

2008/3161710-
231

4.12-456
1617109

412

GARRIGUES ADVOCATS.

BATLLE I ROIG ARQUITECTES

495PLA-PMU-3DF-D01-MAI09



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

La Comissió Territorial d'Urbanisme de
Barcelona en sessió de
es va donar per assabentada de
l'aprovació definitiva de l'Ajuntament

05 NOV. 2009

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

TEXT REFÓS-PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134

AJUNTAMENT DE GRANOLLERS

MAIG 2009

INCORPORA LES PRESCIPCIONS DE LA COMISIÓ D'URBANISME DE
BARCELONA.

SESSIÓ 14 DE MAIG 2009

APROVAT DEFINITIVAMENT PER
L'AJUNTAMENT EN PLE DE DATA



Ajuntament
Granollers

30 JUNY 2009

LA SECRETÀRIA ACCIDENTAL.

0. NOTA PRÈVIA

A. MEMÒRIA

1. OBJECTE DEL DOCUMENT
2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ
3. ANTECEDENTS
4. DETERMINACIONS DEL POUM I DEL PMU DEL SECTOR 134
5. ESTAT ACTUAL
 - 5.1. Situació i preexistències
 - 5.2. Estructura de la propietat
6. OBJECTIUS GENERALS DEL PMU
7. CRITERIS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ
 - 7.1. Edificabilitat i Densitat
 - 7.2. Ordenació de l'edificació
 - 7.3. Sistemes
 - 7.3.1. Espais lliures
 - 7.3.2. Vialitat
 - 7.3.3. Equipaments
 - 7.3.4. Sistemes Ferroviaris
 - 7.4. Cessió de l'aprofitament urbanístic
8. CRITERIS DE GESTIÓ
 - 8.1. Els àmbits de gestió
 - 8.2. Sistema d'actuació
 - 8.3. Sistema ferroviari
 - 8.4. Les obres d'urbanització
9. DOCUMENTACIÓ INTEGRANT DEL PMU.

B. TAULA DE DADES

C. NORMES URBANÍSTIQUES

D. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONÒMIC-FINANCIER

1. Càrregues urbanístiques
2. Aprofitament
3. Resum

E. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

F. INFORME AMBIENTAL

G. ESTUDI DE MOBILITAT

H. AVANTPROJECTE D'EDIFICACIÓ

0- NOTA PRÈVIA

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134

MODIFICACIONS INCORPORADES AL DOCUMENT DE MARÇ DE 2009

1. En relació a l'informe emès per la Comissió d'Urbanisme:

."Cal suprimir de l'article 60 de la normativa l'últim paràgraf que s'inicia amb "A més s'admetrà la utilització..." i finalitza amb "de titularitat pública", en coherència amb l'establert a l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme."

S'ha suprimit el paràgraf esmentat de l'article 60.

. "Cal fixar a l'article 14 de la normativa els terminis de construcció dels habitatges protegits, tal com s'estableix a l'apartat 5 relatiu al Pla d'etapes."

S'ha afegit a l'article 14 de la normativa els terminis de construcció de dels habitatges protegits fixats al Pla d'Etapes.

."Recomanar que es fixi la reserva mínima de places d'aparcament tant en superfície com en subsòl de sòls públics, d'acord amb els objectius de l'estudi de mobilitat del POUM pel sector 134 el qual preveu una reserva a l'entorn de 150 places en superfície i de 300 places en dos places soterrani."

Tal com es pot veure a la Fitxa del POUM del Sector 134 i al punt 4 de la memòria (plànol I.4.1-Fitxa Poum i pàg. 8 respectivament), un dels objectius específics d'aquest PMU es l'obtenció d'aparcament relacionat amb l'estació del Nord.

Donat que la ubicació i el nombre exacte de places d'aparcament en superfície i en soterrani es definirà al projecte d'urbanització i projecte específic d'un aparcament soterrat, el PMU recull aquest objectiu com a premissa per a la redacció d'aquests projectes, incorporant l'article 61 de les normes el següent:

"Per sota de la zona verda es preveurà un aparcament públic per a assolir les demandes del sector.

El dimensionat d'aquesta peça d'aparcament es realitzarà atenent a les consideracions de l'estudi de mobilitat i les necessitats de l'àmbit, realitzant el màxim nombre de places d'aparcament possible"

Al document de l'Avantprojecte d'Edificació, encara que no es tracti d'un document normatiu, es proposa al plànol AV-3 l'ubicació d'una peça de pàrking de dimensions considerables, per tal de garantir el compliment d'aquest objectiu del PMU.



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



2. En relació a l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

“Cal separar les parcel·les R2 i R3 en dues zones independents, utilitzant una clau o subíndex diferents par a cadascuna de les tres resultats.”

Als plànols d'ordenació O-1 i O-2 es pot veure la distinció entre la zona 1B-0, relativa a la parcel·la R3 i la zona 1B-1, relativa a la parcel·la R2. La distribució de sòl entre les distintes zones i parcel·les queda reflectida a les Taules de dades 1.- Zonificació, a l'article 10 de la normativa,

ZONES	Superfície (m ²)	%
1B-0 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	3.604,56	18,04
1B-1 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	907,50	4,54
1B-2 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	1.481,57	7,42
TOTAL ZONES	5.993,63	30,00

i a l'article 13 de la normativa, on es defineixen les parcel·les.

Parcel·la R1	Clau 1B-2	1481,57 m ²
Parcel·la R2	Clau 1B-1	907,50 m ²
Parcel·la R3	Clau 1B-0	3604,56 m ²
Total zones		5993,63 m ²

“Caldrà que a la normativa urbanística del PMU es quantifiqui, a la definició de cadascuna de les tres zones el sostre destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en les seves diferents modalitats mitjançant la corresponent qualificació urbanística.”

A la taula segona de l'article 12. Densitat, es pot veure l'ubicació del sostre segons el tipus d'habitatge vinculat a cada parcel·la. Per a major aclariment en els articles 20.3 i 37.3 de la normativa s'ha completat la taula amb la dada del sostre segons el tipus d'habitatge que correspon a cada zona i parcel·la.

“Cal que la normativa urbanística incorpori els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial.”

S'ha afegit a l'article 14 de la normativa els terminis de construcció de dels habitatges protegits fixats al Pla d'Etapes.



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

3. En relació a l'informe emès per l'ADIF.

“Sin perjuicio de informe que deba emitir el Ministerio de Fomento y a la vista de la documentación aportada, ADIF, emite informe favorable a la aprobación del planeamiento citado en el asunto, si bien condicionada a las prescripciones que se establezcan por ADIF durante la tramitación de la preceptiva autorización de los proyectos de Obras que afecten a las zonas de influencia del ferrocarril”

S'ha sol·licitat l'esmentat informe a Foment, per tal de continuar amb la tramitació i es respectaran les prescripcions establertes per ADIF en relació als projectes d'Obres de les zones d'influència del ferrocarril.



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



PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134
AJUNTAMENT DE GRANOLLERS

A. MEMÒRIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona 6

1. OBJECTE DEL DOCUMENT

El present document té per objecte la redacció del Pla de Millora Urbana del Sector discontinu 134 (d'ara endavant, "PMU") del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers (d'ara endavant, "POUM"), figura urbanística que desenvolupa les determinacions del POUM en el mateix Sector i de la normativa urbanística d'aplicació.

El PMU pretén desenvolupar el Sector 134 amb una estructura urbana coherent a l'actual que ajudarà a vertebrar l'entorn, a obtenir espais lliures i equipaments públics que responguin a les necessitats de la zona, alhora que es genera sostre per incorporar-lo al patrimoni del sòl municipal.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació del PMU és el Sector d'actuació discontinu 134 previst en el POUM de Granollers, situat al nord de la ciutat i limitat a l'Est pel carrer de Josep Fontdevila, a l'Oest per la carretera de Canovelles i la línia ferroviària Barcelona-Puigcerdà, al Sud per la prolongació del carrer de Joan Maragall i la carretera de Caldes i, al Nord, pel carrer de Narcís Monturiol just al límit entre els termes municipals de Canovelles i Granollers.

La superfície de l'àmbit és de 19.979 m² segons la fitxa del POUM.

