

67



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **28 SET. 2006**
i acordada la seva publicació
d'executivitat en sessió de **22 FEB. 2007**

La secretària

Mireia Albiol i Nuñez

APROVAT
per l'Ajuntament en Ple
el dia 03 NOV. 2006



El Secretari

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR Z-1, ZONES F/G,
PLA DE BAIX - GRANOLLERS -
- TEXT REFÓS -

Promotor: RESTAURANT EL TRABUC, S.L.

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SL

Exp. Núm. 579-04 / Setembre 2006

MEMÒRIA

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. Resum de dades.
2. Marc legal i planejament.
3. Justificació i conveniència.
4. Proposta d'ordenació.
5. Estudi comparatiu.



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

Aprova definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **28 SET. 2006**
i acordada la seva modificació
d'execució en sessió de **22 FEB. 2007**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

1. RESUM DE DADES

DOCUMENT

Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector Z-1, Pla de Baix. Text Refós.

EMPLAÇAMENT

**Zones F i G del Pla Parcial del Sector Z-1, Pla de Baix, entre la Ctra. del Masnou, el Camí de Can Bassa i el Camí Ral.
GRANOLLERS (Barcelona).**

PROMOTOR

**RESTAURANT EL TRABUC, S.L
CIF: B-599807147**

AUTOR DEL PROJECTE

**FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, S.L
NIF: [REDACTED]**

ARQUITECTE

Ferran Llistosella Vidal / Núm. Col·legiat: [REDACTED]

EXPEDIENT

Núm. 579-04 / Setembre 2006

SUPERFÍCIE DE
L'ACTUACIÓ

6.196,07 m² ≅ 0,6196 ha

EDIFICABILITAT
NETA

**1,025 m² sostre / m² sòl
Sostre = 6.355,95 m²**

DOCUMENTS DEL PLA
DE MILLORA URBANA

- **Memòria.**
- **Documentació gràfica.**
- **Normes Reguladores.**

DETALL DE LA
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

1. Emplaçament i zonificació del Pla Parcial.....e. 1:1000
2. Projecte d'urbanització.....e. 1:1000

Plànols de projecte

3. Nova zonificació e. 1:500
4. Parcel·lació e. 1:500
5. Regulació de l'edificació.....e. 1:500

2. MARC LEGAL I PLANEJAMENT

El present document de Modificació Puntual de Pla Parcial es redacta seguint les determinacions del Pla General d'Ordenació de Granollers dins del marc més ampli de la Llei d'Urbanisme, Text Refós Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, i del Reglament Parcial de la Llei de 4 de novembre de 2003, i seguint també el mateix Pla Parcial del Sector Z-1, Pla de Baix, Text Refós, aprovat per acord de la Comissió d'Urbanisme el 13 de novembre de 2003.

L'àmbit d'aquesta Modificació Puntual comprèn dues parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del sector. En concret les parcel·les situades entre el Camí Ral i la carretera del Masnou amb front al camí de Can Bassa. Aquestes són parcel·les que tenen una qualificació específica en funció dels usos permesos: Parcel·la F qualificada com a zona residencial en volumetria específica i Parcel·la G qualificada com a zona residencial / hotelera.

La Llei d'Urbanisme en el seu article 94 regula les modificacions de les figures del planejament urbanístic i determina les condicions i la tramitació d'aquestes.

En el present cas, la Modificació Puntual del Pla Parcial no comporta cap increment d'aprofitament, perquè no es modifica ni el sostre edificable ni la densitat de l'ús residencial.

Per això no seran d'aplicació els punts 2 i 3 de l'esmentat article 94 de la Llei d'Urbanisme, que fixen les cessions en cas d'increment dels aprofitaments.

3. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

Antecedents

El Pla Parcial del Sector Z-1, Pla de Baix, va qualificar els terrenys objecte d'aquesta Modificació Puntual en funció de la seva situació i activitats específiques. Així doncs, el Pla Parcial va assignar a la zona que ara ocupa el restaurant El Trabuc l'ús de Residencial - Hotelier (G), sense una ordenació concreta que hauria de determinar un Estudi de Detall posterior, tenint en compte la conservació de la masia i la situació de les noves edificacions en relació a ella. En aquesta zona es va fixar una edificabilitat neta de $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ amb un límit del sostre destinat a habitatges plurifamiliars del 60% de l'edificabilitat.

En la resta de la finca, ara de la mateixa propietat, el Pla Parcial va assignar l'ús residencial en volumetria específica, també sense una ordenació concreta, que un estudi de detall posterior hauria d'ordenar les possibles edificacions, que correspondrien a una edificabilitat neta màxima de $0,70 \text{ m}^2 \text{ sostre}/\text{m}^2 \text{ sòl}$, i que a la vegada hauria de situar els diversos usos permesos, com són el residencial, el d'oficines i el comercial.

Justificació i conveniència.

La present Modificació Puntual del Pla Parcial es justifica, en primer lloc, per la condició imposada en el mateix Pla Parcial de tramitar Estudis de Detall de les dues zones per a definir l'ordenació i situar els usos permesos. Aquesta Modificació Puntual és la que defineix l'ordenació i assigna els usos i per tant substitueix els Estudis de Detall previstos.

En segon lloc es planteja aquesta Modificació Puntual per redistribuir els usos i els aprofitaments en el conjunt de les dues parcel·les, una vegada que totes dues han passat a ser de la mateixa propietat, i que, per tant, ara s'han pogut estudiar les possibilitats de desenvolupament de manera conjunta.

La Modificació Puntual del Pla Parcial pretén, doncs, plantejar una ordenació del conjunt de les dues parcel·les en funció dels usos a desenvolupar i les perspectives de desenvolupament. Tot mantenint els usos i edificabilitats previstos en el mateix Pla Parcial.

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

4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació que planteja la Modificació Puntual consisteix en redistribuir les dues zones del Pla Parcial, la F (Residencial en volumetria específica) i la G (Residencial – Hotelera) de manera que s'adaptin més a una solució final d'ordenació que satisfaci les perspectives de la propietat, fixant a la vegada uns índexs d'edificabilitat nous, que globalment no superin els inicials del Pla Parcial.

Així, doncs, es redueix la zona F (Residencial en volumetria específica) a una franja amb front al Camí Ral, destinada a un únic edifici de planta baixa i quatre plantes pis, amb l'ús comercial a la planta baixa i l'ús residencial o d'oficines a les plantes pis.

La resta de la propietat manté la qualificació G (Residencial – Hotelera) de manera que el seu desenvolupament pugui dur-se a terme amb tres fases o tres actuacions independents. Per això, la Modificació Puntual crea tres parcel·les amb una distribució dels usos i de l'edificabilitat per a cada una, tot dins de la qualificació i les condicions preestablertes de la zona G.

Dins de la nova zona G es creen, doncs, tres parcel·les amb tres subzones G corresponents:

- ▶ Subzona G1: Situada a la Carretera del Masnou amb edificació alineada a vial, que es destina exclusivament a l'ús comercial o d'oficina.

L'edificació es planteja a la part Nord de la parcel·la per tal de no tapar les vistes a la masia des de la Carretera, deixant lliure d'edificació la cantonada amb el Camí de Can Bassa.

- ▶ Subzona G2: Parcel·la ocupada actualment per la masia i el seu entorn que conté l'activitat del restaurant.

Es planteja la possible ampliació en una planta més de les instal·lacions actuals en planta baixa, tot mantenint l'ús de Restauració – Hotelera, compatible amb el d'habitatge.



- ▶ Subzona G3: Parcel·la situada entre el restaurant existent i la parcel·la F del Camí Ral.

Aquesta parcel·la es destina bàsicament a l'ús Hoteler compatible amb l'ús residencial amb un possible edifici de planta baixa i cinc plantes pis, que concentri els usos permesos a la zona sense alterar els aprofitaments del planejament vigent.

