

PLA PARCIAL

**SECTOR C-2
RESIDENCIAL**

CANOVELLES

PROMOTORS:

PROPIETARIS DEL SECTOR

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, S.L.**

Exp. Nº: 536-03 abril 2008

PLA PARCIAL

**SECTOR C-2
RESIDENCIAL**

CANOVELLES

MEMÒRIA

PROMOTORS:

PROPIETARIS DEL SECTOR

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, S.L.**

Exp. Nº: 536-03 abril 2008

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. Resum de dades.
2. Justificació i conveniència.
3. Informació urbanística.
4. Criteris d'ordenació.
5. Memòria Social.
6. Infraestructures i serveis.
7. Propietats i criteris de reparcel·lació.
8. Quantificacions generals.
9. Compromisos dels propietaris.

1. RESUM DE DADES PRÈVIES

DOCUMENT	Pla Parcial Urbanístic segons els articles 65 i 66 del Text Refós de la llei d'Urbanisme, DL 1/2005 de 26 de juliol.
EMPLAÇAMENT	Sector C2, comprès entre les urbanitzacions Belulla i les Àligues i el terme municipal que limita amb Granollers. Municipi de Canovelles (B).
PROMOTOR	JUNTA DE PROPIETARIS DEL SECTOR.
AUTOR DEL PROJECTE	FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, S.L NIF: B-63234314
ARQUITECTE	Ferran Llistosella / Núm. Col·legiat: 6.023-2
EXPEDIENT	Núm. 536-03 / Abril 2008
SUPERFÍCIE D'ACTUACIÓ	38.690,45 m² ≡ 3,869 ha
EDIFICABILITAT BRUTA	Residencial: 0,30 m² sostre / m² sòl.
DOCUMENTS DEL PLA PARCIAL	- Memòria - Documentació gràfica - Normes reguladores - Avaluació econòmica i viabilitat - Pressupost i pla d'etapes - Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

DETALL DE LA
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació:

(DIN A-1)

1. Emplaçament / planejament e.1:2500/2000
2. Topogràfic / Xarxes bàsiques existents e.1:500
3. Estructura de la propietat e.1:500

Plànols d'ordenació:

4. Zonificació general..... e.1:500
5. Ordenació detallada del sòl / Parcel·lació e.1:500
6. Replanteig general e.1:500

Plànols d'urbanització bàsica:

7. Tipologia de carrers i detalls e.1:25
8. Xarxa viària /Seccions longitudinals I e.1:250
9. Xarxa viària /Seccions longitudinals II e.1:250
10. Xarxa viària /Seccions transversals I e.1:250
11. Xarxa viària /Seccions transversals II e.1:250
12. Xarxa viària /Seccions transversals III e.1:250
13. Xarxa de sanejament e.1:500/50
14. Xarxa de sanejament /seccions..... e.1:250
15. Xarxa d'aigua e.1:500
16. Xarxa d'electricitat e.1:500
17. Xarxa de gas natural..... e.1:500
18. Xarxa de telecomunicacions e.1:500
19. Enllumenat públic e.1:500

2. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

El Pla Parcial del sector C2 es redacta per desenvolupar les determinacions del Pla General d'Ordenació del municipi de Canovelles, que atorga a aquest sector la classificació de Sòl Urbanitzable Programat (delimitat).

Les determinacions urbanístiques aplicables, sempre sota el marc legal de la llei d'Urbanisme, Text Refós del 26 de juliol DL 1/2005, del Reglament de la llei DL-305/2006 de 18 de juliol, i del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística són les que fixa el Pla General d'Ordenació de Canovelles, per al sòl urbanitzable programat en els articles 209 al 211 de les Normes Urbanístiques, i, en particular, les que fixa pel sector C en els articles 235 al 237 de les mateixes Normes, amb les modificacions introduïdes per la Modificació Puntual del Pla General en el sector C que es tramita en paral·lel.

La conveniència de la redacció del Pla Parcial, s'ha de considerar dins del marc més general del municipi de Canovelles i tenint en compte el context socioeconòmic del moment.

Es justifica també el desenvolupament del present sector per la seva situació aïllada dins d'una zona residencial consolidada i que limita amb un sector del terme municipal de Granollers que també està en vies de desenvolupament.

La urbanització d'aquest sector ajudarà a completar la xarxa viària de les zones residencials del voltant, de manera que serà possible la connexió amb el barri de Can Gili de Granollers a través de l'antic camí de Lliçà d'Amunt i podrà dotar a l'entorn d'una zona d'equipament públic i d'una promoció d'habitatges de protecció oficial, tal com determina la legislació vigent.

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Situació en l'àmbit territorial.

L'àrea objecte d'aquest planejament se situa a l'extrem Sud-oest del terme municipal, a tocar de Granollers i envoltat de les zones residencials que hi ha entre el nucli urbà i la carretera C-17 (Autovia de l'Ametlla).

L'accés a la zona es fa a través de la carretera de Caldes (C-1415b) en el seu tram abans de la connexió amb la C-17 i a través de la urbanització Bellulla.

Característiques del Sector.

El sector objecte d'aquest Pla Parcial és un espai lliure d'edificacions que forma una petita conca a partir de les carenes que l'envolten: la de l'últim tram de carrer de la urbanització Belulla i la del camí que delimita la urbanització Les Àligues. Pel seu vessant Sud, en el límit del terme de Granollers, el sector connecta amb l'antic camí de Lliçà d'Amunt i amb el torrent que neix a la mateixa conca.

Els terrenys estan formats per feixes que corresponen a antics camps de cultiu. En una d'aquestes feixes es troben les restes d'unes antigues instal·lacions esportives, que ara estan en desús.

En el sector no hi ha cap element significatiu que mereixi ser conservat, a excepció d'una petita massa arbòria que quedarà integrada en els terrenys de cessió destinats a equipaments municipals.

Serveis existents.

El sector, degut a l'escassa activitat que s'hi ha dut a terme, té pocs serveis de caràcter urbà. Les xarxes de serveis se situen, doncs, en el seu perímetre, a tocar de les zones ja urbanitzades situades a les parts Nord-Oest i Est del sector.

Per l'antic camí de Lliçà d'Amunt passa una línia de baixa tensió aèria que travessa el sector donant servei a algunes petites plantacions agrícoles a tocar del camí que delimita la urbanització Les Àligues i que connecta amb la xarxa del carrer de la urbanització Belulla.

A la zona Sud-Est existeix, també, una línia aèria de mitja tensió (25 KV) que passa per l'esmentat camí al llarg d'uns 80 metres i després es desvia cap al nucli urbà de Canovelles a través de la urbanització de Les Àligues.

Planejament.

Com s'ha esmentat en el punt 2. *Justificació i conveniència*, el present sector forma part del sòl urbanitzable programat (delimitat) del Pla General d'Ordenació de Canovelles.

El sector C2 objecte d'aquest Pla Parcial forma part del Sector Urbanitzable discontinu C que consta de tres subsectors amb característiques semblants dins del terme municipal. Els tres àmbits són buits que han quedat sense urbanitzar i que estan envoltats de sectors ja desenvolupats des de fa molt de temps.

El 25 de setembre de 2003 l'Ajuntament en Ple va informar favorablement un document d'Avanç de Pla Parcial del Sector C amb la finalitat de fer viable el desenvolupament d'aquest sector discontinu. Tot i amb això ara es tramita en paral·lel una **Modificació Puntual del Pla General** que defineix les característiques de cada un dels tres sectors, fixant la distribució del sòl, els paràmetres d'ordenació i les cessions mínimes de sòl públic de cada un i establint les dotacions de sòl per la promoció d'habitatges de protecció pública, fent possible que cada sector es pugui desenvolupar amb un Pla Parcial específic, segons el que fixa l'article 91 del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol.