3. ANTECEDENTS

El POUM va establir els límits d'aquest Sector i els seus paràmetres bàsics. Amb anterioritat a la redacció del present document s'han realitzat diversos estudis urbanístics i arquitectònics amb l'objectiu de trobar l'ordenació més adient.

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El POUM de Granollers determina per aquest àmbit de sòl urbà no consolidat el desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana.

D'acord amb el que disposa la normativa urbanística del POUM de Granollers, el Sector 134 té una superfície de 19.979 m² i li són d'aplicació les següents condicions d'ordenació:

Classificació sòl		Sòl urbà no consolidat
Qualificació urbanística		1B Zona residencial en illa tancada -façana ampla-
Superfície àmbit		19.979 m ²
Superfície sòl públic	Vials	70%
	Espais lliures	
	Equipaments	
Ordenació	Indicativa	



Zones	Usos admesos	<p>1. Ús global: habitatge, restringit a unifamiliar a les parcel·les inferiors a la mínima.</p> <p>2. Altres usos:</p> <p>a. <u>Parcel·les que compleixen les condicions de mínima:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotel·ler - Restauració - Comercial petit i mitjà - Oficines - Educatiu - Recreatiu, amb les limitacions dels articles 115 i 116 del POUM - Esportiu - Sòcio-cultural - Sòcio-sanitari - Industrial de baix impacte i de tipus II, amb les limitacions dels articles 115 i 116 del POUM <p>b. <u>Parcel·les que no compleixen les condicions de mínima:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauració - Comercial petit - Oficines - Industrial de baix impacte de tipus I, amb les limitacions dels articles 115 i 116 del POUM <p>3. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal.</p>
Densitat d'habitatges		125 Hab/Ha
Edificabilitat bruta		1 m2st/m2s (19.979 m2 sostre)
Cessió aprofitament urbanístic		10%
Sostre d'habitatge protegit i concertat		5993,70 (30%)
Desenvolupament		Pla de Millora Projecte de Reparcel·lació Projecte d'Urbanització
Sistema d'actuació		Per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

La fitxa del POUM també determina dos objectius específics del PMU:

- Resoldre la vialitat de la carretera de Caldes mitjançant la definició del trasllat del pas per a vianants per sota la via.
- Obtenir aparcament relacionat amb l'estació del Nord, mitjançant la construcció d'un aparcament en terrenys de domini públic i de cessió obligatòria i gratuïta, que es gestionarà mitjançant qualsevol dels sistemes previstos al Règim Local.



Igualment, l'ordenació indicativa de la fitxa del POUM estableix els següents criteris:

- L'establiment d'una zona verda paral·lela a la línia de ferrocarril.
- L'establiment d'un equipament educatiu.
- La inclusió en l'àmbit d'un terreny situat a l'altre costat de la línia de ferrocarril per al seu ús com a aparcament de superfície.
- La prolongació dels diferents carrers existents.
- La inclusió en l'àmbit de planejament de la cruïlla de la carretera de Caldes on es troba el pas per a vianants per sota de la via del ferrocarril.
- La definició de dues zones de sòl residencial, una que completa l'illa formada per la prolongació del carrer d'Antoni Gaudí, carrer Maria Palau i la carretera de Caldes amb una alçada de PB+2 plantes, i una altra que conforma una illa completa definida pels carrers de Narcís Monturiol, de Josep Fontdevila i la prolongació del carrer de Vidal i Jumbert amb una alçada de PB+5 plantes.

El resum dels paràmetres urbanístics es recull en el següent quadre:

Àmbit	19.979 m ²	
Zonificació	1B-Zona residencial en illa tancada	
Sòl públic	70%	13.985,30 m ²
Sòl privat	30%	5.993,70 m ²
Espais lliures	20%	3.995,80 m ² *
Equipaments	20%	3.995,80 m ² *
Vialitat	Segons ordenació	
Índex d'edificabilitat bruta	1 m ² st/ m ² s	
Sostre màxim	19.979 m ²	
Sostre HPP	30%	5993,70 m ²
Densitat	125 hab/ha	
Nº d'habitatges	250 hab	

*El càlcul de zones verdes i equipaments es correspon amb el mínim establert per la Llei d'Urbanisme per a Plans Parcial (article 68.7), tot i que no s'aplica al present supòsit, equivalent a 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinats a zones verdes i a 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a equipaments.



5. ESTAT ACTUAL

5.1. SITUACIÓ I PREEXISTÈNCIES

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana està situat al nord del municipi de Granollers, just al costat de la línia de ferrocarril de Barcelona a Puigcerdà i del límit entre els termes municipals de Granollers i Canovelles. Els seus límits estan descrits en l'apartat 2 de la present Memòria.

Els terrenys inclosos en l'àmbit es troben lliures d'edificacions, en la seva major part, i ocupats per un aparcament municipal provisional. Una petita part de l'àmbit es troba ocupada per algunes edificacions de poca alçada.

La major part de l'entorn està urbanitzat i diversos carrers arriben fins als límits d'aquest àmbit. El carrer de Josep Fontdevila limita la urbanització actual tallant els carrers perpendiculars d'Antoni Gaudí, de Vidal i Jumbert i de Narcís Monturiol. La prolongació d'aquests tres carrers fins a la via de ferrocarril ha de permetre una correcta organització de la mobilitat dintre del nou Sector. La prolongació del carrer Joan Maragall de forma paral·lela a la línia del ferrocarril fins a connectar amb el carrer existent a Canovelles ha de permetre una millor connectivitat entre tot l'entorn.

A l'illa formada pels carrers de Josep Fontdevila, Antoni Gaudí, Maria Palau i de Vidal i Jumbert es troba un pavelló poliesportiu que està previst remodelar i millorar en els pròxims anys. La ubicació d'un nou equipament educatiu dins el Sector 134 pot donar lloc a un petit pol de centralitat a l'entorn del carrer de Josep Fontdevila.

5.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb la informació cadastral i sens perjudici de l'aixecament topogràfic que es farà en fase de gestió, els propietaris dels terrenys inclosos en el Sector 134 de Granollers són els següents:

	PROPIETARI	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE PARCEL·LA	SUPERFÍCIE SECTOR 134	%
0		VIALS		278,77 m2	1,395 %
1	Antoni Rovira Clapés	9974108DG3097F0001LS	627,66 m2	627,66 m2	6,765 %
		0074617DG4007E001WW	723,88 m2	723,88 m2	
2	CONGOST RESIDENCIAL, S.L	0074601DG4007E0001MW	11.070,19 m2	10.701,59 m2	76,476 %
		0074617DG4007E001WW	1.446,08 m2	1.446,08 m2	
		0074602DG40070001OW	3.131,45 m2	3.131,45 m2	
3	ADIF	0074616DG4007E0001HW	994,09 m2	994,09 m2	4,976 %
4	INMOGRA	0074619DG4007E0001BW	1.912,63 m2	1.912,63 m2	9,573%
5	Elena Pagés Delhom	0074614DG4007E0001ZW	675,28 m2	65,38 m2	0,815 %
		0074613DG4007E0001SW	977,53 m2	97,47 m2	
TOTAL ÀMBIT				19.979,00 m2	100,00 %



6. OBJECTIUS GENERALS DEL PMU

Els objectius principals d'aquest PMU són els següents:

- Completar la trama urbana del barri a partir de la prolongació dels diferents carrers de l'entorn, diferenciant els recorreguts que han de servir per finalitzar la xarxa viària dels que es poden plantejar com a àmbits exclusius per a vianants.
- Establir un equipament educatiu de superfície aproximada de sòl a l'entorn dels 4.000 m² que conformi conjuntament amb l'equipament esportiu existent un pol de centralitat a l'entorn del carrer de Josep Fontdevila.
- Definir un sistema d'espais lliures format per les zones verdes que es poden establir a l'entorn de la línia del ferrocarril i pel tractament exclusiu per a vianants de la prolongació del carrer Vidal i Jumbert i la prolongació del carrer Josep Fontdevila.
- Resoldre la vialitat de la carretera de Caldes mitjançant la definició del trasllat del pas per a vianants per sota la via.
- Possibilitar l'obtenció d'aparcament relacionat amb l'estació del Nord mitjançant la construcció d'un aparcament en terrenys de domini públic i de cessió obligatòria i gratuïta, que es gestionarà mitjançant qualsevol dels sistemes previstos al Règim Local.