La Modificació Puntual defineix, doncs, una nova distribució de les zones F i G, una parcel·lació dins la zona G i unes determinacions sobre els paràmetres d'edificació i sobre els usos, que es concreten en els plànols de projecte del document i en les normes reguladores específiques que substitueixen les del Pla Parcial.

5. ESTUDI COMPARATIU

En aquest estudi es resumeixen els paràmetres fixats en el Pla Parcial i es comparen amb els que determina la present Modificació Puntual.

Dades del Pla Parcial.

Zona	Ús	Superfície de Parcel·la m ²	Edificabilitat m ² / m ²	Sostre màxim m ²	Nombre habitatges n ^o
F	Residencial volumetria específica	2 158,66	0,70	1 511,06	8
G	Hoteler / Residencial	4.037,41	1,20	4.844,89	21
TOTAL ÀMBIT		6 196,07	1,025	6.355,95	29

Dades de la proposta.

Zona	Ús	Superfície de Parcel·la m ²	Edificabilitat m ² / m ²	Sostre màxim m ²	Nombre habitatges n ^o
F	Residencial volumetria específica	1.008,18	1,047	1 047,20	8
G1	Comercial	1.000,63	0,895	896,00	-
G2	Restauració	1.756,61	0,562	988,21	1
G3	Hoteler / Residencial	2.438,65	1,404	3 424,54	20
G Total		5.195,89	1,021	5 308,75	21
TOTAL ÀMBIT		6 196,07	1,025	6.355,95	29

De l'estudi comparatiu es pot constatar que amb la nova proposta la Modificació Puntual no modifica ni l'edificabilitat neta de l'àmbit ni el sostre màxim permès, ni la densitat d'habitatges.

Granollers, setembre de 2006.



Visat: 2005029347

PLANEJAMENT DERIVAT
Pla de Millora Urbana del Sector Z-4 Pla de Baix de Granollers
Elaborat per: Ferran Llistosella Arquitectes S.L.
Municipi: Granollers
Arquitecte: LLISTOSELLA MORA I PONS



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

Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector Z-4 Pla de Baix de Granollers

Document: 2005029347-200609-01 Data: 23/09/2006

FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES S.L

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

NORMES REGULADORES



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

NORMES REGULADORES

ÍNDEX

- Cap. 1r. Disposicions generals
- Cap. 2n. Gestió i règim urbanístic
- Cap. 3r. Regulació de l'edificació

CAPÍTOL 1r.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició i àmbit.

Aquestes normes reguladores són d'aplicació en l'àmbit estricte del Pla de Millora Urbana de les Zones F i G del Sector Z-1, Pla de Baix, que compren els terrenys del sector situats entre la carretera del Masnou, el Camí de Can Bassa i el Camí Ral, en el terme municipal de Granollers.

Aquestes normes reguladores determinen les condicions d'ús, d'edificació i d'aprofitament de les parcel·les incloses en el seu àmbit.

Art. 2. Marc Legal.

Aquesta Modificació Puntual s'ha redactat d'acord amb el Pla General vigent i segons les determinacions del Pla Parcial del Sector Z-1, Pla de Baix, Text Refós, del 13 de novembre de 2003. Tot a l'empara de la Llei d'Urbanisme, Text Refós DL 1/2005 de 26 de juliol, i del reglament parcial de la Llei de 4 de novembre de 2003.

Art. 3. Vigència i revisió.

La Modificació Puntual tindrà vigència indefinida una vegada s'hagin incorporat les seves determinacions en la normativa del Pla Parcial.

Art. 4. Aplicació supletòria del POUM.

Per totes aquelles determinacions o paràmetres que pel seu caràcter general no es regulen en el present document, seran d'aplicació les disposicions pròpies del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.



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

CAPÍTOL 2n

GESTIÓ I RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 5. Sistema d'actuació.

La iniciativa per a l'execució de les determinacions d'aquest document correspon als propietaris del sector. En aquest cas la propietat és única.

Art. 6. Deures i càrregues.

