



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques

Directorat General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **22 JUL 2003**
 i acordada la seva publicació
 d'executiu en sessió de **19 GEN 2005**

La secretària

[Signature]

Marcó Albiol i Riera

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



El secretari



PLA PARCIAL

**DEL SECTOR RESIDENCIAL X DEL LLEDONER
 -GRANOLLERS-**

ÀMBIT ENTRE C/CORRÓ-C/LLEDONER-RIU CONGOST-RIERA CARBONELL


Promotors: JUNTA DE COMPENSACIÓ

FERRAN LLISTOSELLA VIDAL, arquitecte

Exp. Núm. 271-89 / Març 2003*

714

MEMÒRIA

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

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

La secretaria

Marcó Albiol i Huñez

ÍNDIX

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



1. RESUM DE DADES PRÈVIES

DOCUMENT

Pla Parcial d'Ordenació segons el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol, Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. (DL. 1/90).

EMPLAÇAMENT

Àmbit comprès entre el C/ Corró el C/ del Lledoner, el riu Congost i el límit del terme municipal amb la riera de Carbonell, barri del Lledoner. GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓ DELS PROPIETARIS DEL SECTOR.

ARQUITECTE

Ferran Llistosella Vidal
Nº Col·legiat: 6.023-2

EXPEDIENT

Núm. 271-89

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Àmbit	195.843,78 m ²	19,58 ha
<u>Urbanització fora de l'àmbit ..</u>	<u>8.719,80 m²</u>	
TOTAL	204.563,58 m²	20,45 ha

EDIFICABILITAT

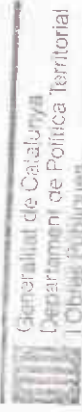
BRUTA

0,65 m² sostre / m² sòl.

DOCUMENTS DEL

PLA PARCIAL

- Memòria
- Estudi Econòmic i Pla d'etapes
- Ordenances Reguladores
- Documentació gràfica



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

DETALL DE LA DOCUMENTACIÓ
GRÀFICA

Plànols d'informació:

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

Plànols de projecte:

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



2. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

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

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

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

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



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

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

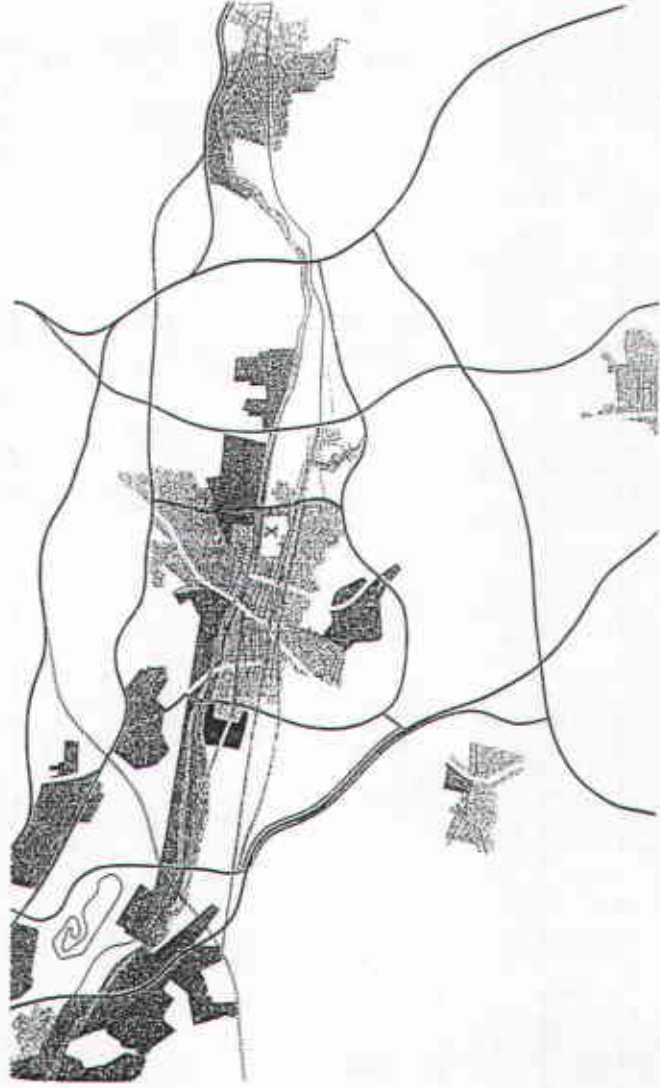
Director General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Situació en l'àmbit territorial.

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

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



Característiques del Sector.

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

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme
i Mobilitat
de Barcelona

Serveis existents.

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

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

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

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

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



4. CRITERIS D'ORDENACIÓ

Els criteris d'ordenació del sector es deriven directament de l'anàlisi de la situació en el territori i dels condicionants bàsics de l'estructura general orgànica que s'han apuntat en els capítols anteriors.