Concentrar l'edificació d'habitatges en tres parcel·les privades, dues d'elles entorn al carrer d'Antoni Gaudí, donant-li continuïtat, i la tercera a la part nord de l'àmbit. La disposició dels blocs serà perpendicular a la via del tren y el més allunyat d'aquesta, reforçant la continuïtat dels carrers est - oest.

- Estudiar unes tipologies residencials adequades pels blocs plantejats de forma que la major part dels habitatges siguin passants a les façanes amb orientació nord-sud, exceptuant només els habitatges considerats com de dimensió reduïda, que estaran orientats a sud.
- Proposar que els blocs puguin tenir una petita superfície comercial en planta baixa a l'entorn del carrer de Josep Fontdevila.

7. CRITERIS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

7.1. EDIFICABILITAT I DENSITAT

L'índex d'edificabilitat bruta del Sector està fixat pel POUM en 1,00 m²st/m²s.

Àmbit	Índex edif. Brut	Sostre sobre rasant
19.979m ²	1,00 m ² st/m ² s	19.979 m ²

Del total de l'edificabilitat, el 20% es destinarà a habitatge en règim de protecció oficial i el 10% a habitatge en règim concertat, d'acord amb allò previst a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, el que suposa un total de 5993,70 m²st destinats a habitatge



en algun règim de protecció. Aquesta edificabilitat es materialitzarà íntegrament a les parcel·les R1, R2 i R3.

L'edificabilitat sota rasant no computarà com a edificabilitat assignada al sector quan es destini a l'ús d'aparcament o trasters dels propis habitatges.

La densitat d'habitatges serà d'un màxim de 125 hab./Ha. el que es correspon amb un nombre màxim de 250 habitatges.

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

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

Parcel·la	Sostre residencial		Densitat màxima	Habitatges
R1	Règim lliure	2.632,80 m ²	85 m ² /hab.	31 Hab.
	Règim concertat	336,90 m ²	65 m ² /hab	5 Hab.
	TOTAL R1	2.969,70 m ²		36 Hab.
R2	Règim protegit	3024,00 m ²	65 m ² /hab. (es prioritza el nombre màxim d'habitatges)	40 Hab.
	TOTAL R2	3.024,00 m ²		40 Hab.
R3	Règim lliure	11.352,50 m ²	85 m ² /hab.	134 Hab.
	Règim concertat	1.661,00 m ²	65 m ² /hab.	26 Hab.
	Règim protegit	971,80 m ²	65 m ² /hab	14 Hab.
	TOTAL R3	13.985,30 m ²		174 Hab.
TOTAL SECTOR 134		19.979,00 m ²	125 hab./ha.	250 Hab

El sostre i la densitat es podrà ajustar entre les parcel·les R1 i R3 en el projecte de reparcel·lació, però sense superar els màxims fixats:

Tipus de sostre	Parcel·la	Sostre		Habitatges
Residencial protegit	R2	3.024,00 m ²	3.995,80 (20%)	54 Hab
	R3	971,80 m ²		
Residencial concertat	R1	336,90 m ²	1.997,90 (10%)	31 Hab
	R3	1.661,00 m ²		
Residencial règim lliure	R1	2.632,80 m ²	13.985,30 (70%)	165 Hab
	R3	11.352,50 m ²		
Sostre total residencial		19.979,00 m ²	19.979,00 (100%)	250 Hab

Si amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present instrument de planejament fora d'aplicació la nova tipologia d'habitatge concertat amb protecció oficial que preveu el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge, es durà a terme la reserva addicional en la parcel·la R3

7.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

La distribució del sostre es farà en les tres parcel·les, denominades R1, R2 i R3, on la volumetria de l'edificació a cadascuna d'elles respon a una solució unitària de conjunt que a la vegada s'adapta a les particularitats de l'entorn immediat:

- a. En la parcel·la R1, de 1481,87 m² de superfície, s'hi ubicarà un bloc (BLOC 4) de PB + 2PP.
- b. En la parcel·la R2, de 907,50 m² de superfície, s'hi ubicarà un bloc (BLOC 3), de PB + 3PP.
- c. En la parcel·la R3 de 3604,56 m² de superfície, s'hi ubicaran dos blocs (BLOC 1 i BLOC 2) de PB + 7PP.
Derivat de l'estudi de les alçades de l'entorn, al plànol I-7 es pot observar l'existència d'un edifici contigu amb una alçada de PB+6PP. D'acord amb l'article 196-b.2 del POUM, es pot superar en una planta les alçades màximes previstes dels edificis existents a l'entorn.

7.3. SISTEMES

El POUM no preveu una reserva específica i individualitzada d'espais lliures, vialitat o equipaments dins de l'àmbit, sinó que estableix una superfície total mínima de sòl públic dins el mateix del 70%. Sumant el total de la superfície destinada a sistemes al Sector que preveu aquest PMU, s'arriba al 70,00 %, complint les previsions del POUM.

La distribució es la següent:

SISTEMES	Superfície	% PMU
Espais Lliures	4.583,72 m ²	22,94 %
Vialitat	5.093,94 m ²	25,50 %
Equipaments	4.072,54 m ²	20,38 %
Sistemes Ferroviaris	235,17 m ²	1,18 %
TOTAL	13.985,37 m ²	70,00 %

7.3.1. ESPAIS LLIURES



El PMU preveu una reserva del 22,94% per a espais lliures, equivalent a una superfície de 4.583,72 M².

Com es desprèn dels plànols adjunts al present PMU, hi ha una part d'aquest espais lliures situats a l'altra banda de la via del ferrocarril, conformant la part discontinua del Sector.

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

En l'àmbit dels espais lliures es podrà utilitzar el subsòl per a la ubicació d'un aparcament públic, derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.

7.3.2. VIALITAT

El PMU preveu una reserva d sòl destinat a vial del 25,50 %, equivalent a una superfície de 5.093,94 m².

D'entre els objectius del present PMU pel que fa a la vialitat del sector, cal destacar el de resoldre la vialitat de la carretera de Caldes amb Canovelles i l'adequació del pas soterrani per facilitar el creuament peatonal de les vies del ferrocarril.

Així mateix, es peatonalitzarà el vial que separa el sector de l'equipament esportiu situat entre el carrer Antoni Gaudí i el carrer Vidal i Jumbert i s'ajustarà l'alineació de la vorera del carrer de Josep Fontdevila per donar-li continuïtat amb el carrer Vidal i Jumbert.

En l'àmbit dels vials es podrà utilitzar el subsòl per a la ubicació d'un aparcament públic.

7.3.3. EQUIPAMENTS

El PMU preveu com a sòl destinat a equipaments el 20,38% del Sector, equivalent a una superfície de 4.072,54 m², que es destinarà íntegrament a un equipament educatiu.

7.3.4. SISTEMES FERROVIARIS

El PMU preveu una reserva de sòl com a zona de protecció de Sistema Ferroviari del 1.18%, equivalent a 235,17 m².

7.4. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

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

Aquest aprofitament es materialitzarà en fase de gestió, d'acord amb el què disposa l'article 118.2 del DL 1/2005 i 120.2 del Decret 305/2006.

8. ELS CRITERIS DE GESTIÓ



8.1. ELS ÀMBITS DE GESTIÓ

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

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

8.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El POUM estableix com a sistema d'actuació per a l'execució de l'únic polígon delimitat dins el Sector el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, regulat als articles 118 i següents del Decret Legislatiu 1/2005.

8.3. SISTEMA FERROVIARI

El Sector discontinu 134 que pretén regular el present document es troba dividit per la línia ferroviària Barcelona-Puigcerdà, per la qual cosa l'edificació del mateix s'haurà d'ajustar a les determinacions establertes a la Llei catalana 4/2006, de 31 de març, Ferroviària i a la normativa estatal sobre la matèria, això és la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari i al Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari, en allò que fa referència a la zona de domini públic, zona de protecció i límit de l'edificació.

Les característiques del sistema ferroviari del Sector es troben grafades als plànols que acompanyen el PMU.