D'aquest document no se'n deriven càrregues ni de cessió ni d'urbanització, perquè aquestes han estat satisfetes amb el desenvolupament del Pla Parcial i amb l'execució de les obres d'urbanització.

Art. 7. Garanties.

Per totes les actuacions que s'hagin de dur a terme se seguiran les prescripcions de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament Parcial, podent l'Ajuntament establir les finances que consideri oportunes. Tot tenint en compte que s'han fet efectives les garanties del Pla Parcial.

Art. 8. Projecte de Parcel·lació.

El present document defineix una parcel·lació dins de l'àmbit d'actuació que correspon a parcel·les de la mateixa propietat. Per això serà innecessari un projecte de parcel·lació posterior.



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

CAPÍTOL 3r

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I DELS USOS

Art. 9. Paràmetres comuns.

Els paràmetres de tipus general, específics o comuns a tots els tipus d'ordenació són els que defineix la normativa del Pla Parcial en els seus articles 12 i 13.

D'aquests paràmetres o determinacions comunes a totes les zones se'n transcriuen aquí les que afecten a les zones F i G del Pla Parcial:

- **Coberta:** La coberta dels cossos d'edificació principal residencial si és inclinada, serà de teula, amb un pendent del 30%. Tanmateix es permetrà la coberta plana com acabat dels edificis.

Per damunt del pla de coberta solament podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats per dessota de la coberta, els de dimensió i volum més considerable, com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc.; els cossos dels ascensors, quan aquests arribin a la darrera planta, podran sobresortir fins a un metre damunt del carener projectat amb la condició que respongui al mínim volum necessari per a les instal·lacions establert als reglaments i normes tècniques i que constitueixen elements arquitectònics integrats compositivament en el tractament unitari de la coberta.

La coberta podrà volar 0,40 m més enllà del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en galeria, formant el ràfec, que tindrà un màxim de 0,15 m de gruix.

El punt d'arrencada dels plans inclinats de coberta estarà com a màxim a 30 cm per damunt de la cara superior del darrer forjat projectat.

- **Cossos sortints:** Queden prohibits qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa, i els cossos sortints tancats a totes les plantes. Es fixa el pla límit lateral de vol a 1,00 m de la mitgera. El vol màxim en qualsevol cas serà d'1,50 m. La superfície en planta dels cossos sortints oberts no computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net ni de la superfície de sostre edificable.

- **Tanques:** Les tanques del carrer i entre veïns, i altres espais, seran fetes amb material opac o massís fins a una alçada de 0,40 m. Per damunt de la part opaca o massissa i amb una dimensió màxima d'1,80 m podrà completar-se amb material calat, reixa, filat, etc., i/o vegetació arbustiva.
- **Aparcaments:** És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat. En el cas de noves edificacions en parcel·les amb blocs d'habitatges plurifamiliars o amb més de quatre habitatges unifamiliars, serà obligatori garantir com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge dins de la mateixa parcel·la.

Totes les edificacions corresponents a les zones edificables hauran de resoldre les places d'aparcament necessàries per dotar els usos dels diferents espais i edificacions a raó d'una plaça d'aparcament com a mínim per a cadascun dels habitatges o per cada 100 m² de sostre edificable, sense perjudici de les condicions concretes establertes per a cadascuna de les zones.

Els projectes de les edificacions hauran de justificar suficientment la dotació de places d'aparcament en raó dels usos i dels sostres corresponents.

- **Planta baixa:** La planta baixa en tots els tipus d'ordenació quedarà definida per la cota de paviment de la mateixa en relació al desnivell, a la vialitat o a l'entorn definitiu, essent el desnivell màxim o mínim no superior ni inferior a un metre. Totes les plantes baixes destinades a habitatge tindran el seu nivell a un metre per damunt de la vialitat o de l'entorn definitiu.
- **Altells:** No s'admeten altells, excepte en el cas que així es reculli en les determinacions corresponents a cadascuna de les zones, regulant-se, en aquest cas, el percentatge màxim de l'altell en relació a la planta baixa. En qualsevol cas, sempre la superfície d'altells es computarà als efectes de l'aplicació del sostre màxim edificable.
- **Planta soterrani:** Totes les plantes per sota de la planta baixa es consideraran plantes soterrani a tots els efectes.

