



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

Aprobat definitivament per la Comissió
d'Urbanisme de Barcelona en sessió
de 17 JUL 2002
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en data 13 NOV. 2002

La secretaria

Mercè Albiol Núñez



PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR Z1 GRANOLLERS

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

TEXT REFÓS

Setembre de 2002

TEXT REFÓS

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR Z1 DE GRANOLLERS



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

Aprobat definitivament per la Comissió
d'Urbanisme de Barcelona en sessió
de 17 JUL. 2002
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en data 31 NOV. 2002

La secretària


Merce Albiol Niñez

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	
1.1. Antecedents	Pàg. 4
1.2. Informació	
1.2.1. Situació i àmbit	Pàg. 5
1.2.2. Topografia, estat actual i usos	Pàg. 6
1.2.3. Emmarcament urbanístic	Pàg. 7
1.2.4. Infraestructures i serveis	Pàg. 8
1.2.5. Estructura de la propietat	Pàg. 9
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	Pàg. 10
2.1. Justificació i conveniència de l'oportunitat del pla	Pàg. 10
2.2. Objectius i criteris de l'ordenació	Pàg. 10
2.3. Descripció de l'ordenació	Pàg. 12
2.3.1. Estructura general de l'actuació	Pàg. 12
2.3.2. Sistema viari	Pàg. 13
2.3.3. Sistema d'equipaments i espais lliures	Pàg. 15
2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació	Pàg. 16
2.3.5. Xarxes de serveis	Pàg. 20
2.4. Divisió poligonal	Pàg. 22
2.5. Sistema d'actuació	Pàg. 22
3. QUADRES DE DADES	Pàg. 23
3.1. Quadre de característiques del Pla	Pàg. 23
3.1.1. Superfícies del sòl	Pàg. 24
3.1.2. Superfícies de sòl, sostre edificable i nombre màxim d'habitatges	Pàg. 26
3.2. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards	Pàg. 28
4. ORDENANCES REGULADORES	Pàg. 31
5. PLA D'ETAPES	Pàg. 49
6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	Pàg. 50
6.1. Cost de les obres d'urbanització	Pàg. 50
6.2. Repercussió de les obres d'urbanització	Pàg. 50

TEXT REFÓS

7. PLÀNOLS

0	Emplaçament	1:10.000
1	Ordenació actual. Refós subsectors A i B	1:1.000
2	Topogràfic. Parcel·lació actual. Edificacions existents	1:1.000
3	Zonificació	1:1.000
4	Proposta d'accessos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa	1:1.000
5	Superposició de parcel·lació existent amb parcel·lació proposada	1:1.000
6	Proposta d'infraestructures	1:2.000

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

TEXT REFÓS

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Antecedents

L'any 1994 el sector Z1 fou subdividit en els subsectors Z1A i Z1B, mitjançant l'"Avanç de Pla Parcial del sector residencial El Pla de Baix".


El Pla Parcial del subsector Z1A fou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de desembre de 1995, i, posteriorment, l'any 1998, a conseqüència de les nombroses alegacions formulades a la reparcel·lació aprovada inicialment per la Gerència de l'Institut Català del Sòl, es va iniciar una modificació puntual que no es va arribar a tramitar.

El Pla Parcial del subsector Z1B, tramitat amb posterioritat al Z1A, fou aprovat definitivament l'any 1996.

L'Ajuntament de Granollers havia interposat contenciós administratiu contra l'aprovació de l'esmentat Avanç de Pla per a la subdivisió dels sectors. El dia 22 de gener de 1999 recaigué sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, anul·lant la seva aprovació i, en conseqüència, deixant sense efectivitat les posteriors aprovacions dels subsectors.

L'Institut de Gestió Urbanística i Actuació Local de la Diputació de Barcelona té en estudi avançat la reparcel·lació del subsector Z1B.

A través del present document es pretén iniciar la represa de la tramitació del Pla Parcial d'Ordenació del Sector Z1, per tal d'assolir la seva aprovació definitiva i posterior execució.

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

TEXT REFÓS

1.2. Informació

Es donen per reproduïts els plànols d'informació dels antics sectors Z1A i Z1B, que abasten la totalitat de l'àmbit del present Sector Z1.

1.2.1. Situació i àmbit

El Sector Z1 està situat a la part sud del municipi de Granollers, en el seu límit urbà, al peu de la carretera del Masnou (BP-5002), al nord el Pla de Palou. És delimitat a l'oest per la carretera mateixa, afronta amb l'altre àmbit del sector Z inicial; al sud pel barri de Can Bassa (polígon residencial); a l'est per la via del ferrocarril MZA de Barcelona a Portbou; i al nord pel recentment urbanitzat sector de Tres Torres III, actuació residencial de l'Institut Català del Sòl.

El seu àmbit és una part de l'anomenat sector "Z", clarament diferenciada per la carretera; i amb una extensió de 150.008,68 m². inclou pel sud i a l'altre costat de la carretera, una parcel·la on hi ha una instal·lació de restauració anomenada "El Trabuc" en una edificació de masia. Aquesta incorporació dins de l'àmbit delimitat pel sector Z1 permet resoldre adequadament la part sud del sector, tant pel que fa a la vialitat (accés a la ciutat) com pel que fa a les infraestructures i serveis.

La façana del sector donant a la carretera en el punt d'accés a la ciutat de Granollers des de Barcelona, el converteix en una "porta" de la ciutat, amb la càrrega d'imatge urbana que això comporta.

L'àmbit del sector és un important "buit urbà" de la ciutat, envoltat d'àrees urbanes ja consolidades o en procés de consolidació, que dona suport a diverses edificacions, usos i activitats existents, que darrerament s'han potenciat al davant de la carretera.

TEXT REFÓS

1.2.2 Topografia, estat actual i usos

La topografia del lloc és sensiblement planera, amb pendents suaus d'1% en sentit nord-sud i est-oest.

Dins del sector es troben preexistències d'antics teixits rurals agraris i d'edificacions aïllades lligades principalment al conreu; i noves i recents implantacions que se signifiquen per la presència de l'Escola d'EGB "Mestre Montaña" al peu de l'antic camí de Migdia, ala seva part oest on el camí creua la línia del FFCC amb un pas inferior d'estretes dimensions, i per la presència d'una instal.lació comercial de vehicles construïdes al peu de la carretera que ocupa un important front i situada en el lloc de l'antic barri de "La Fàbrica". Són de remarcar altres edificacions d'habitatges alguna de les quals està afectada per l'alineació d'edificació de la carretera, i una nau habilitada com a església.

Cal destacar el barri de Migdia (de l'Arpa) amb cases arrengrerades al peu del camí del Migdia, que forma un cert teixit rural amb les cases orientades cap al sud, com la majoria dels barris de cases que es repeteixen al Pla de Palou, amb disposició ortogonal a la carretera. És, aquest, segurament el lloc amb més caràcter del sector, reconegut en conseqüència, amb el tractament que se li dóna en el planejament. A més hi ha alguna altra edificació d'interès, com és Can Masferrer, que està afectada per la línia elèctrica aèria d'alta tensió existent a la part nord del sector, que amb un traçat ortogonal a la carretera dóna lloc a l'existència de l'av. de Marie Curie que es perllonga des del riu Congost.

En qualsevol cas, la importància en termes absoluts de la presència d'edificacions, contrasta amb la importància en termes relatius als terrenys lliures. Cal, però, incorporar en el planejament aquelles edificacions que siguin adequades per encabir-se en l'ordenació del conjunt.

Els usos existents són de forma predominant del tipus residencial, encara que hi ha usos comercials, i altres usos com són el docent i el religiós, així com el conreu d'alguns camps existents.

TEXT REFÓS

1.2.3 Emmarcament urbanístic

Fou tramitada i aprovada la modificació puntual del sector residencial "Z" del Pla General d'Ordenació Urbana de Granollers, la proposta de la qual es va recollir en la documentació corresponent, i que respon essencialment a quatre aspectes; a) La redefinició dels àmbits de planejament; b) La regularització de límits; c) La definició d'una nova zonificació residencial adequada, i; d) La connectivitat viària del sector.

Aquestes qüestions permeten assolir els objectius bàsics de la proposta que són:

1. Possibilitar el desenvolupament urbanístic del sector "Z1" obviant el desplegament de dos sectors Z1-A i Z1-B diferenciats, anul·lat per sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.
2. Regularitzar l'àmbit inicialment previst, i incorporar els espais que permetin una actuació integrada.
3. Definir i regular una zonificació residencial nova, amb una normativa que permeti una ordenació adient en funció de les edificacions i usos existents dins el sector.
4. Resoldre adequadament la connexió viària del sector amb la vialitat principal existent.

Partint d'això, aquest Pla Parcial estableix l'àmbit delimitat del Sector Z-1, amb una extensió de 150.008,68 m², essent qualificat urbanísticament l'esmentat àmbit com a zona "Residencial B-1", amb aplicació de les corresponents determinacions urbanístiques de la normativa del Pla General.

Cal esmentar que ha estat tramitada i aprovada la Revisió del Programa d'Actuació Urbanística del Pla General d'Ordenació de Granollers que preveu el sòl del sector com urbanitzable programat, per la qual cosa la modificació puntual del Pla General per que fa al sector "Z" complementarà la pròpia Revisió del Programa.



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

TEXT REFÓS

1.2.4 Infraestructures i serveis

Pel que fa a les comunicacions, cal comentar que el sector es troba situat en un punt important d'entrada a la ciutat, on s'ha previst el desviament del trànsit procedent de la carretera del Masnou, mitjançant una gran rotonda que dona continuïtat a l'actual carrer d'Esteve Terrades.

Això permetrà descarregar el trànsit actual per la carretera en el front del sector i possibilitar una via de caràcter més urbà.

La vialitat existent al perímetre del sector, can Bassa i sector Tres Torres III, juntament amb algunes traces viàries de dins el sector, com el front de l'Escola "Mestre Muntaña" i el vial d'accés a la nova instal·lació comercial, i la vialitat de l'altra banda de la carretera definida per la continuïtat de la xarxa viària del Sector Industrial "F", apunten i condicionen la xarxa viària a adoptar en el sector en la línia de la continuïtat i connectivitat viària. Es remarca la connexió de la nova xarxa amb el carrer d'Atenes com a carrer d'accés al barri de can Bassa des de la carretera.

Pel que fa a les instal·lacions de serveis, destaca la presència d'una línia elèctrica aèria d'alta tensió, que creua el sector per la banda nord en direcció est-oest ortogonalment a la carretera, que dona lloc a l'av. de Marie Curie tractat en l'ordenació del Subsector A com a Rambla.

La xarxa de clavegueram del sector, amb motiu dels pendents existents, s'haurà de preveure conduir-la fins el col·lector existent al marge esquerra del riu Congost, la qual cosa farà plantejar una solució de conjunt amb el Sector Industrial "F", resolent un clavegueram general pel desguàs del conjunt dels tres sectors. Cal indicar l'existència d'una claveguera de 40 cm al llarg de la carretera.

Les xarxes de serveis existents dins del sector s'hauran d'adaptar, modificar, eliminar o substituir, en funció de l'estudi de les xarxes de serveis del sector que es faci en redactar el projecte d'urbanització corresponent.



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

TEXT REFÓS

1.2.5 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat es presenta amb un parcel·lari diversificat en nombre i dimensions de les parcel·les. En general, les parcel·les més petites són les que corresponen a edificacions familiars existents.

Al plànol núm. 2 (Parcel·lació actual. Edificacions existents) i sobre la base al plànol parcel·lari elaborat amb la informació cadastral disponible, es relacionen les parcel·les amb la referència de propietat i la seva superfície mesurada, i s'indiquen les que estan incloses dins de l'àmbit del sector que es desenvolupa, algunes parcialment.

De la total superfície de 150.008 m², n'hi ha 8.942 m² corresponents a domini públic, és a dir, camins i carrers existents. La resta de 141.066 m², es divideix en un total de 95 parcel·les, de les quals una bona part corresponen a l'antic ús agrari del territori, és a dir, parcel·les aproximadament rectangulars, de molt poca façana i molta profunditat, aptes per al conreu de regadiu i que actualment, en la seva majoria, contenen una edificació destinada a habitatge familiar.

