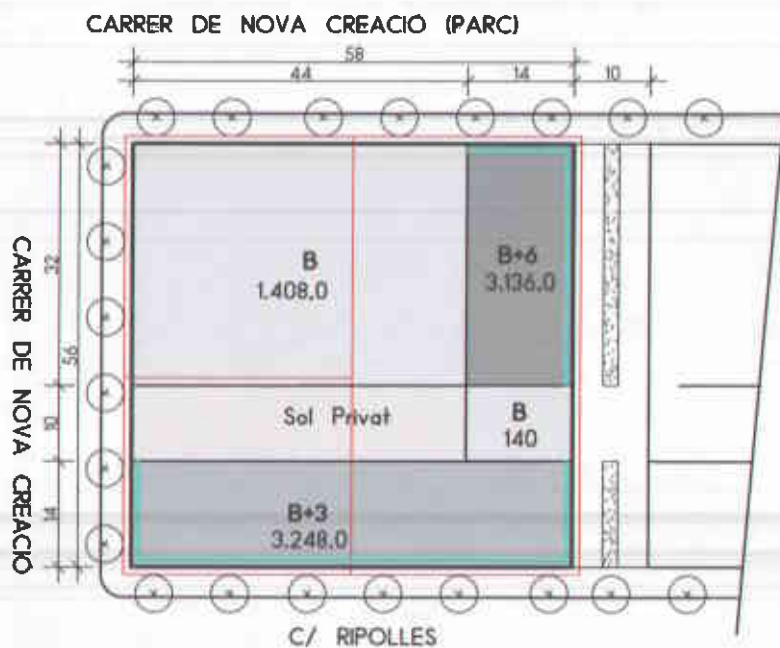

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques 13.289,13
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme



UNITAT D'ADJUDICACIÓ
 ALINEACIÓ OBLIGATORIA

		m ²	
PARCS I JARDINS PÚBLICS		1.848,00	
EQUIPAMENTS		-	
SÒL PRIVAT		1.400,00	
EDIFICABILITAT			
	PL. B	140,00	
	PL. B+3	3.248,00	
	PL. B+6	3.136,00	
	Total	6.524,00	
USOS	RESIDENCIAL	5.530,00	
	ALTRES USOS COMPATIBLES	448,00	
		PL. B de B+ 6	448,00
		PL. B sola	140,00
		Resta 50% PL. B	406,00
		994,00	

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



UNITAT D'ADJUDICACIÓ
 ALINEACIÓ OBLIGATORIA

m²

PARCS I JARDINS PÚBLICS

EQUIPAMENTS

SÒL PRIVAT

3.248,00

EDIFICABILITAT

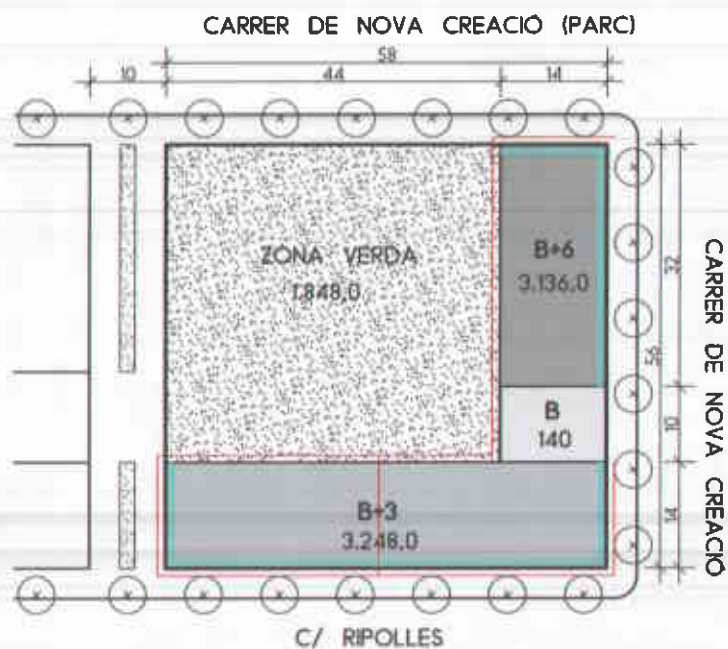
PL. B	1.548,00
PL. B+3	3.248,00
PL. B+6	3.136,00
	<u>7.932,00</u>