Les plantes soterrani se situaran en funció del que indiqui la normativa específica de cada zona F o G.

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima:** El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima farà referència a cada conjunt edificatori de cada zona o subzona de l'ordenació, donat el suau pendent del terreny, fixant-se sempre en el punt mig dels fronts donant a vials, o en el punt baricèntric de la figura geomètrica de

màxim d'un metre. En altre cas, s'obtindran per a cada conjunt edificatori diversos punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per que s'acompleixi la condició esmentada.

Tot això sense perjudici de l'aplicació dels criteris generals establerts en la Normativa del Pla General de Granollers.

- Separacions entre edificacions: Les separacions entre edificacions dins la mateixa parcel·la o entre parcel·les veïnes seran com a mínim d'una 4ª part de la suma de les seves alçades, i sempre com a mínim 6 metres.
- Condicions de disposició dels habitatges: Els habitatges sempre tindran com a mínim la seva sala i el seu dormitori principal, donant front preferentment a vials o espais d'illa, sempre que les distàncies mínimes entre els paraments de les edificacions properes siguin com a mínim de cinc metres.

Art. 10. Determinacions per a la zona F.

1. Parcel·lació:

- La Zona F correspon a una sola parcel·la que alhora és parcel·la mínima.

2. Tipus d'edificació:

- Es defineix un únic tipus d'edificació que serà segons el model d'edificació aïllada.
- Els paràmetres principals de la regulació d'aquest tipus d'edificació es defineixen en els punts següents i es grafien en el plànol de projecte nº5.

3. Situació de l'edificació en el solar:


- La separació de l'edificació en relació als límits de parcel·la serà en tots els casos de 4 metres.

4. Alçada reguladora:

- L'alçada reguladora màxima es fixa en 16,50 metres, corresponents a planta baixa i quatre plantes pis.

5. Alçades útils interiors:

- Les alçades útils interiors mínimes en relació al seu ús són les següents:
 - Ús d'oficines: 2,60 m.


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

- Ús comercial: 3,50 m.
- Ús d'habitatge: 2,50 m.
- Soterrani: 2,20 m.
- Altells: 2,50 m.

6. Plantes soterrani:

- Es permeten plantes soterrani per a ús exclusiu d'aparcament.
- Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la, incloses les franges de separació de l'edifici amb els límits de la parcel·la.

7. Sostre edificable màxim:

- És el que correspon a una edificabilitat neta de 1,047 m² de sostre / m² de sòl, amb un màxim de 1.047,20 m².

8. Usos permesos:

- Es fixen com a usos permesos en les plantes pisos els de residencial i d'oficines.
- En la planta baixa l'ús serà comercial, podent ser també compatible aquest ús a la planta primera.
- Els establiments comercials hauran d'adaptar-se a la Normativa del PTSEC 2001-2004 o a la normativa del que el substitueixi.

9. Densitat:

- Es fixa com a densitat màxima de la zona el nombre de 8 habitatges.

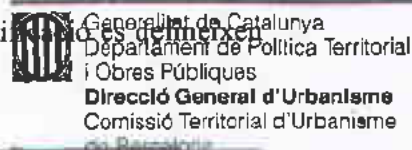
Art. 11. Determinacions per a la zona G1.

1. Parcel·lació:

- La Zona G1 correspon a una sola parcel·la que alhora és parcel·la mínima.

2. Tipus d'edificació:

- Es defineix un únic tipus d'edificació que serà segons el model d'edificació aïllada.
- Els paràmetres principals de la regulació d'aquest tipus d'edificació es defineixen en els punts següents i es grafien en el plànol de projecte n°5.