Aquestes 95 parcel·les es distribueixen entre un màxim de 64 propietaris, dels quals un és desconegut.

Les superfícies de les parcel·les i de les propietats s'ordenen com segueix:

	Parcel·les	Propietaris
Major de 10.000	2	1
De 5.000 a 10.000	7	5
De 1.000 a 5.000	18	9
De 500 a 1.000	22	13
De 100 a 500	38	29
Menor de 100	8	7
Total	95	64

Entre 2 propietaris (INCASOL, amb 64.765 m², i LUIDAN S.A., amb 24.296 m²) sumen el 59,37% de la propietat del sector.

TEXT REFÓS

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. Justificació i conveniència de l'oportunitat del pla

Endegar el planejament parcial del Sector Z1 sembla clarament oportú per la seva situació en un doble sentit. Tant per la seva ubicació en el territori de Granollers, com per la seva situació per que fa a les edificacions i activitats que suporta.

Pel que fa a la seva ubicació, resulta ser un important lloc pel seu caràcter de "Porta" de la ciutat arribant des de Barcelona, i per aquesta condició requereix d'una imatge urbana ordenada i adequada, que superant la seva imatge actual, qualifiqui i requalifiqui aquest lloc de la ciutat i el seu entorn.

Pel que fa a la seva situació en relació a les edificacions i activitats que suporta, cal regular adequadament tant les preexistències amb vocació de permanència, com les noves instal·lacions i edificacions que, amb motiu de la pressió de les activitats en un lloc tan significat de la ciutat (front a la carretera), han iniciat ja la seva implantació.

El Pla, doncs, permetrà amb la seva gestió i execució, urbanitzar el lloc superant el "buit urbà" existent, i per tant donarà lloc a l'inici de la continuïtat de les xarxes urbanes contigües, alhora que possibilitarà l'ordenació i regulació de les edificacions, usos i activitats.

La necessitat de la transformació urbana de l'àmbit del sector, que ha de culminar el desenvolupament urbanístic d'una part important de la ciutat, justifica la conveniència de l'oportunitat del present Pla Parcial, alhora que permetrà atendre demanda de sòl principalment residencial i complementàriament per a altres usos.

2.2. Objectius i criteris de l'ordenació

Els objectius principals que es plantegen en l'ordenació s'orienten a atendre aspectes diferenciats pel que fa a les qüestions pròpies de l'àmbit del sector i qüestions relacionades amb el seu entorn.

Pel que fa a les qüestions de l'entorn, l'objectiu primer és iniciar la resolució del continu urbà que permeti la continuïtat d'algunes de les trames urbanes existents, millorant l'actual aïllament del barri de Can Bassa situat a la perifèria urbana, apropant-lo a la ciutat, connectant amb la vialitat que des de l'altra banda de la carretera preveu el Pla Parcial del Sector Industrial F, i resolent el límit de la banda nord amb el sector residencial Tres Torres III, tant pel que fa a la vialitat com pel que fa a l'ordenació i disposició de les edificacions d'aquest en aquelles illes urbanes que són compartides ~~per ambdós sectors~~ residencials.

TEXT REFÓS

Pel que fa a les qüestions pròpies de l'àmbit del sector, l'objectiu primer és el manteniment d'aquelles edificacions, usos i activitats que no condicionin essencialment l'estructura urbana de l'ordenació, ja subjecta a les limitacions de l'entorn, i que es puguin recollir en la mateixa amb el tractament, les adaptacions, les zonificacions i les tipologies edificatòries adequades.

Són a destacar la incorporació parcial en l'ordenació de traces viàries ja existents (av. de Marie Curie i c. de la Fàbrica, c. d'Esteve Terrades, c. del Migdia, etc.) així com la integració en el conjunt ordenat, en forma adequada, d'algunes edificacions existents, destacant la instal·lació comercial de vehicles de recent implantació, a més dels teixits rurals més remarcables pel seu caràcter de conjunt, i de l'Escola "Mestre Montaña".

L'objectiu, doncs, és doble. D'una banda, estructurar les parts de la ciutat existents a l'entorn del sector, i d'altra banda donar lloc a una part nova de la ciutat amb un paper de protagonisme dins del conjunt d'aquesta, amb una actuació integrada de l'àmbit en base a la seva situació i al seu entorn.

Els criteris de l'ordenació han de respondre als objectius exposats, i en aquest sentit, l'ordenació del sector es recolza en una xarxa viària que uneixi i connecti vialitats diverses, integrant parts de la ciutat amb l'adopció d'una jerarquització viària on destaca el paper que ha de tenir el carrer del Pla de Baix -carrer A- (continuació del c. d'Esteve Garrell), com a eix important de futura connexió del barri de Can Bassa amb la ciutat a través del sector, arribant a l'illa del Palau d'Esports, consolidant inicialment un itinerari de vianants que actualment és recorregut pels veïns resseguint un camí existent.

A més d'aquest eix viari que en direcció nord-sud es perfila al bell mig del sector, cal destacar la vialitat de perímetre formada per la carretera amb una secció eixamplada de l'actual, així com l'avinguda de Marie Curie, traçada en base a la línia elèctrica aèria d'alta tensió existent en continuïtat amb l'altra banda de la carretera, i la prolongació del carrer d'Esteve Terrades, a més del futur carrer que constitueix el límit amb el barri de Can Bassa (carrer Caterina Albert -Víctor Català-).

La resta de vialitat correspon principalment a la vialitat interior del sector.

L'ordenació viària es complementa amb la disposició dels espais lliures en la formalització de l'ordenació.

Els espais lliures estan formats per espais enjardinats que mitjançant el tractament del projecte d'urbanització es diferencien en jardins i àrees de joc, i espais per a vianants. Aquests espais, conjuntament amb el viari, formen la xarxa dels espais públics que ordenen el sector conformant les illes pels diversos usos previstos privats i d'equipaments.

TEXT REFÓS

La pròpia vialitat participa en els espais enjardinats amb el seu tractament en forma de *saló, rambla, passeig o carrer arbrat* complementant la seva funcionalitat amb la seva qualitat ambiental.

A més dels equipaments públics, els usos d'aprofitament privat presenten una diferenciada zonificació segons usos i tipologies edificatòries, que permeten una oferta plural principalment de sòl residencial a més de sòl per altres usos, formant dins de l'àmbit total ordenat altres àmbits més reduïts amb ordenacions diferenciades alhora que complementàries dins del conjunt.

2.3. Descripció de l'ordenació

2.3.1. Estructura general de l'actuació

L'ordenació projectada del sector està resolta en funció dels condicionants que es troben dins del seu àmbit i dels requeriments que la seva ubicació i el seu entorn presenten.

El territori ordenat, amb una forma bàsicament quadrangular en la seva planta, presenta en el seu perímetre quatre costats de característiques diferenciades.

El costat nord afronta amb el límit del sector residencial Tres Torres III (sector C) compartint illes edificables, per la qual cosa l'ordenació respon a completar i complementar l'ordenació ja prevista fins el front del vial de la Línia (línia elèctrica), rematant la unió entre els dos sectors, amb una façana urbana formalitzada per un perfil de volums combinats en vertical (dues torres alineades) i en horitzontal, proposant-se en alguna de les parts de les illes del sector C una modificació puntual per adaptar-se millor a l'ordenació del conjunt de les mateixes.

El costat oest afronta amb la carretera la qual s'eixampla assolint un caràcter més urbà, i conseqüentment permet resoldre una façana urbana a la carretera que comporti una imatge urbana adequada al seu caràcter de "Porta" de la ciutat. Aquí, igual que al costat nord, es formalitza amb un perfil de volums combinats en vertical (dues torres alineades) i en horitzontal, recollint la recent implantació d'una instal·lació comercial que per les seves dimensions té una significació en la volumetria de l'ordenació.

El costat est arriba fins el límit del ferrocarril M.Z.A. i conté la continuïtat de l'avinguda de Sant Esteve i del carrer d'Esteve Terrades, que serà l'alternativa al pas de vehicles que actualment es produeix per la carretera.



TEXT REFÓS

El seu front ja en part traçat i urbanitzat davant l'Escola "Mestre Muntaña" és un front obert amb la presència dels equipaments i dels espais lliures que formen els espais enjardinats del passeig de Ronda, en continuïtat amb els espais enjardinats del sector Tres Torres III (sector C). Amb aquesta disposició els espais residencials s'allunyen el màxim possible de la via del ferrocarril.

El sector, doncs, s'estructura en la seva ordenació en relació amb el seu perímetre d'entorn, i alhora aquest incideix en la seva estructura interior principalment pel que fa a la xarxa viària, formant-se un reticulat que dona lloc a espais de diferents dimensions que queden conformats en base a la jerarquia dels carrers ja siguin de la vialitat principal de continuïtat i connexió, ja siguin de la vialitat secundària interior i discontinua.

2.3.2. Sistema viari

El sistema viari com ja s'ha exposat, genera i recolza l'ordenació del sector en un territori on la vialitat es presenta com a protagonista, i on per raons de vialitat general de la ciutat i de la dimensió de les seves seccions, destaquen tres vials de forma clara.

La carretera del Masnou (avinguda Francesc Macià) amb una amplària total de 30 m (14 per a vehicles i 16 per a vianants), està prevista en un futur, amb l'entrada en servei de les Rondes, com a gran via urbana de la ciutat. La vorera de la banda est es perllongarà per davant del front de la Nissan (Auto Granollers, S.A.) per donar continuïtat fins a l'accés a Can Bassa.

L'avinguda de Marie Curie (condicionat el seu traçat per la línia elèctrica existent) que amb una amplària total mínima de 32 m, està pensada com una via-rambla d'utilització predominant per a vianants.

El carrer d'Esteve Terrades, que amb una amplària total mínima de 28 m (14 per a vehicles i 14 per a vianants), forma un perímetre de passeig arbrat on es recolzen els equipaments docents i esportius.

Cal remarcar d'aquests tres vials el seu caràcter conjunt de vials i d'espais lliures que com espais enjardinats configuren un perímetre de verd viari en el sector.

A més cal remarcar a la xarxa viària el carrer del Pla de Baix -carrer A- en direcció nord-sud, que amb una amplària total de 17 m (9 per a vehicles i 8 per a vianants) per la seva posició central és un eix en continuïtat amb el carrers de Esteve Garrell i Àngel Guimerà fins arribar al passeig Cristòfol Colom que condueix a l'Estació del ferrocarril, eix que afronta amb l'illa d'equipaments del Palau d'Esports.

TEXT REFÓS

La vialitat es completa amb els carrers en direcció est-oest dels quals destaca el carrer Caterina Albert (Víctor Català) -carrer B- amb una amplària total de 15 m (10 m per a vehicles i 5 m per a vianants) i el carrer de Montserrat Roig –carrer C-, en angle, que connecta l'escola i els sectors adjacents a Nord i Oest.

A més altres carrers de caràcter més secundari, amb amplàries totals de 13 m (8 m per a vehicles i 5 m per a vianants) i 14 m (6 m per a vehicles i 8 m per a vianants) respectivament, que connecten amb la carretera.

Altres vials són el camí de Can Bassa, a l'altra banda de la carretera, amb una amplària total de 13 m (10 per a vehicles i 3 per a vianants), que connecta amb l'antic camí ral i amb la futura vialitat del Sector Industrial F; així com remarcar altres carrers passatges que com a espais per a vianants, incorporen antigues traces viàries i/o, serveixen com a espais de pas, d'accés o de serveis, sempre amb una amplària mínima de 5 m.

Del total de la xarxa viària, pel que fa a la vialitat considerada principal es destaquen la carretera (Avda. Francesc Macià), avinguda de Marie Curie, carrer d'Esteve Terrades, i els carrers Pla de baix –carrer A- i Montserrat Roig -carrer C-. En el creuament de la av. Marie Curie i el c. Esteve Terrades es fa una connexió amb un camí existent que permet el pas dels vehicles a l'altra banda de la línia del ferrocarril, mitjançant un pas enlairat. La vialitat considerada secundària la constitueixen els carrers Maria Aurèlia Capmany –carrer D-, carrer dels Pallars –carrer G-, i el camí de Can Bassa –carrer H-, amb el complement dels carrers passatges adscrits als espais lliures com a espais per a vianants, amb circulació restringida al pas de vehicles dels veïns i de serveis.