USOS

RESIDENCIAL

ALTRES USOS COMPATIBLES

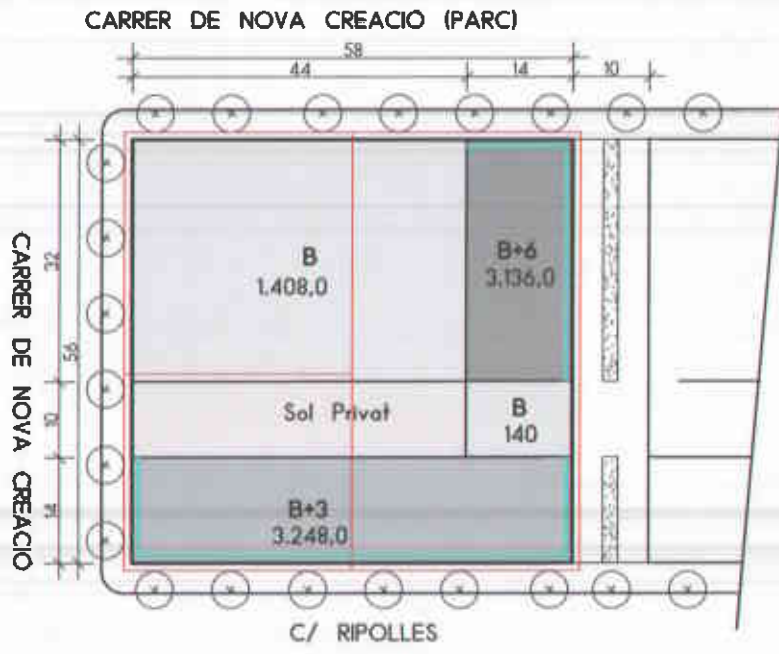
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques **5.530,00**
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
PL. B de B+6 448,00
 PL. B sola 1.548,00
 Resta 50% PL. B 406,00
2.402,00



UNITAT D'ADJUDICACIÓ
 ALINEACIÓ OBLIGATORIA

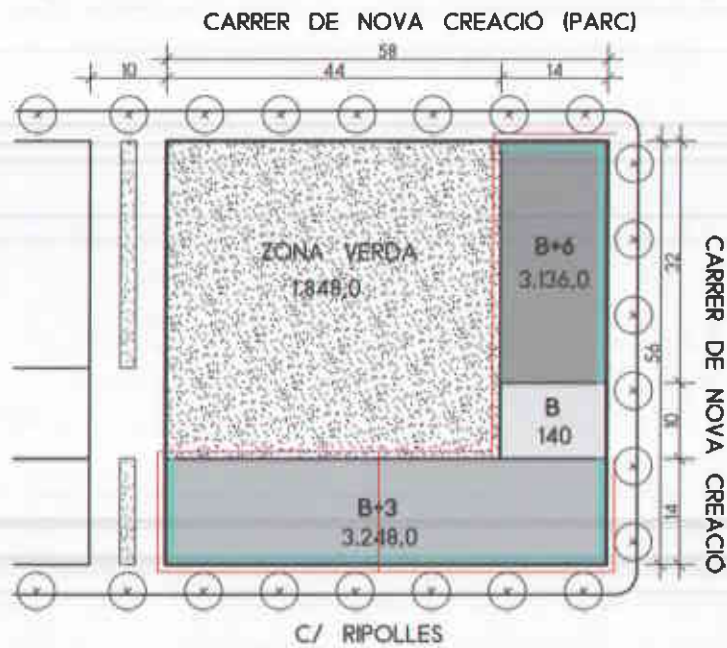
		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		1.848,00
EQUIPAMENTS		-
SÒL PRIVAT		1.400,00
EDIFICABILITAT		6.524,00
		PL. B 140,00 PL. B+3 3.248,00 PL. B+6 3.136,00 6.524,00
USOS	RESIDENCIAL	5.530,00
	ALTRES USOS COMPATIBLES	994,00
		PL. B de B+6 448,00 PL. B sola 140,00 Resta 50% PL. B 406,00 994,00

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



UNITAT D'ADJUDICACIO
 ALINEACIO OBLIGATORIA

		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		-
EQUIPAMENTS		-
SÒL PRIVAT		3.248,00
EDIFICABILITAT		7.932,00
	PL. B	1.548,00
	PL. B+3	3.248,00
	PL. B+6	3.136,00
		7.932,00
USOS	RESIDENCIAL	5.530,00
	ALTRES USOS COMPATIBLES	PL. B de B+ 6 448,00
		PL. B sola 1.548,00
		Resta 50% PL. B 406,00
		2.402,00