Així mateix, el present PMU preveu la definició de l'adequació del pas per sota la via per a vianants de la carretera de Caldes. D'acord amb aquest PMU l'escala es trasllada fora del Sector, de manera que el seu cost serà assumit pels propietaris del Sector com a càrrega d'urbanització extrasectorial.

8.4. LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització comprèn els espais i conceptes següents dins el propi Sector:

- La urbanització de tots els espais lliures i vials.
- Dotar dels serveis necessaris les diferents zones i sistemes.
- Definir el trasllat del pas per sota la via ferroviària per a vianants de la carretera de Caldes.

Així mateix, s'hauran d'executar les següents obres d'urbanització extrasectorials:

- La vorera que es situa al municipi de Canovelles i que queda fora del Sector 134.
- Les escales soterrades i la rampa per a creuar la via de ferrocarril.



9. DOCUMENTS INTEGRANTS DEL PMU

El PMU està integrat pels següents documents:

- A. Memòria
- B. Taula de Dades
- C. Normes Urbanístiques
- D. Pla d'Etapes i Estudi Econòmic - Financer
- E. Documentació Gràfica
- F. Informe Ambiental.
- G. Estudi de mobilitat.
- H. Avantprojecte d'edificació



TAULA DE DADES



PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134
AJUNTAMENT DE GRANOLLERS



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

1. ZONIFICACIÓ
2. EDIFICABILITAT TOTAL
3. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS



1.- ZONIFICACIÓ

SISTEMES	Superfície (m ²)	%
Espais Lliures	4.583,72 m ²	22,94 %
Equipaments	4.072,54 m ²	20,38 %
Vials	5.093,94 m ²	25,50 %
Sistemes Ferroviaris	235,17 m ²	1,18 %
TOTAL SISTEMES	13.985,37 m²	70,00 %

ZONES	Superfície (m ²)	%
1B-0 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	3.604,56 m ²	18,04 %
1B-1 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	907,50 m ²	4,54 %
1B-2 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	1.481,57 m ²	7,42 %
TOTAL ZONES	5.993,63 m²	30,00 %

TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT	19.979,00 m²	100,00 %
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------

2.- EDIFICABILITAT TOTAL

El sostre total edificable al Sector 134, tenint en compte que l'edificabilitat bruta és el 1,00 m²st/m²s, és el següent:

Sostre màxim edificable	1,00 m ² s/m ² s	19.979 m ²
-------------------------	----------------------------------------	-----------------------

3.- QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

Sector 134	POUM		Pla de Millora Urbana	
Superfície total	19.979,00 m ²	100 %	19.979,00 m ²	100,00 %
Sòl públic	13.985,30 m ²	70 %	13.985,37 m ²	70,00%
– espais lliures	70%		4.583,72 m ²	22,94 %
– equipaments			4.072,54 m ²	20,38 %
– vials			5.093,94 m ²	25,50 %
– sistemes ferroviaris			235,17 m ²	1,18 %
Sòl d'aprofitament privat	5.993,70 m ²	30 %	5.993,63 m ²	30,00 %
Edificabilitat bruta màxima	1,00 m ² st/m ² sl		1,00 m ² st/m ² sl	
Sostre màxim edificable	19.979 m ²		19.979 m ²	
Cessió aprofitament urbanístic	10%		10%	
Sostre aprofitament privat	13.985,30 m ² (70%)		13.985,30 m ² (70%)	
Sostre destinat a habitatge protegit	5993,70 m ² (30%)		5993,70 m ² (30%)	
Càrregues d'urbanització	<p>Urbanitzar vials i espais lliures. Resoldre la vialitat de la carretera de Caldes amb Canovelles. Definir el trasllat del pas per sota la via per a vianants de la carretera de Caldes.</p>		<p>.Urbanitzar vials i espais lliures. . Resoldre la vialitat de la carretera de Caldes amb Canovelles. . Adequació del pas per sota la via per a vianants de la carretera de Caldes i executar l'arbrat situat al municipi de Canovelles i que queda fora del Sector 134. Aquestes dues càrregues seran assumides com a càrregues d'urbanització extrasectorials.</p>	

C. NORMES URBANÍSTIQUES



PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134
AJUNTAMENT DE GRANOLLERS



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona 21

TITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte del Pla de Millora Urbana

Aquest PMU té per objecte establir l'ordenació Sector discontinu 134 en compliment dels paràmetres fixats pel POUM de Granollers.

Art. 2. Marc Legal

1. El PMU es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent i en concret, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures Urgents en matèria urbanística i el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adapten altres mesures en matèria de l'habitatge.

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

Art. 3. Contingut

1. El PMU pretén donar compliment a allò previst a la normativa d'aplicació i està integrat pels següents documents:

- Memòria informativa i de l'ordenació
- Taula de dades
- Normativa
- Pla d'etapes
- Avaluació econòmica
- Documentació gràfica:
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació
 - Plànols orientatius no vinculants
- Informe ambiental
- Estudi de mobilitat

Art. 4. Vigència

Aquest instrument té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

Art. 5. Modificacions

1. Es podrà modificar aquest PMU en els supòsits que estableix la Legislació Urbanística vigent.



2. Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que aquest PMU i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

Art. 6. Interpretació

1. Els documents d'aquest PMU s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades a la Memòria.
2. En cas de dubte, s'estarà subjecte a les regles d'interpretació del planejament urbanístic previstes al Decret Legislatiu 1/2005.

Art. 7. Iniciativa

El present PMU és d'iniciativa privada, en concret de CONGOST RESIDENCIAL, S.L., corresponent a l'Ajuntament la seva tramitació i aprovació.

TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 8. Règim urbanístic del sòl

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

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest PMU es qualifica en una zona (Clau 1B. Zona residencial en illa tancada –façana ampla-) i sistemes. Els sistemes compresos dins l'àmbit del Sector s'entendrà que són sistemes urbanístics locals, de conformitat amb el que disposa l'article 34.2 del Decret Legislatiu 1/2005 i el POUM.

L'aprofitament urbanístic es distribueix, únicament i exclusiva, dins de la zona referida.

Art. 9. Qualificacions urbanístiques

En l'àmbit del Pla de Millora Urbana s'estableixen les següents qualificacions urbanístiques:

- Vials
- Espais lliures
- Equipaments
- Sistema ferroviari
- Zona residencial en illa tancada –façana ampla- (Clau 1B-0)
- Zona residencial en illa tancada –façana ampla- (Clau 1B-1)
- Zona residencial en illa tancada –façana ampla- (Clau 1B-2)

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LES ZONES.

Art. 10. Zones

Es defineixen tres tipus de zones:

- Zona residencial en illa tancada –façana ampla- (Clau 1B-0)
- Zona residencial en illa tancada –façana ampla- (Clau 1B-1)
- Zona residencial en illa tancada –façana ampla- (Clau 1B-2)



La superfície total del sector destinat a zones és 5.993,63 m² que es correspon amb el 30% del sector.

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

ZONIFICACIÓ

SISTEMES	Superfície (m ²)	%
Espais Lliures	4.583,72 m ²	22,94 %
Equipaments	4.072,54 m ²	20,38 %
Vials	5.093,94 m ²	25,50 %
Sistemes Ferroviaris	235,17 m ²	1,18 %
TOTAL SISTEMES	13.985,37 m²	70,00 %

ZONES	Superfície (m ²)	%
1B-0 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	3.604,56 m ²	18,04 %
1B-1 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	907,50 m ²	4,54 %
1B-2 Zona residencial en illa tancada - Façana ampla	1.481,57 m ²	7,42 %
TOTAL ZONES	5.993,63 m²	30,00 %

TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT	19.979,00 m²	100,00 %
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------

QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

Sector 134	POUM		Pla de Millora Urbana	
Superfície total	19.979,00 m ²	100 %	19.979,00 m ²	100,00 %
Sòl públic	13.985,30 m ²	70 %	13.985,37 m ²	70,00%
- espais lliures	70%		4.583,72 m ²	22,94 %
- equipaments			4.072,54 m ²	20,38 %
- vials			5.093,94 m ²	25,50 %
- sistemes ferroviaris			235,17 m ²	1,18 %



Sòl d'aprofitament privat	5.993,70 m ²	30 %	5.993,63 m ²	30,00 %
Edificabilitat bruta màxima	1,00 m ² st/m ² sl		1,00 m ² st/m ² sl	
Sostre màxim edificable	19.979 m ²		19.979 m ²	
Cessió aprofitament urbanístic	10%		10%	
Sostre aprofitament privat	13.985,30 m ² (70%)		13.985,30 m ² (70%)	
Sostre destinat a habitatge protegit	5993,70 m ² (30%)		5993,70 m ² (30%)	
Càrregues d'urbanització	Urbanitzar vials i espais lliures. Resoldre la vialitat de la carretera de Caldes amb Canovelles. Definir el trasllat del pas per sota la via per a vianants de la carretera de Caldes.		.Urbanitzar vials i espais lliures. . Resoldre la vialitat de la carretera de Caldes amb Canovelles. . Adequació del pas per sota la via per a vianants de la carretera de Caldes i executar l'arbrat situat al municipi de Canovelles i que queda fora del Sector 134. Aquestes dues càrregues seran assumides com a càrregues d'urbanització extrasectorials.	