El document de **Modificació Puntual del Pla General** ordena cada un dels sectors seguint la lògica del seu entorn. D'aquesta manera, la xarxa viària a cada sector completa i s'adapta a la xarxa existent. En el sector C2 objecte d'aquest Pla Parcial, la xarxa viària preveu la seva connexió tant amb la zona urbanitzada de Bellulla a Canovelles a través del carrer Freixa, com amb la de la zona urbanitzable de Granollers, a través de l'antic camí de Lliça d'Amunt.

En relació a les dotacions d'equipaments i d'espais lliures per a jardins i parcs, la Modificació Puntual del Pla General assigna al sector C2 tot l'espai destinat a equipaments i distribueix entre els sectors C1 i C3 les dotacions d'espais lliures. Aquests criteris de distribució de dotacions estan degudament justificats en el document de Modificació del Pla General en raó de l'entorn de cada un dels subsectors i a l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre els tres sectors.

En relació a la reserva de sòl per a la promoció d'habitatges de protecció pública la Modificació del Pla General fixa per a cada sector una nova densitat d'habitatges que permet definir un nombre d'habitatges mínim de protecció pública, que correspon al 30% de l'edificabilitat, i assignar una zona específica per a la seva implantació.

El sector C2, per tant, està subjecte a les determinacions del Pla General per a tots els aspectes que la Modificació del Pla General no modifica, com són les condicions d'edificació i parcel·lació i els paràmetres d'ordenació de les edificacions de caràcter privat.

Per als aspectes de distribució del sòl i dotacions públiques, el sector C2 segueix les directrius de la Modificació del Pla General, comptant que aquesta ja justifica l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre els tres subsectors.

Així, les característiques de zonificació i distribució del sòl que la Modificació del Pla General defineix per al sector C2 són les següents:

	Superfície m ²	%
Vialitat XV2	7.447,91	19,25
Espais lliures	-	-
Equipaments EQ	8.260,41	21,35
Total cessions	15.708,32	40,60
Sòl privat	18.982,13	49,06
Sòl de reserva HPP	4.000,00	10,34
Total sòl privat	22.982,13	59,40
TOTAL ÀMBIT	38.690,45	100,00

El sistema de desenvolupament del sector C2, tal com fixa el Pla General i ratifica la seva Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**, tal com es regula en els articles 118 al 128 de l'esmentat Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol.

4. CRITERIS D'ORDENACIÓ

Els criteris d'ordenació del sector deriven directament de l'estructura del territori i dels condicionants bàsics que planteja l'entorn del sector junt amb les directrius que marca el document de Modificació Puntual del Pla General.

De la situació del sector en el territori se'n dedueix que el seu desenvolupament podrà completar una estructura general que no estava relligada, en especial amb els sectors de Granollers que limiten amb ell i que estan també en vies de desenvolupament.

Xarxa viària.

El Pla Parcial, seguint les directrius de la Modificació Puntual del Pla General, defineix una xarxa viària que, partint de la rotonda, final del carrer Freixe de Belulla, forma un anell que connecta per l'altre extrem amb l'antic camí de Lliçà d'Amunt i amb el nucli de Can Gili de Granollers. D'aquesta manera, la xarxa viària relliga tot l'espai privat destinat a la implantació de nous habitatges deixant en el centre l'espai d'equipaments.

Els nous carrers tindran una secció adequada a la dimensió de l'actuació: les calçades seran de 6 metres i les voreres de 2 metres, amb un total de 10 metres d'amplada. Es preveuen els recorreguts dels vianants i es té en compte en especial els elements que facilitin la mobilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Sistema d'espais públics.

La Modificació Puntual del Pla General fixa per al subsector C2 com a únic sistema de cessió, a part de la xarxa viària, el d'Equipament, perquè situa els espais lliures en els altres dos subsectors.

El Pla Parcial situa la zona d'equipament en la zona central del sector, seguint el criteri d'ordenació de la Modificació Puntual del Pla General. La delimitació de la zona d'equipament s'adapta a l'espai que defineix la nova xarxa viària descrita en el punt anterior. Tot i amb això, aquesta zona coincideix bàsicament en el mateix lloc on hi ha les antigues pistes de tennis i uns grups d'arbres significatius.

L'ús d'aquesta zona d'equipaments no queda fixat en el Pla Parcial, per manca de coneixement de les previsions de l'Ajuntament al respecte. L'ús definitiu es fixarà amb el corresponent Pla Especial de definició d'ús, entre els usos possibles definits en les Normes Urbanístiques d'aquest Pla Parcial.

A part de la zona d'equipaments, en l'àmbit del Pla Parcial hi ha una petita zona situada a l'angle Sud-Est del sector que forma part de l'escola Pau Vila, situada majoritàriament en terme de Granollers. Aquesta zona es defineix com equipament, atenent a l'ús escolar que actualment té i a la seva titularitat pública. Aquest terreny, com a Sistema d'Equipament que és, no es tindrà en compte en el repartiment de càrregues i beneficis del sector, perquè no es troba en cap dels supòsits del punt 4 de l'article 120 del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol ni de la seva modificació, article 16 del DL 1/2007 de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística.

Tipologia edificadora.

El Pla General preveu per aquest sector un tipus únic d'edificació que correspon a la zonificació de "Residencial C" dins de les previsions dels tipus per a les zones urbanitzables.

A la zona "Residencial C" li correspon, segons els articles 222 al 225 de les Normes Urbanístiques del Pla General, l'ús global de residencial amb edificació aïllada per a habitatge unifamiliar. Excepcionalment s'admeten edificis aparellats per a dos habitatges amb les condicions del solar que tripliquin les mínimes.

Són usos compatibles també els que estableix el Pla General en l'article 224 de les Normes Urbanístiques, com són: comercial, hotel·ler, recreatiu, sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural i esportiu.

La Modificació Puntual del Pla General fixa també com a tipologia del sector la residencial plurifamiliar aïllada específica per el sòl reservat per a la promoció d'habitatge de protecció pública.

El Pla Parcial situa les zones per a les edificacions unifamiliars seguint el perímetre del sector i completant l'illa central de l'equipament.

Les edificacions plurifamiliars destinades a l'habitatge de protecció oficial se situen a la zona sud del sector a tocar del vial de connexió amb el barri de Can Gili de Granollers.

Les illes perimetrals del sector formen part d'illes més grans, considerant l'àmbit més ampli de la zona urbanitzada que envolta el sector. Així doncs, es compleixen els mínims que fixa el Pla General en quant a les dimensions de les illes.

Aprofitament mitjà.

- D'acord amb l'article 45 del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol i amb l'article 42 del Reglament de la llei DL 305/2006 de 18 de juliol, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat, entre altres deures, tenen el de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, i dins del sector, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. S'entén que en aquest 10% està inclosa també la cessió dels terrenys reservats per al 10% de l'habitatge de protecció pública.
- L'emplaçament d'aquest sòl s'haurà de concretar en el projecte de reparcel·lació, encara que en els plànols número 4 i 5 de zonificació i ordenació s'ha grafiat una possible ubicació.
- La possibilitat de concentrar tot el terreny de cessió del 10% de l'aprofitament en el sòl destinat a la promoció d'habitatge de protecció pública, s'haurà d'establir mitjançant un conveni urbanístic que determini la ubicació i que quantifiqui els aprofitaments en funció de les valoracions relatives de les diferents tipologies.

5. MEMÒRIA SOCIAL

Habitatge de protecció pública.

Segons l'article 57 del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol, els plans d'ordenació urbanística han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Si el municipi és de més de 10.000 habitants (com és el cas de Canovelles) s'ha de reservar, a més a més, com a mínim el sòl corresponent al 10% del sostre d'ús residencial a habitatges amb altres mesures d'estímul (habitatge assequible).

Perquè aquesta reserva es pugui fer efectiva sense que el Pla Parcial deixi de ser viable s'ha plantejat una Modificació Puntual del Pla General, que es tramita en paral·lel, que fixa per aquest sector un augment de densitat d'habitatges que permet destinar el 30% de l'edificabilitat a habitatges de protecció pública, sense que la repercussió d'aquesta implantació representi una modificació substancial dels aprofitaments previstos inicialment.