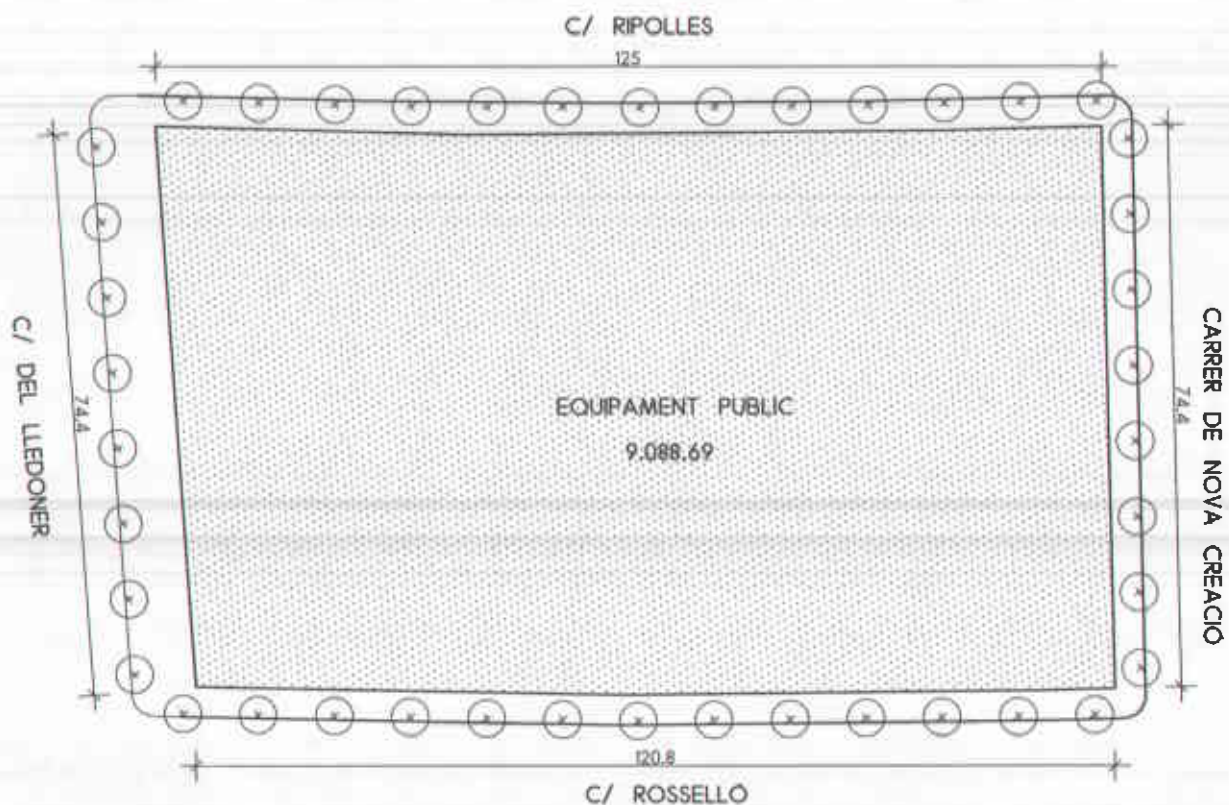


UNITAT D'ADJUDICACIÓ
 ALINEACIÓ OBLIGATORIA

		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		1.848,00
EQUIPAMENTS		-
SÒL PRIVAT		1.400,00
EDIFICABILITAT		6.524,00
		PL. B 140,00 PL. B+3 3.248,00 PL. B+6 3.136,00 <hr/> 6.524,00
USOS		5.530,00
RESIDENCIAL		5.530,00
ALTRES USOS COMPATIBLES		994,00
		PL. B de B+6 448,00 PL. B sola 140,00 Resta 50% PL. B 406,00 <hr/> 994,00

Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 108

135



m²

PARCS I JARDINS PÚBLICS

-

EQUIPAMENTS

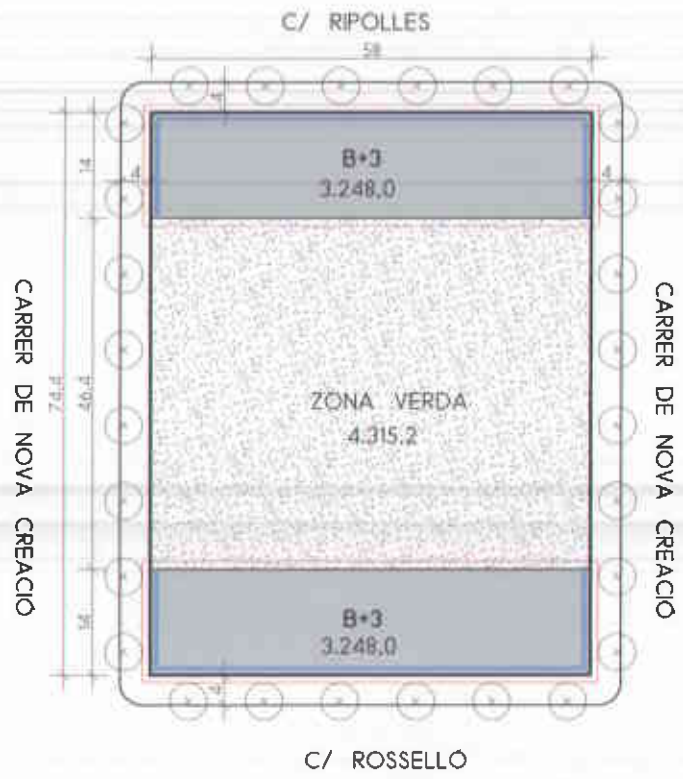
9.088,69

SÒL PRIVAT


-

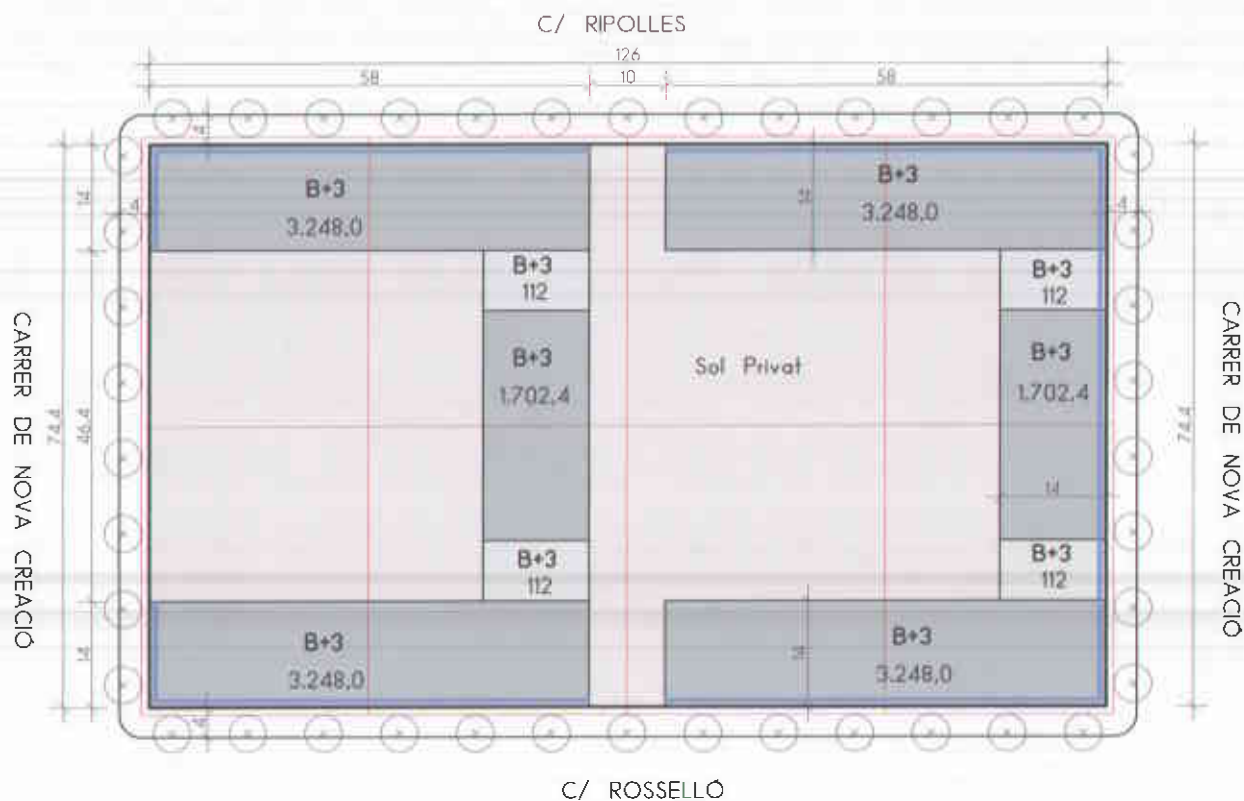
EDIFICABILITAT



SOCIO-CULTURAL 1 m²st/m²sl
EDUCATIU 0,35 m²st/m²sl
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona



		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		2.691,20
EQUIPAMENTS		-
SÒL PRIVAT		1.624,00
EDIFICABILITAT		PL. B+3 6.496,00
USOS	RESIDENCIAL	5.684,00
	ALTRES USOS COMPATIBLES	50% de les PL.B 812,00


 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques 5.684,00
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 50% de les PL.B 812,00