Art. 11. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat atorgat per el PMU al sector és de 1m² sostre/ m² sòl que es correspon amb una superfície màxima sobre rasant de 19.979,00 m² sostre.

L'edificabilitat sota rasant no computarà com a edificabilitat atorgada al sector si es destina a l'ús d'aparcament o trasters vinculats a l'ús del propi habitatge.

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

Art. 12. Densitat

La densitat màxima d'habitatges aplicable al sector és de 125 habitatges/ha que es correspon amb un total de 250 habitatges.

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

El present PMU fixa una densitat per a cada parcel·la resultant, però aquest repartiment podrà reajustar-se entre les parcel·les R1 i R3 en el projecte de reparcel·lació sempre i quan no es superin les densitats totals.



Parcel·la	Sostre residencial		Densitat màxima	Habitatges
R1	Règim lliure	2.632,80 m ²	85 m ² /hab.	31 Hab.
	Règim concertat	336,90 m ²	65 m ² /hab	5 Hab.
	TOTAL R1	2.969,70 m ²		36 Hab.
R2	Règim protegit	3.024,00 m ²	65 m ² /hab. (es prioritza el nombre màxim d'habitatges)	40 Hab.
	TOTAL R2	3.024,00 m ²		40 Hab.
R3	Règim lliure	11.352,50 m ²	85 m ² /hab.	134 Hab.
	Règim concertat	1.661,00 m ²	65 m ² /hab.	26 Hab.
	Règim protegit	971,80 m ²	65 m ² /hab	14 Hab.
	TOTAL R3	13.985,30 m ²		174 Hab.
TOTAL SECTOR 134		19.979,00 m ²	125 hab./ha.	250 Hab

Tipus de sostre	Parcel·la	Sostre		Habitatges
Residencial protegit	R2	3.024,00 m ²	3.995,80 (20%)	54 Hab
	R3	971,80 m ²		
Residencial concertat	R1	336,90 m ²	1.997,90 (10%)	31 Hab
	R3	1.661,00 m ²		
Residencial règim lliure	R1	2.632,80 m ²	13.985,30 (70%)	165 Hab
	R3	11.352,50 m ²		
Sostre total residencial		19.979,00 m ²	19.979,00 (100%)	250 Hab

Art. 13. Parcel·les

Les zones estan distribuïdes en tres parcel·les. La seva qualificació urbanística i superfície és la següent:

Parcel·la R1	Clau 1B-2	1481,57 m ²
Parcel·la R2	Clau 1B-1	907,50 m ²
Parcel·la R3	Clau 1B-0	3604,56 m ²
Total zones		5993,63 m ²

La parcel·la R3 serà única i no es podrà subdividir.

Les parcel·les R1 i R2 es podran subdividir en parcel·les més petites d'acord amb la normativa establerta pel POUM per la zona Clau 1B de manera que no s'admetran parcel·les que no disposin d'una façana mínima de 10m.

Art. 14. Habitatges protegits i concertats

El 20% del sostre residencial edificable màxim es destinarà a habitatges de protecció pública amb protecció de règim general o especial i s'ubicarà en les parcel·les R2 i R3.

El 10% del sostre residencial edificable màxim es destinarà a habitatges de preu concertat i s'ubicarà en la parcel·la R1 i R3

Si amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present instrument de planejament fora d'aplicació la nova tipologia d'habitatge concertat amb protecció oficial que preveu el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge, es durà a terme la reserva addicional en la parcel·la R3.

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

Inici de les obres:

- Fins 2 anys des de que la parcel·la adquireix condició de solar.

Durada i finalització de les obres:

- Fins els 3 anys següents a l'atorgament de la llicència d'obres.

Art. 15. Condicions d'edificació

En el present PMU es fixen els paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb clau 1B-0, 1B-1 i 1B-2.

Art. 16. Previsions d'aparcament als edificis

Es preveu un nombre mínim de places d'aparcament, d'acord amb les determinacions del POUM en els seus articles 125 i 126.

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA-FAÇANA AMPLA (CLAUS 1B-0 i 1B-1)**Art. 17. Claus 1B-0 i 1B-1. Zona residencial amb illa tancada - Façana ampla**

1. Es troben qualificades com a tals les zones del Pla de Millora Urbana que es regulen per una volumetria específica i que en aquest PMU es correspon a les zones ubicades a les parcel·les R2 i R3.
2. En la parcel·la R2 s'ubicarà un bloc paral·lel a la prolongació del carrer Antoni Gaudí de PB +3.
3. En la parcel·la R3 s'ubicaran dos blocs paral·lels entre sí i perpendiculars al carrer de Josep Fontdevila de PB+7. L'espai privat tindrà tractament de jardí privat amb la possibilitat de disposar piscines.



Art. 18. Condicions de l'edificació

1. En el present PMU es fixen els paràmetres del sòl qualificat amb clau 1B-0 i 1B-1 d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons illa tancada amb façana ampla. Els paràmetres que estableix el present PMU són els següents:

Àmbit
 Edificabilitat i densitat
 Usos permesos
 Nombre de plantes
 Alçada reguladora màxima
 Cota de referència de planta baixa
 Alineació de l'edificació
 Perímetre i perfil regulador
 Planta baixa
 Separació entre edificacions
 Ocupació màxima
 Porxos
 Cossos sortints
 Cobertes
 Tanques
 Espais lliures privats

2. Aquells paràmetres que no estiguin especificats en el present PMU es regiran pel que dicta el POUM.

Art. 19. Àmbit

1. L'àmbit d'aplicació de la Clau 1B-0 i 1B-1 és la definida en el plànol de zonificació. Estan ubicades en les següents parcel·les:

1B-1	Parcel·la R2	907,50 m ²
1B-0	Parcel·la R3	3.604,56 m ²

Art. 20. Edificabilitat i densitat

1. La superfície construïda màxima sobre rasant per aquestes zones és la següent:

1B-1	Parcel·la R2	3.024,00 m ²
1B-0	Parcel·la R3	13.985,30 m ²

2. L'edificabilitat sota rasant no computarà com a edificabilitat assignada al Sector si es destina a l'ús d'aparcament o trasters vinculats a l'ús del propi habitatge.

3. La densitat màxima d'habitatges i el repartiment de sostre segons el tipus d'habitatge per a cadascuna de les zones serà la següent:

		Tipus habitatge	N. habitatges	Sostre
1B-1	Parcel·la R2	Règim protegit	40 habitatges	3.024,00 m ²
1B-0	Parcel·la R3	Règim lliure	134 habitatges	11.352,50 m ²
		Règim concertat	26 habitatges	1661,00 m ²
		Règim protegit	14 habitatges	971,80 m ²
		Total R3	174 habitatges	13.985,30 m ²



Art. 21. Usos permesos

1. Els usos permesos en les Claus 1B-0 i 1B-1 són:

A. Ús global: habitatge

B. Altres usos: Els que contempla el POUM per la zona 1B

Art. 22. Nombre de plantes

1. Es determinen diferents alçades en funció de l'ajust a l'entorn de cada bloc, de la seva situació, per la qual cosa cadascuna de les parcel·les ostenten alçades màximes diferents:

1B-1	Parcel·la R2	PB + 3 plantes
1B-0	Parcel·la R3	PB + 7 plantes

2. La geometria exacta dels volums que delimita el nombre de plantes està clarament definida en els plànols d'ordenació.

3. L'alçada útil entre plantes pis serà com a mínim de 2,50 m.

Art. 23. Alçada reguladora màxima

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis o part dels edificis.