Així, doncs, a partir d'una densitat d'11 hab./ha. i d'una edificabilitat bruta del sector de 0,30 m2/m2 destinada a 42 habitatges unifamiliars aïllats, d'uns 275 m2 cada un de promig, la Modificació del Pla General fixa una densitat de 21 hab./ha., amb un màxim de 82 habitatges, sense modificar l'edificabilitat i que corresponen a la distribució següent:

Habitatge règim PP	48 habitatges x 70 m2/hab. =	3.360 m2	30%
Habitatge règim lliure	34 habitatges x 230 m2/hab. =	7.820 m2	70%
82 habitatges		11.180 m2	100%

Implantació en el sector.

Tal com assenyala la Modificació Puntual del Pla General, els habitatges de protecció pública se situen a la zona sud del sector, a tocar del límit del terme municipal amb Granollers, formant 4 grups de 12 habitatges. Aquests quatre grups són edificacions de tipologia plurifamiliar aïllada amb una alçada de planta baixa i dues plantes pis. La tipologia d'aquests habitatges és la millor perquè aquesta

implantació s'integri en el conjunt del sector, que serà d'habitatges unifamiliars aïllats amb planta baixa i dues plantes pis, d'unes dimensions aproximadament equivalents a la meitat de cada un dels grups d'habitatges de protecció pública.

L'accessibilitat a la zona d'aquests habitatges està garantida per la proximitat del barri de Can Gili de Granollers i la connexió a través de l'antic camí de Lliça d'Amunt.

Els habitatges.

Dels 48 habitatges de protecció pública que preveu el Pla Parcial dues terceres parts corresponent a habitatges en règim de protecció general i una tercera part a habitatges en règim concertat, d'acord amb la legislació específica.

HPP	Nombre	m2 / hab.	m2 total	%
Habitatge règim general	32	70	2.240	66,666
Habitatge règim concertat	16	70	1.120	33,333
	48	70	3.360	100

Cada bloc de 12 habitatges se situarà en una parcel·la de 1.000 m2, corresponent el doble de la parcel·la mínima dels habitatges unifamiliars de règim lliure. Per tant la implantació dels quatre blocs de 12 habitatges ocuparan l'equivalent a 8 parcel·les de 500 m2.

Els habitatges de protecció pública tindran una superfície construïda total de 70 m2 cada un, inclosa la part proporcional d'escaleres i espais comuns de cada edifici.

La promoció d'aquests habitatges correspon en un 90 % als propietaris del sector, representats per la Junta de Compensació i la promoció del 10 % restant dels habitatges correspon a l'ajuntament de Canovelles en funció de l'adjudicació del 10 % de l'aprofitament mitjà.

6. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Aquest Pla Parcial incorpora la definició dels serveis generals, així com els traçats i els detalls constructius dels elements de les xarxes d'abastament i del sanejament, tot segons el que assenyala l'article 65/2/e del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol i l'article 82/1 del Reglament de la llei d'Urbanisme DL 305/2006 de 18 de juliol.

Xarxa de clavegueram

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

La xarxa que es proposa és unitària, amb conductes de polietilè de doble paret.

Els traçats seran en general pel centre de les calçades dels carrers.

La xarxa de clavegueres es connectarà al col·lector general de la zona urbanitzada de Can Gili en el terme de Granollers, a través d'una conducció que segueixi l'antic camí de Lliçà d'Amunt.

El dimensionat de la xarxa s'ha fet en funció de les superfícies de recollida d'aigua i dels coeficients d'escorrenties.

El coeficient $K=2$ s'ha pres segons la zona geogràfica que defineix la NTE, i el coeficient d'escorrentia s'ha considerat 0,85 per la vialitat i 0,2 per les zones enjardinades.

Zona de vialitat:

Carrer	Longitud m	Nº pous Unt.	Zona recollida		Pendent %	Diàmetre cm.
			ha	K·ha		
DE	90	3	0,48	0,96	3,88	30
EH	50	1	0,35	0,70	5,40	30
HJ	50	1	0,43	0,87	4,95	
	52	1	0,50	1,10	3,63	
	80	2	0,27	0,54	1,20	40
BK	195	4	0,94	1,89	4,80	30
KQ	40	1	0,22	0,44	5,20	50

Segons el resultat de la taula de la NTE-ISA-2973 els diàmetres dels conductes per a recollir l'aigua dels carrers i la seva zona d'influència oscil·len entre **30 cm i 50 cm**. En el projecte s'adopta el diàmetre de **40 cm interior** com a mínim, i el de 60 cm en el punt final de la xarxa.

Zona dels habitatges:

El dimensionat de la xarxa es fa en funció del nombre d'habitatges i de les activitats previstes en el sector. La recollida de les aigües de pluja en les zones enjardinades dels habitatges ja s'ha tingut en compte amb els càlculs de la zona de vialitat.

Es fa una aproximació al cabal a partir del consum diari previst per habitatge (200 l / habitatge / dia) i per a les possibles zones d'equipament (4 l / m² / dia).

Consum / habitatge / dia: 200 x 3 habitants=600 l / dia
Nombre màxim d'habitatges42
 Consum màxim per ús d'habitatge25.200,00 l / dia

Consum / m² (equipament)4 l / dia
Superfície prevista4.133 m²
 Consum màxim per ús d'equipament16.532 l / dia

Consum màxim total.....41.732 l / dia

CABAL MÀXIM 41.732 l / 86.400 seg. = **0,48 l / seg.**

A partir d'aquest cabal màxim es dedueix que la influència de les aigües residuals en la xarxa de clavegueram no fa variar el dimensionat que s'ha previst per les aigües de la pluja.

En els plànols nº13 i 14 es grafia l'esquema general de la xarxa, els detalls dels seus elements i les seccions dels recorreguts.

Com que la xarxa és unitària, les necessitats del sector es poden resoldre amb canalitzacions de polietilè de doble paret, corrugat exteriorment i llis interiorment de diàmetres interiors entre 40 cm i 60 cm.

Les connexions a la xarxa de les parcel·les que defineix el Pla Parcial seran amb tub de diàmetre 30 cm. Aquestes connexions se situaran sempre a la part més baixa de la parcel·la.

A la zona d'equipament es preveu la connexió per quatre punts, també amb tub de 30 cm de diàmetre, que donaran solució a les possibles alternatives d'actuació en aquesta zona.

Xarxa d'electricitat. Previsió de potències.

Mitja i baixa potència:

Per al projecte de les xarxes de mitja i baixa tensió s'ha pres informació de la companyia Endesa Distribución Eléctrica, S.L., que és la que té les instal·lacions en l'entorn del sector.

Es preveu alimentar les parcel·les que defineix el Pla Parcial mitjançant una xarxa de baixa tensió que partirà d'un centre de transformació, situat en el centre del sector. Aquesta xarxa alimentarà també la zona d'equipaments i la xarxa d'enllumenat pública.

El centre de transformació que es preveu és del tipus prefabricat per anar soterrat, amb capacitat per a dos transformadors de fins a 1.000 KVA.

L'alimentació d'aquest centre de transformació es fa a 25.000 V a través de cables de 3 x 1 x 240 d'alumini 18/30 soterrats que l'uniran amb la línia exterior al sector existent, a la zona de Can Gili de Granollers.

El cable d'alimentació en baixa tensió serà d'alumini tipus RV 0,6/1 KV de secció 3 x 240 + 1 x 150 mm² a excepció del que alimentarà el quadre d'enllumenat públic que serà de 3 x 150 + 1 x 95 mm².

Les instal·lacions d'aquest projecte s'adequaran estrictament a:

- Reglament per a Baixa Tensió i les seves Instruccions Tècniques Complementàries (Real Decret 842/2002 de 2 d'agost).

- Instruccions de la Direcció General d'Energia i Mines del Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya d'aplicació del Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió.
- Reglament de línies elèctriques aèries d'alta tensió, Decret 3151/68 de 28 de novembre.
- Normes tècniques de la Companyia elèctrica subministradora.
- Reial Decret 1995/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.
- Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en centrals elèctriques, sub-estacions i centres de transformació. R. D. 3275/82 de 12 de novembre així com les seves instruccions tècniques complementàries.

