



Ajuntament de Canovelles

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
EN EL SECTOR C RESIDENCIAL

FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SLP

Exp. Núm. 620-07 / Abril 2008

Text Refós juny 2015

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. Resum de dades.
2. Justificació i conveniència
3. Informació urbanística
4. Proposta d'ordenació.
5. Memòria Social.
6. Modificació dels paràmetres específics d'ordenació.
7. Quantificacions Generals.
8. Informe ambiental.

1. RESUM DE DADES

DOCUMENT	Modificació puntual del Pla General d'Ordenació en l'àmbit del Sector C, residencial.
EMPLAÇAMENT	Sector urbanitzable C, discontinu, a l'entorn de la carretera de Caldes, municipi de Canovelles (B).
PROMOTOR	AJUNTAMENT DE CANOVELLES a instància dels propietaris del sector.
AUTOR DEL PROJECTE	FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SLP
ARQUITECTE	NIF: B-63234314 Ferran Llistosella Vidal / Núm. Col·legiat: 6.023-2
EXPEDIENT	Núm. 620-07 / Abril 2008 / Text Refós Juny 2015
SUPERFICIE D'ACTUACIÓ	120.770,30 m² ≅ 12,07 ha
EDIFICABILITAT BRUTA	0,30 m² sostre/m² sòl.
DOCUMENTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	<ul style="list-style-type: none">- Memòria- Documentació gràfica- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
DETALL DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	<ol style="list-style-type: none">1. Plànol d'informació: Planejament / Classificació del sòl..... e.1: 5.0002. Plànol d'informació: Planejament /Sòl Urbà / Topogràfic.... e.1: 2.0003. Plànol d'ordenació: Definició de la Proposta e.1: 2.0004. Plànol d'ordenació: Espais públics i vialitat e.1: 2.000

2. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

La present Modificació del Pla General de Canovelles en l'àmbit del Sector discontinu C, residencial, es redacta per poder iniciar el procés de desenvolupament independent de cada un dels tres sectors C₁, C₂ i C₃ de manera que es puguin complir els requisits de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i alhora es pugui garantir la viabilitat dels tres sectors.

La legislació urbanística que avala aquesta Modificació Puntual del Pla General de Canovelles és la Llei d'Urbanisme, Text Refós del 26 de juliol, DL 1/2005, el Reglament de la Llei, DL 305/2006 de 18 de juliol i el DL 1/2007 de 16 d'octubre, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística. Així com el DL 1/2010 de 3 d'agost del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i la Llei 3/2012, del 22 de febrer de modificació del Text Refós.

La conveniència de la redacció d'aquesta Modificació Puntual de Pla General es justifica en primer lloc per la voluntat d'executar el planejament independent per part dels propietaris de cada un dels tres sectors i en segon lloc per la necessitat d'adaptar el planejament municipal vigent a les noves necessitats i obligacions, en quant a la promoció d'habitatge de protecció pública, que exigeix la legislació actual.

Tant l'oportunitat com la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica es justifiquen també a partir de la capacitat que tenen els diversos propietaris dels sectors per dur a terme la promoció i l'execució de les obres d'urbanització dels diversos sectors i de dur a terme també la promoció dels habitatges de protecció pública que la legislació vigent els assigna a cada un.

S'ha de tenir en compte també que aquests tres sectors tenen en comú la condició de zones no desenvolupades dins d'un context urbà consolidat. Per això el seu desenvolupament tindrà repercussió en les zones que els envolten, de manera que facilitarà la continuïtat de la xarxa viària local a cada un dels sectors i tant l'execució i cessió d'espais lliures i d'equipament com la creació de nous habitatges de protecció pública revertirà en el conjunt de les zones consolidades del seu entorn.

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Situació en l'àmbit territorial

Els tres sectors que formen el sector C definit en el pla General i que són objecte d'aquesta Modificació Puntual de Pla General se situen a l'extrem Oest del terme Municipal de Canovelles, a l'entorn de la carretera de Caldes, entre el carrer Bellmunt i l'autovia de l'Ametlla (Ctra. C-17), al voltant també del sector urbanitzat de Belulla.

Els tres sectors tenen accés a través de les zones residencials urbanitzades al voltant de la carretera de Caldes, perquè són zones irregulars no desenvolupades dins del teixit urbà consolidat.

Característiques físiques

Els tres sectors són espais lliures d'edificacions i mantenen fins el dia d'avui les característiques del seu antic ús agrícola, conservant en general les feixes que corresponen a camps de cultiu ja en desús.

El sector C1 limita pel seu costat Oest amb l'autovia de l'Ametlla (ctra. C-17), i presenta un pendent uniforme cap a la resta del seu àmbit. L'accés al sector es fa a partir dels carrers de la urbanització Belulla i especialment pel passeig de les Oliveres, que ha de ser un dels carrers principals per la seva connexió amb la carretera de Caldes.

El sector C2 forma una petita conca a partir de les carenes que l'envolten, formades per l'últim tram del carrer Freixe de la urbanització Belulla i per el camí antic de Lliça d'Amunt que delimita la urbanització de Les Àguiles. Pel seu vessant sud aquest sector limita amb una zona urbanitzable del Terme Municipal de Granollers.