El carrer de Maria Aurèlia Capmany –carrer D- d'una amplària de 11,00 m (6 m per a vehicles i 5 m per a vianants) és continuïtat del carrer existent en el sector Tres Torres III, i amb la seva prolongació es connecta mitjançant una plaça situada a la cantonada de l'Escola "Mestres Muntaña" i resolt convenientment el canvi de direcció viària.

Cal assenyalar que el carrer de Montserrat Roig –carrer C-, en la seva entrega amb la carretera, presenta una desalineació amb el c. del barri Muntanyola, com a resultat de la no afectació de l'edifici existent. Aquesta desalineació podrà corregir-se en el moment en que l'esmentat edifici sigui substituït per un altre, mitjançant Estudi de Detall.



TEXT REFÓS

2.3.3 Sistema d'equipaments i espais lliures

Es preveuen tres àrees destinades a equipaments sobre la base de les reserves de sòl que són d'aplicació.

Per una part, la gran àrea de 16.920 m² definida per una gran illa formada per la Ronda i per la prolongació en forma de saló arbrat del carrer del Pla de Baix –carrer A- i la prolongació prevista del carrer de Caterina Albert (Víctor Català) –carrer B-, situada a la banda est del sector donant front al carrer d'Esteve Terrades, en els terrenys de l'Escola d'EGB "Mestres Muntaña", es preveu en raó dels usos previstos per a centres culturals i docents, i per a usos esportius i d'altres d'interès públic i social, situats a cavall entre l'Escola existent i el Grup escolar de Can Bassa, aconseguint amb això la potenciació dels equipaments existents, complementant els usos existents amb els altres usos previstos per l'Ajuntament de Granollers.

Una àrea reduïda de 1.758,00 m² amb façana al carrer de Caterina Albert –carrer B- i afrontada amb la rambla que es proposa al carrer Mas Draper de Can Bassa, es preveu per acollir equipament de tipus religiós i social (possible església en substitució de l'existent dins del sector i un possible centre de dia), equipament que podrà tenir una utilització doble per la seva ubicació, tant al servei del sector com al servei dels veïns de Can Bassa.

La tercera àrea destinada a equipament que es preveu té façana amb el carrer del Migdia. Es tracta d'una àrea de 483,73 m².

Així doncs, la situació dels equipaments permet requalificar i reequipar el barri de Can Bassa, alhora que els equipaments del sector.

Pel que fa als espais lliures, aquests tenen en la seva disposició, un caràcter estructural que reforça la importància de la xarxa viària en l'ordenació del sector.

Així com el sistema d'equipaments es contempla amb un criteri de concentració que permeti la seva millor utilització per part de tothom, el sistema d'espais lliures respon a la idea de dispersió estructurant en funció de la xarxa viària. En aquest sentit es distingeixen dos tipus d'espais: els espais enjardinats, de diverses superfícies i dimensions diferenciant-se tipològicament en set tipus de jardins, i els espais per a vianants en dos tipus d'àrees lineals situades a la Rambla i a la Ronda, amb un caràcter de verd viari. A més hi ha altres espais enjardinats al costat dels carrers formant parterres, tot i que no es consideren dintre del sistema d'espais lliures.

A més, s'incorpora en l'ordenació la zona verda al costat de l'equipament escolar existent prevista en la modificació del Pla General.

TEXT REFÓS

Altres espais no assimilats al sistema d'espais lliures sinó al viari, cal remarcar-lo com a espais per a vianants amb una triple funció de pas, de servei, i de connexió entre espais lliures. El conjunt de tots els diversos espais lliures, així com els de vianants que s'acaben de descriure, constitueixen una xarxa verda, complementària de la xarxa viària amb carrers arbrats (vorera d'amplària mínima 2,50 m. per poder arbrar), participant en l'estructura i ordenació del sector.

La superfície total d'espais lliures és de 25.811 m², sense considerar-hi aquells que, sent espais per a vianants, s'han assimilat al sistema viari.

Pel que fa a la definició dels espais de vialitat i dels espais lliures en el corresponent Projecte d'Urbanització, seran d'aplicació les disposicions en matèria de Barreres Urbanístiques.

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

En el sòl d'ús privat es preveuen diverses zones diferenciades per raons d'ús, de condicionants d'ordenació i de tipologia edificatòria. D'aquestes zones, dues es divideixen en subzones per poder detallar la regulació i determinacions de cadascuna.

Pel que fa a l'ús comercial en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte a allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004.

Zona A. Zona Residencial unifamiliar en filera

Correspon a les àrees previstes per a l'ús específic d'habitatge unifamiliar desenvolupada en edificacions agrupades en forma arrencada, amb una alçària de planta baixa i una planta pis.

- a) La subzona A-1 "Residencial unifamiliar en filera en parcel·la individual", correspon a preexistències rurals que formen conjunts d'edificacions amb un caràcter que permet pensar en la seva consolidació i rehabilitació i a parcel·les de nova creació on s'intenta mantenir el caràcter d'habitatge unifamiliar que actualment ja el té per altres habitatges que existeixen al voltant.

Se situa al llarg del carrer del Migdia i a la seva prolongació, i al carrer de la Fàbrica.

En el cas del carrer del Migdia i parcel·les amb façana orientada a Sud, es preveu completar les edificacions existents amb noves edificacions auxiliars als fons de les parcel·les que amb una alçària de planta baixa i 6,00 m de fondària, es destinaran exclusivament a aparcament dels habitatges, amb

TEXT REFÓS

accés des dels espais per a vianants previstos a l'efecte, ocupant en façana tot el front posterior de la parcel·la.

La tipologia edificatòria respon a la volumetria existent, exclusivament la principal de l'habitatge, volumetria específica.

Les reformes, ampliacions o substitucions de les edificacions s'adaptaran a una fondària màxima de 10,00 m o 12,00 m, segons correspongui.

En el cas de noves segregacions de sòl, les parcel·les corresponents hauran de complir les condicions de parcel·la mínima definida a les Ordenances.

- b) La subzona A-2, "Parcel·la col·lectiva", que correspon a les dues àrees de nova creació que es preveuen per a habitatges unifamiliars de nova construcció amb edificacions d'una amplària de 6,00 m, que formen quatre conjunts d'edificació.

Els quatre conjunts d'habitatges tindran cadascun plantes soterrades comunes per a aparcaments amb accés unificat des del carrer. Per tant, cada conjunt constitueix una parcel·la única amb comunitat de propietaris.

La tipologia edificatòria correspon a edificació en volumetria específica del conjunt format pels habitatges unifamiliars entre mitgeres, amb una fondària màxima de 10,00 m i amb una alçària màxima de planta baixa i planta pis. L'ocupació en planta es defineix en els corresponents plànols d'ordenació.

Les separacions han de permetre la situació de les rampes d'accés als soterranis d'aparcament comunitari, els quals només podran ocupar en planta el perímetre de l'edificació de les plantes superiors.

Zona B. Zona Residencial Plurifamiliar en bloc lineal

Correspon a les àrees per a l'ús d'habitatge en bloc, on la planta baixa s'ha de destinar preferentment a usos d'habitatge (subzona B1), o bé obligatòriament a usos comercials (subzona B2).

La tipologia edificatòria correspon a bloc lineal en alineació de vial, amb les fondàries i longituds indicades al plànol núm. 4 (Proposta d'accesos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa), i amb unes alçàries màximes que van d'una planta baixa i dues plantes pis, a planta baixa i quatre plantes pis segons amplàries dels carrers, i ocupació i ús de les plantes baixes.

En el cas dels blocs que són continuïtat dels ordenats dins l'àmbit del sector Tres Torres III, la fondària edificable es mantindrà en els 12,00 m ja previstos.

TEXT REFÓS

Es distingeixen, com s'ha dit, dues subzones, en funció de l'ús de la planta baixa, més una tercera en funció de les preexistències.

- a) La subzona B1 correspon als blocs on l'ús de planta baixa -elevada fins a 1,00 m. sobre cota de carrer, en aquest cas- és residencial, tot i que l'ús comercial hi resta admès.
- b) La subzona B2 correspon als blocs on l'ús de la planta baixa és obligatòriament comercial.
- c) La subzona B3 correspon a elements edificats preexistents:
 - El situat a la confluència de la carretera Masnou i el carrer de Montserrat Roig -carrer C-, anteriorment afectat. Es tracta d'un edifici amb volum disconforme per no complir distàncies a la carretera i produir una desalineació al carrer de Montserrat Roig. Quan es prevegi la seva substitució, el volum actual podrà ser substituït, mitjançant Estudi de Detall, per un altre situat en alineacions correctes.
 - El situat al carrer de Montserrat Roig -carrer C- entre l'avinguda de Marie Curie i el carrer del Pla de Baix -carrer A-. Podrà reordenar-se per Estudi de Detall abastant la pròpia parcel·la.
 - El situat al carrer Bernat de Rocafort, que s'ordena com a bloc lineal.

La subzona B1 està formada per 10 blocs, i la B2 per 9 blocs, i la B3 per 3 blocs. Les longituds, fondàries en planta baixa i planta pis, i nombre de plantes, són diverses, i queden regulades pel plànol núm. 3 (Zonificació), i les ordenances del present Pla Parcial.

L'interior de la parcel·la, quan la planta baixa sigui comercial, es destinarà a espais enjardinats privats al servei de les plantes pis residencials.

Zona C. Zona Residencial Plurifamiliar en bloc aïllat amb placa comercial

Correspon a les àrees que afronten amb els vials més amples (avinguda de Marie Curie), que tenen una important significació com a façana urbana.

La planta baixa, en forma de placa, és per a ús comercial, i el bloc aïllat es desenvolupa en forma de torre amb una alçària màxima de planta baixa i set plantes pis.

La tipologia edificatòria correspon a volumetria específica, combinant la placa en planta baixa, amb la torre que amb una planta quadrada de 22 x 22 m de màxima ocupació dona lloc a un prisma vertical contraposat a la volumetria horitzontal.

TEXT REFÓS

En el cas de la unitat C2, es produeix una unió amb el bloc existent de planta baixa més cinc plantes pis del Sector C, evitant la mitgera existent.

Zona D. Zona residencial bifamiliar existent

Correspon a una petita zona on hi ha una edificació de planta baixa i pis amb dos habitatges, que es preveu mantenir en base a les al·legacions presentades a l'antic subsector Z1A i el seu projecte de reparcel·lació.

L'ordenació es correspon amb la volumetria existent i amb un sostre màxim equivalent a l'actual.

Aparcaments

Els aparcaments de vehicles en les zones residencials per a l'ús d'habitatge, s'ubicaran en plantes soterrani. S'exceptuen les subzones B3 i D, on se situaran en planta baixa. La subzona A1 podrà disposar l'aparcament en planta soterrani o baixa segons l'Art. 14.8 i Art. 14.11.

Els aparcament per als altres usos es podran resoldre dins les parcel·les corresponents o bé s'ubicaran en plantes soterrani.

Zona E. Comercial

Correspon a l'illa ja ocupada en part per implantacions d'activitats comercials, que afronta la carretera, i que es preveu es complementi amb altres edificacions comercials. La tipologia edificatòria correspon a la placa en planta baixa en alineació de vial, amb possibilitat d'altell interior, amb una ocupació màxima de parcel·la del 60%, i una edificabilitat neta màxima, inclosos altells, de 1,00 m² st/m² sòl.

Zona F. Residencial en volumetria específica

Correspon a una zona singularitzada per la seva situació davant del camí ral a l'altra banda de la carretera, al costat de la zona Residencial hotelera, que es preveu s'integri dins d'una ordenació conjunta al llarg del camí ral. La seva ordenació es preveu mitjançant volumetria específica a concretar en la redacció i tramitació d'un estudi de detall, amb una edificabilitat neta màxima de 0,7 m² st/m² sòl i una alçària reguladora màxima de setze metres cinquanta centímetres (16,50 m), corresponent a planta baixa i quatre plantes pis.