Càlcul de potències:

Habitatges		Serveis Generals KW	Equipament		TOTAL KVA
Nº	KW/hab.		m2	KW/m2	
82	9,2	50	4.133	0,1	1.217,70

La previsió és, per tant, de dos TRAFOS de 650 KVA.

En el plànols nº16 es grafia l'esquema general, la situació del centre de transformació i els detalls de les connexions.

Xarxa d'aigua.

L'esquema de distribució de l'aigua potable s'ha dissenyat a partir dels criteris de la NTE-IFA-1976, sobre fontaneria, i amb els criteris de la companyia subministradora.

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

La xarxa s'ha dimensionat en funció dels cabals previstos per als habitatges i segons les previsions de reg i hidrants.

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

El dimensionat de la xarxa en tots els seus aspectes concrets s'haurà de contrastar amb els criteris de la companyia subministradora, Sorea.

La connexió a la xarxa general del municipi es farà pels dos extrems del sector: per l'últim carrer de la urbanització Belulla i pel barri de Can Gili de Granollers a través de l'antic camí de Lliçà d'Amunt.

En el plànol n°15 es grafia l'esquema de la xarxa i els detalls de la instal·lació.

Xarxa de gas.

L'esquema de distribució de la xarxa de gas s'ha fet a partir dels criteris de la companyia subministradora.

La xarxa formarà una retícula per tal de poder garantir el subministrament parcial en cas d'avaria en un dels seus sectors.

La xarxa se situarà a les voreres dels carrers i s'ha dimensionat en funció de les necessitats dels habitatges previstos i de la zona d'equipament central.

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

La connexió a la xarxa general es farà per l'últim carrer de la urbanització Belulla i es deixarà una previsió per connectar amb el barri de Can Gili de Granollers.

En el plànol n°17 es grafia l'esquema general de la xarxa i detalls de la instal·lació.

Xarxa de telecomunicacions.

Es preveuen dues xarxes de telecomunicacions per a dos operadors diferents. El disseny d'aquestes xarxes s'ha fet seguint els criteris de la companyia Telefònica, que és la que té les seves instal·lacions al voltant del sector.

A partir de la xarxa general, que connectarà amb l'existent en el carrer de la urbanització Belulla, es faran derivacions que serveixen a diversos grups d'habitatges i l'equipament central.

En el plànol n°18 es grafia l'esquema general de les xarxes i els criteris de detall de les instal·lacions.

Xarxa d'enllumenat públic.

El Projecte preveu fer l'enllumenat públic dels carrers amb columnes troncocòniques de ferro galvanitzat de 8 metres d'alçada amb llumeneres tipus JCH-250 o similar, equipades amb equip i làmpada de VSAP de 100 W amb flux lluminós de 10.000 lm per làmpada. El pas de vianants s'il·luminarà amb columnes de 4 metres d'alçada amb llumenera integrada amb quatre làmpades de fluorescència de 30 W (IVFLUC-30TE).

La instal·lació s'alimenta a partir d'un quadre de comandament situat al costat de l'estació transformadora. El quadre serà d'acer inoxidable i contindrà els comptadors de mesura i els equips de protecció i comandament, amb diferencial i magnetotèrmic individual per a cada línia. Es deixarà una línia lliure preparada i protegida amb diferencial i magnetotèrmic per a previsió d'una futura ampliació.

Dins del quadre s'instal·larà una línia específica per a un endoll de 16 A i una altra per a una llum fluorescent. Per controlar la reducció de flux s'instal·larà un estabilitzador-reductor estàtic de tensió en capçalera. La tensió de subministrament serà 400/230 V, trifàsic 50 Hz.

La xarxa de terra estarà formada per cable nu de 35 mm² i es col·locaran piquetes o plaques a tots els punts de llum i al quadre.

Es col·locarà una troneta de 0,6 x 0,6 m davant del quadre de maniobra i protecció. Hi haurà una troneta de 0,50 x 0,50 m a cada costat pel traspàs de carrers. Els tubs d'enllumenat públic circularan per la vorera en una rasa de 0,40x0,60 m mínim. Per a l'interior de cada tub, el qual serà de doble capa i de diàmetre 110 mm, només hi podrà circular una línia de distribució.

Les instal·lacions s'adequaran estrictament a:

- Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió i les seves Instruccions Tècniques Complementàries (Real Decret 842/2002 de 2 d'agost).
- Instruccions de la Direcció General d'Energia i Mines del Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya d'aplicació del Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió.
- Llei 6/2001 de 31 de Maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de Maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Potència de la instal·lació:

- Punts de llum VSAP 100 W21 2.100 W
- Punts de llum IV FLUC 120 W 13 1.560 W
- TOTAL 3.660 W
- Consum dels equips auxiliars de les làmpades de descàrrega:
 $3.660 \times 1,3 =$ 4.758 W
- Potència màxima admissible:8,5 KW
- Potència instal·lada:8,5 KW

Alimentació:

La instal·lació s'alimenta a partir del quadre de comptadors instal·lat al costat de l'estació transformadora. Junt amb aquest quadre s'instal·larà el quadre amb les proteccions i maniobra de les línies. L'alimentació es farà a 400/230 V trifàsic.

Línies d'alimentació:

La xarxa d'alimentació als punts de llum, està formada per línies soterrades.

Els trams soterrats han de complir les característiques generals següents:

- Els conductors de potència seran de coure electrolític, tipus RFV 0,6/1 kV. La seva secció serà l'especificada en l'annex càlculs de línies, i mai inferior a 6 mm²
- L'estesa dels conductors de potència es fa dins de tubular de plàstic corrugat.
- S'instal·larà a una profunditat no inferior a 0,40 m. en zona de voreres, i 0,80 en els creuaments de calçada.
- En tots els càlculs es tindrà en compte la potència nominal dels aparells incrementada pel factor 1,8, al considerar els seus elements associats i els corrents harmònics que es generin.
- La tensió de servei serà de 400 V., connectant-se els equips d'encesa a 230 V., entre fase i neutre, repartint les càrregues en cada branca.

Punts de llum:

Columna 8m VSAP - 100 W.

Punt de llum format per columna de ferro galvanitzat de 8 m. d'alçada amb llumenera tipus JCH-250/CC o similar (IP-66) equipada amb làmpada i equip de VSAP de 100 W.

Columna 4m IVFLUC – 4 x 30 W.

Punt de llum format per un suport estructural de secció circular de ferro galvanitzat en calent, revestit amb imprimació d'alta adherència i acabat amb pintura oxirón, de 22 cm de diàmetre i una llumenera també circular de 23,5 cm de diàmetre amb difusor de metacrilat transparent i lames d'alumini anoditzat. La llumenera està equipada amb 4 làmpades de fluorescència de 30 W – IVFLUC -30 – TE.

Cada columna va protegida per fusibles F + N segons normativa, d'intensitat menor o igual a 6 ampers.

El cablejat intern de les columnes és de 3x2,5 mm² de secció.

CAIXA GENERAL DE PROTECCIÓ (CGP), EQUIP DE COMPTATGE I LÍNIA DE DERIVACIÓ INDIVIDUAL.

La CGP està constituïda per un mòdul de material aïllant, autoextingible i precintable, del tipus homologat per la Companyia Subministradora. Aquesta caixa tindrà bases per a fusibles de 80A, IP-65.

L'equip de comptatge té les característiques per a la potència de contractació indicada en el Projecte i especificades a les Normes particulars de la Companyia Subministradora.

La línia repartidora, en tractar-se d'un únic abonat, fa les funcions de derivació individual. Serà de cable de coure de 4x16 mm² de secció, inclosa dins d'un conjunt únic corresponent a comptatge i comandament.

Quadre de Comandament i Protecció.

Armari exterior.