2. L'amidament de l'alçada dels edificis s'haurà de fer a partir del punt d'aplicació fixat en aquest Pla de Millora Urbana segons els plànols d'ordenació .

3. El criteri d'amidament serà des del punt de cota de referència de planta baixa, indicada als plànols d'ordenació fins a la cara superior del darrer forjat que representi el nombre de plantes de referència.

4. L'alçada reguladora màxima estarà determinada en funció del nombre màxim de plantes permeses i aquestes en funció de cada zona:

1B-1	Parcel·la R2	
	PB + 3 plantes	ARM: 14.60 m (ample carrer \geq 14.00 m)

1B-0	Parcel·la R3	
	PB + 6 plantes PB + 7 plantes	ARM: 24,05 m ARM: 27,20 m (ample carrer \geq 14.00 m)

Art. 24. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora

1. En els plànols d'ordenació s'indica la situació i cota del punt de referència d'aplicació de la alçada reguladora. La cota exacta del punt d'aplicació està fixada de manera diferenciada per a cadascuna de les parcel·les.

2. En la parcel·la R2 el punt d'aplicació de l'alçada reguladora es situa al punt mig de la rasant del carrer en la façana al carrer Antoni Gaudí,

3. En la parcel·la R3 el punt d'aplicació de la alçada reguladora es situa a 60cm per sota del punt més alt (punt A). El forjat de planta baixa es situa al mateix nivell del punt més alt (punt A).

Art. 25. Alineació de l'edificació

1. En la parcel·la R2 la façana s'ha d'alinejar obligatòriament a la prolongació del carrer Antoni Gaudí i la prolongació del carrer de Josep Fontdevila.

2. En la parcel·la R3 la façana s'ha d'alinejar només obligatòriament al carrer de Josep Fontdevila. Per a cada bloc, la façana sud de l'última planta es regularà respecte a la línia de façana 3 metres.

3. En els plànols d'ordenació s'indiquen quines són les directrius on s'ha de recolzar l'edificació en cadascuna de les parcel·les.

Art. 26. Perímetre i perfil regulador

1. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes i en la seva envoltant. Resta reflectit en els plànols d'ordenació, per tant tota l'edificació ha d'estar inclosa en aquests.

Art. 27. Planta baixa

1. Quan la planta baixa es destini a habitatge l'alçada lliure mínima podrà ser de 2,80m . La planta baixa es podrà situar 60cm. per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

2. Quan la planta baixa es destini a locals comercials el forjat es situarà al mateix nivell que el carrer.

Art. 28. Separacions entre les edificacions

Les separacions entre les edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 20 metres inclosos els cossos sortints.

Art. 29. Ocupació màxima

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

2. L'ocupació màxima sotarasant serà la totalitat de cadascuna de les parcel·les.

Art. 30. Porxos

1. Els porxos o espais oberts situats al mateix nivell de la planta baixa no computaran com edificabilitat i en cap cas es podran tancar.

Art. 31. Cossos sortints

1. Els cossos sortints es regiran per l'indicat en els articles 73 y 74 del POUM



2. La longitud màxima de cossos sortints oberts de cada bloc que equival a 2/3 del total del seu perímetre es podrà acumular en una o més façanes de cadascun dels blocs.

3. A la parcel·la R3 només es permetran cossos sortints oberts per fora de la parcel·la a la façana més propera a la via del ferrocarril.

Art. 32. Cobertes

1. Les cobertes seran planes.
2. Per sobre de l'altura reguladora màxima es podrà disposar els elements d'acord amb l'article 82.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Art. 33. Tanques

1. Les tanques i murs que facin front a la via pública o a espais lliures públics hauran de ser tractats com a façanes.

Art. 34. Espais lliures privats

1. En la parcel·la R3 es permetran les piscines i disposar-hi les rampes d'accés a l'aparcament.
2. Es promouran les zones enjardinades incloses aquelles que es situïn damunt de l'aparcament
3. No es permetran edificacions auxiliars.

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ILLA TANCADA-FAÇANA AMPLA (Clau 1B-2)

Art. 35. Clau 1B-2. Zona residencial en illa tancada –Façana ampla–

1. Es troben qualificades com a tals les zones on s'ha produït una àmplia transformació per agrupació de parcel·les suburbanas antigues, o bé que disposen des del seu inici de les característiques típiques d'eixample en quant a l'ample dominant de la façana.

2. En el POUM es fixen els paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb Clau 1B que es regula pel sistema de residencial en illa tancada, ordenació segons alineació a vial. En el present Pla de Millora Urbana s'estableixen els següents paràmetres:

Àmbit
 Edificabilitat i densitat
 usos permesos
 Nombre de plantes
 Alçada reguladora màxima
 Cota de referència de planta baixa
 Separacions mínimes
 Alineació de l'edificació
 Perímetre i perfil regulador
 Planta baixa
 Ocupació màxima
 Porxos



Cossos sortints
Cobertes
Tanques
Espais lliures privats

Art. 36. Àmbit

1. L'àmbit d'aplicació és la zona definida en el plànol de zonificació i s'ubica en la parcel·la R1:

Parcel·la R1	1481,57 m ²
--------------	------------------------

Art. 37. Edificabilitat i densitat

1. La superfície construïda màxima sobre rasant per aquesta zona és la següent:

Parcel·la R1	2.969,70 m ²
--------------	-------------------------

2. L'edificabilitat sota rasant no computarà com a edificabilitat assignada al Sector si es destina a l'ús d'aparcament o trasters vinculats a l'ús del propi habitatge.

3. La densitat màxima d'habitatges per a aquesta zona és la següent:

	Tipus habitatge	N. habitatges	Sostre
Parcel·la R1	Règim lliure	31 habitatges	2.632,80 m ²
	Règim concertat	5 habitatges	336,90 m ²
	Total R1	36 habitatges	2.969,70 m ²

Art. 38. Usos permesos

1. Els usos permesos en la Zona residencial en illa tancada Clau 1B-2 són:

- A. Ús global: habitatge
- B. Altres usos: Els que contempla el POUM per la zona 1B

Art. 39. Nombre de plantes

1. Es determina una alçada de PB+2 plantes.
2. La geometria exacta del volum que delimita el nombre de plantes està clarament definida en els plànols d'ordenació.
3. L'alçada útil entre plantes serà la que indiqui el POUM.

Art. 40. Alçada reguladora màxima

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis o part dels edificis.
2. L'amidament de l'alçada dels edificis s'haurà de fer a partir de les cotes de referència fixades en aquest Pla de Millora Urbana segons els plànols d'ordenació.



3. El criteri d'amidament serà des del punt de cota de referència de planta baixa fins a la cara superior del darrer forjat que representi el nombre de plantes de referència.
4. L'alçada reguladora màxima per la zona 1B-2 és de 11,45m (amplada carrer $\geq 14,00m$).
5. Dins de l'envolvent que conforma la pendent del 30% aplicada des de l'alçada reguladora màxima es podran habilitar espais sotacoberta vinculats als habitatges situats a la planta inferior. Aquests espais no podran constituir-se com unitats independents i tindran superfície inferior a la part d'habitatge de la planta inferior.

Art. 41. Cota de referència de planta baixa

1. La cota de referència de planta baixa es correspondrà amb la cota de la rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la.

Art. 42. Separacions mínimes

1. Es deixarà una separació mínima de 3 m. amb relació a la parcel·la existent al costat pròxim a les vies de ferrocarril, per tal d'evitar el tancament com a mitjanera de la parcel·la R1

Art. 43. Alineació de l'edificació

1. En la parcel·la R1 la façana s'ha d'alinejar obligatòriament a la prolongació del carrer Antoni Gaudí.

Art. 44. Perímetre i perfil regulador

1. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes i en la seva envolvent. Resta reflectit en els plànols d'ordenació, per tant tota l'edificació ha d'estar inclosa en aquests.