TEXT REFÓS

Zona G. Residencial hoteler

Correspon a una zona situada a l'altra banda de la carretera, on actualment hi ha un restaurant anomenat "El Trabuc", instal·lat en un edifici Masia. Es preveu que aquesta activitat es mantingui i que es pugui ampliar, compatibilitzant-la amb un possible ús residencial. La tipologia edificatòria és d'edificació aïllada, excepte en el front de la carretera on l'edificació podrà ser alineada a vial, amb una edificabilitat neta màxima de 1,20 m² st/m² sòl, unes separacions mínimes a límits de 4 m. i una alçària màxima de planta baixa i cinc plantes pis.

L'ordenació detallada de la zona, es farà amb la redacció i tramitació d'un Estudi de Detall.

Zona H. Terciari en bloc aïllat amb placa comercial

Zona situada amb façana a la carretera i entre les implantacions comercials preexistents –una dintre, l'altra fora del sector- i per a la qual es preveu una volumetria similar a la de la clau E, rematada amb dues torres d'oficines d'alçada similar a les de la clau C, contrastant la volumetria horitzontal amb un prisma vertical.

2.3.5 Xarxes de Serveis

Clavegueram

La xarxa de clavegueres seguirà el traçat dels vials i anirà a recollir-se a un col·lector principal que condueixi les aigües a la depuradora i al riu Congost.

Aquest col·lector que queda fora del sector s'haurà de plantejar conjuntament amb les xarxes de clavegueres previstes dels altres sectors del lloc per fer una xarxa integrada conjunta tant pel que fa als càlculs adients com al cost corresponent. El col·lector connectarà a un interceptor existent al costat del riu que condueix cap a la depuradora, amb un sobreeixidor que porti, si s'escau, les aigües al riu.

Es preveu un sistema de recollida d'aigües pluvials i residuals unitari, així com pous de registre de la xarxa com a màxim cada 50 m; als extrems dels ramals, així com connexions, cruïlles i canvis de direcció.

La xarxa a projectar resoldrà la connexió a la mateixa de ~~totes les edificacions~~ existents que es conservin.

TEXT REFÓS

Xarxa elèctrica

L'energia elèctrica s'obindrà de la xarxa de subministrament existent en alta, per situar les corresponents estacions transformadores, que seran soterrades, i des d'aquestes es procedirà a la distribució de la xarxa de baixa tensió soterrada, deixant les escomeses de subministrament, d'acord amb les edificacions i usos previstos. Les conduccions elèctriques, que sempre seran soterrades, pel que fa a la baixa tensió aniran per dessota les voreres. En quant a la línia aèria d'alta tensió existent en direcció est-oest, que dona el traçat i queda incorporada a l'avinguda de Marie Curie, es preveu també el seu soterrament.

Abastament d'aigua

L'abastament d'aigua es farà des de la xarxa de distribució existent, amb el cabal i la pressió necessaris.

La distribució es farà mitjançant els diferents anells i ramals, preveient les corresponents boques de reg i contra incendis.

Les conduccions seran soterrades i del material adient, d'acord amb els serveis tècnics municipals i les companyies subministradores.

Enllumenat públic

Es farà amb columnes de 4 m amb globus esfèrics a tots els carrers i espais lliures, excepte a la carretera, l'av. de Marie Curie i el c. d'Esteve Terrades, on es faran servir a més, columnes de 9 m, enllumenant els espais per a vehicles i per a vianants, amb dos nivells d'enllumenat parcial i total per mitja nit i tota nit. En espais de secció reduïda s'utilitzaran lluminàries del tipus rasant que s'adaptin a les dimensions dels mateixos.

A més dels serveis esmentats, es faran xarxes de subministrament de gas i de servei telefònic, que seran soterrades.

Totes les xarxes de serveis seran soterrades, i les connexions es faran d'acord amb les recomanacions de les companyies subministradores i serveis municipals corresponents.

La definició detallada de les xarxes de serveis es realitzarà en el corresponent projecte d'urbanització, el qual a més tindrà que ~~resoldre les possibles desaparicions, adaptacions, desviaments, i substitucions de xarxes de serveis existents.~~

TEXT REFÓS

2.4. Divisió poligonal

Aquest Pla Parcial residencial del Sector Z1, es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.

2.5 Sistema d'actuació

El sistema pel qual es desenvoluparà el Pla Parcial residencial del sector Z-1, serà el de Cooperació.

L'Administració actuant, rebrà la cessió del 10% de l'aprofitament de sector en sòl edificable. La resta de cessions gratuïtes de sòl, corresponents a la vialitat, als equipaments i als espais lliures estaran lliures de càrregues, gravàmens i d'ocupants, i degudament urbanitzats, es faran a favor del municipi.

Tant en els projectes d'urbanització, com en els projectes d'edificació, s'acompliran les normatives sobre la Supressió de les Barreres Arquitectòniques i Urbanístiques.

Al plànol núm. 3 (Zonificació), s'hi ha dibuixat de forma indicativa la parcel·lació de les zones A i B: la zona A en parcel·les unifamiliars, responent a criteris de preexistència o bé de dimensions raonables de les futures parcel·les i edificacions, i la B considerant unes dimensions raonables sobre una tipologia que en principi seria d'habitatges amb ventilació creuada, i per tant amb dos habitatges per replà d'escala (tot i que els testers en podrien admetre tres, en base a dos habitatges petits per a joves o tercera edat).

Les parcel·les resultants d'aquesta partició serien les "unitats de parcel·lació" a les quals s'hauria de referir el projecte de reparcel·lació com a unitats mínimes, compensant-se en metàl·lic o mitjançant aportació diferencial a la quota urbanística les diferències en més o en menys entre l'adjudicació teòrica i les unitats de parcel·lació realment adjudicades.

El nombre d'unitats de parcel·lació resultant és de 110, que enfront dels 64 propietaris existents, indiquen una certa flexibilitat, i per tant possibilitat d'aconseguir les millors condicions de reubicació per als propietaris petits.

Això no obstant, el Projecte de Reparcel·lació podrà agrupar, subdividir o modificar les parcel·les indicades, dintre dels límits imposats per les ordenances reguladores, a fi de facilitar la reparcel·lació.

TEXT REFÓS


3. QUADRES DE DADES

3.1. Quadre de característiques del Pla

		SUBSECTOR Z1A	SUBSECTOR Z1B	SECTOR Z1 (Z1A+Z1B)	SECTOR Z1
Superfície total	m2	112.797,00	35.883,00	148.680,00	150.008,68
Sòl d'aprofitament privat	m2	41.201,00 37%	12.510,00 35%	53.711,00 36%	54.332,35 36%
Sistema viari	m2	39.531,00 35%	8.082,00 23%	47.613,00 32%	50.703,58 34%
Espais lliures	m2	22.195,00 20%	7.124,00 20%	29.319,00 20%	25.811,00 17%
Equipaments	m2	9.870,00 9%	8.167,00 23%	18.037,00 12%	19.161,75 13%
Edificabilitat	m2s/m2s	0,615	0,538	0,597	0,600
Sostre residencial	m2	69.385,00	19.306,00	88.691,00	90.000,30
Total habitatges	ut	490	175	665	675
Densitat	hab/Ha	43,44	48,77	44,73	45,00

Tramit DGU Tramit Aj.Gr.

		ANTECEDENTS			
		LEGISLACIÓ	PGOU Granollers		AVANÇ P.P.
Superfície total	m2				149.164
Densitat	viv./Ha	75,00	45,00	(674)	44,984 (671)
Edificabilitat	m2s/m2s	0,60	0,60		0,599
Sostre residencial	m2 st.				70.366
Sostre comercial	m2 st.	2 m2 / viv.			19.051
Sòl d'aprofitament privat	m2				55.487 37,20%
Sistema viari	%	-	25,00		46.476 31,16%
Espais lliures	%	10,00	12,50		28.866 19,35%
Equipaments	%	22 m2 / viv.	10,00		18.335 12,29%
Places aparcam. privat	ut	1 x viv. ó 100m2 st			1 x viv. ó 100m2 st

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

TEXT REFÓS

3.1.1. Superfícies del sòl

RELACIÓ DE FINQUES APORTADES	No de finca aportada	Sup aportada
INCASOL	1	9 858
INCASOL	2	1 447
INCASOL	2bis	593
INCASOL	3	11 389
INCASOL	4	1 889
INCASOL	4bis	91
INCASOL	5	1 607
INCASOL	5bis	1 440
F Alberch Torrents i A Blázquez Llerena	6	429
J Garriga Vergès	7	62
T Riera Comas	8	102
C Cladellas Ribas	9	192
M Blanco Silva	10	51
R Garriga Ollé i D Serra Colomer	11	86
J P F i A Pujadas Cladellas	12	103
INCASOL	13	9 052
INCASOL	14	675
INCASOL	15	723
INCASOL	16	548
INCASOL	16bis	513
INCASOL	17	619
J Ma Tintó Riera	18	682
S Jané, C Torrente, P. Jané i M S Escalona	19	380
INCASOL	19bis	204
M Pericas Coll	20	649
M. Estapé Pont	21	611
F Jubany Pujol i J Font Jubany	22	720
J Font Jubany	22bis	499
M T Dalmau Llobet	23	494
A Masat Salanova	24	132
INCASOL	25	725
Inmogra, S A (Sastre, S)	26	155
F Munné Planas	27	409
INCASOL	28	972
E Girbau Bassa	29	225
J Girbau Bassa	30	249
J Girbau Bassa i M. Terricabras Sanglas	30bis	155
J Pocerull Angelet	31	362
Inmogra, S.A. (Sastre, S)	31bis	89
J. Pocerull Angelet	32	143
M García Encinas i L. García López, M. García Encinas i D. Gutiérrez Martos	33	132
M. García Encinas i D. Gutiérrez Martos	33bis	21
J Parés Lizana	34	1 951
INCASOL, J Congost, A. Martínez i A. Brunet, J. Bouterín i I. Vázquez, J. Rodríguez i C. Pizarro, T. Deulofeu i J. J. Janer Deulofeu, S. Alonso i P. Jiménez	35	887
Luidan, S.A	36	7 472
Luidan, S.A	36bis	119

TEXT REFÓS

J P F I A Pujadas Cladellas	37	1 723
C Cladellas Ribas	38	2 389
F Ventura Riera	39	991
M Mundet Murtra	40	746
J Soley Ventura	41	1 061
INCASOL	42	635
INCASOL	42bis	78
INCASOL	43	3 242
T Pou Pou	43bis	337
Lomar, S.A.	44	737
INCASOL	44bis	1 461
INCASOL	45	3.486
M i M. Angelet Maspons	46	729
Ajuntament de Granollers	47	1.808
C Safont Tarrades i M. Pou Agell	48	7 660
Luidan, S A	49	7 207
INCASOL	64	2 971
A Colell Roqué i J. Cerdanya Roca	65	5 766
F Tintó Bassa	66	806
Luidan, S.A.	67	4.557
Luidan, S A	67bis	557
Luidan, S A	68	1 395
Luidan, S A	68bis	297
J Fàbregas Pujol	69	195
Parròquia Sant Julià de Palou Arquebisbat de Barcelona	70	263
INCASOL	71	237
Luidan, S.A.	72	203
Escola "Mestre Muntanya" Ajuntament de Granollers	73	3.050
Restaurant "El Trabuc"	74	8.252
Luidan, S A.	75	2 489
A L López García, ...	76	261
A L López García, ...	77	265
A L López García, ...	78	332
M Gutiérrez Ávila	79	247
M. López Serrano	80	246
B Treserra Vilalta	81	265
J Morata Jané	82	1 036
INCASOL	83	10 310
F Gea Guirao	84	961
A L López García, ...	85	104
A L López García, ...	86	103
A. L. López García, ...	87	87
J Anfruns Jané	88	125
P Xifré Farrés	89	121
R Font Samon	90	132
-	91	728
M Vilardebó Forns	92	116
M Vilardebó Forns	93	142
F Gea Guirao	94	251
DOMINI PÚBLIC		
TOTAL		