És un armari previst per a intempèrie, IP-54, on estan ubicats els elements de comandament i protecció per a les sortides corresponents, segons consta als esquemes adjunts. Dins de l'armari de comandament, es disposaran interruptors magnetotèrmics i diferencials de protecció de les línies, de les característiques que figuren en plànols. Cada punt de llum es protegirà amb fusibles (un per a la fase i un altre per al neutre). Aquests fusibles aniran dins de les caixes de derivació situades a cada punt de llum. Cada punt de llum, així com els quadres elèctrics aniran connectats a la xarxa de terres.

Equips de comandament i control.

L'encesa i apagada dels punts de llum, es fa de forma automàtica mitjançant un controlador que acciona els contactors corresponents. Es disposa també d'un interruptor manual per a l'accionament independent del sistema automàtic d'encesa.

S'instal·larà un equip estabilitzador-reductor estàtic de tensió com a regulador de la mitja apagada.

Protecció contra contactes directes i indirectes.

El quadre de maniobra incorporarà proteccions contra sobreintensitats, mitjançant un interruptor magnetotèrmic d'intensitat adequada a la càrrega prevista per a cada línia. Cada punt de llum es protegirà amb fusibles de 6A, un per a la fase i un altre per al neutre. Per a la protecció contra contactes indirectes s'instal·laran interruptors diferencials de 300 mA de sensibilitat.

La instal·lació de tots els elements en l'interior del punt de llum, fa que tota la instal·lació sigui inaccessible i que es precisin eines especials per a la seva manipulació.

Xarxa de terres.

S'instal·laran plaques de terra a cada columna i al quadre. Unint les plaques es disposarà una línia de terra formada per cable de coure de 35 mm². de secció, per fora del tub corrugat . La línia de terres al costat de les estacions transformadores, serà amb coberta verd-i-groga, o anirà dins de tub. Es realitzarà connexió equipotencial en masses metàl·liques existents importants pròximes a la instal·lació. A més a més de la posta a terra del quadre, es preveuran disposicions de tall per intensitat de defecte. També s'utilitzaran interruptors diferencials que la seva sensibilitat vindrà donada pel valor obtingut de la resistència a terra de les masses. S'haurà de complir que R sigui inferior a $24/I_s$. Sent: R = Resistència de posta a terra. I_s = La sensibilitat de la protecció utilitzada.

Connexió amb les xarxes de distribució pública.

A més dels dispositius de protecció assenyalats en la Instrucció ITC-BT-22, s'instal·larà un interruptor manual que accioni el sistema d'enllumenat amb independència dels dispositius d'encesa automàtica.

7. PROPIETATS I CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ

L'estructura de la propietat actual respon bàsicament a l'antiga parcel·lació agrícola del lloc, amb algunes petites variacions, fruit d'algunes agrupacions o segregacions relativament recents.

Els límits de les propietats segueixen, en general, les traces d'elements físics que conformen el territori.

El sector té set propietaris, quatre dels quals tenen en conjunt més del 90% de participació.

En el plànols d'informació nº3 "Estructura de la propietat" es defineixen en detall les propietats actuals amb la relació de superfície i percentatges de participació.

Identificació dels propietaris.

Propietari	Adreça
1. Promocions Conbasic, S.L.	C/ Francesc Macià, 144 -08402 Granollers
2. Modest Soto Frutos	C/ Sant Gervasi, 49 / Urb. Les Àligues-08420 Canovelles
3. - Ricardo Gratacós Molet i Teresa Autet Oliveras - Josep Puig Puig i Maria Gratacós Molet - Carme Gratacós Molet	A/A: Sr. Puig Puig : C/ Sant Gervasi, 36 / Urb. Les Àligues – 08420 Canovelles
4. M ^a Àngels Rovira Pérez:	Pl. Espanya, 40 – 08401 Granollers
5. Baldiri Duran Cuyàs	C/ Sant Gervasi, 19 / Urb. Les Àligues – 08420 Canovelles
6. Albert Cantos Munto	C/ Sant Gervasi, 53 / Urb. Les Àligues – 08420 Canovelles
7. M ^a Dolors Casademunt Berges	C/ Girona, 2, 7è 1a / - 08402 Granollers
8. Ajuntament de Granollers	Plaça de la Porxada nº 1 -08401 Granollers

En el sector figura com a propietat n°8 una porció de terreny que pertany a l'escola pública Pau Vila del terme municipal de Granollers i que és de titularitat de l'Ajuntament de Granollers.

Aquesta propietat, com a bé de domini públic, no participa en el repartiment de beneficis i càrregues perquè no es troba en cap dels supòsits del punt 4 de l'article 120 del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol ni de la seva modificació, article 16 DL 1/2007 de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística.

Criteris de reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, que és perceptiu per a executar les determinacions del Pla Parcial, haurà de definir l'adjudicació de cada propietari i el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de la nova ordenació urbanística, tant en relació als habitatges de règim lliure com en relació als habitatges de protecció pública.

Per a la reparcel·lació es tindran en compte els criteris de equidistribució, valoració i situació que marca el Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 juliol, en els seus articles del 118 al 123 i el DL 1/2007 de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística en el seu article 16.

8. QUANTIFICACIONS GENERALS

A continuació es relacionen en forma de quadres les dades generals del sector i les dades dels aprofitaments urbanístics derivats de les determinacions del Pla Parcial.

a) Àmbit del Pla Parcial.

Per l'elaboració del present Pla Parcial s'ha dut a terme un aixecament topogràfic específic de l'àmbit, a partir del qual s'ha establert la superfície d'actuació.

El límit de l'àmbit en la zona de l'últim carrer de la urbanització Belulla s'ha establert a l'eix d'aquest carrer, en funció de la titularitat de la propietat amb la qual limita i també perquè aquest tram de carrer haurà d'intervenir en l'execució de la nova urbanització i en la connexió de tots els serveis.

Així doncs l'àmbit, segons la nova medició digitalitzada i amb els criteris exposats, té la superfície de: **38.690,45 m²** equivalent a **3,869 ha.**

b) Relació de propietaris i la seva participació inicial.

Nº	Propietari		Superfície inicial	
			m²	%
1.	PROMOCIONS COMBASI, S.L	1a	9.047,10	
		1b	3.060,00	
			12.107,10	33,288
2.	MODESTO SOTO FRUTOS		1.331,25	3,660
3.	GRATACÓS / MOLET / PUIG	3a	5.580,00	
		3b	3.600,00	
			9.180,00	25,240
4.	M. ÀNGELS ROVIRA PEREZ		6.593,70	18,129
5.	BALDIRI DURAN CUYÀS		5.450,60	14,986
6.	ALBERT CANTOS MUNTO		1.154,50	3,174
7.	Mª DOLORS CASADEMUNT BERGES		554,10	1,523
SUMA			36.371,25	100,000
8.	AJUNTAMENT			-
	GRANOLLERS –Equipament-		774,00	
	Camins públics		1.545,20	
TOTAL ÀMBIT			38.690,45	

c) Distribució del Sòl.

SISTEMES LOCALS I ZONES	Superfície		(Pla General Modificació)
	m ²	%	%
Vialitat i aparcament – XV2	7.463,55	19,29	19,25
Espais lliures	-	-	-
Equipaments - EQ.1	8.266,05	21,36	21,35
- EQ.2	774,00	2,00	2,00
Total sòl públic	16.503,60	42,65	42,60
Sòl privat - 5b	18.186,05	47,00	47,06
Sòl habitatges PP - 4a	4.000,80	10,35	10,34
Total sòl privat	22.186,85	57,35	57,40
TOTAL ÀMBIT	38.690,45	100,00	100,00

d) Densitat d'habitatges.

Densitat: Total habitatges / superfície de l'àmbit:

34 habitatges règim lliure

48 habitatges protecció pública

82 habitatges / 3,869 ha. = 21,19 habitatges/ha.