 UNITAT D'ADJUDICACIÓ
 ALINEACIÓ OBLIGATORIA

m²

PARCS I JARDINS PÚBLICS

-

EQUIPAMENTS

-

SÒL PRIVAT

9.374,40


EDIFICABILITAT

PL. B 448,00
 PL. B+3 16.396,80
16.844,80

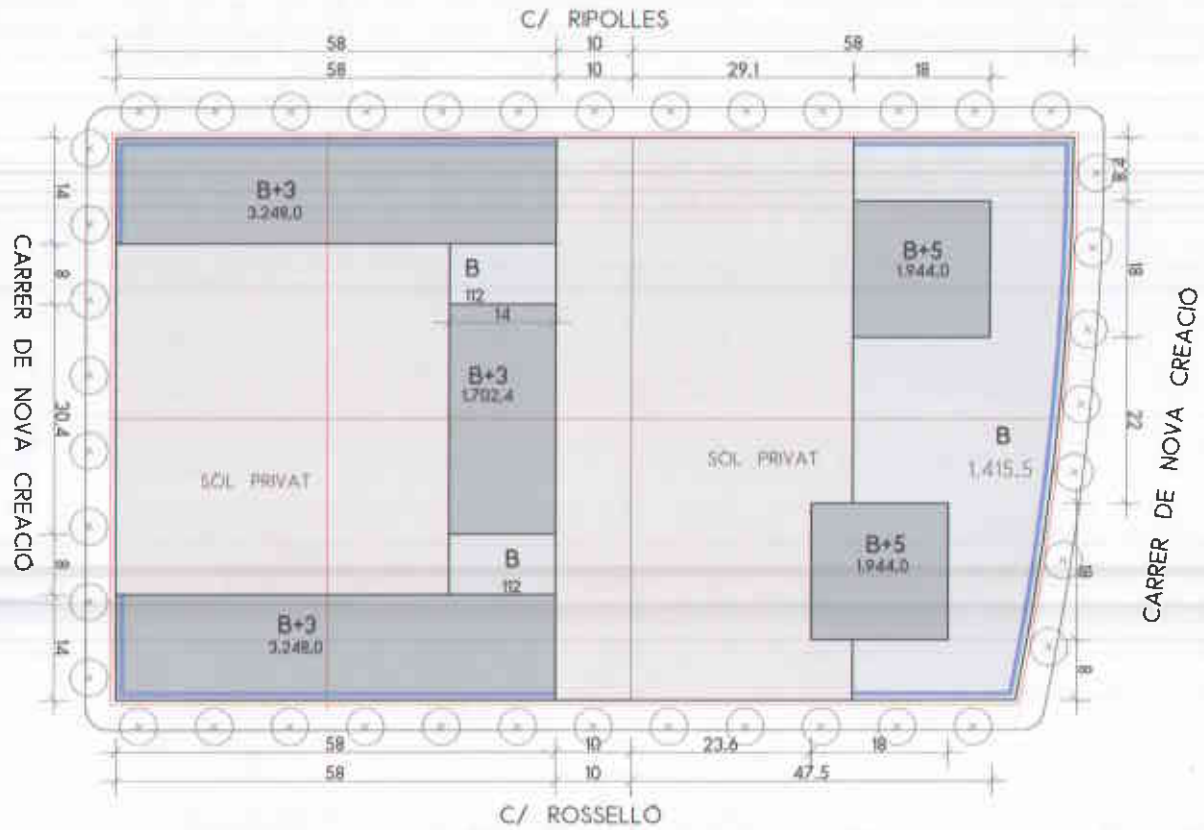
USOS

RESIDENCIAL

ALTRES USOS COMPATIBLES


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 50% de PLB total **1.624,00**
 de Barcelona

158



UNITAT D'ADJUDICACIÓ
 ALINEACIÓ OBLIGATORIA

m²

PARCS I JARDINS PÚBLICS

-

EQUIPAMENTS

-

SÒL PRIVAT

9.190,10

EDIFICABILITAT

PL. B	1.639,50
PL. B+3	8.198,40
PL. B+5	3.888,00
	13.725,90

USOS

RESIDENCIAL

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme,
 Territorialitat i Obres Públiques