TEXT REFÓS

3.1.2 Superfícies de sòl, sostre edificable i nombre màxim d'habitatges

PLA PARCIAL SECTOR Z1								
ZONES I SUBZONES	BLOCS	m2 Sòl	m2 st Edifi.	m2 st. Habitatge	m2 st Comercial/Terciari	no. Habitatges	m2 per habitatge	Parcel·les adjudicades
A1	1	1.056,00	1.221,00	1.221,00		10	122,10	8,9,10,11,12,13,14,15,16,16b
	2	1.225,60	1.221,00	1.221,00		10	122,10	17,18,19,20,21,22,23,24,25,26
	3	700,55	641,20	641,20		5	128,24	58,59,60,61,62
	4	3.093,70	1.627,90	1.627,90		10	162,79	39,40,41,42,43,44,45,46,47,48
	5	2.373,10	1.986,30	1.986,30		10	198,63	63,64,65,66,67,68,69,70,71
	6	936,30	875,50	875,50		7	125,07	87,88,89,90,91,92,93
	7	1.106,30	1.258,80	1.258,80		10	125,88	95,96,97,98,99,100,101,102,103,104
TOTAL A1		10.425,50	8.831,70	8.831,70	0,00	61		
A2	1	1.999,10	1.440,00	1.440,00		12	120,00	31abcdef,32abcdef
	2	2.292,00	1.200,00	1.200,00		10	120,00	37abcde,38abcde
TOTAL A2		4.291,10	2.640,00	2.640,00	0,00	22		
B1	1	832,50	1.831,50	1.831,50		18	101,75	7abc
	2	832,50	1.831,50	1.831,50		18	101,75	27abc
	3	736,40	1.524,40	1.524,40		16	95,28	33ab
	4	460,20	934,20	934,20		9	103,80	36
	5	1.053,30	2.305,40	2.305,40		24	96,06	52ab,53ab
	6	1.254,40	4.619,20	4.619,20		44	104,98	74ab,75ab
	7	591,30	1.232,00	1.232,00		16	77,00	84
	8	999,80	2.205,60	2.205,60		24	91,90	85ab,86ab
	9	1.225,10	4.491,00	4.491,00		50	89,82	105abcde
	10	994,30	3.622,50	3.622,50		40	90,56	107ab,108ab
TOTAL B1		8.979,80	24.597,30	24.597,30	0,00	260		
B2	1	1.276,00	3.190,50	2.127,00	1.063,50	32	66,47	28abcd
	2	1.181,70	2.163,30	1.403,50	759,80	16	87,72	34abcd
	3	1.362,30	3.125,10	2.029,25	1.095,85	32	63,41	35abcd
	4	738,90	2.889,60	2.150,70	738,90	24	89,61	50ab,51
	5	402,10	958,10	556,00	402,10	4	139,00	76ab
	6	788,80	1.642,00	1.231,50	410,50	18	68,42	80,81
	7	537,30	947,40	710,55	236,85	9	78,95	83
	8	2.110,00	4.581,80	3.600,00	981,80	40	90,00	106abcde
	9	648,60	1.941,30	1.331,70	609,60	16	83,23	109
TOTAL B2		9.045,70	21.439,10	15.140,20	6.298,90	191		
B3	1	846,70	919,00	919,00		6	153,17	111
	2	481,10	441,00	441,00		6	73,50	94
	3	588,60	929,90	929,90		10	92,99	77,78,79
TOTAL B3		1.916,40	2.289,90	2.289,90	0,00	22		
C	1	649,50	4.361,50	3.712,00	649,50	44	84,36	82
	2	754,80	4.673,40	3.919,00	754,40	44	89,07	110
TOTAL C		1.404,30	9.034,90	7.631,00	1.403,90	88		
D		190,90	244,60	244,60		2	122,30	6
E		6.911,70	6.940,00		6.940,00			5
F		2.138,10	1.400,00	700,00	700,00	8	87,50	1
G		4.006,40	4.641,00	2.100,00	2.541,00	21		
H	1	2.378,90	3.822,50		3.822,50			

TEXT REFÓS

	2	2.577,50	4.119,30		4.119,30			4,73
TOTAL H		4.956,40	7.941,80		7.941,80			
TOTAL I. SÒL PRIVAT		54.332,35	90.000,30	64.174,70	25.825,60	675	95,07	

SISTEMES	ILLES	m2 Sòl
VIAL		47.312,38
VIANANTS		3.391,20
TOTAL VIARI		50.703,58
TOTAL EQUIPAMENTS		19.161,75
ESPAIS LLIURES	J1	6.572,50
	J3	530,90
	J4	3.508,40
	J5	4.922,40
	J6	724,40
	J7	2.335,30
	J8	3.708,00
	J9	3.509,10
TOTAL ESPAIS LLIURES		25.811,00
TOTAL II		95.676,33
TOTAL I+II		150.008,68



TEXT REFÓS

3.2 Quadre de superfícies i sostres de parcel·les adjudicades

No parcel·la	Clau	Superfície sòl	Superfície sostre parcials	Superfície sòl total	Superfície sostre total
1	F	2.138,10	1.400,00	2.138,10	1.400,00
2	G	4.006,40	4.641,00	4.006,40	4.641,00
3	H.1	1.886,05	2.022,50		
72	H.1	492,85	1.800,00	2.378,90	3.822,50
4	H.2	2.084,85	2.319,30		
73	H.2	492,65	1.800,00	2.577,50	4.119,30
5	E	6.911,70	6.940,00	6.911,70	6.940,00
6	D	190,90	244,60	190,90	244,60
7a	B1.1	277,50	610,50		
7b	B1.1	277,50	610,50		
7c	B1.1	277,50	610,50	832,50	1.831,50
8	A1.1	160,80	197,60		
9	A1.1	79,30	90,80		
10	A1.1	95,10	107,00		
11	A1.1	97,70	114,60		
12	A1.1	92,70	106,00		
13	A1.1	99,50	116,00		
14	A1.1	115,10	132,00		
15	A1.1	115,30	132,00		
16	A1.1	100,25	112,50		
16b	A1.1	100,25	112,50	1.056,00	1.221,00
17	A1.2	178,10	159,40		
18	A1.2	92,30	91,00		
19	A1.2	92,00	91,00		
20	A1.2	79,40	85,80		
21	A1.2	114,10	114,60		
22	A1.2	109,10	109,20		
23	A1.2	119,30	115,60		
24	A1.2	132,15	132,60		
25	A1.2	131,95	132,60		
26	A1.2	177,20	189,20	1.225,60	1.221,00
27a	B1.2	277,50	610,50		
27b	B1.2	277,50	610,50		
27c	B1.2	277,50	610,50	832,50	1.831,50
28a	B2.1	319,00	797,63		
28b	B2.1	319,00	797,63		
28c	B2.1	319,00	797,63		
28d	B2.1	319,00	797,63	1.276,00	3.190,50
31a	A2.1		120,00		
31b	A2.1		120,00		
31c	A2.1		120,00		
31d	A2.1		120,00		
31e	A2.1		120,00		
31f	A2.1	903,00	120,00		
32a	A2.1		120,00		
32b	A2.1		120,00		
32c	A2.1		120,00		
32d	A2.1		120,00		
32e	A2.1		120,00		
32f	A2.1	1.096,10	120,00		
33a	B1.3	365,60	807,50		
33b	B1.3	370,80	716,90		

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

TEXT REFÓS

34a	B2.2	354,40	517,80		
34b	B2.2	282,40	517,80		
34c	B2.2	282,40	517,80		
34d	B2.2	262,50	609,90	1.181,70	2.183,30
35a	B2.3	354,40	706,05		
35b	B2.3	282,40	706,05		
35c	B2.3	282,40	706,05		
35d	B2.3	443,10	1.006,95	1.362,30	3.125,10
36	B1.4	460,20	934,20	460,20	934,20
37a	A2.2		120,00		
37b	A2.2		120,00		
37c	A2.2		120,00		
37d	A2.2		120,00		
37e	A2.2	1.026,10	120,00		
38a	A2.2		120,00		
38b	A2.2		120,00		
38c	A2.2		120,00		
38d	A2.2		120,00		
38e	A2.2	1.265,90	120,00	2.292,00	1.200,00
39	A1.4	510,80	188,40		
40	A1.4	373,75	186,70		
41	A1.4	427,25	218,30		
42	A1.4	286,20	155,45		
43	A1.4	264,00	138,55		
44	A1.4	283,30	158,45		
45	A1.4	257,40	149,05		
46	A1.4	235,10	141,40		
47	A1.4	216,20	133,95		
48	A1.4	239,70	157,65	3.093,70	1.627,90
50a	B2.4	239,45	941,65		
50b	B2.4	239,45	941,65		
51	B2.4	260,00	1.006,30	738,90	2.889,60
52a	B1.5	280,15	613,10		
52b	B1.5	241,90	532,20		
53a	B1.5	248,40	546,50		
53b	B1.5	282,85	613,60	1.053,30	2.305,40
58	A1.3	179,10	92,50		
59	A1.3	120,50	139,30		
60	A1.3	161,00	182,00		
61	A1.3	110,90	120,30		
62	A1.3	129,05	107,10	700,55	841,20
63	A1.5	508,60	243,55		
64	A1.5	247,65	202,95		
65	A1.5	138,55	120,25		
66	A1.5	241,90	213,95		
67	A1.5	254,95	241,80		
68	A1.5	227,60	238,45		
69	A1.5	143,80	153,65		
70	A1.5	332,40	404,95		
71	A1.5	277,65	166,75	2.373,10	1.086,30
74a	B1.6	376,25	1.400,20		
74b	B1.6	239,95	879,80		
75a	B1.6	239,95	879,80		
75b	B1.6	398,25	1.459,40		
76a	B2.5	244,10	558,00		
76b	B2.5	158,00	400,10		

TEXT REFÓS

77	B3.3	290,45	472,30		
78	B3.3	145,40	210,95		
79	B3.3	152,75	246,65	588,60	929,00
80	B2.6	394,40	821,00		
81	B2.6	394,40	821,00	788,80	1.642,00
82	C.1	649,50	4.361,50	649,50	4.361,50
83	B2.7	537,30	947,40	537,30	947,40
84	B1.7	591,30	1.232,00	591,30	1.232,00
85a	B1.8	242,30	539,25		
85b	B1.8	252,50	555,45		
86a	B1.8	252,50	555,45		
86b	B1.8	252,50	555,45	999,80	2.205,60
87	A1.6	143,60	125,40		
88	A1.6	124,70	123,15		
89	A1.6	128,50	123,15		
90	A1.6	132,30	123,15		
91	A1.6	136,00	123,15		
92	A1.6	139,80	123,15		
93	A1.6	131,40	134,35	936,30	875,50
94	B3.2	481,10	441,00	481,10	441,00
95	A1.7	123,60	130,80		
96	A1.7	120,45	120,00		
97	A1.7	116,10	120,00		
98	A1.7	111,80	120,00		
99	A1.7	107,50	120,00		
100	A1.7	103,15	120,00		
101	A1.7	98,90	120,00		
102	A1.7	108,50	129,60		
103	A1.7	95,20	120,00		
104	A1.7	121,10	158,40	1.106,30	1.258,80
105a	B1.9	245,02	898,20		
105b	B1.9	245,02	898,20		
105c	B1.9	245,02	898,20		
105d	B1.9	245,02	898,20		
105e	B1.9	245,02	898,20	1.225,10	4.491,00
106a	B2.8	422,00	916,36		
106b	B2.8	422,00	916,36		
106c	B2.8	422,00	916,36		
106d	B2.8	422,00	916,36		
106e	B2.8	422,00	916,36	2.110,00	4.581,80
107a	B1.10	243,60	893,50		
107b	B1.10	242,90	890,25		
108a	B1.10	242,90	890,25		
108b	B1.10	264,90	948,50	994,30	3.822,50
109	B2.9	648,60	1.941,30	648,60	1.941,30
110	C.2	754,80	4.673,40	754,80	4.673,40
111	B3.1	846,70	919,00	846,70	919,00
TOTAL				54.332,35	90.000,30

TEXT REFÓS

4. ORDENANCES REGULADORES

Disposicions generals

Article 1. Àmbit territorial d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del Sector Z1, segons queda delimitat a tots els plànols que s'acompanyen.

Article 2. Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins de l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General de Granollers, modificat d'acord amb la proposta de modificació puntual del mateix pel que fa al sector Z, qualificat com a sòl urbanitzable programat.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació de Granollers.

Article 3. Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen, aquests seran els definits a la normativa del Pla General, i per tant no serà admesa cap altra interpretació.