3. Situació de l'edificació en el solar:

- La separació de l'edificació en relació als límits de la parcel·la serà de 4 metres, excepte en el front de la carretera en que l'edificació serà alineada a vial.
- L'edificació no podrà sobrepassar, per la zona Sud de la parcel·la, la línia que coincideix amb l'eix del carener de la masia existent, tal com s'indica en el plànol nº5.

4. Alçada reguladora:

- L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,00 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.
- Es permet la formació d'altells amb un màxim del 50% de la planta baixa. La superfície d'aquests altells computarà als efectes de l'aplicació del sostre màxim edificable.

5. Alçades útils interiors:

- Les alçades útils interiors mínimes en relació al seu ús són les següents:
 - Ús d'oficines: 2,60 m.
 - Ús comercial: 3,50 m.
 - Soterrani: 2,20 m.
 - Altells: 2,50 m.

6. Plantes soterrani:

- Es permeten plantes soterrani per a ús exclusiu d'aparcament.
- Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la, incloses les franges de separació de l'edifici amb els veïns.

7. Sostre edificable màxim:

- És el que correspon a una edificabilitat neta de 0,895 m² de sostre / m² de sòl, amb un màxim de 896 m².

8. Usos permesos:

- Es fixen com a usos permesos el de comercial i el d'oficines.
- Els establiments comercials hauran d'adaptar-se a la Normativa del PTSEC 2001-2004 o a la normativa del que el substitueixi.

Art. 12. Determinacions per a la zona G2.

1. Parcel·lació:

- La Zona G2 correspon a una sola parcel·la, que alhora és parcel·la mínima.

2. Tipus d'edificació:

- Es defineix un únic tipus d'edificació que serà segons el model d'edificació aïllada
- L'edificació principal de la masia existent té la consideració d'edificació a conservar.
- Els paràmetres principals de la regulació d'aquest tipus d'edificació es defineixen en els punts següents i es grafien en el plànol de projecte nº5.

3. Situació de l'edificació en el solar:

- La separació de l'edificació en relació als límits de la parcel·la en tots els casos serà de 4 metres. S'exceptua d'aquesta condició les construccions existents que ocupin aquesta franja en el moment actual.
- Les diverses edificacions dins de la parcel·la hauran de respectar en la planta primera una separació de 4 metres en relació a la masia existent.

4. Alçada reguladora:

- L'alçada reguladora màxima es fixa en 8,50 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.

5. Alçades útils interiors:

- Les alçades útils interiors mínimes en relació al seu ús són les següents:
 - Ús restauració: 3,00 m.
 - Ús d'habitatge:..... 2,50 m.
 - Soterrani: 2,20 m.

6. Plantes soterrani:

- Es permeten plantes soterrani per a ús d'aparcament i per a ús de magatzem o serveis del restaurant. Aquests usos hauran de complir les condicions de ventilació i seguretat que determini la llicència de l'activitat.
- Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la incloses les franges de separació de l'edificació als límits.


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

7. Sostre edificable màxim:

- És el que correspon a una edificabilitat neta de 0,562 m² de sostre / m² de sòl, amb un màxim de 988,21 m².

8. Usos permesos:

- Es fixen com a usos permesos els de restauració, dins de l'ús general hotel·ler, compatible amb el d'habitatge. S'admet també l'ús recreatiu a la planta baixa.

9. Densitat:

- Es preveu un habitatge situat a la masia existent.

Art. 13. Determinacions per a la zona G3.

1. Parcel·lació:

- La Zona G3 es defineix com a una sola parcel·la indivisible.

2. Tipus d'edificació:

- Es defineix un únic tipus d'edificació que serà segons el model d'edificació aïllada.
- Els paràmetres principals de la regulació d'aquest tipus d'edificació es defineixen en els punts següents i es grafien en el plànol de projecte n^o5.

3. Situació de l'edificació en el solar:

- La separació de l'edificació en relació als límits de la parcel·la serà com a mínim de 4 metres.

4. Alçada reguladora:

- L'alçada reguladora màxima es fixa en 20,90 metres, corresponents a planta baixa i cinc plantes pis.