El sector C3 ocupa tres espais sense urbanitzar al voltant de la petita carena que forma el carrer Bellmunt en el sector de Can Gurgui, a la banda Est de la carretera de Caldes. En aquest sector hi ha dos habitatges unifamiliars que hauran de quedar integrats a la nova urbanització.

En cap dels tres sectors hi ha elements significatius que mereixin ser conservats, a excepció d'algunes masses arbòries que hauran de ser integrades en l'ordenació.

Serveis existents

Els tres sectors, degut a la seva condició de sòl no desenvolupat, tenen pocs serveis de caràcter urbà. Les xarxes de serveis se situen en tots els casos en els perímetres, a tocar de les zones urbanitzades.

Planejament

El Pla General d'Ordenació de Canovelles actualment vigent atorga als terrenys del sector C, objecte de la present Modificació Puntual del Pla General, la classificació de sòl urbanitzable programat, amb la zonificació de "Residencial C".

Amb la legislació vigent i d'acord amb la disposició addicional primera, 2b) del DL 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el sòl urbanitzable programat s'assimila al sòl urbanitzable delimitat.

Per això el sistema de desenvolupament del sector C 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.

El Pla General vigent estableix per al sector C les següents condicions:

"ZONA RESIDENCIAL C"

Art. 222. Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades i d'ús exclusivament residencial.

Art. 223. Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitats brutes màximes

L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m²s/m²s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o d'altres usos compatibles. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial és de 0,25 m²s/m²s i l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,05 m²s/m²s.

b) Densitat

La densitat màxima de vivendes es fixa en 15 vivendes per Ha.

c) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten d'acord amb els següents percentatges:

- *Aprofitament públic:*
 - *vialitat i estacionament* 25%
 - *equipaments* 5%
 - *espais lliures per a zones verdes i jardins públics* 10%

- *Aprofitament privat:* 60%

d) Vialitat

La vialitat secundària ha d'observar els següents paràmetres:

- *L'amplada mínima del paviment serà de 6 m.*
- *Hi haurà voravies, a ambdós costats, amb una amplada mínima d'1,5 m.*
- *El pendent màxim serà del 10%.*
- *El radi de curvatura intern mínim serà de 8 m., amb un pendent màxim del 6%.*
- *Si el radi de curvatura intern és de 12 m., el pendent màxim pot ésser del 9%.*

Art. 224. Regulació d'usos

1. L'ús global d'aquesta zona és el residencial. Els espais susceptibles d'aprofitament privat adscrits a l'ús residencial fluctuaran del 85% al 100%.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

*Comercial
Hoteler
Recreatiu
Sanitari - assistencial
Educatiu
Socio - cultural
Esportiu*

Els adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 0% i un 12%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en la categoria 1ª.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 0% i un 5%.

4. S'admet també l'ús agrícola especialitzat (floricultura, horts i equivalents).

Art. 225. Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació

Edificació aïllada. Normalment l'edificació serà unifamiliar. S'admet, tanmateix, la construcció d'un edifici aparellat quan el solar adscrit a la construcció tingui una dimensió que tripliqui la fixada com a mínima.

2. Dimensió i forma de les illes

El Pla Parcial determinarà la configuració i la mida de les illes edificables, tenint en compte l'estructura de la vialitat i la topografia.

La dimensió mínima de cada illa serà de 7.000 m². Les illes hauran de tenir una amplada mínima de 30 metres, quan es defineixi una única línia de parcel·lació i de 50 metres en els altres casos.

3. Parcel·la mínima

a) Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 500 m². S'exceptua el supòsit de parcel·les de superfície inferior la preexistència de les quals quant a aquest Pla General, s'acrediti registralment.

b) L'amplada mínima de parcel·la serà de 12 m.

4. Ocupació per l'edificació i definició dels espais lliures privats

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 30%.

La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les s'efectuarà tenint en compte l'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada reguladora i les condicions de separació.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima admesa serà de 9,25 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

6. Separacions

L'edificació haurà de separar-se dels lindars les següents distàncies mínimes:

- Façana: 5 metres
- Laterals: 3 metres
- Fons: 5 metres

4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació del sector ve condicionada per l'estructura preexistent de l'entorn dels tres sectors, especialment per les xarxes viàries de les zones urbanitzades, i per la topografia específica de cada un d'ells.

Sistema viari

La vialitat que es proposa està formada per carrers de velocitat restringida a 30 Km/h. de deu metres d'amplada, amb calçada de sis metres i voreres de dos metres a banda i banda.