Article 4. Desenvolupament de Pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del Pla General.

Article 5. Estudis de Detall

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'art. 65.3. del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'art. 65.4. del Reglament de Planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades a l'esmentat Reglament de Planejament.

TEXT REFÓS

Article 6. Projectes d'Urbanització

Els Projectes d'Urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Article 7. Projectes de Reparcel·lació

La parcel·lació dibuixada al plànol núm. 5 (Superposició de parcel·lació existent amb parcel·lació proposada) és indicativa, per la qual cosa la parcel·lació definitiva de les illes que en resultin, vindrà especificada al corresponent Projecte de parcel·lació que necessitarà la preceptiva llicència municipal.

Article 8. Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla General i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament.

No serà supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, i per tant en l'edificabilitat de les illes, superiors al 3%.

Règim urbanístic del sòl

Article 9. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial, es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona aquella part dels terrenys dins la qual, i atenent a les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'ús i a l'edificació. S'entén per sistemes els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Ajuntament de Granollers.

Article 10. Zones

Es defineixen les següents zones i subzones:

Zona A	Residencial unifamiliar en filera
	Subzones:
	A.1. Amb parcel·la individual
	A.2. Amb parcel·la col·lectiva

TEXT REFÓS

Zona B	Residencial plurifamiliar en bloc lineal Subzones: B-1 Amb habitatge (preferent) a la planta baixa B-2 Amb comercial (obligatori) a la planta baixa B-3 Amb edificació existent
Zona C	Residencial plurifamiliar en bloc aïllat amb placa comercial
Zona D	Residencial bifamiliar existent
Zona E	Comercial
Zona F	Residencial en volumetria específica
Zona G	Residencial hotelier
Zona H	Terciari en bloc aïllat amb placa comercial

Article 11. Sistemes

Es defineixen els següents sistemes:

- El sistema de vialitat i estacionament
- El sistema d'espais lliures
- El sistema d'equipaments

Normes generals per a les zones i sistemes

Article 12. Definició de conceptes

- Alineació de vial. Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.
- Alineació de l'edificació o línia de façana. Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.
- Alçària reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions.
- Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçària reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçària i nombre de plantes.
- Fondària edificable. És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació sense ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la façana davantera.

TEXT REFÓS

En alguns supòsits, aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

6. Reculades de l'edificació. Es defineixen dos tipus de reculada: a) La reculada del cos d'edificació que es dóna quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta. b) La reculada per motius compositius, que es dóna quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren escassament de la línia d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.
7. Cossos sortints. Són les parts de l'edificació ocupables que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable.
Es defineixen com a cossos sortints oberts, els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'àmpit, que tindrà una alçària màxima de 1,10 m. comptada des del paviment.
Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancaments vidriat, fix o mòbil, a tots els paraments per damunt de l'àmpit.
8. Alçària lliure o útil. L'alçària lliure o alçària útil, és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un habitatge o local construït.
9. Ràfec. És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja.

Article 13. Determinacions comunes a totes les zones

1. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació la normativa del Pla General de Granollers.
2. Coberta. La coberta dels cossos d'edificació principal residencial serà, en tot cas, inclinada, de teula, amb una pendent del 30%. Tanmateix es permetrà inserir terrats plans a la darrera planta sempre que se situïn a una distància màxima de 3 m. amidada des del pla de la façana, formant terrasses per a l'ús dels habitatges corresponents.

Les edificacions o part de les edificacions d'ús no residencial desenvolupades principalment en planta baixa, podran resoldre una coberta plana. Excepte en aquest cas i en el de les edificacions destinades a equipaments, la coberta serà resolta amb pendent a dues vessants amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera, podent en el cas d'edificacions residencials plurifamiliars resoldre els testers amb pendent formant quatre aigües.

Per damunt del pla de coberta solament podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com són xemeneies, antenes, parafllamps,

TEXT REFÓS

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 màxim de 0,15 m de gruix.

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

3. 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'un 1,00 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.
4. Reculades de l'edificació. El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació, solament es permet en les façanes posteriors amb una fondària màxima de 3,00 m comptada des del pla que resulta a l'aplicar la fondària edificable màxima. El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 0,45 m adjacents a la mitgera, a excepció de la definició d'alineacions obligatòries.

Les plantes baixes d'ús comercial formaran porxo de 3,00 m en les edificacions plurifamiliars per a les quals així es preveu en el plànol núm. 4 (Proposta d'accesos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa).

5. Tanques. Les tanques del carrer i entre veïns, i altres espais, seran fetes amb material opac o massís fins a una alçària 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. S'exceptuen d'aquesta norma general els següents casos:

Tipus A: Quan separen els patis de la zona A amb la zona B, podran ser totes amb material massís fins a una alçada de 2 m.

Tipus B: Quan separen patis entre veïns en zona A, podran ser fetes amb material massís fins a una alçada d'1,50 m, que es completen amb vegetació fins a 2,20 m.

TEXT REFÓS

Tipus C: Quan separen la zona A de vials o espais públics, podran ser fetes amb material massís fins a una alçada d'1,50 m, completant-te amb vegetació fins a 1,80 m per damunt del nivell de terres de la parcel·la.

6. Moviment de terres. En el cas d'anivellar el sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la seva cota no estigui 1,00 m per sobre ni 1,00 m per dessota de la cota natural del terreny, la que en resulti després d'efectuada l'obra d'urbanització.
7. 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.
8. 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 un metre per damunt de la vialitat o de l'entorn definitiu.

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.

9. Totes les plantes per sota de la planta baixa es consideraran plantes soterrani a tots els efectes.

Les plantes soterrani:

- a) No podran sobrepassar els perímetres de les edificacions, en les parcel·les de les zones C, D, E i H. La zona H permetrà un pas soterrani entre els dos blocs que queda definit en l'Article 21. Per poder sobrepassar amb les plantes soterrani els perímetres esmentats, s'haurà de redactar un Estudi de Detall que justifiqui adequadament la proposta.
- b) Ocuparan una fondària de 15 m. des de l'alineació a carrer, als efectes d'optimitzar l'ús de garatge-aparcament, a la zona B.
- c) A la subzona A2, podran situar-se sota el jardí posterior, en una fondària de 5 m a partir de l'alineació de la façana Nord, per facilitar la implantació dels garatges col·lectius. En la subzona A1 es donarà la mateixa situació, segons l'Art. 14.8 i 14.11.

TEXT REFÓS

d) Se situaran en funció del que indiqui l'Estudi de Detall que ha de desenvolupar les zones F i G.

10. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima farà referència a cada conjunt edificatori de cada zona o subzona de l'ordenació, donat el seu 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 l'edificació en planta, sempre i quan les diferències entre els punts extrems de cota superior i inferior sigui d'un màxim d'un metre. En altre cas, s'obtidran per a cada conjunt edificatori diversos punts d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per que s'acomplexi la condició esmentada.

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

11. Patis. Quan per la il.luminació i ventilació de les peces habitables i utilitzables, s'hagin de situar patis, tant oberts com tancats, la dimensió i superfícies dels mateixos acomplirà les condicions establertes en les normes del Pla General que siguin d'aplicació, sense perjudici de que la dimensió mínima de qualsevol tipus de pati serà en planta tal que permeti inscriure una circumferència de quatre metres de diàmetre, en el cas de patis tancats, amb una superfície mínima en m² resultant d'aplicar la fórmula - Nombre de plantes x 2 + 6 -; i en el cas de patis oberts la distància mínima entre els paraments verticals que el configuren, sigui igualment de quatre metres.

12. 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. En el cas, però, de la zona residencial en bloc lineal, els habitatges s'obriran als dos fronts longitudinals que formen el bloc, orientant-se adequadament les diferents peces dels mateixos, segons l'orientació més idònia, adoptant-se altres possibles solucions als extrems dels blocs (testers).

13. Composició unitària dels fronts i perímetres edificats. Serà necessari desenvolupar el present Pla Parcial mitjançant unitats mínimes de projecte, sense perjudici de l'execució de les obres per fases. La unitat mínima de projecte correspondrà a cadascun dels conjunts edificatoris previstos en el plànol d'ordenació núm. 3 (Zonificació) que estiguin definits, d'una banda per perímetres d'ocupació, i d'altra banda per alineacions obligatòries.

S'entén com a conjunt edificatori la parcel.lació indicativa del plànol núm. 5 (Superposició de parcel.lació existent amb parcel.lació proposada), formada per un número, o un número i una lletra (p.ex., 15 sense més especificació, o 33A, 33B).

TEXT REFÓS

Els esmentats projectes de les unitats mínimes, resoldran adequadament la continuïtat dels nivells de forjats dins del conjunt, desnivellant aquests en esglaons de planta sencera, aplicant, si s'escau, el criteri de determinació del punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima i de la formació del nivell de la planta baixa, d'acord amb les determinacions establertes en aquest mateix article.

14. Caràcter normatiu dels plànols d'ordenació. La definició en els plànols d'ordenació, dins de les zones, dels perímetres de les edificacions, nombre de plantes, alineacions obligatòries i perímetres d'ocupació, així com la previsió de la formació de porxos en determinats fronts, i la fixació de les parcel·les que tenen preferentment ús residencial a les plantes baixes, té caràcter normatiu en aplicació de les condicions d'edificació resultants.

15. 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.

16. L'edificabilitat a les diferents zones serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres fixats per a cadascuna de les mateixes, i sempre amb el límit de sostre màxim establert en el quadre 3.1.3. (Superfícies de sòl, sostre edificable i nombre màxim d'habitatges) de la Memòria i en el plànol núm. 3 (Zonificació).

17. Es tolerarà l'ús industrial de la 1^a i 2^a categoria en situació 1a, 2a, 3a, i 4a en les zones B, C i F.

Article 14. Determinacions per a la zona A "Residencial unifamiliar en filera"

1. Parcel·lació. S'estableix una parcel·la mínima en el cas de noves parcel·les, amb una crugia mínima de 5,00 m, amidats al llarg de tota la parcel·la, amb una superfície mínima de 100 m². La parcel·lació dibuixada en el plànol núm. 3 (Zonificació) és indicativa. La parcel·lació definitiva serà en funció de les edificacions ja existents i de les noves edificacions, a resoldre en el corresponent projecte de reparcel·lació, i en la corresponent llicència de parcel·lació.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Edificació arreglerada en volumetria existent definida per una alineació obligatòria.

TEXT REFÓS

3. Tipus edificatori. Habitatge unifamiliar entre mitgeres, desenvolupat en planta baixa i un pis.
4. Línia d'edificació. Les línies de l'edificació venen definides en el plànol núm. 3 (Zonificació)
5. Fondària edificable màxima. Queda fixada al plànol núm. 4 (Proposta d'accesos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa)
 - a) Per la subzona A-1 és de 11 o 12 m, segons la fondària esmentada en el plànol núm. 4. Aquesta es fixa per al cas de modificació de les edificacions existents i per a noves edificacions residencials, des de la línia d'edificació principal definida com alineació obligatòria.
 - b) Per a la subzona A-2 és de 10 m, segons les cotes del plànol núm. 4.
6. Alçària reguladora màxima. Es fixen 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.
7. Alçària útil mínima. L'alçària útil mínima per a aquesta zona és per a plantes baixes i plantes pis de 2,50 m. i per a plantes soterrani de 2,20 m.
8. Planta soterrani.
 - a) Es permet en la subzona A-1, per situar-hi aparcament quan es produeixin agrupacions de noves edificacions residencials de quatre o més habitatges unifamiliars. L'accés es realitzarà mitjançant rampa des del carrer o passatge, per a cada conjunt i serà únic. Se situarà en qualsevol punt de la façana del conjunt i el soterrani tindrà una ocupació màxima igual a la de les plantes superiors, més 5,00 m sota el jardí a partir de l'alineació posterior de l'edificació.
 - b) És obligatori en la subzona A-2 "Amb parcel·la col·lectiva", una planta soterrani comuna a cada conjunt d'edificacions arrencades i amb ús d'aparcament. L'accés en rampa per a cada conjunt edificatori serà únic des del carrer o espai públic, tal com es fixa al plànol núm. 3 (Zonificació), i el soterrani tindrà una ocupació màxima igual a la de les plantes superiors, més 5,00 m. sota el jardí a partir de l'alineació posterior de l'edificació.
9. Cossos sortints. Només es permeten a la subzona A-2 "Amb parcel·la col·lectiva", a la façana principal i en la modalitat d'oberts, respectant el pla límit de vol (1,00 m.)
10. Sostre edificable màxim. És el que resulta dels paràmetres definits en aquestes ordenances i plànols d'ordenació corresponents, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).
11. Garatges.
 - a) En la part de la subzona A1 amb vialitat al front i fons de les parcel·les, els garatges es preveuen a la part posterior de les parcel·les en una

TEXT REFÓS

edificació auxiliar a l'edificació existent, que amb una fondària de 6,00 m. des de l'alineació obligatòria definida, i amb una alçària màxima de 3,00 m. corresponent a una planta baixa. L'accés dels vehicles és des del pas de vianants al que afronta, ocupant tot el front posterior de la parcel·la, formant un conjunt d'edificació auxiliar continu. La coberta serà plana no transitible. S'exceptua la parcel·la més propera al carrer del Pla de Baix –carrer A-, per tal de poder-hi mantenir el jardí privat, i la parcel·la més propera al carrer de Maria Aurèlia Capmany –carrer D-. A la resta de la zona A1, els garatges se situaran en la planta baixa de l'habitatge, a excepció d'agrupacions de noves edificacions residencials que es poden situar en planta soterrani.

b) A la subzona A2 se situaran en planta soterrani i accés unificat, tal com expressa l'anterior apartat 8.