→ ● Es permet la formació d'altells amb un màxim del 50% de la planta baixa. La superfície d'aquests altells computarà als efectes de l'aplicació del sostre màxim edificable.



5. Alçades útils interiors:

- Les alçades útils interiors mínimes en relació al seu ús són les següents:
 - Ús hotel·ler: 2,50 m.
 - Ús d'habitatge: 2,50 m.
 - Soterrani: 2,20 m.
 - Altells: 2,50 m.

6. Plantes soterrani:

- Es permeten plantes soterrani per a ús d'aparcament i per a ús de magatzem o serveis de l'ús hotel·ler. Aquests usos hauran de complir les condicions de ventilació i seguretat que determini la licència de l'activitat.
- Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la, incloses les franges de separació de l'edifici amb els límits de la parcel·la.

7. Sostre edificable màxim:

- És el que correspon a una edificabilitat neta de 1,404 m² de sostre / m² de sòl, amb un màxim de 3.424,54 m².

8. Usos permesos:

- Es fixen com a usos permesos el d'hotel·ler-oficines, compatible amb el d'habitatge.
- S'admet també l'ús recreatiu a la planta baixa.

9. Densitat:

- L'ús d'habitatge no podrà sobrepassar el 85% de l'edificabilitat.
- Es fixa com a densitat màxima el nombre de 20 habitatges.
- Es podrà destinar el 100% de l'edificabilitat a l'ús hotel·ler-oficines, sense destinar sostre edificable a habitatges.

Granollers, setembre de 2006.

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES S.L**

PLAÇA SERRAT I BONASTRE, 16 - GRANOLLERS
Tel.-Fax 93 860 45 37 / f.lliostose@arquitectes.net



Visat: 2005029347

PLANEJAMENT DERIVAT
Pla de Millora Urbana del Sector Z-1 Pla de Baix, Granollers
Emissió: 2006-09-20
Municipi: Granollers
Arquitecte: LLISTOSELLA VILA, FERRAN



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

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



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



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 APROVAT definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 28 SET 2003 i acordada la seva d'execució en sessió de 22 FEB 2007
 La secretària
 Mercè Albiol i Nuñez

APROVAT
 per l'Ajuntament en Ple
 de 03 NOV. 2006
 El Secretari

DADES DEL PLÀ PARCIAL

ZONA	SÒL m ²	EDIFICABILITAT m ² /m ²	SOSTRE m ²
 ZONA F RESIDENCIAL EN VOLUMETRIA ESPECIAL	2.158,66	0,7	1.511,06
 ZONA G RESIDENCIAL HOTELER	4.037,41	1,2	4.844,89
TOTAL	6.196,07	1,025	6.355,95



Visat: 2005029347

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
 Col·legi Professional d'Arquitectes de Catalunya
 Col·legi Professional d'Arquitectes de Catalunya
 Col·legi Professional d'Arquitectes de Catalunya

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ PARCIAL
 DEL SECTOR Z-1 PLÀ DE BAX - ZONES F I G
 GRANOLLERS**

TEXT REFÓS

Promotor: RESTAURANT EL TRABUC S.L.

FERRAN JUSTI I SALLA ARQUITECTES. S.L.
 Exp.num. 579.04 / octubre 2006

PLANOL D'INFORMACIÓ
 EMPLACAMENT I ZONIFICACIÓ
 DEL PLÀ PARCIAL 1:1000



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 28 SET 2006
 i acordada la seva publicació
 d'executivitat en sessió de 22 FEB. 2007

secretària
 Mercè Albiol i Núñez

APROVAT
 per l'Ajuntament en Ple
 el dia 13 MAR 2006
 El Secretari



Visat: 2005029347

Elaborat per: [Logo]
 Ferran Lluch i Llorens, S.L.
 C/ de Sant Joan de les Abadesses, 111 - 08003 Barcelona
 T: 93 481 11 11 - F: 93 481 11 12
 www.ferranlluch.com

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ PARCIAL
 DEL SECTOR Z-1 PLÀ DE BAIX - ZONES F I G
 GRANOLLERS**

TEXT REFÓS

Promotor: RESTAURANT EL TRABUC S.L.