El Pla General en la seva última Modificació fixa com a màxim la densitat en 25 habitatges / ha. La densitat del Pla Parcial és, doncs, inferior a aquesta.

e) **Edificabilitat.**

Edificabilitat bruta:

Segons el Pla General

	m ² sostre / m ² sòl	Sòl brut m ²	Edificabilitat m ²
Ús residencial	0,30	38.690,45	11.607,13

El Pla Parcial fixa:

Habitatge règim lliure	34 habit. Unifamiliars x 230m ² /hab. =	7.820 m ²	70%
Habitatge protecció pública	48 habit. Plurifamiliars x 70m ² /hab. =	3.360 m ²	30%
TOTAL	82 habit.	11.180 m ²	100%

Edificabilitat = 11.180 m² / 38.690,45 m² = **0,289 m² / m²** < **0,30 m² / m²** del Pla Parcial

Edificabilitat neta:

El Pla Parcial preveu només l'ús residencial, que compren els habitatges en règim lliure i els habitatges de protecció oficial.

Edificabilitat neta = Edificabilitat bruta ús residencial / sòl privat.

Habitatge règim lliure	230 m ² /hab. / 500 m ² parcel·la mínima =	0,46 m²/ m²
Habitatge protecció pública	840m ² /bloc 12 habitatges/1000m ² parcel·la = (12 habit. HPP x 70m ² / habit = 840 m ²)	0,84 m²/ m²

f) **Aprofitament mitjà teòric.**

	Habitatges nombre	Sòl/Parcel·la m ²	Edificabilitat m ²
Habitatges regim lliure	34	18.186,05	7.820 (34x230)
10% aprofitament	3,4	1.818,60	782
Habitatges regim HPP	48	4000,80	3.360 (48x70)
10% aprofitament	4,8	400,08	336

El projecte de reparcel·lació tindrà en compte el valor d'aquest aprofitament a l'hora de concretar les parcel·les objecte de cessió.

g) **Quantificació dels drets dels propietaris.**

Nº	Propietari	Superfície inicial m ²	Participació inicial %	Participació final -10% A.M %
1.	CONBASIC, S.L.	12.107,10	33,288	29,959
2.	Modesto Soto Frutos	1.331,25	3,660	3,294
3.	Gratacós / Autet / Puig	9.180,00	25,240	22,716
4.	M ^a Àngels Rovira	6.593,70	18,129	16,316
5.	Baldiri Duran Cuyàs	5.450,60	14,986	13,487
6.	Albert Cantos Monto	1.154,50	3,174	2,857
7.	M ^a Dolors Casademunt	554,10	1,523	1,371
	Aprofitament mitjà	-	-	10,000
TOTAL		36.371,25	100,000	100,000

h) Aplicació dels drets dels propietaris.

Aquests quadres concreten els drets teòrics dels propietaris i les cessions de l'aprofitament mitjà en funció dels aprofitaments definits en el Pla Parcial.

Habitatges de règim lliure:

Nº	Propietari	Participació (-10% AM) %	Habitatges teòrics			Adjudicació unitats		
			Un.	m2 edif.	m2 Sòl	Un.	m2 edif.	m2 Sòl
1.	CONBASIC, S.L.	29,959	10,19	2.342,80	5.448,36	10	2.300	-
2.	Modesto Soto Frutos	3,294	1,12	257,59	599,05	1	230	-
3.	Gratacós / Autet / Puig	22,716	7,72	1.776,39	4.131,14	8	1.840	-
4.	Mª Àngels Rovira	16,316	5,55	1.275,91	2.967,24	6	1.380	-
5.	Baldiri Duran Cuyàs	13,487	4,58	1.054,68	2.452,75	5	1.150	-
6.	Albert Cantos Monto	2,857	0,97	223,42	519,58	1	230	-
7.	Mª Dolors Casademunt	1,371	0,47	107,21	249,33	-	-	-
	Aprofitament mitjà	10,000	3,40	782,00	1.818,60	3	690	-
100,000			34	7.820,00	18.186,05	34	7820	18.186,05

Habitatges de règim HPP:

	%	Habitatges teòrics			Adjudicació unitats variables		
		Un.	m2 edif.	m2 Sòl	Un.	m2 edif.	m2 Sòl
Junta de Compensació	90	43,20	3.024,00	3.600,72	42	2.940	3.500,80
Aprofitament mitjà	10	4,8	336,00	400,08	6	420	500,00
	100	48	3.360,00	4.000,80	48	3.360	4.000,80

9. COMPROMISOS DELS PROPIETARIS

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

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

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

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

1. Compromís de constituir la Junta de Compensació per tal de fer possible el desenvolupament urbanístic del sector.
2. Compromís de no iniciar cap obra d'urbanització sense la constitució prèvia de la Junta de Compensació.
3. Compromís d'executar les obres d'urbanització i la implantació dels serveis en els terminis que indica el Pla Parcial.
4. Compromís de cedir els terrenys destinats a equipaments públics que fixa el Pla Parcial.
5. Compromís de cedir a l'administració municipal les obres d'urbanització i els serveis una vegada estiguin executades, tal com preveu el Pla Parcial i els Estatuts i Bases Reguladores de la Junta de Compensació.
6. Compromís de constituir la garantia del compliment de les obres d'urbanització, en qualsevol de les formes que preveu la legislació vigent, indicant especial preferència en vers de la forma d'aval bancari.
7. Compromís de complementar la garantia, si fos necessari, i en els supòsits previstos en el Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol.

8. Compromís de fer constar l'existència de la Junta de Compensació i l'adhesió de l'adquiridor als seus Estatuts i Bases, en tots els documents translatius del domini de les parcel·les resultants, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació.
9. Compromís de no iniciar cap obra urbanitzadora abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, ni abans d'haver constituït la garantia prevista en la legislació vigent.
10. Compromís de dur a terme la promoció dels habitatges de protecció pública que fixa el present Pla Parcial.

Granollers, abril de 2008.

Signat,

L'arquitecte.

	Visat: 2006031123
Hash: wg3rOvHsSdKEJfVFAzT+bEgwnq= Hash COAC: 32BBKhtb/gWNIvR+BWONWm12A3Q= Document: COAC-2006031123-2240056-01 Data Visat: 21/5/2008	PLANEJAMENT DERIVAT Pla Parcial i Projecte d'urbanització Bàsica del Sector C2 Residencial de Canovelles —— Urb. u obra c Emplaçament: Sector C2 Residencial Municipi: Canovelles Arquitectes: LLISTOSELLA VIDAL, FERRAN Clients: Gratacós Molet, Ricard  Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

PLA PARCIAL

**SECTOR C-2
RESIDENCIAL**

CANOVELLES

**NORMES
REGULADORES**

PROMOTORS:

PROPIETARIS DEL SECTOR

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, S.L.**

Exp. Nº: 536-03 abril 2008

NORMES REGULADORES

ÍNDEX

Capítol 1r.	Disposicions generals
Capítol 2n.	Gestió del Pla Parcial
Capítol 3r.	Règim urbanístic del Sòl
Capítol 4t.	Desenvolupament del Pla
Capítol 5è.	Sistemes. Paràmetres. Usos
Capítol 6è.	Condicions d'Edificació i Usos
Capítol 7è.	Urbanització

CAPÍTOL 1r.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició.

Aquestes Normes Reguladores són d'aplicació a l'àmbit del Pla Parcial del Sector C2 de Canovelles, definit en el Pla General i en la seva Modificació Puntual Específica i en la documentació gràfica del mateix Pla Parcial. Aquestes Normes Reguladores determinen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'aprofitament de les finques resultants incloses en el seu perímetre.

Art. 2. Àmbit.

Correspon al Sector C2, subsector del sector C, residencial, definit pel Pla General d'Ordenació de Canovelles. Està comprès entre les urbanitzacions Belulla i Les Àligues i el límit del terme municipal en la zona de Can Gili de Granollers.

Art. 3. Marc Legal.

El Pla Parcial s'ha redactat d'acord amb el que preveu el Pla General vigent en els articles 235 al 237 de la seva normativa sobre el sector C, en els articles 209 al 211 sobre els sòls urbanitzables i en els articles 222 al 225 sobre el tipus de zona "residencial C".