12. Usos. L'ús principal és el d'habitatge en la seva modalitat d'unifamiliar. És permès l'ús d'oficines. A la subzona A-1, en planta baixa, és també permès l'ús comercial i l'industrial de primera categoria, sempre que es mantingui com a mínim una plaça per a garatge de l'habitatge.

Article 15 Determinacions per a la zona B "Residencial plurifamiliar en bloc lineal"

1. Parcel·lació. La parcel·la mínima tindrà un front a vial o espai lliure públic de 14,00 m com a mínim, amb una superfície mínima de parcel·la de 200 m². La parcel·lació definitiva quedarà determinada en la corresponent llicència de parcel·lació.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació. L'ordenació de l'edificació és segons alineació a vial amb bloc lineal. La disposició dels blocs queda recollida en els plànols d'ordenació.
3. Tipus edificatori. Les edificacions corresponents a habitatges plurifamiliars, amb baixos comercials en la subzona B-2.
4. Línia d'edificació. La línia d'edificació coincidirà amb l'alineació de vial, o d'espais de vianants segons el cas, seguint l'ordenació dibuixada en els corresponents plànols d'ordenació, amb la definició de les alineacions obligatòries.
5. Fondària edificable. Les plantes residencials tindran la fondària definida al plànol núm. 4 (Proposta d'accesos rodats a parcel·la. Usos en planta baixa). Les plantes baixes comercials podran sobrepassar la fondària edificable fins a un màxim de 15,00 m. des de la línia d'edificació en els casos on es determina als plànols d'ordenació. Els tancaments de les plantes baixes comercials del bloc lineal amb façana principal orientada a Sud a l'avinguda de Marie Curie, s'endarreriran una distància de 3,00 m. des de la línia d'edificació, per formar porxos de pas públic, segons les determinacions

TEXT REFÓS

dels plànols d'ordenació corresponents. Els tancaments de les plantes baixes podran endarrerir-se per donar lloc a espais d'accés.

6. Alçària reguladora màxima. L'alçària reguladora màxima es regula en funció de les amplàries dels carrers on donen front els blocs d'edificació, i queda definida al plànol d'ordenació núm. 3.

En general l'alçària reguladora màxima es fixa en 10,50 m corresponent a planta baixa i dues plantes pis, quan l'amplària dels carrers del front a edificar sigui inferior a 30 m i superior a 10 m.

En el cas de que l'amplària del carrer sigui superior als 30 m (avinguda), l'alçària reguladora màxima es fixa en 16,50 m corresponent a planta baixa i quatre plantes pis.

Amb caràcter excepcional l'alçària dels blocs que són continuïtat de blocs ordenats al sector residencial adjacent, Tres Torres III, serà coincident amb l'alçària establerta que és de 13,50 m corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

7. Alçàries útils mínimes. Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són de 2,50 m. per habitatge, de 2,80 m. per als locals comercials i de 2,20 m. per a les plantes soterrani.
8. Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani, ocupant una fondària de 15,00 m. per a l'ús exclusiu o d'aparcament.
9. Cossos sortints. Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria, podent ocupar totalment la façana principal o un terç d'aquesta, respectivament, tot respectant el pla límit de vol.
10. Sostre edificable màxim. És el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació corresponents, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).
11. Garatges. Es podran situar a la planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.
12. Usos. Es permeten només els següents usos: En plantes pis. Habitatges i oficines.

En plantes baixes:

- a) Per a les subzones B-1 i B-3 l'ús de planta baixa serà preferentment d'habitatge o oficines, restant admesos el comercial, socio-cultural, i industrial de primera categoria.

TEXT REFÓS

D'acord a allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004, els establiments comercials destinats a l'alimentació no superen els 700 m² de superfície.

- b) Per a la subzona B-2, comercial, oficines, socio-cultural i ús industrial de primera categoria. A la parcel·la on es preveu l'ús comercial en planta baixa de fondària edificable de 15 m, situada a l'av. de Marie Curie cantonada ctra. del Masnou, es podrà destinar a l'ús residencial excepcionalment sempre que la fondària edificable es limiti a 11,00 m i els 4,00 m restants es destinin a jardí al servei de l'ús residencial de planta baixa.

En plantes soterrani. Garatge-aparcament.

13. Estudi de Detall. La parcel·la en clau B-3 situada al carrer de Montserrat Roig –carrer C- podrà ser objecte d'Estudi de Detall, en cas d'enderroc de l'edificació existent. La nova edificació no superarà el sostre de l'existent.

Article 16. Determinacions per a la zona C "Residencial plurifamiliar en bloc aïllat amb placa comercial"

1. Parcel·lació. Hi ha dues parcel·les corresponents als dos blocs aïllats projectats per a l'ús residencial, constituint juntament amb les edificacions en placa corresponents a dues unitats de parcel·la mínima.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació segons volumetria específica, amb perímetres d'ocupació definits en els corresponents plànols d'ordenació. La parcel·la C-2 disposa d'un cos que enllaça amb l'edificació existent al sector Tres Torres III, evitant així una mitgera al descobert.
3. Tipus edificatori. Habitatges plurifamiliars en torre de planta quadrada de 22 m x 22 m i placa comercial en planta baixa.
4. Línia de l'edificació. La línia de l'edificació ve definida en els corresponents plànols d'ordenació com a perímetre d'ocupació.
5. Alçària reguladora màxima. Es fixa en vint i vuit metres i cinquanta centímetres (28,50 m.) corresponents a planta baixa, set plantes pis i una planta àtic. La planta àtic quedarà centrada sobre la projecció en planta de la torre i es retirarà 4 metres del perímetre exterior. La planta baixa per a la placa comercial, no superarà els cinc metres (5,00 m) d'alçada.
6. Alçàries útils mínimes. Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són de 2,50 m per habitatges i oficines; 3,50 m per a locals comercials i 2,20 m per a soterranis.



TEXT REFÓS

7. Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani ocupant, com a màxim, el mateix perímetre de les plantes superiors, per a l'ús exclusiu d'aparcament.
8. Cossos sortints. No es permeten cap tipus de cossos sortints més enllà del perímetre d'ocupació màxim definit tant per al bloc aïllat (torre) com per a la placa comercial.
9. Sostre edificable màxim. És el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa i en els corresponents plànols d'ordenació, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (vegeu quadre 3.1.3. de la Memòria).
10. Garatges. Es podran situar a la planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.
11. Usos. Es permeten només els següents usos: En plantes pis. Habitatges i oficines. En planta baixa. Comercial, Oficines i Socio-cultural. En planta soterrani garatge-aparcament.

D'acord a allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004, els establiments comercials destinats a l'alimentació no superaran els 700 m² de superfície.

També s'admet l'ús recreatiu en plantes baixes quan aquestes no donin directament front a vial.

Article 17. Determinacions per a la zona D "Residencial bifamiliar existent"

1. Parcel·lació. Es correspon a una parcel·la única ja existent.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació en volumetria específica que es correspon a l'existent d'una edificació en PB i planta pis, on hi ha dos habitatges.
3. Usos. Es permeten només els existents que són d'habitatge, amb la possibilitat de garatge-aparcament al servei dels habitatges a la planta baixa.

Article 18. Determinacions per a la zona E "Comercial"

1. Parcel·lació. Inicialment es tracta d'una parcel·la única, preveient que es pugui fer un màxim de dues parcel·les mínimes amb una superfície mínima de 3.000 m², per ubicar activitats comercials en gran parcel·la.

TEXT REFÓS

2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació en alineació de vial segons alineacions obligatòries establertes en els plànols d'ordenació, amb una ocupació màxima del 60%
3. Tipus edificatori. Edificacions comercials en planta baixa, amb possibilitat d'altell. Aquests es retiraran de l'alineació de la façana a la carretera del Masnou una distància mínima de 10 m.
4. Línia d'edificació. Les línies d'edificació són les determinades com a alineacions obligatòries en el plànol d'ordenació núm. 3 (Zonificació).
5. Fondària edificable màxima. S'estableix com la resultant de l'aplicació dels paràmetres edificatoris de la zona amb el límit que es recull en el plànol d'ordenació núm. 3 (Zonificació).
6. Alçària reguladora màxima. Es fixa en set metres cinquanta centímetres (7,50 m) corresponents a planta baixa amb possibles altells interiors. Puntualment s'admetran elements visuals vidriats de remat de cobertes fins a una alçària màxima de quinze metres (15,00 m).
7. Alçàries útils mínimes. Les alçàries útils mínimes per aquesta zona són les següents: Locals comercials 3,50 m; planta soterrani 2,20 m; altell 2,50 m.
8. Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani amb l'ocupació màxima de les plantes superiors, per a ús exclusiu d'aparcament.
9. Cossos sortints. No s'admet cap cos sortint.
10. Sostre edificable màxim. És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa i per les determinacions dels plànols d'ordenació, i serà com a màxim de 1,00 m² st/m² sòl d'edificabilitat neta (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).
11. Garatges. Es podran situar a les plantes soterrani.
12. Usos: Es permeten només els següents usos: En planta baixa i altell comercial. En planta soterrani garatge-aparcament. A més en planta baixa es permeten usos comercial, oficines i industrial de 1a. i 2a. categoria, en situació primera, segona, tercera, quarta i cinquena.

Article 19. Determinacions per a la zona F "Residencial en volumetria específica"

1. Parcel·lació. Correspon la zona a una ~~única parcel·la que ahora és~~ parcel·la mínima.



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

TEXT REFÓS

2. Ordenació segons volumetria específica amb definició de perímetres d'ocupació d'acord amb les determinacions d'un Estudi de Detall a redactar i tramitar a l'efecte.

L'alçària reguladora màxima es fixa en setze metres i cinquanta centímetres (16,50 m) corresponents a planta baixa i quatre plantes pis.

3. Alçàries útils mínimes. Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents. Per a oficines 2,80 m, per a habitatges 2,50 m per a comercial 3,50 m, per soterrani 2,20 m i per els altells, 2,50 m.
4. Planta soterrani. Es permetran dues plantes soterrani amb una ocupació màxima a determinar a l'Estudi de Detall, per a ús exclusiu d'aparcament.
5. Sostre edificable màxim. L'edificabilitat neta es fixa en 0,70 m² st/m² sòl.
6. Garatges. Es podran situar a les plantes soterrànies.
7. Usos. Es permeten només els següents usos: En plantes pis residencial i oficines. En planta baixa i planta primera comercial. En planta soterrani garatge-aparcament.

D'acord a allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004, els establiments comercials destinats a l'alimentació no superan els 700 m² de superfície.