Art. 45. Planta baixa

1. Les condicions de la planta baixa es regiran per l'indicat en el POUM.

Art. 46. Ocupació màxima

1. L'ocupació màxima sobre rasant queda determinada pel perímetre regulador fixat, en cap cas pot ampliar-se, però si reduir-se.
2. L'ocupació màxima sotarasant serà la totalitat de cadascuna de les parcel·les.

Art. 47. Porxos

1. Els porxos es regiran per l'indicat en el POUM.

Art. 48. Cossos sortints

1. Els cossos sortints es regiran per l'indicat en el POUM.

Art. 49. Cobertes

1. Les cobertes es regiran per l'indicat en el POUM.

Art. 50. Espais lliures privats

1. Es promouran les zones enjardinades incloses aquelles que es situïn damunt de l'aparcament

TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DELS SISTEMES**4.1. CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES****Art. 51. Definició**

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

Art. 52. Classificació dels sistemes

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

CLAU	Sistema viari
	Sistema d'espais lliures
	Sistema d'equipaments
	Sistema ferroviari

Art. 53. Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

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

Art. 54. Titularitat i afectació del sòl destinat a Sistemes

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

4.2. CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES**4.2.1. Secció Primera.- Regulació del Sistema Viari****Art. 55. Definició**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i els sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

2. En aquest sector es preveu un sol tipus de règim de xarxa: xarxa viària local secundària, que té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques.

Art. 56. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema viari comprès dins el Sector serà de titularitat pública i cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 57. Condicions d'ordenació i d'ús

Seràn d'aplicació al sistema viari les determinacions establertes als articles 153 a 160 del POUM, corresponents a sistema viari.

4.2.2. Secció Segona.- Regulació del Sistema d'espais lliures

Art. 58. Definició

1. Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures, d'ús i domini públic, destinats a dotar al sector de parcs i jardins pel lleure i esbarjo de la població.

2. Els espais lliures es defineixen als plànols de zonificació.

Art. 59. Titularitat

El sòl qualificat com a espais lliures comprès dins el Sector, serà de titularitat pública i cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 60. Condicions d'ordenació i d'ús

Seràn d'aplicació al sistema d'espais lliures les determinacions establertes en els articles 165 a 170 del POUM.

Art. 61. Previsió d'aparcament

Per sota de la zona verda es preveurà un aparcament públic per a assolir les demandes del sector.

El dimensionat d'aquesta peça d'aparcament es realitzarà atenent a les consideracions de l'estudi de mobilitat i les necessitats de l'àmbit, realitzant el màxim nombre de places d'aparcament possible.

4.2.3. Secció Tercera.- Regulació del Sistema d'equipaments

Art. 62. Definició

1. El sòl qualificat com a equipament té per funció la construcció d'un equipament educatiu.

2. El sòl qualificat com a equipament es defineix als plànols de zonificació.



Art. 63. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'equipaments comprès dins el Sector, serà de titularitat pública i cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 64. Condicions d'ordenació i d'ús

Seràn d'aplicació al sistema d'equipaments les determinacions establertes en els articles 171 a 177 del POUM.

4.2.4. Secció Quarta.- Regulació del Sistema ferroviari**Art. 65. Definició**

1. El sòl qualificat com a sistema ferroviari està constituït per la xarxa ferroviària d'interès general.
2. El sistema ferroviari es defineix als plànols de zonificació.

Art. 66. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema ferroviari comprès dins el Sector serà de titularitat pública, en concret de l'ADIF.

Art. 67. Condicions d'ús

Seràn d'aplicació al sistema ferroviari les determinacions establertes als articles 161 a 164 del POUM.

TÍTOL SETÈ. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA**Art. 68. Polígon d'Actuació Urbanística**

1. El polígon d'actuació urbanística és l'àmbit territorial per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. El present PMU es desenvoluparà per un únic polígon d'actuació urbanística coincident amb l'àmbit del Sector.

Art. 69. Sistema d'actuació urbanística

El POUM determina com a sistema d'actuació per dur a terme la gestió o execució del planejament urbanístic en l'únic polígon delimitat el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica regulada a la secció segona del Capítol Tercer del Títol Quart de la Llei d'Urbanisme.

Art. 70. Projecte de Reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el pertinent Projecte de Reparcel·lació de conformitat amb la Secció Primera del Capítol III del Títol IV del Decret Legislatiu 1/2005.

Aprofitament urbanístic

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

Art. 71. Projecte d'obres bàsiques urbanització

El present PMU no precisa directament les característiques i el traçat de les obres bàsiques d'urbanització sinó que, d'acord amb allò establert a l'article 65.2.e) del Decret Legislatiu 1/2005, aquestes obres d'urbanització es concretaran en un document separat mitjançant el corresponent Projecte d'urbanització.

Art. 72. Projecte d'obres urbanització complementàries

1. Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques poden ser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris, que ha d'aprovar l'Ajuntament, de conformitat amb el que disposa l'apartat 6è de l'article 87 del Decret Legislatiu 1/2005, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

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



D. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONÒMIC- FINANCER



TEXT REFÓS - PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134
AJUNTAMENT DE GRANOLLERS



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona 38

1. CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

URBANITZACIÓ	Sòl(m ²)	Valor(€/ m ²)	Repercussió (€/m ²)
Sistema viari	5.093,94 m ²	160 €/ m ²	815.030,40 €
Sistema d'espais lliures	4.583,72 m ²	120 €/ m ²	550.046,40 €
Sistema ferroviari	235,17 m ²	120 €/ m ²	28.220,40 €
Altres			571.018,24 €
Subtotal			1.964.315,44 €
			98,32 €/ m ²
ENDERROCS			
Subtotal			90.000,00 €
			4,50€/ m ²
INDEMNITZACIONS			
Subtotal			150.000,00€
			7,51€/ m ²
PLANEJAMENT I GESTIÓ			
Subtotal			400.000,00€
			20,02€/ m ²
TOTAL			2.604.315,44€
			130,35€/ m²

2. APROFITAMENT

SOSTRE RESIDENCIAL	Sostre (m ²)	Valor(€/ m ²)	Repercussió (€/m ²)
Lliure (70%)	13.985,30 m ²	1200 €/ m ²	16.789.360,00 €
HPP (20%)	3995,80 m ²	192 €/ m ²	767.193,60 €
HPC (10%)	1.997,90 m ²	240 €/ m ²	479.496,00 €
Subtotal			18.036.049,60 €
Deducció 10% AM			1.803.604,96 €
Total valor aprofitament			16.232.444,64€
			812,47€/ m²

3. RESUM

			Repercussió (€/m ²)
Total Valor aprofitament	16.232.444,64€	100,00%	812,47€/ m ²
Total Càrregues	2.604.315,44€	16,04%	130,35 €/ m ²
Total Valor del Sòl sense urbanitzar	13.628.129,20€	83,96%	682,12 €/ m ²



4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

Així mateix, el present PMU també ha de considerar-se econòmicament sostenible, doncs l'impacte de les actuacions previstes sobre les finances de l'Ajuntament de Granollers és nul, i sobre les finances de la Generalitat de Catalunya requerirà la inversió necessària per a la implantació de l'equipament educatiu previst al Sector, que anirà a càrrec del pressupost del Departament competent, on dita despesa haurà de ser prevista.

Per altra banda, la present actuació només requereix la implantació de noves infraestructures derivades de la implantació de nous habitatges al Sector, infraestructures que es veuran satisfetes amb les actuacions d'urbanització contingudes tant al present PMU com al Projecte d'Urbanització. En conseqüència, els costos d'implantació d'aquestes noves infraestructures seran assumides exclusivament pels propietaris del Sector.

D'aquesta manera el PMU dóna ple compliment a les previsions de l'article 66.1.d) del Decret Legislatiu 1/2005, modificat per l'article 12.Tres del Decret Llei 1/2007.

5. PLA D'ETAPES

Presentació del Projecte d'Urbanització:

- Fins a 15 mesos des de l'aprovació definitiva del PMU.

Presentació del Projecte de Reparcel·lació:

- Fins a 15 mesos des de l'aprovació definitiva del PMU.