En quant al traçat de la xarxa viària cal tenir en compte per a cada un dels sectors el següent:

Sector C1 - Es proposa la vialitat a partir de la prolongació del carrer Til·ler i del passeig de les Oliveres, tal com preveu el Pla General, completant-la en els punts en què sigui necessari per donar accés a tot l'àmbit i per mantenir els accessos actuals. El passeig dels Avets s'integra en el sector perquè actualment és de titularitat d'un propietari del sector i es proposa que tingui connexió amb el carrer Travessia Tibidabo a través de la zona expropiada al marge de l'autovia de l'Ametlla, a la vegada que se suprimeix l'afectació del tram del passeig dels Avets en el seu pas pels terrenys d'una parcel·la edificada i consolidada, tocant al passeig de les Oliveres. D'aquesta manera es garanteix la continuïtat de la xarxa viària eliminant els "culs de sac" actuals.

S'inclou com a càrrega externa la urbanització de la connexió del passeig dels Avets amb el carrer del Tibidabo, al Nord del Sector, a través dels terrenys expropiats per la D.G. de Carreteres. També s'inclou com a càrrega externa la urbanització d'un tram del passeig de les Oliveres com a continuació del tram inclòs en el sector en la zona Nord. El tram d'aquest passeig fins a la cruïlla del carrer Joaquim Blume fora del sector, s'urbanitzarà amb el desenvolupament de la UA-16- Tíbel-Belulla, prevista en el Pla General d'Ordenació.

La línia edificatòria de la zona pròxima a l'Autovia serà als 25 m., en tot el sector, amidats des de l'aresta exterior de la calçada actual.

Per tal de garantir la viabilitat de la remodelació de l'autovia C-17, d'acord amb l'estudi amb títol "*Millora general. Nova carretera. Corredor Eix Congost - Vallès Oriental. Ampliació 3er carril de la carretera C-17 del PK 18+100 al 30+250. Tram: Lliçà de Vall – La Garriga*" i clau EI-NB-09031, s'ha delimitat a l'interior de l'àmbit de la modificació puntual, amb qualificació de sistema viari, una franja de sòl adjacent a l'actual C-17 que inclou tot el domini públic

corresponent a aquesta actuació. Aquesta franja, de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, abasta fins a la paral·lela a 8 metres de l'aresta exterior de l'esplanació de la nova C-17 remodelada.

El planejament derivat que desenvolupi el sector C i el projecte d'urbanització corresponent hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el supòsit de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre l'autovia C-17, el promotor haurà d'executar a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació de les carreteres, cal obtenir l'autorització preceptiva de l'administració titular de la via

Sector C2 - A partir de la rotonda en cul de sac del carrer Freixe en el barri de Bellulla la vialitat farà un recorregut perimetral pel sector deixant l'espai d'equipament en el centre. Aquesta anella connectarà amb la xarxa viària del terme municipal de Granollers a través d'una connexió amb el girador final del carrer Sant Gervasi, eliminant així dos punts de "cul de sac" de la xarxa en aquesta zona. També es connectarà amb el barri de Can Gili de Granollers a través de la previsió de la vialitat del sector Urbanitzable 126 de Granollers que segueix la traça de l'antic camí de Lliçà d'Amunt. Es mantindrà com a vialitat per a vianant el camí existent que delimita el sector amb la urbanització de Les Àguiles.

Sector C3 – El carrer Bellmunt serà l'eix principal del sector C3. A partir d'aquest carrer s'ha de completar la xarxa viària prenent com a base la traça dels carrers existents i dels de la zona urbanitzada de l'entorn.

S'inclouen com a càrrega externa la urbanització dels trams del carrer Bellmunt, entre el carrer Santa Cristina i el carrer Enric Granados i la prolongació fins al carrer Enric Gurgui. També s'inclou la urbanització de la continuació del carrer Figaró fins el carrer Enric Gurgui.

Vialitat externa – Els trams de vialitat externa que siguin imprescindibles per la connexió de la vialitat dels tres sectors amb la xarxa existent i que no estiguin inclosos en àmbits d'actuació previstos en el planejament, s'hauran d'urbanitzar al mateix temps, fixant l'adscripció dels costos de cessió i urbanització als propietaris del sòls urbans que hi confrontin. Aquests trams es concreten en la documentació gràfica del plànol d'ordenació n°4.

Sistemes d'espais lliures i equipaments

Els sistemes d'espais lliures i d'equipaments es distribueixen entre els tres sectors de manera equitativa, i en funció de les característiques físiques de cada un d'ells.

Així, doncs, en el sector C1 es preveu una franja d'espai verd que abasti part de la longitud de contacte del sector amb la carretera C-17, per tal de fer les funcions de barrera visual i acústica.

Al sector C2 es preveu una peça destinada a equipament situada en el centre del seu àmbit, que correspon als terrenys que actualment ocupen unes antigues pistes de tennis. Els terrenys al voltant del petit torrent que s'inicia en el sector es qualifiquen d'espais lliures verds, sense computar a efectes de cessions mínimes.

Al sector C3, seguint el mateix criteri que en el sector C1, se situa una franja d'espai verd a tocar de la carretera de Caldes. Aquest espai, a part de fer de separació amb la carretera, serà l'espai de verd públic principal del sector C, que podrà convertir-se en l'autèntic parc urbà de tota la zona, per la seva situació central respecte al conjunt.