Article 20. Determinacions per a la zona G "Residencial hoteler"

1. Parcel·lació. La parcel·la mínima serà amb un front mínim a vial de 20,00 m i una superfície mínima de 1.000 m² de parcel·la, donant lloc a un màxim de tres parcel·les. Una per poder mantenir l'ús actual de la Masia existent com a restaurant i habitatge, i possible ús hoteler; i les altres per poder-les destinar a habitatges i altres usos.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació. Ordenació en edificació aïllada, amb separacions mínimes a límits de 4,00 m, excepte en el front a la carretera en que l'edificació podrà ser alineada a vial.

Es farà un Estudi de Detall i un projecte unitari per a les edificacions i ordenació interior de tota la zona, amb la condició de no tapar de vistes, des de la carretera, la masia existent, deixant lliure d'ocupació la part necessària del front de la zona que afronta a la carretera fent cantonada amb el carrer.

Les separacions entre edificacions dins de la mateixa parcel·la serà com a mínim d'1/4 part de la suma de les seves alçàries, sempre en qualsevol cas com a mínim de 6,00 m.

TEXT REFÓS

3. Tipus edificatori. Instal·lacions de Restaurant existents amb utilització d'una antiga masia i previsió d'ampliació fins a un màxim del 60% del sostre total edificable en el conjunt de la zona amb possibilitat de l'ús existent o de l'ús hoteler.

L'edificació principal de la masia existent, tindrà la consideració d'edificació a conservar.

La resta de l'edificabilitat total es destinarà a habitatges plurifamiliars i altres usos d'acord amb el que fixi l'Estudi de Detall a desenvolupar.

4. Alçària reguladora màxima. Es fixa en 19,00 m. corresponents a planta baixa i a cinc plantes pis.
5. Alçàries útils mínimes. Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents: Per a ús hoteler, oficines i habitatges, 2,50 m. Per a soterranis 2,20 m. Per a ús comercial i recreatiu 3,50 m.
6. Planta soterrani. Es permetran dues plantes soterrani amb una ocupació màxima a determinar a l'Estudi de Detall, per a ús exclusiu d'aparcament.
7. Sostre edificable màxim. És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances i de les determinacions dels plànols d'ordenació.

L'índex màxim d'edificabilitat neta serà d'1,20 m² sostre/m² sòl amb un màxim del 60% de l'edificabilitat total de la zona, destinada a habitatges plurifamiliars, amb assignació de nombre màxim d'habitatges (veure quadre 3.1.3. de la Memòria).

8. Garatges. Es podran situar en planta baixa o planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.
9. Usos. Es permeten només els següents usos: en Planta baixa, hoteler i comercial. En plantes pis, hoteler, oficines i habitatges. En planta soterrani, garatge-aparcament. La masia es preveu poder utilitzar com habitatge, per la qual cosa es computa en el nombre màxim d'habitatges assignats a la zona (veure quadres 3.1.3. de la Memòria). També s'admet l'ús recreatiu en planta baixa.

Per al sostre destinat als usos hoteler, d'oficines i d'habitatge es seguirà el següent criteri:

- No es pot sobrepassar el 60% de l'edificabilitat per a ús d'habitatge.
- Pot destinar-se a usos hotelers i/o oficines el 100% de l'edificabilitat eximint-se de l'obligatorietat de destinar una part del sostre edificable a habitatge.

TEXT REFÓS

Article 21. Determinacions per a la zona H "Terciari en bloc aïllat amb placa comercial"

1. Parcel·lació. Hi ha dues parcel·les corresponents als dos blocs aïllats projectats per a l'ús terciari, constituint juntament amb les edificacions en placa corresponents dues unitats de parcel·la mínima.
2. Tipus d'ordenació d'edificació. Ordenació segons volumetria específica, amb perímetres d'ocupació definits en el corresponent plànol d'ordenació número 3 (Zonificació).
3. Tipus edificatori. Torre de planta quadrada o rectangular i placa comercial en planta baixa amb possibilitat d'altells, els quals computaran a efectes de sostre edificable. Aquests es retiraran de l'alineació de la façana a la carretera del Masnou una distància mínima de 10 m.
4. Línia de l'edificació. La línia de l'edificació ve definida en els corresponents plànols d'ordenació com a perímetre d'ocupació.
5. Alçada reguladora màxima. Es fixa en vint i cinc metres i cinquanta centímetres (25,50 m) corresponents a planta baixa i set plantes pis. La planta baixa de la torre no admet altell. La planta baixa per a la placa comercial, no superarà els set metres cinquanta centímetres (7,50 m.) d'alçada.
6. Alçàries útils mínimes. Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són de: 2,50 m per oficines en planta pis i altells; 3,50 m per a locals comercials i 2,20 m. per a planta soterrani.
7. Planta soterrani. Es permeten fins a dues plantes soterrani ocupant, com a màxim, el mateix perímetre de les plantes superiors, per a l'ús exclusiu d'aparcament. S'admet, a més, la possibilitat d'ocupar un pas per sota de la prolongació del carrer dels Pallars –carrer G- per tal de connectar els aparcaments dels dos blocs. Aquest pas tindrà una amplada màxima de 7,00 m, només tindrà una planta d'alçada i assegurarà la correcta continuïtat del pas de serveis públics que contingui el carrer.
8. Cossos sortints. No es permeten cap tipus de cossos sortints més enllà del perímetre d'ocupació màxim definit tant per al bloc aïllat (torre) com per a la placa comercial.
9. Sostre edificable màxim. És el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa i en els corresponents plànols d'ordenació (vegeu quadre 3.1.3. de la Memòria).
10. Garatges. Es podran situar a la planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de plantes pis.



TEXT REFÓS

11. Usos. Es permeten només els següents usos: En plantes pis, oficines. En planta baixa i altell, comercial, oficines i socio-cultural. En planta soterrani garatge-aparcament.

D'acord a allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004, els establiments comercials destinats a l'alimentació no superen els 700 m² de superfície.

12. Estudi de Detall. Podrà redactar-se en conjunt per a les dues parcel·les per a reordenar els volums de les torres i/o la fondària de la placa, mantenint l'alineació d'aquesta a la carretera.

Article 22. Determinacions per als Equipaments

1. Les edificacions dels equipaments es plantejaran com a tipologia d'edificació aïllada, responnent a les necessitats i usos a que es destinin.
2. L'edificabilitat neta màxima serà de 1 m²st/m²sòl.
3. L'alçada màxima serà:
 - a) Per als situats als carrers Esteve Terrades i Catarina Albert, de 13,50 m corresponents a planta baixa i tres pisos, excepte pel que fa a elements singulars.
 - b) Per al situat al carrer Migdia, de 7,50 m, corresponents a planta baixa i un pis.
4. Per a l'equipament situat al carrer Migdia, s'estableix:
 - a) Alineació a vial obligatòria al carrer Migdia en planta baixa
 - b) Fondària màxima edificable: 10 m.
 - c) Separació amb l'edificació veïna del carrer Migdia: mínim 9 m.

Article 23. Determinacions per als Espais Lliures

En els espais lliures no es permetran edificacions, a excepció de petites construccions corresponents a serveis públics (E.T.) i instal·lacions de tipus desmuntable, sempre i quan les dimensions de l'espai corresponent permetin l'ocupació de les mateixes, sense condicionar el seu ús com a espai de pas i de lleure. De forma excepcional es podran situar edificacions destinades a equipaments públics amb una ocupació màxima d'un 8% i una edificabilitat màxima de 0,10 m² st/m² sòl amb la condició que l'espai lliure tingui una superfície mínima de 3.000m².

Disposicions addicionals

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions sobre Supressió de Barreres Urbanístiques i Arquitectòniques.

TEXT REFÓS

En referència al nivell d'habitabilitat objectiva a exigir als habitatges, són d'obligat acompliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Disposició transitòria

Les edificacions existents que s'incorporen a l'ordenació, dins dels espais qualificats com a zones s'entenen ajustades a la mateixa en les seves condicions actuals, sempre que no suposin major edificabilitat d'ella màxima permesa per a la parcel·la a que estan adscrites.

Les edificacions existents que quedin dins de zones i que superin l'edificabilitat prevista de les parcel·les a que estiguin adscrites s'entenen no ajustades a l'ordenació encara que no tindran la condició de fora d'ordenació, podent-se mantenir com a volum disconforme.

Als efectes reparcel·latoris pel que fa a les parcel·les existents, quan aquestes s'adjudiquin als mateixos propietaris, no seran d'aplicació les condicions de parcel·les mínimes establertes en el present Pla Parcial.

Igualment quan existeixi una parcel·la sense edificar entre dues parcel·les ja edificades, aquesta es podrà adjudicar en la Reparcel·lació com a parcel·la independent encara que no s'acompleixin les condicions de parcel·la mínima establertes en el present Pla Parcial.

En el cas d'ampliacions o substitucions de les edificacions esmentades, aquestes s'hauran d'ajustar, si s'escau, a totes les disposicions i determinacions del Pla Parcial.

Així mateix en el cas de que el volum de les edificacions existents sigui disconforme amb les determinacions del present Pla Parcial i estiguessin formant part d'una parcel·la que admeti nova construcció, s'haurà de procedir al condicionament de les edificacions existents per fer-les conformes al Pla Parcial, abans de procedir a la nova construcció.

En qualsevol cas, l'edificabilitat corresponent a les edificacions existents que es mantinguin, computarà als efectes de l'edificabilitat màxima de cada parcel·la.

5. PLA D'ETAPES

El desenvolupament del present Pla Parcial es farà en base a les següents previsions:

TEXT REFÓS

El sector correspon a un únic polígon d'actuació. El sistema d'actuació és de Cooperació.

L'Administració actuant serà el Consorci format per l'Ajuntament de Granollers i l'Institut Català del Sòl del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya. Aquest podrà establir un conveni als efectes d'actuació conjunta respecte de la reparcel.lació i urbanització del sector.

Les obres d'urbanització es realitzaran en una única etapa.

El Projecte d'Urbanització es redactarà en el termini de sis mesos, a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Les obres d'urbanització s'iniciaran en el termini de sis mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, un cop redactat el corresponent Projecte de Reparcel.lació, el qual haurà d'estar aprovat definitivament abans d'un any des de l'aprovació definitiva del present Pla Parcial.



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

TEXT REFÓS

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

6.1. Cost de les obres d'urbanització

El cost aproximat de les obres d'urbanització obtingut en base a les dades d'urbanització d'altres sectors de característiques similars i elaborat per l'Institut Català del Sòl. S'inclou el moviment de terres, pavimentació de vials, xarxes de clavegueram, de baixa tensió, d'abastament d'aigua i de servei telefònic, així com l'enllumenat públic i el soterrament de la línia d'AT.

D'aquesta aplicació, en resulten els següents valors:

	Pressupost de contracta
Obres d'urbanització (cost de repercussió: 17.800 pta/m ²)	895.000.000 pta
Urbanització espais lliures (cost de repercussió: 5.000 pta/m ²)	165.000.000 pta
Obres d'enderroc	54.000.000 pta
Topografia	2.500.000 pta
Subtotal	1.116.500.000 pta
10% liquidació	111.650.000 pta
TOTAL URBANITZACIÓ	1.228.150.000 pta
Honoraris tècnics/Notari/Publicacions	58.000.000 pta
Indemnitzacions	400.000.000 pta
Despeses de gestió	129.000.000 pta
TOTAL DESPESES + INDEMNITZACIONS	1.815.150.000 pta

6.2. Repercussió dels costos d'urbanització

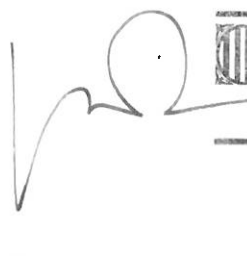

La repercussió mitjana dels total de despeses per habitatge és la següent:

2.689.111 pta/habitatge

La repercussió mitjana per metre quadrat de sostre privat és la següent:

20.221 pta/m² sostre

Aquesta repercussió és acceptable d'acord amb els preus del mercat en el moment present.

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

TEXT REFÓS

Treball realitzat per BCN Societat Limitada.

Direcció de l'equip de treball:

Joan Antoni Paez i Berga, arquitecte

Col.laboradors:

Salvador Matas i Dalmases, arquitecte

Glòria Viladrich i González, arquitecte

Lourdes Garcia i Rita, CAD

Montse Godoy i Guanche, secretària

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