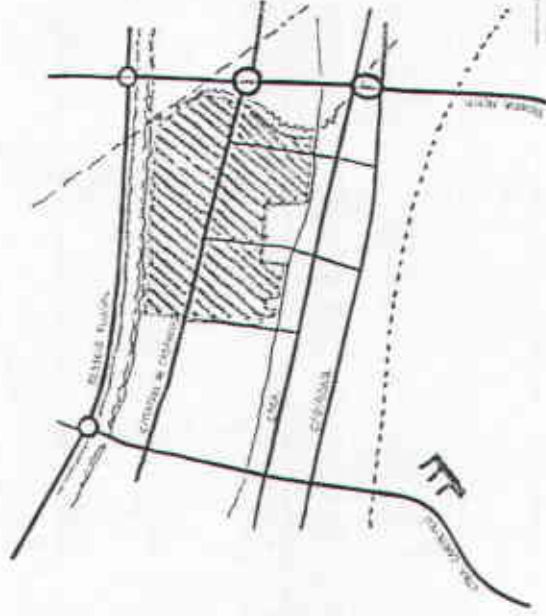
De la situació en el territori se'n dedueix que el sector està en un punt aïllat de les xarxes generals de comunicació actuals i que el seu desenvolupament podrà potenciar la interrelació entre elles.

Els criteris bàsics que recolzen la ordenació del present Pla Parcial són els que s'exposen a continuació:

Xarxa viària.

El nou sector completa l'esquema de la xarxa viària bàsica d'aquesta zona de la ciutat, tant en sentit Nord-Sud com en sentit Est-Oest.

Així, l'eix de la carretera de Cardedeu / carrer Ramon Llull / pont de Canovelles, s'uneix amb l'eix de la Ronda Nord en la rotonda ja executada de Can Calet, en el terme de Les Franqueses del Vallès amb la continuació del carrer de Rafael de Casanova, seguint la traça que fixa el Pla General en el límit de la zona residencial, seguint el parc urbà que ressegueix al marge esquerre del riu Congost.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Directorat General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

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

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

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

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

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

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

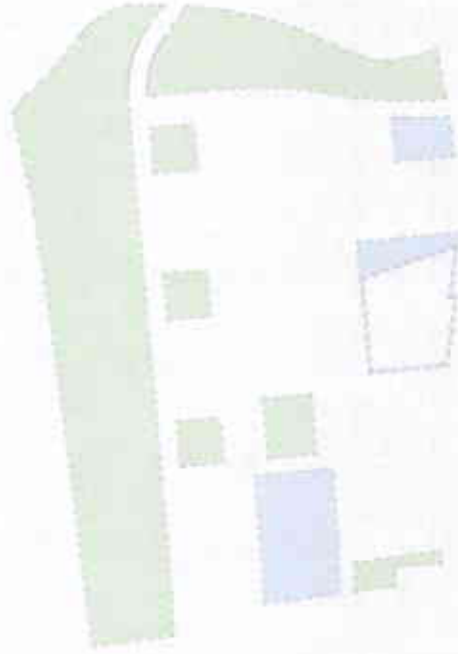


Sistema d'espais públics.

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

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

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



Sistema d'equipaments.

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

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

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



Tipologia edificatòria.

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

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



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

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

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

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

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

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Generalitat Obrera d'Urbanisme

Consell Territorial d'Urbanisme
de Barcelona **Memòria- 12**

5. INFRASTRUCTURES I SERVEIS

Abastament d'aigua.

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

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

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

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

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

Evacuació d'aigües.

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

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

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

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



85

Energia elèctrica.

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

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

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

Enllumenat públic.

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

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

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

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

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

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

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

Telecomunicacions.

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

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

Xarxa de gas.

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

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

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

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



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

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

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

En el plànol nº3 es reflecteixen en detall les propietats actuals amb la relació de superfícies i percentatges de participació.

Identificació dels propietaris.

Propietari nº	Adreça
1. MUNTANYÀ COLL X	Barri el Rieral s/n (Tagamanent)
2. INMOGRA. S.A. X	C/ Girona, 19 (Granollers)
3. CORNIELLAS CAMINAL X	C/ Corró, 91 Baixos (Granollers)
4. ROCA COLL X	C/ Jaume Corbera (Lledoner) (Granollers)
5. MAINOU CLADELLAS X	C/ Corró, 195 Baixos (Granollers)
6. ABADAL FERRANDO X	C/ Manila, 51 5è-1a (Barcelona)
7. BICHALLI COLL X	C/ 1r Marqués de les Franqueses, 26B (Granollers)
8. BARBANY CORNIELLAS X	C/ Josep Torres i Bages, 63, 1r (Granollers)
9. POUS NIUBÓ X	C/ Frederic Mompou, 8, 2n (Granollers)
10. ROCA BUFÍ X	C/ Jaume Corbera (Lledoner) (Granollers)
11. VALDENEU SERRA X	C/ Corró, 289-293 (Granollers)
12. MARTIN CERVILLA I MARTIN ARRANZ X	C/ 1r Marqués de les Franqueses, 18 B (Granollers)
13. GRANADOS HERNANDEZ I MARTIN MARTIN X	C/ Girona, 83, Àtic A (Granollers)
14. GUTINELL BAURAS X	C/ Corró, 285 (Granollers)
15. PUJADES - BACHS X	C/ Sant Placid, 20 (Granollers)
16. AJUNTAMENT DE GRANOLLERS	Plaça de la Porxada, 1 (Granollers)