10.626,40

ALTRES USOS COMPATIBLES

PL. B-sola	812,00
50% de les PL. B	1.639,50
PL. B de B+5	648,00
	3.099,50

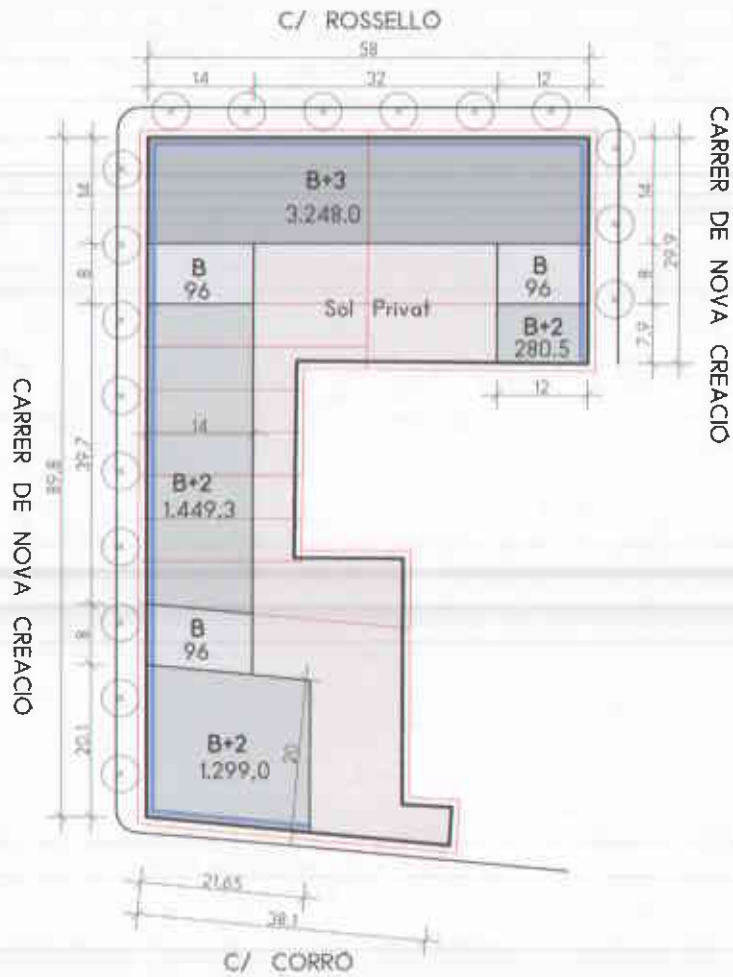


UNITAT D'ADJUDICACIO
 ALINEACIO OBLIGATORIA

		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		1.646,81
EQUIPAMENTS		-
SÒL PRIVAT		6.283,80
EDIFICABILITAT		
		PL. B 524,00
		PL. B+2 5.587,20
		PL. B+3 4.532,00
		10.643,20
USOS		
RESIDENCIAL		10.076,70
ALTRES USOS COMPATIBLES	50% PL.B + 3	566,50