Execució del Projecte d'urbanització:

- Fins 24 mesos des de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'urbanització per les obres d'urbanització necessàries perquè els sòls de cessió per a equipament i 10% d'aprofitament mig adquireixin la condició de solar.
- Fins 4 anys des de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació per la resta de la urbanització del sector

Edificació del sector:

- Fins 3 anys a l'atorgament de la llicència d'obres.

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

Inici de les obres:

- Fins 2 anys des de que la parcel·la adquireix condició de solar.

Durada i finalització de les obres:

- Fins els 3 anys següents a l'atorgament de la llicència d'obres.



E- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



TEXT REFÓS - PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134
AJUNTAMENT DE GRANOLLERS



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

INDEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

	INFORMACIÓ	
I-1	Situació	A3: 1/10000
I-2	Emplaçament	A3:1/2000
I-3	Àmbit de planejament	A3: 1/2000
I-4.1	Planejament vigent	A3: 1/2000
I-4.2	Fitxa POUM	1/--
I-4.3	Estudi Detall Àrea d'Actuació N9 PGO Canovelles. Proposta Orientativa d'Ordenació	A3: 1/500
I-5	Estructura de la Propietat	A3:1/1000
I-6	Topogràfic	A3:1/1000
I-7.1	Estudi d'alçades de l'entorn	A3:1/1000
I-7.2	Vista general d'alçades de l'entorn	1/--
I-8	Plànol Geomorfològic	A3: 1/10000
I-9.1	Xarxa actual de Subministrament d'Aigua	A3: 1/2000
I-9.2	Xarxa actual de Clavegueram	A3: 1/2000
I-9.3	Xarxa actual de Subministrament Elèctric	A3: 1/2000
I-9.4	Xarxa actual de Subministrament de Gas	A3: 1/2000
I-10.1	Reportatge fotogràfic 1	1/--
I-10.2	Reportatge fotogràfic 2	1/--
I-10.3	Reportatge fotogràfic 3	1/--
I-10.4	Reportatge fotogràfic 4	1/--
	ORDENACIÓ	
O-1	Zonificació	A3:1/1000
O-2	Definició geomètrica Zonificació	A3: 1/1000
O-3	Definició volumètrica	A3: 1/1000
O-4	Gàlils i alçats reguladors Alçats 1 i 2	A3: 1/400
O-5	Gàlils i alçats reguladors Secció i Alçat 3 i 4	A3: 1/400
O-6	Xarxa viària Seccions tipus	A3:1/1000-1/200
O-7.1	Xarxa nova de Subministrament d'Aigua	A3: 1/1000
O-7.2	Xarxa nova de Clavegueram	A3: 1/1000
O-7.3	Xarxa nova de Subministrament Elèctric	A3: 1/1000
O-7.4	Xarxa nova de Subministrament de Gas	A3: 1/1000

H. AVANTPROJECTE D'EDIFICACIÓ

	AVANTPROJECTE D'EDIFICACIÓ (orientatiu, no normatiu)	
AV-1	Estudi d'alçades de l'avantprojecte Implantació de la proposta d'edificació	A3: 1/2000
AV-2	Proposta d'urbanització Imatge General de la Proposta	A3: 1/1000
AV-3	Reserva per a aparcaments	A3: 1/1000
AV-4	Planta Baixa	A3: 1/500
AV-5	Plantes P1-P6	A3: 1/500
AV-6	Planta P7	A3: 1/500
AV-7	Alçats 1 i 2	A3: 1/400
AV-8	Alçats 3 i 4	A3: 1/400
AV-9	Estudi d'ombres 21 Desembre	A3:1/500



F. INFORME AMBIENTAL



TEXT REFÓS - PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 134
AJUNTAMENT DE GRANOLLERS



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

El POUM de Granollers, que delimita el Sector discontinu 134, ha estat aprovat recentment i el mateix incorpora l'informe de sostenibilitat ambiental on s'inclou tota la informació ambiental necessària relativa a aquest Sector. El POUM no ha previst cap mesura de protecció ambiental per a aquest Sector.

Segons l'article 100.1 del Decret 305/2006, s'analitzaran els aspectes que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació proposada pel Pla de Millora Urbana

1. Situació actual. Identificació dels requeriments ambientals.

El PMU desenvolupa un Sector de sòl urbà no consolidat que actualment és ocupat per un aparcament de vehicles i envoltat per altres edificacions i vials ja urbanitzats.

No hi ha vegetació significativa dins de l'àmbit, únicament existeix un agrupació de pins alineats d'una certa antiguitat. Tot i això, no es tracta d'un sòl que tingui aspectes ambientals rellevants per a l'establiment de l'ordenació detallada.

Per altre banda, tampoc pateix cap tipus de contaminació que requereixi tractaments i processos específics de descontaminació.

L'entorn immediat es troba urbanitzat i les edificacions existents presenten un aspecte heterogeni, amb diferents volumetries i alçades.

El requeriment ambiental més influent es la presència de la línia ferroviària Barcelona - Puigcerdà situada entre les dues parts de l'àmbit en sentit nord-sud. Aquesta infraestructura suposa una limitació física del medi i genera contaminació acústica durant el seu recorregut.

2. Mesures adoptades. Justificació ambiental de l'ordenació proposada.

La proposta d'edificació, respon de la següent manera a determinades mesures mediambientals:

A la parcel·la R1 continua amb l'ordenació establerta per l'Ajuntament, tancant la volumetria de l'illa, i seguint per tant, amb les mesures justificades a l'informe Mediambiental del POUM.

A les parcel·les R2 i R3 la col·locació dels blocs lineals respecte a l'orientació i la fondària màxima edificable, permet que es desenvolupin en part, unes tipologies d'habitatges passants, amb la zona de dia orientada cap al sud, i els dormitoris cap al nord. També es poden donar habitatges de superfícies reduïdes orientats només a una façana, la façana sud, per tal que el nombre d'habitatges orientats exclusivament a nord sigui pràcticament nul.

Respecte a la contaminació acústica produïda pel pas del ferrocarril, la ubicació dels blocs lineals perpendicularment a aquesta via és la més òptima, ja que les façanes directament exposades a la font de soroll són els testers dels blocs, i es troben el més allunyades possible de les vies.

La volumetria permesa per l'ordenació, PB+3 a la parcel·la R2 i PB+7 a la parcel·la R3 ha tingut en compte l'impacte de les ombres llançades sobre els carrers i les edificacions veïnes. Al plànol AV-9 es pot veure un estudi d'assolejament dels edificis veïns a Canovelles. L'estudi recull les ombres



llançades en data 21 de desembre, el dia més desfavorable, i deixa les sales dels edificis amb radiació directa a diverses hores del dia.

La proposta d'ordenació inclou com a espai públic una zona verda amb vegetació arbòria abundant que faci de barrera visual i acústica cap la via del ferrocarril.

El PMU incorpora també una reserva de sòl per un equipament educatiu. El desenvolupament d'aquest equipament manté molta superfície de sòl lliure de edificació, amb possibilitat de vegetació.

La urbanització de tot el sector, amb una ampla zona verda, i la concentració de la edificabilitat en blocs aïllats amb una certa alçada, PB+7, fan possible mantenir un grau elevat de permeabilitat del sòl que faciliti la filtració de les aigües de pluja en el terreny.

El disseny de les zones verdes es preveu realitzar utilitzant vegetació adaptada agroclimàticament al medi, amb presència d'espècies autòctones per tal de minimitzar els requeriments d'aigua i les necessitats de manteniment.

3. Identificació dels efectes significatius de l'ordenació proposada.

L'ordenació proposada en aquest PMU, pretén ser respectuosa amb el medi que ens envolta, no tan sols mantenint els aspectes que puguin tenir un grau d'interès ambiental sinó també, intentant corregir alguns aspectes millorables de la situació actual.

Es per això que la proposta ha seguit criteris com l'orientació dels blocs respecte al sud, permetin que els habitatges resultants puguin ser més eficients energèticament, la disminució de l'incidència de la via del tren i l'augment de la vegetació.

4. Avaluació global del pla.

El desenvolupament del PMU tal com es proposa tindrà efectes globalment beneficiosos per l'entorn del Sector, permetin la construcció de zones verdes, noves edificacions i habitatges d'acord amb uns criteris ambientals positius i adaptats al lloc on s'apliquen.