Les dimensions dels espais de cessió de verd públic i equipaments previstos asseguruen, junt amb la cessió per a vialitat, que la cessió gratuïta per a sistemes locals representi com a mínim el 40% de la superfície de cada sector, amb diferències de percentatge entre ells pràcticament despreciables.

En el sector C2 actualment existeix un petit terreny que forma part de l'escola CEIP Pau Vila del terme municipal de Granollers, que actualment té l'ús d'equipament i és propietat de l'Ajuntament de Granollers. En l'execució del planejament se li atorgarà la qualificació d'equipament però no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis del sector perquè com a equipament que és no es troba en cap dels casos que preveu el punt 4 de l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol, ni el punt c) de l'article 16 del RD 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures urgents en matèria urbanística ni el punt 4 de l'article 126 del Text Refós DL 1/2010 de 3 d'agost i la seva modificació del 22 de febrer, Llei 3/2012.

Sòl d'ús privat

El sòl destinat a l'aprofitament privat representa aproximadament el 60% de la superfície dels tres sectors, tal com preveu el Pla General actual.

Les peces de sòl privat se situen sempre al voltant de la nova vialitat o aprofitant la vialitat existent. Es procura que els terrenys tinguin les dimensions adequades per tal que sigui viable la seva parcel·lació en unitats de superfície al voltant dels 500 m².

Aquesta Modificació Puntual del Pla General introdueix una qualificació especial per a la reserva de sòl per la promoció d'habitatge de protecció pública per a cada un dels tres sectors.

Així, en el sector C1 aquest sòl se situa a la part superior del sector, pròxim a la carretera C-17 (Autovia de l'Ametlla).

En el sector C2 el sòl destinat a l'habitatge públic se situa a la franja de sòl privat de la part sud del sector, a tocar amb el límit del terme municipal de Granollers.

I finalment, en el sector C3 el sòl de reserva per l'habitatge públic se situa a la franja de terreny del carrer Bellmunt, que limita amb la zona verda que separa el sector de la carretera de Caldes.

Divisió poligonal i acreditació de l'equilibri

La present Modificació Puntual del Pla General defineix i consolida els tres sectors previstos en el Pla General, C1, C2 i C3, de manera que la gestió i la tramitació del seu desenvolupament es pugui fer mitjançant un Pla Parcial específic per a cada sector.

Aquest fet facilitarà la gestió del planejament i no representa cap greuge entre els tres sectors perquè la distribució del sòl i la quantificació de les cessions es fixen de manera equilibrada.

L'equilibri de beneficis i càrregues entre els tres sectors es garanteix per les mateixes característiques físiques de la proposta: tant la distribució del sòl com l'assignació dels aprofitaments en els tres sectors com les càrregues urbanístiques són molt similars en percentatge, amb unes diferències que no superen el 2%, donant compliment així als articles 93 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 del 3 d'agost i el 114 del Reglament de la Llei.

Això es constata en tots els quadres d'aprofitaments i de cessions del present document, que a mode de resum es reproduïxen tot seguit i amb l'estudi econòmic comparatiu:

- **Cessió d'espais públics**

	Xarxa viària	Espais lliures	Equipaments	TOTAL
Sector C1	24,56%	15,44%	-	40,00%
Sector C2	20,00%	-	2+18= 20%	40,00%
Sector C3	18,50%	21,50%	-	40,00%

• **Sòl d'aprofitament privat**

	Habitatge lliure	Habitatge protegit	TOTAL
Sector C1	48,90%	10,35%	59,25%
Sector C2	48,25%	10,50%	58,75%
Sector C3	48,48%	11,52%	60,00%

• **Densitat d'habitatges**

	HPP	Lliure	TOTAL	Superfície	Densitat
Sector C1	48	34	82	3,86 ha	21,24 hab./ha
Sector C2	48	34	82	3,87 ha	21,19 hab./ha
Sector C3	56	38	94	4,34 ha	21,65 hab./ha

• **Costos d'urbanització:**

Per l'estudi econòmic comparatiu dels tres sectors s'ha tingut en compte que el sector C3 té els carrers traçats i amb un cert grau d'urbanització, i en canvi els sectors C1 i C2 estan en terrenys en els que la xarxa viària encara s'ha de plantejar de nou.

També s'ha tingut en compte els trams de vialitat fora dels àmbits dels sectors que són necessaris per completar les connexions amb la xarxa viària del voltant.

El sector C2 té una cessió d'Equipament, que es pot cedir sense urbanitzar. Tot i amb això s'han previst uns costos addicionals per deixar el solar net de les antigues instal·lacions esportives.