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

140



UNITAT D'ADJUDICACIÓ
ALINEACIÓ OBLIGATORIA

m²

PARCS I JARDINS PÚBLICS

EQUIPAMENTS

SÒL PRIVAT

3.516,75

EDIFICABILITAT

PL. B 288,00

PL. B+2 3.028,80

PL. B+3 3.248,00

6.564,80

6.564,80

6.158,80

USOS

RESIDENCIAL

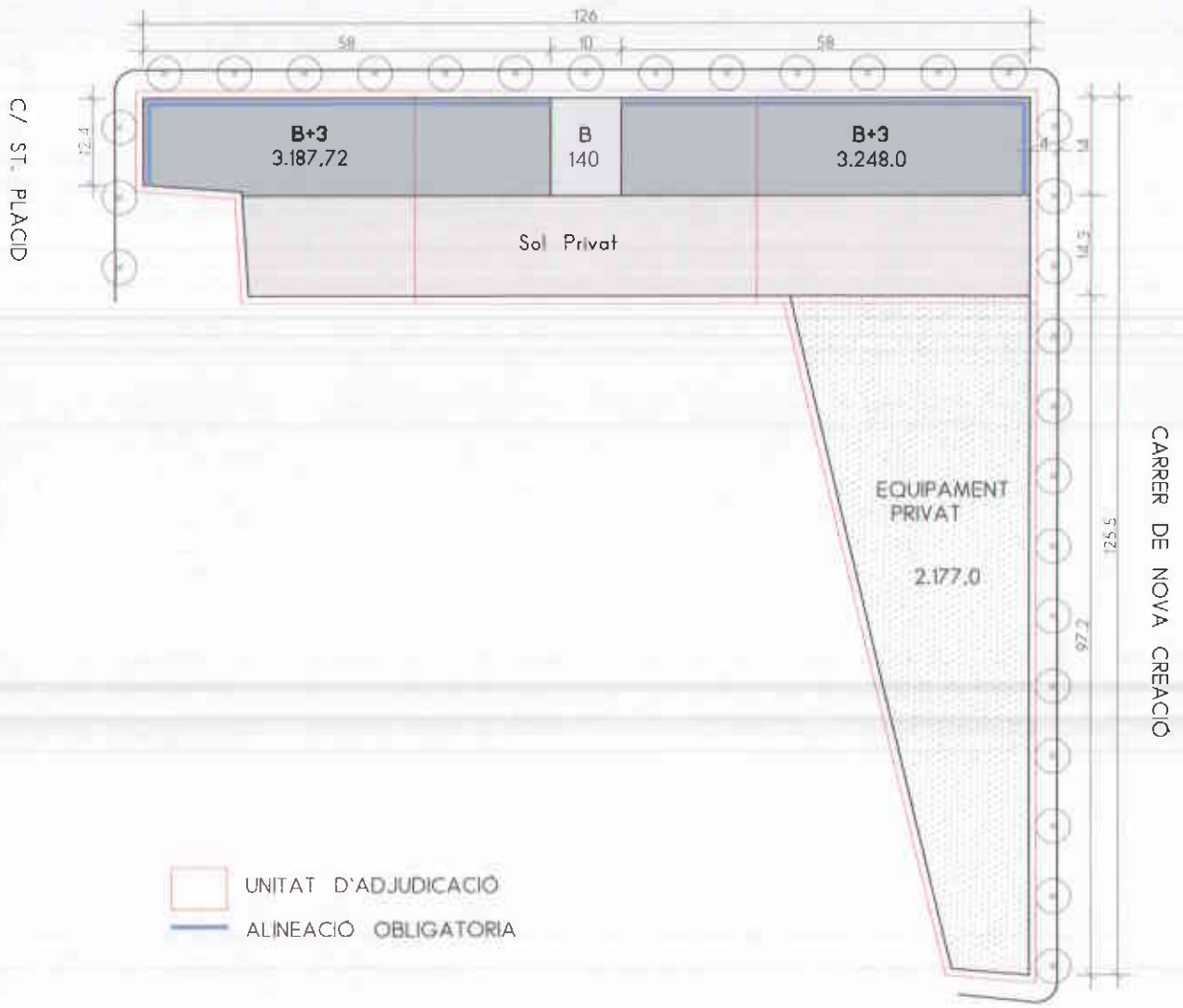
ALTRES USOS COMPATIBLES

50% PL.B + 3 406,00




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

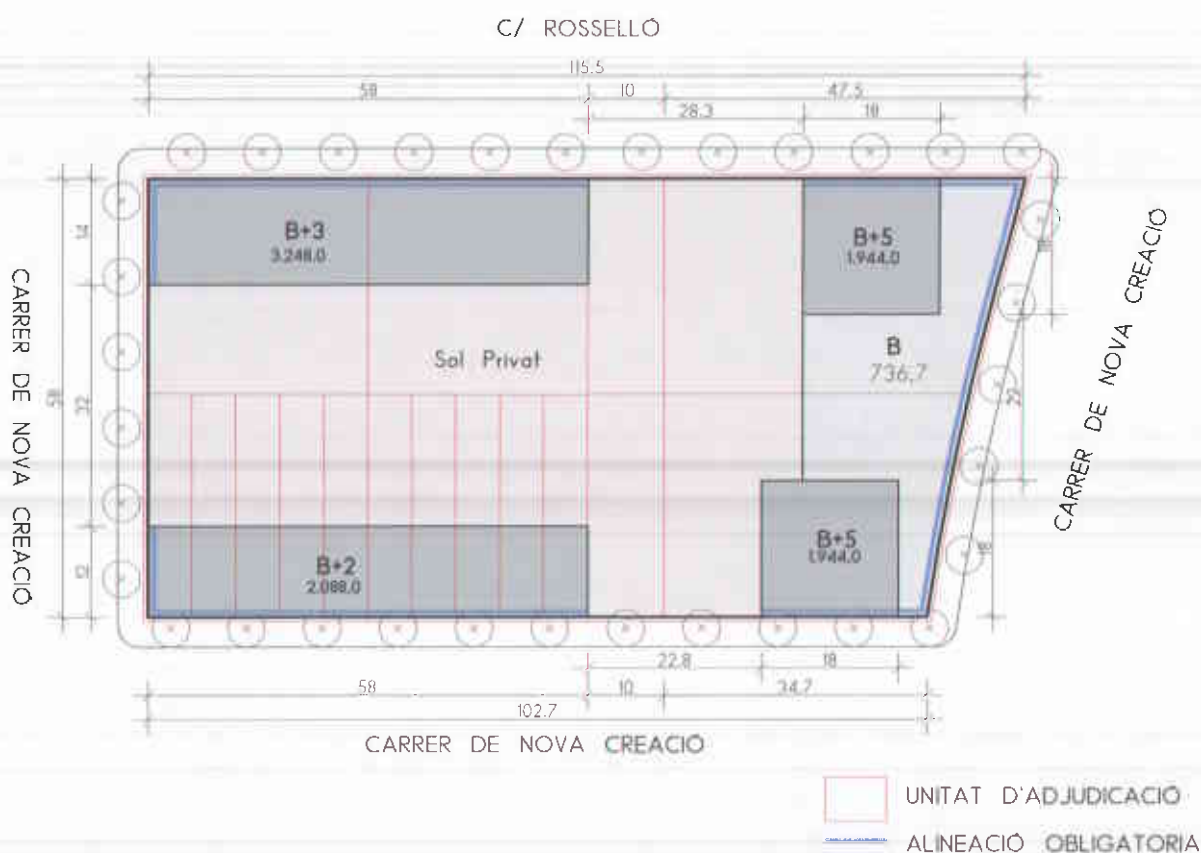
144



		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		-
EQUIPAMENT PRIVAT	EDUCATIU	2.177,00
RESTA SÒL PRIVAT		3.346,48
EDIFICABILITAT	PL. B	140,00
	PL. B+3	6.435,72
		<u>6.572,72</u>
EQUIPAMENT EDUCATIU		0,35 m ² /m ²
USOS	RESIDENCIAL	5.771,26
	ALTRES USOS COMPATIBLES	50% PL. B + 3 804,46


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