També s'ha redactat d'acord amb el contingut del document de Modificació Puntual del Pla General en el sector C, que es tramita en paral·lel.

Tot això d'acord amb el Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol, el seu Reglament DL 305/2006 de 18 de juliol i el DL 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures urgents en matèria urbanística.

Art. 4. Contingut.

El Pla Parcial conté els documents següents:

1. Memòria.
2. Plànols d'informació, d'ordenació i d'urbanització bàsica.
3. Normes reguladores.
4. Avaluació econòmica i viabilitat.
5. Pressupost i pla d'etapes.
6. Informe ambiental i estudi de la mobilitat generada.

Art. 5. Vigència i revisió.

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

Art. 6. Modificacions.

Les modificacions del Pla Parcial hauran de respectar les determinacions del Pla General i els criteris generals d'estructura definits en la Modificació Puntual del Pla General en el Sector C i en aquest mateix pla.

Art. 7. Interpretació.

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevaldran els d'escala més gran, és a dir els que tinguin més definició.

Art. 8. Aplicació supletòria del Pla General.

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

CAPÍTOL 2n.

GESTIÓ

Art. 9. Sistema d'Actuació.

1. La iniciativa per a l'execució del Pla Parcial correspon als propietaris del sector, que hauran de fer-ho seguint el que preveu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol, el Reglament DL 305/2006 de 18 de juliol i el DL 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures urgents en matèria urbanística.
2. Es defineix com a Sistema d'Actuació per l'execució del Pla Parcial el de **reparcel·lació** en la modalitat de **compensació bàsica**.
3. Els criteris de gestió es detallen en les determinacions dels Estatuts i Bases d'Actuació pels quals es regirà la Junta de Compensació.
4. El Pla Parcial, si cal, es podrà desenvolupar en polígons i etapes independents.

CAPÍTOL 3r.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10. Elements de regulació.

1. La regulació jurídico-urbanística del sòl inclòs en el Pla Parcial està determinada pels següents elements:
 - Deures i càrregues derivats del Pla Parcial.
 - Assignació d'usos detallats del Sòl mitjançant la seva qualificació en Sistemes i Zones.

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

1. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament a favor de l'Ajuntament els terrenys destinats a vials i a equipaments. També hauran de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
2. Correran, també, a càrrec dels propietaris del sector la totalitat de les obres d'urbanització del sector.
3. Els terrenys de cessió obligatòria hauran de ser lliurats a l'Ajuntament després de l'aprovació definitiva del Pla Parcial i abans de la publicació de l'EDICTE de l'aprovació, igual que la garantia per les obres d'urbanització.
4. Els propietaris s'hauran de fer càrrec de la promoció dels habitatges de protecció pública que fixa el present Pla Parcial en la Memòria Social.

Art. 12. Garanties.

1. En totes les actuacions prèvies a les obres d'urbanització se seguiran les prescripcions del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol i del seu Reglament DL 305/2006 de 18 de juliol, podent l'Ajuntament establir les fiances que consideri oportunes.

CAPÍTOL 4t.

DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 13. Règim general.

El Pla Parcial es desenvoluparà a partir de l'aplicació de les determinacions gràfiques dels Plànols d'Ordenació, de les Condicions d'Edificació i Ús incloses en el Capítol 6è d'aquest document, i de la Urbanització bàsica també inclosa en aquest document.

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

Art. 14. Plans de Millora Urbana.

A efectes de l'adaptació de les determinacions físiques a l'estructura parcel·laria resultant del Projecte de Compensació del pla, o de possibles variacions de la distribució de les propietats, podran redactar-se Plans de Millora Urbana que modifiquin parcialment l'ordenació dels volums edificables.

Aquests Plans no podran modificar les directrius de composició de l'ordenació del pla, ni superar l'edificabilitat neta ni l'ocupació màxima fixada.

En general, llurs finalitats seran les següents:

1. Adaptar les alineacions i rasants i les cotes de referència de les plantes baixes.
2. Ordenar els volums, sense afectar les directrius d'ordenació.

Art. 15. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització de la xarxa bàsica i dels serveis està inclòs en la documentació del Pla Parcial.

Tot projecte d'urbanització complementari s'haurà d'ajustar a les condicions tècniques detallades en els plànols d'ordenació i a les determinacions del Capítol 7è d'aquestes Normes.

Art. 16. Projectes de Reparcel·lació.

La parcel·lació haurà de distribuir el sòl d'aprofitament privat en parcel·les edificables segons les condicions que fixen aquestes Normes. L'adjudicació de parcel·les resultants es farà seguint els criteris que marca la llei d'Urbanisme vigent.

CAPÍTOL 5è.

SISTEMES. PARÀMETRES. USOS

Art. 17. General.

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

- Sistemes.
- Àrees d'edificació d'aprofitament privat.

Art. 18. Sistemes.

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

El Pla Parcial distingeix entre els sistemes següents:

- Vialitat i Aparcaments.
- Equipaments.

Art. 19. Vialitat i Aparcaments.

En el plànol de projecte número 6 "Replanteig general" i en els números 7 al 12 es defineixen el traçat, les alineacions, les rasants, i el detall d'urbanització de totes les vies de comunicació.

Per la regulació específica d'aquest sistema s'atendran les determinacions del Pla General de Canovelles.

L'amplada de la vialitat haurà de permetre l'aparcament almenys en un costat de la calçada.

Art. 20. Equipaments.

Els equipaments es defineixen en el plànol d'ordenació número 4 "Zonificació general", a escala 1/500, sobre una parcel·la situada al centre del sector, que recull unes antigues instal·lacions esportives, i sobre una petita porció de terreny que actualment ja té l'ús d'equipament escolar públic.

L'ús de la peça gran d'equipament podrà ser un dels següents: docent, recreatiu, sociocultural, sanitari-assistencial o esportiu.

La regulació específica de les edificacions sobre els equipaments queda definida en el Pla General d'Ordenació municipal. En tot cas l'edificabilitat neta no podrà superar la del sector.

Art. 21. Regulació de paràmetres específics.

Aquest Pla Parcial adopta, per tot el que no es regula específicament en els articles següents, la regulació dels paràmetres específics que fixen la Normativa Urbanística i les Ordenances d'Edificació del Pla General d'Ordenació vigent del municipi de Canovelles.

Art. 22. Usos.

El Pla Parcial desenvolupa la regulació d'usos de l'article 220 del Pla General per la zona "residencial C" adaptant l'ús global i els usos compatibles previstos a la tipologia edificatòria, que en aquest cas és la d'habitatge unifamiliar aïllat.

Es defineix també la tipologia plurifamiliar aïllada, destinada a fer front a la reserva d'habitatges de protecció pública.

Són usos compatibles també els comercial, hotelier, recreatiu, sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural i esportiu.

Art. 23. Ús comercial.

Atès que el nombre d'habitatges previst en el sector és inferior a 450 (82), no és d'aplicació l'article 13.8 de la llei 18/2005. Per tant, l'oferta comercial al detall només podrà implantar-se en format petit en tot l'àmbit del Pla Parcial. En tot cas l'oferta comercial al detall estarà sempre subjecta al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, o el que el substitueixi.

CAPÍTOL 6è.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Art. 24. Tipus d'edificació.

Aquest Pla Parcial defineix dos tipus d'edificacions que es corresponen amb les tipologies següents:

- Edificis d'habitatges **unifamiliars** aïllats, tipologia assimilada a la zona “residencial C” del Pla General (art. 222 i següents).
- Edificis d'habitatges **plurifamiliars** aïllats, tipologia de l'habitatge de protecció pública.

En els següents articles es regulen les condicions específiques d'aquest tipus d'edificacions.

Els paràmetres que no es regulen aquí es regiran per tot el que especifica el Pla General pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada, prevalent en cas de discrepàncies les determinacions d'aquesta normativa.