Sector C1:

Vialitat tipus 1 ^(*)	6.002,46 m2	x	150 €/ m2 =	900.369,00 €
Vialitat tipus 2 ^(*)	3.497,21 m2	x	65 €/ m2 =	227.318,65 €
Fora àmbit	1.050,00 m2	x	150 €/ m2 =	157.500,00 €
Zona verda	5.970,57 m2	x	65 €/ m2 =	388.087,05 €
Total costos d'urbanització				1.673.274,70 €

*(*1) La vialitat tipus 1 correspon als carrers. La vialitat tipus 2 correspon a la reserva sòl adjacent a la C-17, amb qualificació de sistema viari, per a garantir la viabilitat de la seva futura remodelació, amb unes despeses d'urbanització similars a les de la zona verda.*

Repercussió per m2 construït = 1.673.274,70 € /11.200,00 m2 = **149,40 €/m2**

Sector C2:

Vialitat	7.737,90 m2	x	150 €/ m2 =	1.160.685,00 €
Connexió Pg. St. Gervasi	300,00 m2	x	250 €/ m2 =	75.000,00 €
Enderrocs equipaments	6.964,28 m2	x	45 €/ m2 =	313.416,00 €
Total costos d'urbanització				1.549.101,00 €

Repercussió per m2 construït = 1.549.101,00 € /11.200,00 m2 = **138,31 €/m2**

Sector C3:

Vialitat	8.029,78 m2	x	130 €/ m2 =	1.043.871,40 €
Fora àmbit	2.430,00 m2	x	130 €/ m2 =	315.900,00 €
Zona verda	9.331,91 m2	x	65 €/ m2 =	606.574,15 €
Total costos d'urbanització				1.966.345,55 €

Repercussió per m2 construït = 1.966.345,55 € /13.066,00 m2 = **150,49 €/m2**

Aquest estudi comparatiu de costos d'urbanització mostra que les diferències entre els sectors són mínimes, sense superar el 5%. Per tant es pot dir que hi ha equilibri entre sectors.

Sistema d'actuació

Tal com s'ha dit en el punt de Planejament, el sistema de desenvolupament dels tres Plans Parcials corresponents als tres sectors és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**, tal com es regula en els articles 118 al 128 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol i els articles 124 al 129 del Text Refós DL 1/2010 de 3 d'agost i la modificació de l'article 128, article 50 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer.

Aprofitament mitjà

D'acord amb l'article 45 del Text Refós de l'esmentada Llei i amb l'article 42 del reglament de la Llei DL 305/200 de 18 de juliol, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat, entre altres deures, tenen el de cedir gratuïtament a l'administració actuant, que en aquest cas és l'Ajuntament de Canovelles, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector i l'article 40 del Text Refós DL 1/2010 de 3 d'agost.

Els diferents plans Parcials hauran de preveure l'emplaçament d'aquest sòl, dins dels àmbits d'aprofitament privat, que haurà de comprendre tant la part del sòl destinat als habitatges unifamiliars de règim lliure, com la part del sòl de reserva per habitatges de protecció pública.

5. MEMÒRIA SOCIAL

Justificació

La present memòria social es redacta per justificar i definir la implantació de l'habitatge de protecció pública en els tres subsectors del sector C, urbanitzable residencial, del municipi de Canovelles.

El sector C objecte d'aquest estudi desenvolupa tres buits de la trama urbana existent, urbanitzada fa temps al voltant de la carretera de Caldes, allunyada del centre urbà, amb pocs serveis de transport públic i amb una tipologia edificatòria d'habitatge unifamiliar aïllat de nivell mitjà.

Aquest sector adopta amb aquesta modificació de Pla General la implantació de les reserves de sòl per a habitatge social que preveu la legislació vigent general, i en concret les del Pla Municipal de l'Habitatge de l'Ajuntament de Canovelles, que fixa de manera detallada les necessitats d'habitatge social al municipi.

Segons l'article 57 del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol i el mateix article del Text Refós DL 1/2010 de 3 d'agost i la seva modificació del 22 de febrer, llei 3/2012, 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 concertat).

El Pla General és anterior a la vigència d'aquest aspecte de la llei i per tant no preveu en els sectors urbanitzables aquesta reserva per a habitatge de protecció pública.

L'aplicació directa de la reserva del 30% de l'edificabilitat del sector per a habitatge de protecció pública, amb els paràmetres actuals del Pla General que assignen a cada habitatge unifamiliar uns 275 m² construïts amb una densitat inferior a 12 habitatges/ha, dóna un resultat que fa inviable el desenvolupament del sector: el nombre d'habitatges de protecció pública seria superior al nombre d'habitatges de règim lliure que el Pla General preveia.

Densitat

Per això, la present Modificació Puntual del Pla General planteja un augment de la densitat d'habitatges sense modificar l'edificabilitat del sector, de manera que sigui possible destinar el 30% d'aquesta edificabilitat a habitatges de protecció pública, sense que la repercussió d'aquesta implantació representi una modificació substancial dels aprofitaments que el Pla General vigent preveia, reduint l'edificabilitat destinada als habitatges lliures a uns 230 m² per habitatge.

Aquest augment de densitat destinada només a habitatges de protecció pública, no ultrapassarà el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre que es destini per a ells.

Això serà així per tal de poder mantenir les dotacions de terrenys per a espais lliures i equipaments que el Pla General preveu. Tot segons determina el punt 3 de l'article 94 de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol, l'article 11 del DL 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures urgents en matèria urbanística i l'article 96 del Text Refós DL 1/2010 de 3 d'agost i la seva modificació en l'article 38 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer.