FERRAN LLUCH I LLORENS, S.L.
 Esp. 579.04 / octubre 2006

PLANOL D'INFORMACIÓ
 URBANITZACIÓ DEL SECTOR
 e:1:1000




Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **28 SET. 2006**
 i acordada la seva publicació a
 d'executivitat en sessió de **27 FEB. 2007**
 La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

APROVAT
 per l'Ajuntament en Ple
 el dia **03 NOV. 2006**
 El Secretari 


Visat: 2005029347





ZONA	S _U m ²	SOSTRE m ²	EDIFICABILITAT m ² /m ²
 ZONA F RESIDENCIAL EN VOLUMETRIA ESPECIFICA	1.000,18	1.047,20	1,047
 ZONA G RESIDENCIAL/HOTELER/COMERCIAL	5.195,89	5.308,75	1,021
TOTAL	6.196,07	6.355,95	1,025

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
DEL SECTOR Z-1 PLA DE BAX - ZONES F I G
GRANOLLERS

TEXT REFÓS

Promotor: **RESTAURANT EL TRABUC S.L.**


FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, S.L.
 Exprim: 579.04 / octubre 2006

PLANOL DE PROJECTE
NOVA ZONIFICACIÓ
 e:1:500

3



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobada definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **28 SET. 2006**
 i acordada la seva publicació
 d'executivitat en sessió de **22 FEB. 2007**
 La secretària
 Mercè Albiol i Húñez

APROVAT
 per l'Ajuntament en Ple
 el dia **03 NOV. 2006**
 El Secretari

PARCELLACIÓ

ZONA F	ÚS RESIDENCIAL/OFIÇINES/COMERCIAL	1.000,18
ZONA G		
G1	ÚS COMERCIAL/OFIÇINES	1.000,63
G2	ÚS RESTAURACIÓ/RESIDENCIAL	1.756,61
G3	ÚS HOTELER/RESIDENCIAL	2.438,65
SUMA ZONA G		5.195,89
TOTAL		6.196,07

Visat: 2005029347

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
 DEL SECTOR Z-1 PLA DE BAX - ZONES F I G
 GRANOLLERS**

TEXT REFOS

Promotor: RESTAURANT EL TRABUC S.L.

FERRAN MUNTOSSELLA ARQUITECTES S.L.
 Esp. 579.04 / octubre 2006

PLANOL DE PROJECTE
 PARCELLACIÓ **4**
 e:1:500



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 **28 SET. 2006**
 i acordada la seva publicació
 d'executivitat en sessió de **22 FEB. 2007**
 La secretària **22 FEB. 2007**
 Mercè Albiol i Núñez

APROVAT
 per l'ajuntament en Ple
 el dia **03 NOV 2006**
 El Secretari

ZONES	SOL m²	Ocupació MÀXIMA %	Nº MÀXIM PLANTES	SOSTRE MÀXIM m²
ZONA F	1.000,18	30%	5	1.047,20
US RESIDENCIAL/OFCINES/COMERCIAL				
ZONA G				
G1 US	1.000,63	50%	2	896,00
G2 US	1.756,61	50%	1-2	988,21
G3 US	2.438,65	30%	6	3.424,54
SUMA ZONA G	5.195,89			5.308,75
TOTAL	6.196,07			6.355,95

- + 500 + REFERENCIA A L'EDIFICACIÓ EXISTENT
- [---] LIMIT DE L'OcupACIÓ EN PLANTA BAIXA
- ALINEACIÓ OBLIGATORIA
- - - ALINEACIÓ PREFERENT

Visat: 2005029347

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
 DEL SECTOR Z-1 PLA DE BAIX - ZONES F I G
 GRANOLLERS**

TEXT REFOS
 Promotor: RESTAURANT EL TRABUC S.L.
 PANOL DE PROJECTE
 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
 Ferran i Lluïsa Osella Arquitectes, S.L.
 Exp. nº 579,04 / octubre 2006
 e:1:500