En el plànol d'ordenació número 5 “Ordenació detallada del sòl / Parcel·lació” a escala 1:500 es defineixen les alineacions, la forma, l'alçada i la situació dels edificis, així com alguns paràmetres que aquí es regulen i una aproximació indicativa de les diverses tipologies.

Art. 25. Tipologia unifamiliar aïllada.

a) Sistema d'ordenació.

1. Es fixa el tipus d'ordenació oberta en la seva modalitat d'edificació aïllada.
2. El Pla Parcial fixa en el plànol 5 a escala 1:500 una parcel·lació que correspon al màxim de parcel·les possibles. Per variar aquesta parcel·lació caldrà sempre un projecte de parcel·lació i haurà de ser en el sentit d'augmentar la superfície de les parcel·les, disminuint-ne el nombre.

b) Parcel·la.

1. La parcel·la mínima es fixa en 500 m² i tindrà una forma que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim de 12 metres.
2. La façana mínima de la parcel·la a carrer serà també de 12 metres.

c) Edificabilitat neta.

1. Es fixa una edificabilitat neta de 0,46 m² de sostre per m² de parcel·la, destinada a l'ús d'habitatge amb un màxim de 230 m² construïts per habitatge i parcel·la.
2. Si un habitatge ocupa més d'una parcel·la podrà tenir una edificabilitat màxima equivalent a la que proporcionalment correspondria a les parcel·les definides en el Pla Parcial.

d) Ocupació.

1. L'ocupació en planta de tots els edificis que es construeixin a la parcel·la no podrà superar el 30% de la seva superfície.
2. La distribució de l'edificabilitat neta de la parcel·la es farà tenint en compte l'ocupació màxima, l'alçada reguladora i les condicions de separació.
3. Els terrenys que quedin lliures d'edificació no podran ser objecte de cap altre aprofitament que no sigui el de jardí privat i no podran ser segregats.

e) Alçada reguladora.

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,25 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pisos.
2. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora es prendrà en el centre geomètric de la planta baixa de l'edifici i tindrà com a referència la cota de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
3. Les cotes de referència de les plantes baixes s'establiran amb una variació absoluta de més/menys 1 metre en relació amb la cota natural del terreny.

f) Separacions.

Les separacions dels edificis als límits de parcel·la seran de 5 metres respecte als vials principals i de 3 metres respecte a la resta dels llindars de la parcel·la.

g) Construccions auxiliars.

Es permeten construccions auxiliars, que computaran a l'efecte d'ocupació i d'edificabilitat i hauran de respectar les separacions als límits de parcel·la.

h) Tanques.

1. Les tanques que limitin amb espais públics hauran de respectar les alineacions i rasants d'aquests espais.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1 metre de mitjana en tots els casos. Per sobre d'aquestes hi podrà haver una tanca lleugera o vegetal també d'1 metre d'alçada.

i) Adaptació topogràfica.

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de les parcel·les no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més de 2,20 per sota de la cota natural dels límits.
2. Les plataformes d'anivellació en l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que el desnivell creat no superi la proporció 3/1 (amplada de l'alçada).
3. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar en cap punt a una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

Art. 26. Tipologia plurifamiliar aïllada (HPP).

a) Sistema d'ordenació.

1. Es fixa el tipus d'ordenació oberta en la seva modalitat d'edificació aïllada.
2. El Pla Parcial fixa en el plànol 5 a escala 1:500 una parcel·lació que correspon a les 4 parcel·les possibles destinades a l'habitatge de protecció pública. Per variar aquesta parcel·lació caldrà sempre un projecte de parcel·lació i haurà de ser en el sentit d'augmentar la superfície de les parcel·les, disminuint-ne el nombre.

b) Parcel·la.

1. La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m² i tindrà una forma que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim de 24 metres.
2. La façana mínima de la parcel·la a carrer serà també de 24 metres.

c) Edificabilitat neta.

Es fixa una edificabilitat neta de 0,84 m² de sostre per m² de parcel·la, destinada a l'ús d'habitatge de protecció pública, amb un màxim de 70 m² construïts per habitatge.

d) Ocupació.

1. L'ocupació en planta de tots els edificis que es construeixin a la parcel·la no podrà superar el 30% de la seva superfície.
2. La distribució de l'edificabilitat neta de la parcel·la es farà tenint en compte l'ocupació màxima, l'alçada reguladora i les condicions de separació.
3. Els terrenys que quedin lliures d'edificació no podran ser objecte de cap altre aprofitament que no sigui el de jardí privat i no podran ser segregats.

e) Alçada reguladora.

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,25 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pisos.

2. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora es prendrà en el centre geomètric de la planta baixa de l'edifici i tindrà com a referència la cota de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
3. Les cotes de referència de les plantes baixes s'establiran amb una variació absoluta de més/menys 1 metre en relació amb la cota natural del terreny.

f) Separacions.

Les separacions dels edificis als límits de parcel·la seran de 5 metres respecte als vials principals i de 3 metres respecte a la resta dels lindars de la parcel·la.

g) Soterranis.

1. Es permeten soterranis per aparcament comunitari dels habitatges, situats per sota de la planta baixa, que podran ocupar més espai que aquesta.
Es podran fer soterranis per aparcament comunitari de forma conjunta entre parcel·les adjacents, amb la finalitat de minorar la repercussió de costos i l'impacte de les rampes d'accés en l'entorn. Aquesta és l'única excepció als efectes de separacions als lindars.
2. Els soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.

h) Tanques.

1. Les tanques que limitin amb espais públics hauran de respectar les alineacions i rasants d'aquests espais.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1 metre de mitjana en tots els casos. Per sobre d'aquestes hi podrà haver una tanca lleugera o vegetal també d'1 metre d'alçada.

i) Adaptació topogràfica.

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de les parcel·les no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més de 2,20 per sota de la cota natural dels límits.
2. Les plataformes d'anivellació en l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que el desnivell creat no superi la proporció 3/1 (amplada de l'alçada).
3. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar en cap punt a una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

CAPÍTOL 7è.

URBANITZACIÓ

Art. 27. Projecte d'Urbanització.

El present Pla Parcial conté la definició de la urbanització total del sector amb el traçat de la xarxa viària i la distribució de les xarxes d'abastament. Està previst que en el moment de l'aprovació provisional les determinacions de la urbanització tinguin el nivell de projecte d'execució, amb els documents d'amidaments, pressupost, plec de condicions i estudi de seguretat i salut i, per tant, amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial es podrà formalitzar també l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització.

No serà perceptiva la formulació de cap Projecte d'Urbanització Complementari per completar la documentació del Projecte d'Urbanització, perquè aquesta abasta la totalitat de les obres que s'han de realitzar.

Tot i amb això si es volgués formular algun Projecte d'Urbanització Complementari per especificar amb més detall algun dels aspectes de la urbanització, aquests recolliran les determinacions sobre els continguts que s'expressen en els plànols de definició de la xarxa viària que corresponen als números del 7 al 12 del Pla Parcial i tot allò que defineix la memòria en relació a la urbanització.

També en relació a les xarxes d'abastament es tindran en compte i es podran completar les determinacions dels plànols del 13 al 19 que fan referència a dites xarxes.

Aparcament.

El Projecte d'Urbanització defineix els vials de manera que es pot situar una filera d'aparcament en els vials i complir, així, les necessitats de places d'aparcament a l'aire lliure en el sector.

Granollers, abril de 2008.

Signat,

	Visat: 2006031123
Hash: wg3rOVHaSdKEJlVFAzT+EGwng= Hash COAC: 32BBKHtbgWNlR+BWONWn12A3Q= Document: COAC-2006031123-2240056-01 Data Visat: 21/5/2008	PLANEJAMENT DERIVAT Pla Parcial i Projecte d'urbanització Bàsica del Sector C2 Residencial de Canovelles Urb. u obra c Emplaçament: Sector C2 Residencial Municipi: Canovelles Arquitecte Arquitectes: LLISTOSELLA VIDAL, FERRAN Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Clients: Gratacós Molet, Ricard