L'augment de la densitat en el sector serà, per tant, la que correspongui a l'aplicació del mòdul de 70 m² construïts per habitatge de protecció pública al 30% de l'edificabilitat total prevista en el Pla General.

Edificabilitat

Aquesta modificació del Pla General unifica en els tres sectors de desenvolupament l'edificabilitat destinada a l'ús d'habitatge (0,25 m²/m²) i la destinada a altres usos compatibles (0,05 m²/m²), assignant tota l'edificabilitat permesa a l'ús d'habitatge (0,30 m²/m²).

El motiu d'aquesta unificació rau, en primer lloc, en l'escassa probabilitat d'iniciatives que puguin aprofitar l'edificabilitat destinada a usos diferents de l'habitatge, tenint en compte la tipologia edificatòria dels tres sectors i la seva situació dins del municipi. En segon lloc, l'assignació de l'edificabilitat del 0,05 m²/m² a l'ús d'habitatge només beneficia el nombre d'habitatges de protecció pública, perquè aquest nombre està directament relacionat amb l'edificabilitat: 30% edificabilitat / 70 m² = nombre d'habitatges.

Per altra part, aquest increment de l'edificabilitat de l'ús de l'habitatge fa disminuir el nombre d'habitatges lliures perquè aquests depenen del repartiment del sòl privat en parcel·les de superfície major a 500 m², perquè en haver augmentat els habitatges HPP, el sòl per als habitatges lliures haurà disminuït.

A més a més, després del càlcul dels habitatges a partir de 0,30 m²/m², es limita l'edificabilitat destinada a l'habitatge lliure, de manera que aquesta no superi el 70% de la total, comptant que la destinada a HPP és una mica inferior a la calculada inicialment per fer-la coincidir en unitats de 70 m².

Per tant, el quadre resum teòric inicial del repartiment de l'edificabilitat dels tres sectors i el nombre màxim d'habitatges és el següent:

	Superfície de l'àmbit	Edificabilitat	20% Reserva HPP Règim general		10% Reserva HPP Règim taxat		TOTAL 30% RESERVA HPP TEÒRICA	
	m ²	0,30 m ² /m ²	m ²	Hab	m ²	Hab	m ²	hab
Sector C1	38.675,61	11.602,68	2.320,53	33	1.160,26	16	3.480,79	49
Sector C2	38.690,45	11.607,14	2.321,42	33	1.160,71	16	3.482,13	49
Sector C3	43.404,24	13.021,27	2.604,25	37	1.302,13	18	3.906,38	55
TOTAL	120.770,30	36.231,09	7.246,20	103	3.623,10	50	10.869,30	153

Per tal que la disposició i la tipologia edificatòria dels habitatges de protecció pública s'adapti a aquesta zona de poca densitat d'habitatges unifamiliars aïllats, la Modificació Puntual del Pla General estableix que aquests habitatges se situïn en grups de 12 habitatges (8 de règim lliure i 4 de règim taxat), formant edificis aïllats de planta baixa i una o dues plantes pis, amb quatre habitatges per replà.

D'aquesta manera es crea una tipologia específica en aquest sector per la implantació de l'habitatge de protecció pública, que és la de **plurifamiliar aïllada**.

L'adaptació de les solucions concretes de cada sector a aquesta tipologia limita el nombre d'habitatges de protecció pública a un nombre divisible per quatre i de manera que en cada sector no se superin els 70 m² per habitatge de protecció pública.

Així, la distribució real per sectors serà:

EDIFICABILITAT HABITATGE HPP (30%)

	20% Reserva HPP Règim general		10% Reserva HPP Règim taxat		TOTAL 30% RESERVA HPP	
	m ²	Hab	m ²	Hab	m ²	hab
Sector C1	2.240,00	32	1.120,00	16	3.360,00	48
Sector C2	2.240,00	32	1.120,00	16	3.360,00	48
Sector C3	2.590,00	37	1.330,00	19	3.920,00	56
TOTAL	7.070,00	101	3.570,00	51	10.640,00	152

* Edificabilitat HPP: n° habitatges x 70 m²/hab.

En relació a l'habitatge lliure es fixen les edificabilitats netes següents, de manera que no superin el 70% de l'edificabilitat total permesa.

EDIFICABILITAT HABITATGE LLIURE (70%)

	Resta d'edificabilitat m2	Nº màxim hab. règim lliure nº	m2/hab
Sector C1	7.840,00	34	230,60
Sector C2	7.840,00	34	230,60
Sector C3	9.146,60	38	240,70
TOTAL	24.826,60	106	

D'aquesta manera l'edificabilitat real serà:

	Hab. Promoció Pública		Hab. Promoció Lliure		Total	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Sector C1	3.360,00	48	7.840,00	34	11.200,00	82
Sector C2	3.360,00	48	7.840,00	34	11.200,00	82
Sector C3	3.920,00	56	9.146,60	38	13.066,60	94
TOTAL	10.640,00	152	24.826,60	106	35.466,60	258