142



m²

PARCS I JARDINS PÚBLICS

-

EQUIPAMENTS

-

SÒL PRIVAT

6.209,20

EDIFICABILITAT

PL. B	736,70
PL. B+2	2.088,00
PL. B+3	3.248,00
PL. B+5	3.888,00
Total	9.960,70

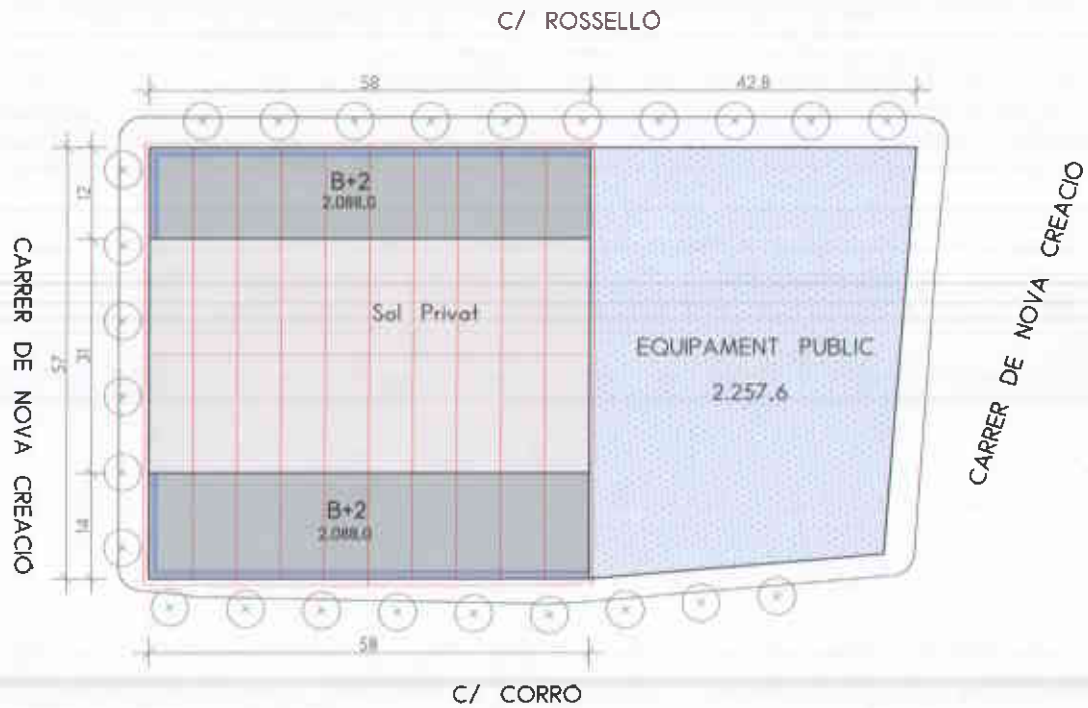
USOS

RESIDENCIAL

ALTRES USOS COMPATIBLES

Generalitat de Catalunya	8.170,00
Departament de Política Territorial i Obres Públiques	
Pla d'Urbanisme	736,70
CPL: B de PL. B+5	648,00
50% de PL. B+3	406,00
Total	1.790,70

143



UNITAT D'ADJUDICACIO
 ALINEACIO OBLIGATORIA

		m ²
PARCS I JARDINS PÚBLICS		-
EQUIPAMENTS		2.257,60
SÒL PRIVAT		3.316,30
EDIFICABILITAT	PL. B+2	4.176,00
EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL		1 m ² st / m ² sl.
USOS	RESIDENCIAL	4.176,00
	ALTRES USOS COMPATIBLES	

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