D'aquí es dedueix que aquesta proposta, encara que parteixi d'una edificabilitat inicial de 0,30 m2/m2, defineix una edificabilitat inferior, per tal d'equilibrar els percentatges d'habitatges lliures i els d'habitatges de promoció pública i, a la vegada, que aquests no superin els 70 m2 per habitatge, resultant una edificabilitat bruta real de:

$$35.466,60 \text{ m}^2 / 120.770,30 \text{ m}^2 = 0,29 \text{ m}^2 \text{ sostre /m}^2 \text{ sòl.}$$

Densitat:

	Nombre d'habitatges			Sup. àmbit ha	Densitat Hab./ha
	HPP	Règim lliure	Total		
Sector C1	48	34	82	3,8675	21,20
Sector C2	48	34	82	3,8690	21,19
Sector C3	56	38	94	4,3404	21,65
TOTAL	152	106	258	12,0770	21,36
	12,50 hab./ha	8,80 hab./ha			

En funció de la implantació real dels habitatges de règim lliure en parcel·les mínimes de 500 m2 i de la limitació de l'edificabilitat a partir del repartiment del 30% i el 70%, es fixa una densitat màxima global de **22 habitatges/ha** per a cada un dels sectors.

6. MODIFICACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL PLA GENERAL.

SECTORS RESIDENCIALS C1, C2 i C3

Art. 222. Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades i d'ús exclusivament residencial.

Art. 223. Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m²s/m²s. Aquesta edificabilitat comprèn la d'ús residencial i la d'altres usos compatibles sense limitació màxima en relació als usos. El 30% d'aquesta edificabilitat s'haurà de reservar per a la promoció d'habitatges de protecció pública.

		Sector C1		Sector C2		Sector C3		TOTAL	
Habitatges HPP Règim general	nº	32		32		37		101	
	m2	2.240		2.240		2.590		7.070	
Habitatges HPP Règim taxat	nº	16		16		19		51	
	m2	1.120		1.120		1.330		3.570	
TOTAL Habitatges HPP	nº	48		48		56		152	
	m2	3.360	30,00%	3.360	30,00%	3.920	30,00%	10.640	30,00%
Habitatges Lliures	nº	34		34		38		106	
	m2	7.840	70,00%	7.840	70,00%	9.146	70,00%	24.826	70,00%
TOTAL sostre	nº	82		82		94		258	
	m2	11.200		11.200		13.066		35.466	

b) Densitat

La densitat màxima d'habitatges es fixa en 22 habitatges/ha.

c) Distribució del sòl

El sòl es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten d'acord amb els següents percentatges:

Aprofitament públic:

	Sector C1	Sector C2	Sector C3	TOTAL
Sòl destinat a:	%	%	%	%
- Vialitat i estacionaments	24,56	20,00	18,50	20,92
- Equipaments	-	20,00	-	6,41
- Espais lliures per a zones verdes	15,44	-	21,50	12,67
	40,00	40,00	40,00	40,00

Aprofitament privat:

Sòl destinat a:	Sector C1 %	Sector C2 %	Sector C3 %	TOTAL %
- Habitatges règim lliure	48,90	48,25	48,48	48,54
- Habitatges HPP. Règim general i concertat	10,35	10,50	11,52	10,82
	59,25	58,75	60,00	59,36

d) Vialitat

La vialitat secundària ha d'observar els següents paràmetres:

- L'amplada mínima del paviment serà de 6 m.
- Hi haurà voravies, a ambdós costats, amb una amplada mínima d'1,5 m.
- El pendent màxim serà del 10%.
- El radi de curvatura intern mínim serà de 8 m., amb un pendent màxim del 6%.
- Si el radi de curvatura intern és de 12 m., el pendent màxim pot ésser del 9%.
- **S'hauran d'urbanitzar els vials de fora de l'àmbit necessaris per a la connectivitat amb la trama urbana existent.**

El planejament derivat que desenvolupi el sector C i el projecte d'urbanització corresponent hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el supòsit de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre l'autovia C-17, el promotor haurà d'executar a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació de les carreteres, cal obtenir l'autorització preceptiva de l'administració titular de la via

Art. 224. Regulació d'usos

1. L'ús global d'aquesta zona és el residencial, tant de caràcter lliure com de protecció oficial, en la modalitat de règim general i de règim concertat. Les proporcions entre els tipus d'habitatges són les que fixa l'article 223, punt a) d'aquesta normativa. Els espais susceptibles d'aprofitament privat adscrits a l'ús residencial fluctuaran del 85% al 100%.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

- Comercial
- Hoteler
- Recreatiu
- Sanitari - assistencial
- Educatiu
- Socio - cultural
- Esportiu

Els adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 0% i un 12%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en la categoria 1ª.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 0% i un 5%.

4. S'admet també l'ús agrícola especialitzat (floricultura, horts i equivalents).

Art. 225. Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació

Edificació aïllada. Normalment l'edificació serà unifamiliar. S'admet, tanmateix, la construcció d'un edifici aparellat quan el solar adscrit a la construcció tingui una dimensió que tripliqui la fixada com a mínima.

Es defineix el tipus d'edificació plurifamiliar aïllada exclusivament per als habitatges de protecció pública.

2. Dimensió i forma de les illes

El Pla Parcial determinarà la configuració i la mida de les illes edificables, tenint en compte l'estructura de la vialitat i la topografia.

La dimensió mínima de cada illa serà de 7.000 m². Les illes hauran de tenir una amplada mínima de 25 metres, quan es defineixi una única línia de parcel·lació i de 50 metres en els altres casos.

La dimensió de les illes es considerarà amb els terrenys fora de l'àmbit que també formin part d'aquestes.

3. Parcel·la mínima

a) *Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 500 m². S'exceptua el supòsit de parcel·les de superfície inferior la preexistència de les quals quant a aquest Pla General, s'acrediti registralment.*

b) *L'amplada mínima de parcel·la serà de 12 m.*

c) En el cas dels habitatges de protecció pública les parcel·les no podran tenir una superfície inferior a 1.000 m² per a cada edifici plurifamiliar. L'amplada mínima d'aquestes parcel·les serà de 24 metres.

4. Ocupació per l'edificació i definició dels espais lliures privats

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 30%.

La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les s'efectuarà tenint en compte l'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada reguladora i les condicions de separació.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima admesa serà de 9,25 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

6. Separacions

L'edificació haurà de separar-se dels lindars les següents distàncies mínimes:

- Façana: 5 metres
- Laterals : 3 metres
- Fons: 5 metres

Edificis de protecció pública:

- Façana: 5 metres
- Laterals: 3 metres
- Fons: 5 metres

7. QUANTIFICACIONS GENERALS

A continuació es relacionen les dades generals del sector en forma de quadre, amb les dades comparades dels tres sectors, en les que es veu que les diferències relatives màximes són de l'ordre d'un 0,76%.

Distribució del sòl:

Zona /sistema	Sector C1		Sector C2		Sector C3	
	m2	%	m2	%	m2	%
Vialitat i estacionament	9.499,67	24,56	7.737,90	20,00	8.029,78	18,50
Espais lliures per a zones verdes	5.970,57	15,44	---	---	9.331,91	21,50
Equipaments públics	---	---	6.964,28	18,00	---	---
CEIP Pau Vila	---	---	774,00	2,00	---	---
TOTAL CESSIONS	15.470,24	40,00	15.476,18	40,00	17.361,69	40,00
Torrent	293,33	0,75	483,63	1,25	---	---
SUMA D'ESPAIS PÚBLICS	15.763,57	40,75	15.959,81	41,25	17.361,69	40,00
Sòl privat	18.911,87	48,90	18.668,14	48,25	21.042,55	48,48
Sòl reserva HPP	4.000,17	10,35	4.062,50	10,50	5.000,00	11,52
SUMA SÒL PRIVAT	22.912,04	59,25	22.730,64	58,75	26.042,55	60,00
TOTAL ÀMBIT	38.675,61	100,00	38.690,45	100,00	43.404,24	100,00

Zona /sistema	Total Sectors C1 + C2 + C3		Pla General vigent
	m2	%	%
Vialitat i estacionament	25.267,35	18,02	25,00
Espais lliures per a zones verdes	15.302,48	15,57	10,00
Equipaments públics	6.964,28	5,77	5,00
CEIP Pau Vila	774,00	0,64	---
TOTAL CESSIONS	48.308,11	40,00	40,00
Torrent	776,96	0,64	---
SUMA D'ESPAIS PÚBLICS	49.085,07	40,64	40,00
Sòl privat	58.622,56	48,54	---
Sòl reserva HPP	13.062,67	10,82	---
SUMA SÒL PRIVAT	71.685,23	59,36	60,00
TOTAL ÀMBIT	120.770,30	100,00	100,00

8. INFORME AMBIENTAL

Els plans parcials dels tres sectors, objecte de la present Modificació Puntual del Pla General hauran d'incloure en la seva documentació un informe ambiental i d'avaluació de la mobilitat generada.

El contingut d'aquest informe ambiental haurà d'analitzar els aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada de cada un dels sectors, tot segons el que fixen els articles 70 i 100 del Reglament de la llei d'Urbanisme D305/2006 de 18 de juliol.

Tot i que les superfícies d'actuació de cada un dels sectors són de poca entitat i que formen part de la trama urbana ja consolidada, s'hauran d'identificar els requeriments ambientals més significatius i les mesures de protecció necessàries perquè els impactes de les intervencions estiguin d'acord amb la legislació ambiental aplicable.

Especialment en la identificació dels requeriments ambientals s'hauran de tenir en compte els que fan referència a la qualitat de l'ambient atmosfèric, a la contaminació acústica i lluminosa i al tractament dels sòls contaminants.

L'avaluació de la mobilitat generada haurà de justificar les noves implantacions, segons el que determina la legislació sobre mobilitat, d'acord amb l'article 71 del Reglament de la llei d'Urbanisme D-305/2006 de 18 de juliol.

Granollers, juny de 2015.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA