

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG. CONCA DEL BESÓS – C/ ARENYS –
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

PLA DE MILLORA URBANA

ÍNDEX DEL DOCUMENT

- Memòria.
- Documentació gràfica.
- Normes Reguladores.
- Avaluació econòmica, viabilitat i Pla d'etapes.
- Estudi de mobilitat.
- Informe Ambiental.

- Annex I: Estudi de la Mobilitat Generada
- Annex II: Estudi de la contaminació del sòl.

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG. CONCA DEL BESÓS – C/ ARENYS –
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

MEMÒRIA

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. Resum de dades.
2. Marc legal i planejament.
3. Justificació i conveniència.
4. Objectius i criteris d'ordenació.
5. Compromisos de la propietat i garanties.

1. RESUM DE DADES

DOCUMENT	Pla de Millora Urbana en sòl urbà consolidat, segons l'article 68 del Text Refós de la llei d'Urbanisme, DL 1/2005.
EMPLAÇAMENT	Illa formada pels carrers Passeig Conca del Besòs, C/ Arenys i C/ Manuel de Falla. GRANOLLERS (Barcelona).
PROPIETAT	IMMOPAT CONSULTORIA, SL CIF: B-63067367
AUTOR DEL PLA DE MILLORA	FERRAN LLISTOSELLA ARQUITECTES, SLP NIF: B-63234314 (Ferran Llistosella Vidal / Núm. Col·legiat: 6.023-2)
EXPEDIENT	Núm. 631-07 / Text Refós Novembre 2011
SUPERFÍCIE DE L'ACTUACIÓ	8.928,00 m ² / 0,8928 ha
EDIFICABILITAT BRUTA	e= 2,00 m ² sostre / m ² sòl = 17.856,00 m ²
DOCUMENTS DEL PLA DE MILLORA URBANA	• Memòria. • Plànols d'informació. • Plànols d'ordenació. • Normes Reguladores. • Avaluació econòmica, viabilitat i Pla d'etapes. • Informe ambiental. • Annex I: Estudi de la Mobilitat Generada • Annex II: Estudi de la contaminació del sòl.

**DETALL DE LA
DOCUMENTACIÓ
GRÀFICA**

Plànols d'informació

1. Planejament vigent i situació.....s.e.
2. Plànol cadastral.....e.1:500
3. Topogràfic.....e.1:750
4. Xarxa de gas existent.....e.1:750
5. Xarxa d'electricitat existent.....e.1:750
6. Xarxa d'aigua existent.....e.1:750
7. Xarxa de telecomunicacions existent.....e.1:750

Plànols d'ordenació

8. Distribució del sòl / Zonificació.....e.1:500
9. Regulació de l'edificació. Planta.....e.1:500
10. Esquema geomètric.....e.1:750
11. Regulació de l'edificació. Seccions.....e.1:500
12. Ordenació de l'entorn.....e.1:750
13. Xarxes d'infraestructures.....e.1:750

Plànols no normatius

14. Proposta de distribució / Plantes -3/-2.....e.1:1000
15. Proposta de distribució / Plantes -1/Baixa.....e.1:1000
16. Proposta de distribució / Plantes 1a/2a.....e.1:1000
17. Proposta de distribució / Plantes 3a/4a/5a.....e.1:1000
18. Prop. de distribució / Façanes - seccions.....e.1:1000
19. Vistas.e

2. **MARC LEGAL I PLANEJAMENT**

El present document de Pla de Millora Urbana es redacta seguint les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística de Granollers, del text refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost, el reglament de la llei DL 305/2006 de 18 de juliol i del DL 1/2007 de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística.

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana compren una zona urbana que fins fa poc ocupava una indústria i que el nou Pla d'Ordenació classifica com a **Sòl Urbà** amb la zonificació **Clau 7 – Zona de transformació opcional de l'ús industrial**.

Les condicions d'ordenació i de desenvolupament que fixa el POUM per aquesta zona són les que es recullen en els articles del 231 al 234 de les seves Normes Urbanístiques.

En el present cas el Pla de Millora Urbana opta per la transformació dels usos i, per tant, són d'aplicació les determinacions específiques dels articles 232, 233 i 234.

Com a síntesi d'aquestes determinacions es relacionen aquí les més significatives:

- Distribució del sòl:
 - Sòl privat $\leq 70\%$
 - Sòl públic $\geq 30\%$
- Edificabilitat bruta:
 - $2,00 \text{ m}^2$ sostre/ m^2 sòl i
 - $8,00 \text{ m}^3$ volum/ m^2 sòl
- Condicions d'edificació:
 - Ocupació màxima:
 - 70% del sòl privat a PB + 1
 - 40% del sòl privat a PB + 7
 - Separacions:
 - Cos baix 5 m a carrers i límits
 - Cos alt 5 m a carrers
7,5 m a límits del sector
15 m entre dos cossos alts.
 - Alçada mínima lliure:
 - 3,25 m. entre plantes (inclòs un forjat).

- Condicions d'ús:
 - Les que fixa l'article 234.
- Cessions públiques:
 - Espais lliures amb continuïtat amb els existents.
 - Espai lliure lineal de 10 m d'amplada mínima entre els carrers d'Arenys i Mataró.
- Aprofitament mitjà:
 - S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic.
- Urbanització:
 - Implantació de cablejat de telecomunicacions connectat a la xarxa a peu de parcel·la.

El desenvolupament de les edificacions que defineix el present Pla de Millora Urbana haurà de complir totes les determinacions que la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació General fixa per a la ordenació d'edificació aïllada i totes les altres determinacions de caràcter general de la mateixa normativa que puguin afectar-lo.

3. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

Antecedents

L'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana està format pels terrenys que ocupava la indústria NUFARM, SA, que ha traslladat les seves instal·lacions.

Aquest àmbit el fixa el Text Refós del POUM de Granollers dins de la illa formada pels carrers Passeig de la Conca del Besòs, carrer d'Arenys, carrer Manuel de Falla i carrer Mataró. L'àmbit comprèn gran part d'aquesta illa. La resta de la illa la formen terrenys municipals destinats a aparcament públic i zona verda.

Justificació i conveniència.

El Pla de Millora es justifica en base a les determinacions del Pla d'Ordenació Municipal, Text Refós del 2006, que qualifiquen el sector de canvi de l'ús industrial i les expectatives que aquest canvi pot produir en la promoció de noves activitats comercials en un sector consolidat i situat a tocar del centre neuràlgic de la ciutat.

L'illa on se situa l'actuació objecte del present Pla de Millora Urbana reuneix per si mateixa i per la situació estratègica en el municipi, les condicions objectives per la creació d'un centre comercial col·lectiu del tipus GECT (Gran Establiment Comercial Territorial) i un petit establiment hotel·ler o oficines.

El mateix POUM de Granollers atorga a aquesta zona la qualificació de Clau-7 – Transformació de l'ús industrial, essent l'ús comercial un dels usos que pot implantar-se en el cas d'optar per la transformació. Aquesta opció obliga a la cessió del 30% en sòl lliure d'ús públic i a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, a canvi d'un augment de l'edificabilitat.

Aquestes determinacions del planejament també donen a l'illa objecte del present Pla de Millora, unes condicions idònies per a la implantació del centre comercial i els usos compatibles esmentats.

Tot i amb això, l'illa de l'emplaçament d'aquest centre està fora de la delimitació de la Trama Urbana Consolidada del municipi de Granollers, definida per la resolució del director general d'Urbanisme del 15 d'octubre de 2010 (última modificació), encara que està envoltada per tres dels seus costats, a poca distància, amb zones residencials que formen part d'aquesta trama urbana consolidada.



Trama Urbana Consolidada

Segons el punt 4 de l'article 9 del DL 1/2009 del 22 de desembre d'Ordenació dels equipaments comercial, el tipus d'establiment GECT només es pot implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o assimilables a aquests que siguin capital de comarca.

El mateix punt 4 de l'article 9 també diu que *“Excepcionalment aquests establiments es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic urbà.*

Els apartats a) i b) del punt 3 són els següents:

- a) *Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviària que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, [...] Aquest no és el present cas.*
- b) *Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:*
 - 1) *L'emplaçament ha estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.*

- 2) *El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.*
- 3) *L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.*
- 4) *L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de aprades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.*

En el present cas, Granollers és capital de comarca i té, segons el cens de l'any 2010, 59.698 habitants.

En quant a la localització fora de la trama urbana es pot justificar en primer lloc per la seva ubicació estratègica en el teixit urbà consolidat, per la proximitat al centre de la ciutat i perquè es pot considerar que es compleixen les quatre condicions que marca el punt 3 de l'article 9 de la DL d'ordenació dels equipaments comercials:

1) Continuïtat física amb el teixit urbà residencial:

L'illa on se situa l'actuació està situada en una zona de la ciutat que està envoltada de la trama urbana consolidada per tres costats: per la banda Oest pel barri de l'estació dels ferrocarrils del Nord, a una distància d'una illa a uns 180 m, per la banda Nord pel barri del Congost, separada per la illa que ocupa la fàbrica de sabons i a una distància d'uns 300 m, i per la banda Est pel barri dels instituts situat a uns 140 m a l'altra banda del riu Congost.

En aquest punt el riu Congost té dos vials que recorren els seus marges (o un vial desdoblant) que formen part dels eixos principals estructuradors de la xarxa viària de la ciutat.

La barrera que podria ser el riu Congost, a la banda més propera de l'actuació a la trama urbana consolidada es pot considerar permeable, doncs la passarel·la per a vianants i bicicletes, situada en front de l'accés principal del solar, forma part de l'eix transversal que des de la plaça de la Porxada a través del carrer Sant Josep i carrer Joan Camps, que marca l'itinerari cap als instituts, cap a les zones de parc dels marges del riu Congost i cap al barri de l'estació del Nord, a l'altra banda del riu.



La connexió a través de la passarel·la en l'actualitat ja es fa servir molt i des del moment en què es va posar en servei, l'activitat a la zona del marge dret del riu Congost ha crescut significativament.

La passarel·la té 3,50 m. d'amplada i 70 m. de recorregut. Els accessos a la passarel·la estan formats per escales i per rampes que compleixen la normativa d'accessibilitat per a minusvàlids i la seva amplada permet l'accés de bicicletes.

La connexió del trànsit rodat es fa per el vial de la carretera de Lliçà, a través de la rotonda situada a uns 300 m., després del pont de la plaça de la Constitució. Aquest pont sobre el riu Congost té una amplada de 25 m., amb una calçada per a vehicles d'11 m., amb dos carrils per cada sentit i unes voreres per a vianants de 7 m. d'amplada cada una.

El POUM preveu una futura connexió viària a tocar de la passarel·la, que connecti la rotonda de davant del solar amb el vial paral·lel a l'altre cantó del riu entroncant amb el carrer Joan Camp.

2) Planejament, ús comercial amb caràcter dominant o principal:

El present Pla de Millora Urbana determina en l'article 32 (Usos globals) de les seves Normes Reguladores que l'ús preferent que es defineix en la zona és el comercial i que aquest ús haurà de prevaldre sobre els altres usos compatibles, amb una implantació que superi el 70% de l'aprofitament.

3) Parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC:

El Pla de Millora Urbana comprèn un àmbit situat en una illa independent amb un únic propietari i en la que, a part de la present actuació hi ha una zona d'aparcament municipal a l'aire lliure i una zona de verd públic.

Aquesta illa està situada entre els carrers d'Arenys al Sud, carrer de Manuel de Falla a l'Oest, carrer de Mataró al Nord i l'Avinguda de la Conca del Besòs a l'Est.

Els accessos principals a l'actuació que defineix el present Pla de Millora Urbana se situaran a tocar de l'avinguda de la Conca del Besòs, davant de la connexió de vianants i bicicletes que uneix la zona amb la trama urbana a l'altra banda del riu mitjançant la passarel·la.



El passeig de la Conca del Besòs és un vial del marge dret del riu Congost de recent urbanització, que s'ha creat per desdoblar els eixos viaris longitudinals consolidats del marge esquerre del riu.

Aquest vial té una amplada de 23,50 metres suficient per permetre còmodament l'ús dels recorreguts de vianants i de les bicicletes coincidint amb una capacitat important de trànsit rodat.

Aquest vial ha estat dimensionat per damunt de les necessitat que li atorgava el Pla de Mobilitat Urbana de l'octubre de l'any 2008. Així ara té capacitat per unes voreres amples amb carril bici, quatre carrils de circulació i aparcament als dos costats.

La intensitat de trànsit rodat actual permet, de moment, ocupar un carril de circulació per fer els girs a l'esquerra i un altre per ampliar l'aparcament, convertint el d'un costat en bateria.

En aquest moment la xarxa de vianants i els carrils per a bicicletes d'aquest vial estan connectats amb eficàcia amb la trama urbana consolidada, tant per la passarel·la com pels dos ponts, situats un al Nord i l'altre al Sud.

Així doncs, el passeig de la Conca del Besòs, vial principal en el que es recolza l'actuació, té la capacitat i les condicions de complement de la xarxa viària de la ciutat, passant a ser un dels eixos estructuradors del nou creixement i de la transformació de les zones del marge dret del riu Congost.

4) Situació a menys de 200 metres d'una parada de transport públic:

L'Estudi de Mobilitat que acompanya el present Pla de Millora Urbana, dins del seu estudi de la mobilitat generada i les actuacions que preveu per absorbir la demanda dels viatges en transport públic, proposa una modificació del recorregut de la línia 3 de transport municipal de Bus, que ara té un recorregut de circumval·lació, de tal manera que amb una desviació d'uns 350 m. per l'avinguda de la Conca del Besòs tindria parada a la rotonda situada davant de l'accés principal de l'actuació, a uns 30 metres.

Aquesta modificació de recorregut, segons consta en l'Estudi de Mobilitat, s'ha estudiat amb els tècnics municipals que han donat el seu vist i plau.

Els costos d'aquesta variació seran assumits per els mateixos promotors del sector, durant 10 anys, cosa que es fa constar en els diferents documents del present Pla de Millora Urbana.

4. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

Els objectius i criteris d'ordenació que fixa aquest document són, tant de caràcter general, directament relacionats amb la situació del solar i el seu entorn, com de caràcter concret per definir aspectes particulars dels espais públics o de les edificacions.

Espais públics.

L'ordenació dels espais públics segueix el criteri general d'ampliar els espais públics existents, tal com recomana la normativa del POUM.

Així es destina una franja de 5 metres d'amplada com ampliació de la vorera del carrer Manuel de Falla, tal com fixa el POUM per a tot el vial eix de la zona industrial.

Una altra franja d'espai lliure completarà l'espai al voltant de la rotonda del Passeig de la Conca del Besòs, també com ampliació de la zona de vianants, davant dels accessos principals a la nova actuació.

La resta de la zona lliure de cessió es concentrarà a la part Nord de l'àmbit, a tocar de la zona d'aparcament existent. El seu ús pot ser la incorporació com ampliació i regularització d'aquesta zona o com un complement enjardinat.

En aquesta zona s'inclou el pas de vianants que fixa el POUM per connectar el centre de la ciutat amb l'estació del ferrocarril del Nord, a través de la passarel·la del riu Congost.

El Pla de Millora Urbana contempla l'ordenació de tota la illa que formen els carrers d'Arenys, de Manuel de Falla, de Mataró i el Passeig de la Conca del Besòs, per tal d'integrar la nova proposta en el conjunt.

Espais d'aprofitament privat.

L'ordenació de la proposta es defineix a partir de la voluntat de destinar més del 70% de la superfície edificable a l'ús comercial. D'aquesta manera es planteja un edifici amb ús comercial que ocupi el màxim de superfície en planta baixa, en el primer soterrani i a les plantes primera i segona, per a quatre operadors, i la resta de superfície es concentra en alçada, i es destina a activitats compatibles.

L'accés al conjunt es fa pel front principal de cara al passeig de la Conca del Besòs i a partir dels recorreguts de les zones de verd públic de l'entorn, com pel pas de vianants que travessa l'illa.

L'accés amb cotxe es fa a través de les plantes d'aparcament situades en el segon i tercer soterrani. Des d'aquestes plantes a través d'unes rampes i escales mecàniques o bé per escales o ascensors s'accedeix a les diverses plantes directament en els punts d'entrada dels recintes comercials.

Una part de la primera planta soterrani es destina a càrrega i descàrrega de mercaderies per als operadors, amb tres accessos independents per a cada un dels tres principals, en comunicació directa amb les respectives zones d'emmagatzematge i venda, mitjançant muntacàrregues.

La resta de la planta soterrani es destina a un dels operadors, que té la sala de vendes accessible des de l'accés principal del conjunt, mitjançant escales mecàniques i ascensors, amb una comunicació visual a través dels espais buits al voltant de les escales.

La planta baixa conté l'accés principal que també comunica amb els altres operadors. Un operador ocupa tota la planta baixa amb la sala de vendes, un altre ocupa tota la planta primera i un tercer part de la planta segona en l'edifici alt. A totes les plantes s'hi pot accedir directament també des de l'accés general que prové dels soterranis, tant amb rampes o escales mecàniques com per escales i ascensors.

L'edifici alt, que pot tenir un ús hotel·ler, o d'oficines es planteja en un segon pla, després del volum de l'accés principal. L'accés a aquesta part de l'edifici és independent de la resta i es fa des del front lateral en el pas de vianants, o bé directament des de les plantes d'aparcament.

L'edifici alt consta de quatre plantes per sobre de la planta baixa i la primera general. A la primera de les quatre se situa el quart operador i els espais comunitaris de les altres tres plantes. En aquesta planta hi poden haver accessos directes a la coberta general per zones a l'aire lliure. Les altres tres plantes contindrien les habitacions o els recintes més petits o compartimentats en cas d'oficines.

Les plantes soterranis -2 i -3 es destinen a l'ús d'aparcament amb una capacitat per a 166 i 177 places respectivament, amb un total de 343 places d'aparcament de dimensions 2,50 x 5,0 m a l'interior de l'edifici. Aquestes places es complementen amb 16 situades a l'exterior, amb accés des del carrer Manuel de Falla, resultant un total de **359** places en el conjunt de la implantació.

L'ordenació que el Pla de Millora Urbana estableix en els seus documents defineix les dimensions màximes dels edificis. Les reals seran el resultat de l'estudi més acurat dels projectes específics d'obra.

Tot i aquesta flexibilitat el Pla de Millora Urbana estableix paràmetres o cotes fixes que són de caràcter obligatori, màxim o mínim, això especialment en relació a la vialitat de l'entorn i als gàlibs dels edificis.

El projecte de Reparcel·lació serà el que definirà amb exactitud el 10% de l'aprofitament del sector que s'ha de cedir a l'Ajuntament de Granollers. Aquesta definició s'haurà de dur a terme junt amb un avantprojecte de la proposta edificatòria que ajusti els paràmetres a les superfícies i a la tipologia que defineix el present Pla de Millora Urbana.

Quantificacions generals.

Els paràmetres que regulen el present Pla de Millora Urbana estan en funció de la superfície del seu àmbit.

Segons dades de la documentació gràfica del POUM l'àmbit del Pla de Millora Urbana té la superfície següent:

Superfície total de l'àmbit**8.928,00 m²**

Distribució del sòl.

El Pla General d'Ordenació fixa per a les cessions de sòl públic un mínim del 30% de la superfície total de l'àmbit, sense indicació gràfica de la seva situació.

En el present cas es fixa la distribució del sòl segons el quadre següent i la situació del plànol d'ordenació nº8

Zonificació	m ²	%	POUM
Verd públic de cessió (VP)	2.045,76	22,91	-
Xarxa viària local (XV-2)	632,64	7,09	-
Total sòl públic de cessió	2.678,40	30,00	30,00
Sòl d'aprofitament privat (SP)	6.249,60	70,00	70,00
TOTAL	8.928,00	100,00	100,00

Edificabilitat.

L'edificabilitat total del sector es dedueix de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta que defineix el Pla d'Ordenació General:

$$\text{Edificabilitat màxima} = 2,00 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sòl} \times 8.928,00 \text{ m}^2 = \mathbf{17.856,00 \text{ m}^2}$$

Edificabilitat segons la proposta:

Planta	Activitat comercial		Acti. Hotelera/Oficines		TOTAL	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Soterrani -1	4.247,20		-		4.247,20	
Planta Baixa	4.294,35		80,10		4.374,45	
Planta +1	4.340,10		34,35		4.374,45	
Planta +2	1.664,75		288,15		1.952,90	
Planta +3	-		969,00		969,00	
Planta +4	-		969,00		969,00	
Planta +5	-		969,00		969,00	
TOTAL	14.546,40	81,47	3.309,60	18,53	17.856,00	100,00

Ocupació màxima.

L'ocupació màxima que defineix el POUM per aquest sector té una regulació pels edificis en planta baixa i un pis i una limitació pels edificis en alçada.

Ocupació màxima teòrica:

- Planta Baixa + 1 pis70% parcel·la privada = 4.374,72 m²
Dins d'aquest 70% l'edifici en alçada pot ocupar un 40% de la parcel·la:
- Plantes altes..... 40% parcel·la = 2.499,84 m²

Ocupació segons la proposta:

- Planta Baixa + 1 pis 4.374,45 m² $\equiv$ 69,99% de la parcel·la neta (6.249,60 m²)
- Planta Baixa + 5 pisos..... 1.917,30 m² $\equiv$ 30,67% de la parcel·la neta (6.249,60 m²)

Altures reguladores.

El POUM fixa per a les edificacions de PB + 1 una altura reguladora màxima de **7,50 m**, segons el punt 7 de l'article 233 "Condicions d'edificació".

Pels edificis en alçada les altures reguladores estan relacionades amb el nombre de plantes i amb l'amplada dels vials, tal com fixa el punt 5 de l'article 82 de la Normativa del POUM. En el present cas per a planta baixa i 2 plantes pisos és **11,45 m** i per a planta baixa i 5 plantes pisos l'altura reguladora màxima és de **20,90 m**.

Aprofitament mitjà.

Atenent al que fixa el Text Refós de la Llei del Sòl DL 1/2010, en relació a l'Aprofitament mitjà en el sòl urbà consolidat amb transformació de l'ús, s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

L'aplicació d'aquest 10% d'Aprofitament mitjà tindrà en compte tots els tipus edificatoris amb el seu valor relatiu.

Estructura de la propietat.

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana té un sol propietari, que és la societat **IMMPAT CONSULTORIA, SL** amb CIF B-63067367 i domicili a Sant Celoni, Ctra. de Campins, 61.

5. COMPROMISOS DE LA PROPIETAT I GARANTIES

La propietat del terreny objecte del Present pla de Millora Urbana és única i per tant no s'haurà de constituir Junta de Compensació per dur a terme el desenvolupament urbanístic del sector.

La promotora té capacitat econòmica acreditada per a fer front al desenvolupament urbanístic del sector i adquireix els compromisos següents davant l'administració actuant:

1. Compromís de dur a terme el desenvolupament urbanístic del sector.
2. Compromís d'executar les obres d'urbanització i la implantació dels serveis en els terminis que indica el Pla de Millora Urbana, en especial la xarxa de telecomunicacions per cable a peu de parcel·la i les variacions en el recorregut de les línies de transport públic urbà.
3. Compromís de dur a terme la descontaminació prèvia del sòl si es donen les circumstàncies que fixa el RD 9/2005 de 14 de gener.
4. Compromís de cedir els terrenys destinats a espais públics que fixa el Pla de Millora Urbana.
5. Compromís de cedir a l'Ajuntament els terrenys que corresponen al 10% de l'aprofitament del sector.
6. Compromís de cedir a l'administració municipal les obres d'urbanització i els serveis una vegada estiguin executades, tal com preveu el Pla de Millora Urbana.
7. 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.
8. Compromís de complementar la garantia, si fos necessari, i en els supòsits previstos en el Text Refós de la llei d'urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost.
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.

Granollers, novembre 2011.

Ferran Llistosella Vidal

FOTOGRAFIES DE L'ENTORN



Passeig de la Conca del Besòs



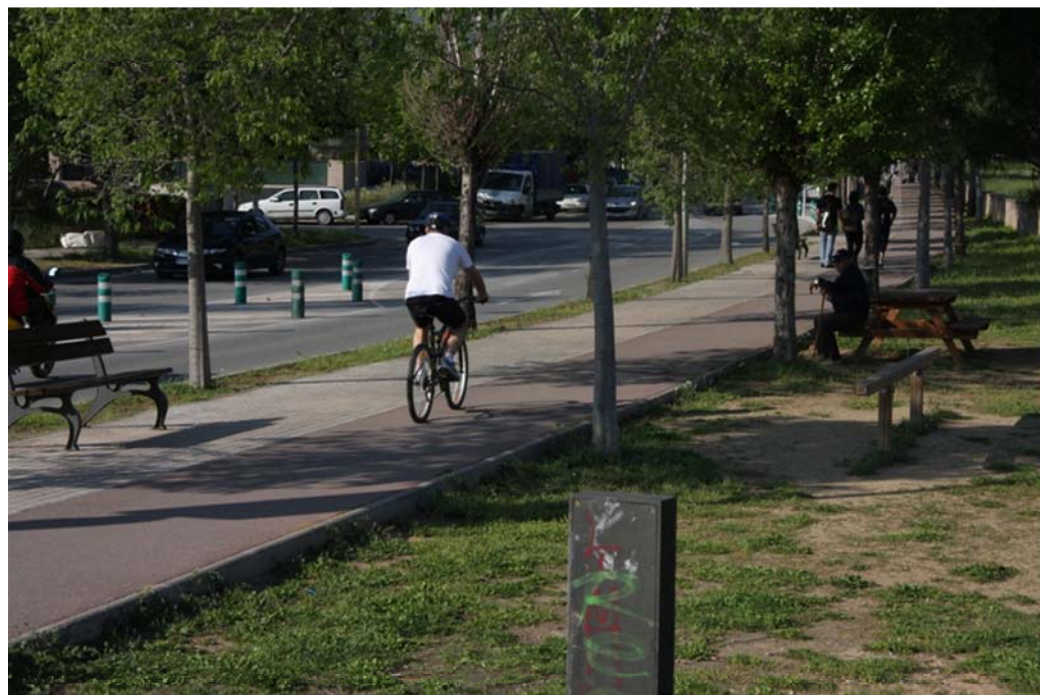
Pas sobre el riu Congost en direcció a la nova actuació



Vista general



Aparcament municipal



Passeig de la Conca del Besòs



Accés adaptat al pas sobre el riu Congost



Pas sobre el riu Congost en direcció al centre urbà de Granollers

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG. CONCA DEL BESÓS – C/ ARENYS –
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

PLA DE MILLORA URBANA

DADES URBANÍSTIQUES

- . POUM de Granollers 2006
- . Sol Urbà
- . Clau 7: Zona de transformació
opcional de l'ús

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

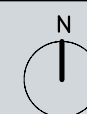
**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

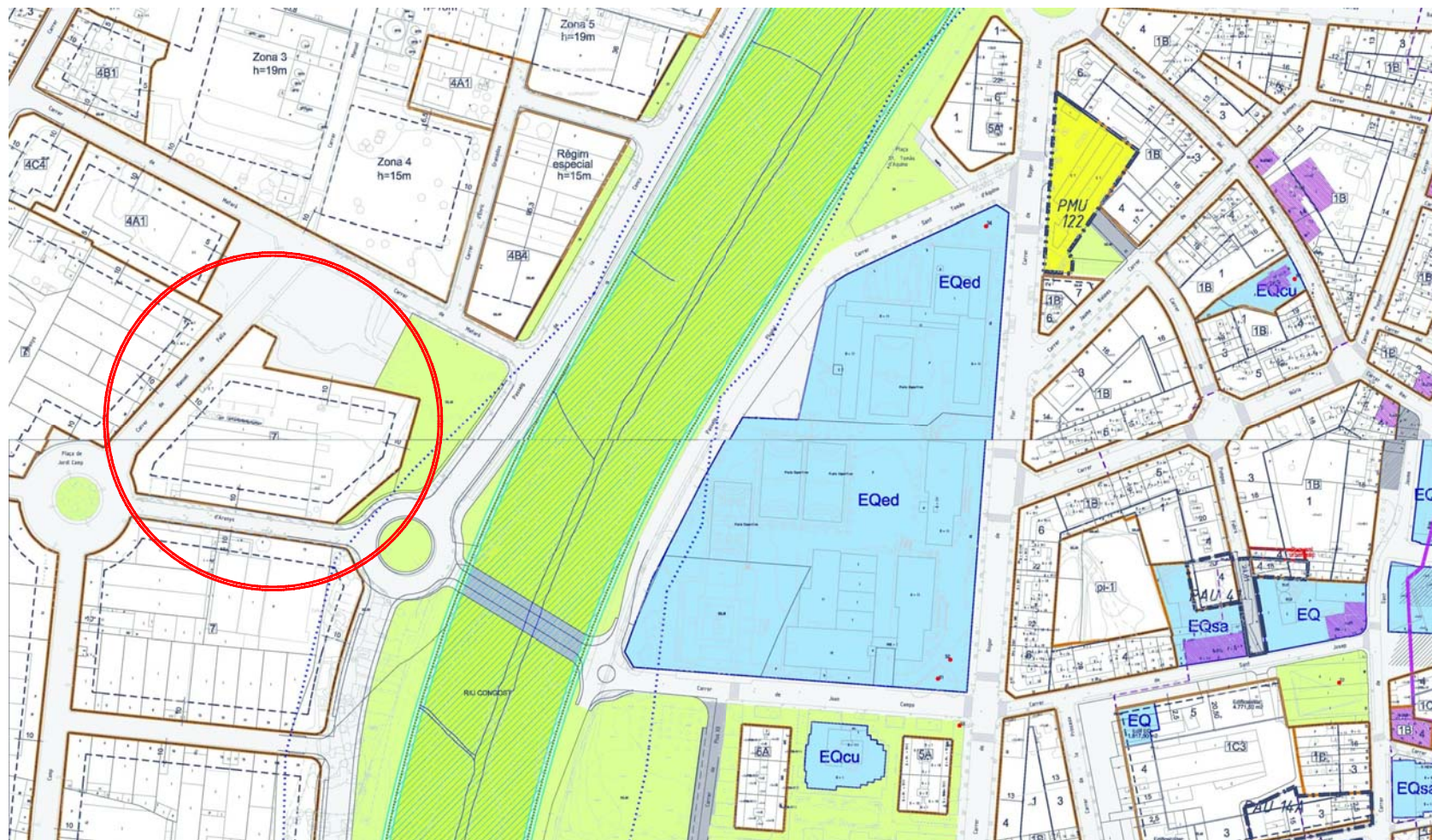
PLÀNOL D'INFORMACIÓ

PLANEJAMENT VIGENT
SITUACIÓ

DIN A3 S/E



1



POUM - TEXT REFOS 2007

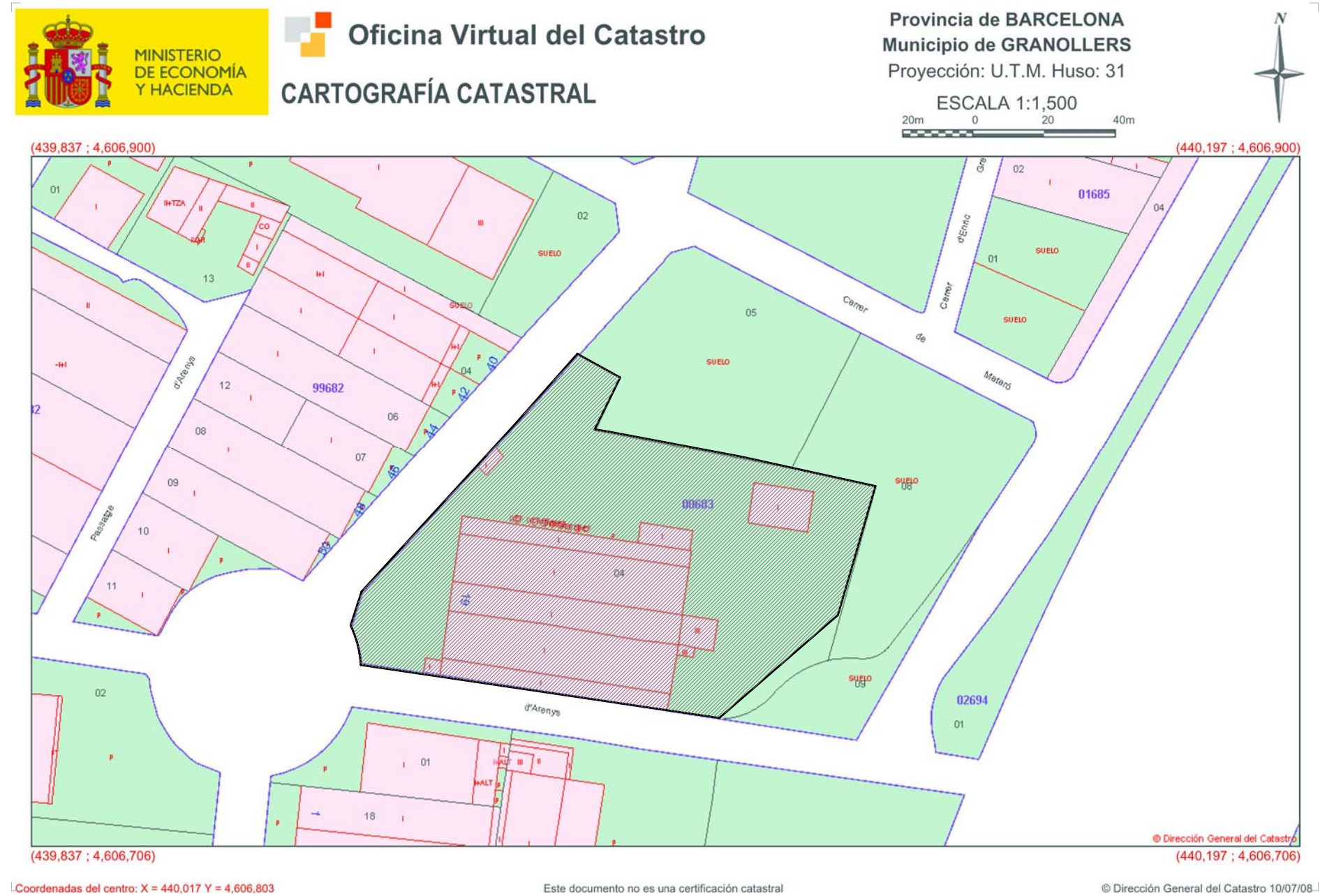
S/E



SITUACIÓ

S/E

PLA DE MILLORA URBANA



INFORMACIÓ CADASTRAL

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

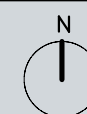
PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
PLÀNOL CADASTRAL

DIN A3 e.1:1500 30m



2

PLA DE MILLORA URBANA

~~PMU - CLAU 7 -~~

PSG CONCA DEL BESÒS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembro 2008
TEXT REFÓS NOV. 2011

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

TOPOGRÀFIC

-DIN A3 e.1:750

3

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

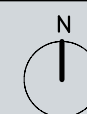
**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES. SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

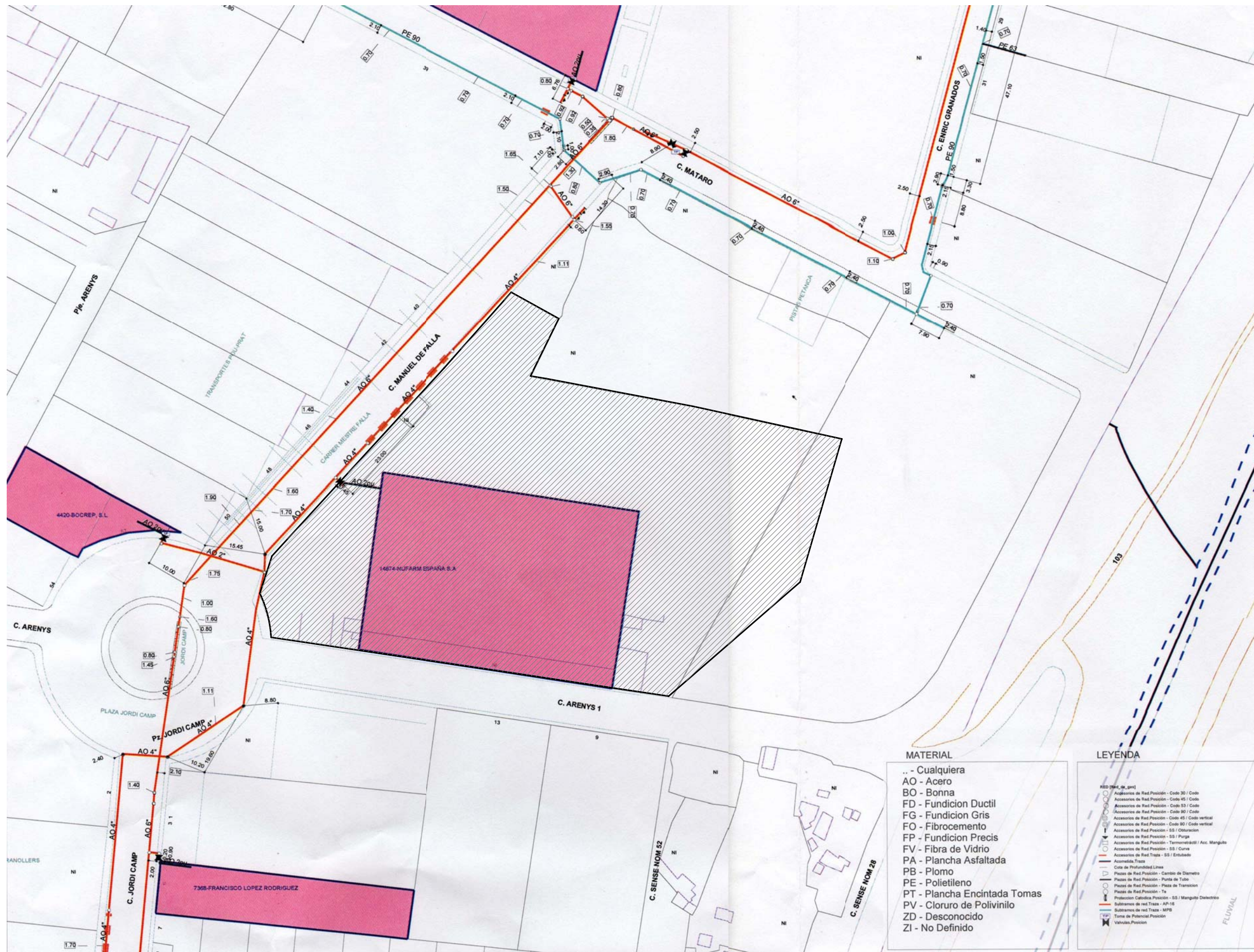
PLÀNOL D'INFORMACIÓ

**XARXA DE GAS EXISTENT
(GAS NATURAL)**

DIN A3 e.1:1000



4



PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

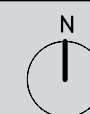
FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

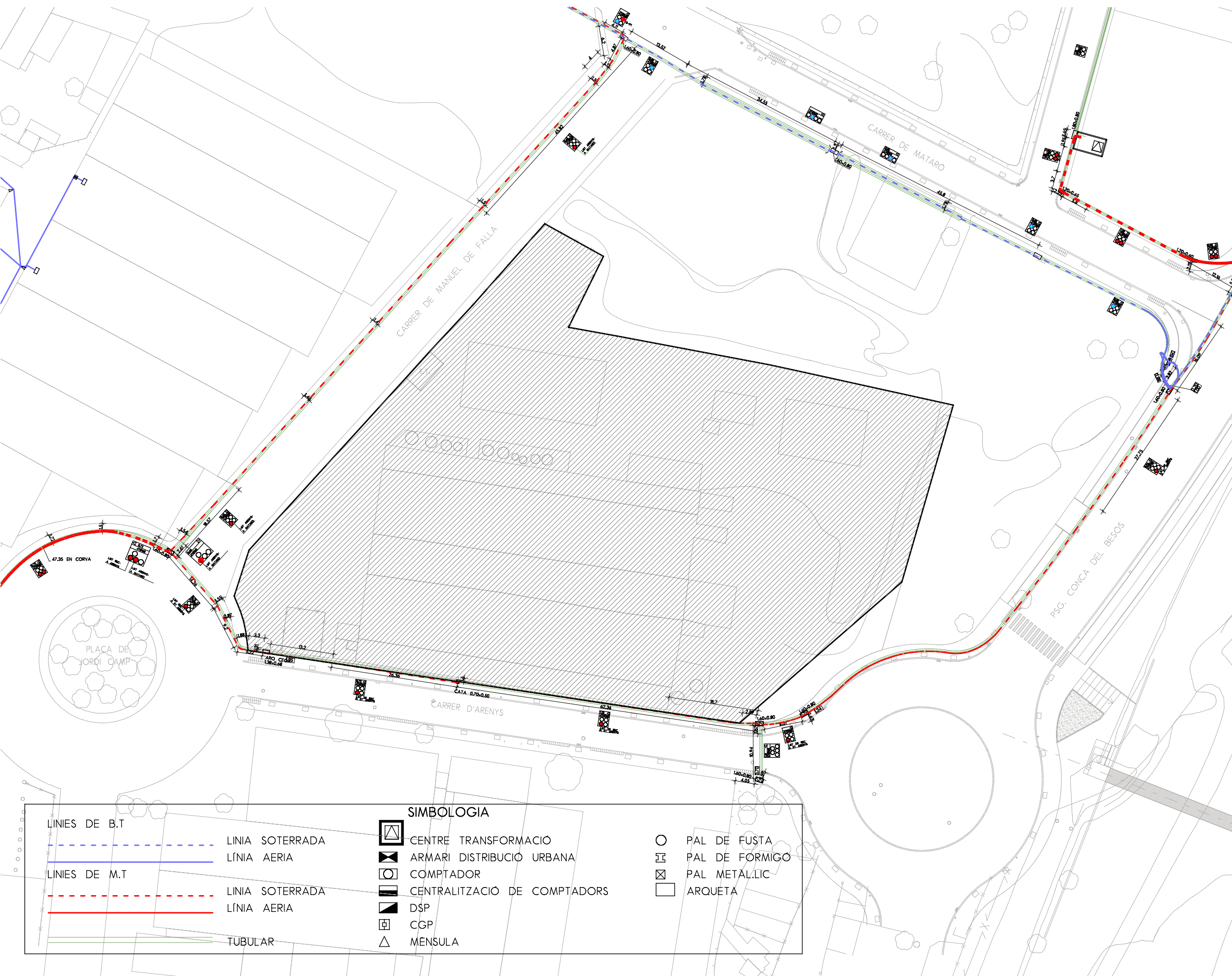
PLÀNOL D'INFORMACIÓ

XARXA D'ELECTRICITAT
EXISTENT (ESTABANELL)

DIN A3 e.1:750



5



PLA DE MILLORA
URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

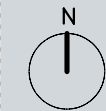
FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

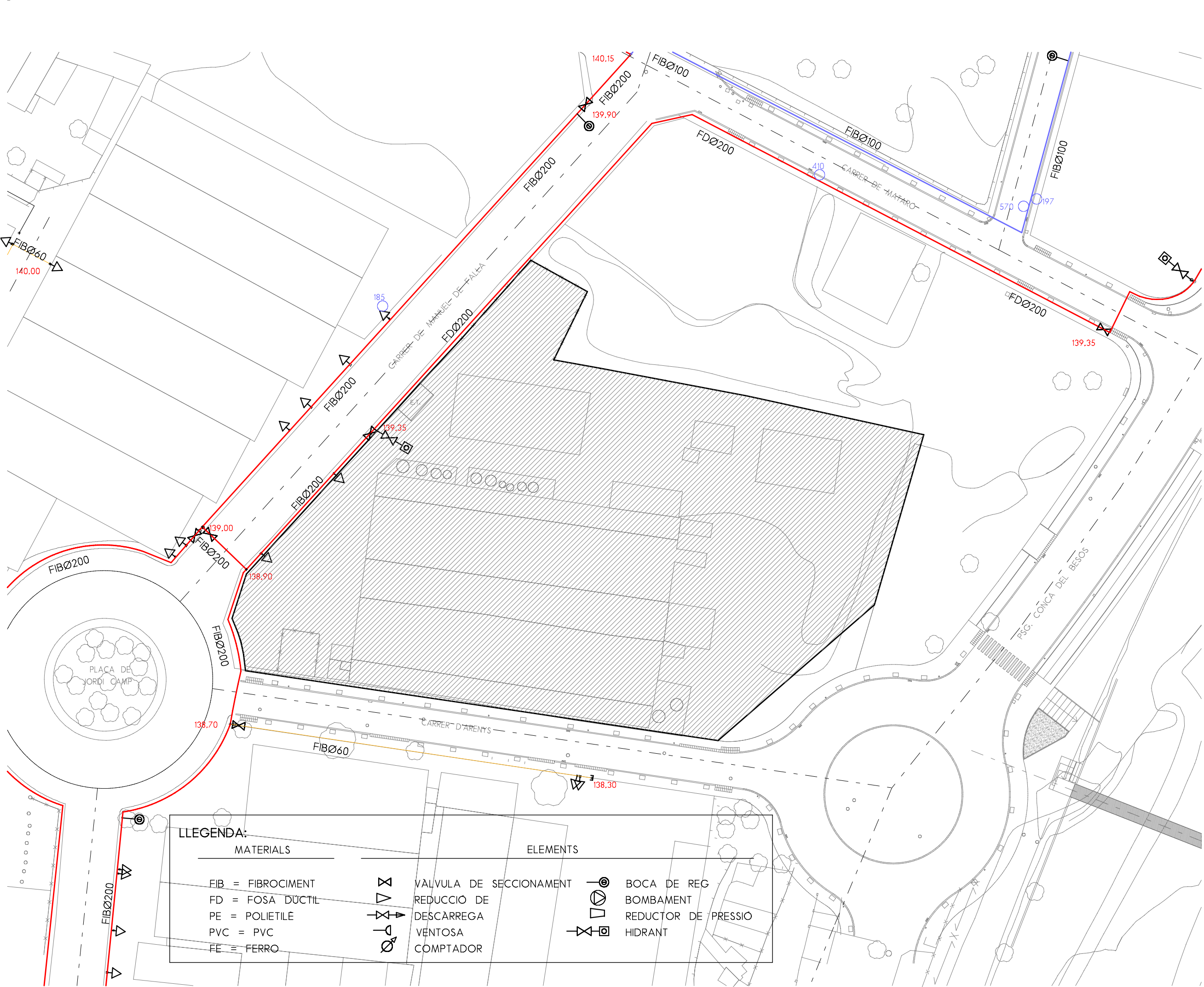
PLÀNOL D'INFORMACIÓ

XARXA D'AIGUA EXISTENT
(SOREA)

DIN A3 e.1:750



6



LLEGENDA:

MATERIALS

FIB = FIBROCIMENT
FD = FOSA DÜCTIL
PE = POLIETILE
PVC = PVC
FE = FERRO

ELEMENTS

VALVULA DE SECCIONAMENT
REDUCCIÓ DE
DESCARREGA
VENTOSA
COMPTADOR

BOCA DE REG
BOMBAMENT
REDUCTOR DE PRESSIO
HIDRANT

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

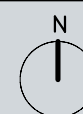
PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES. SLP

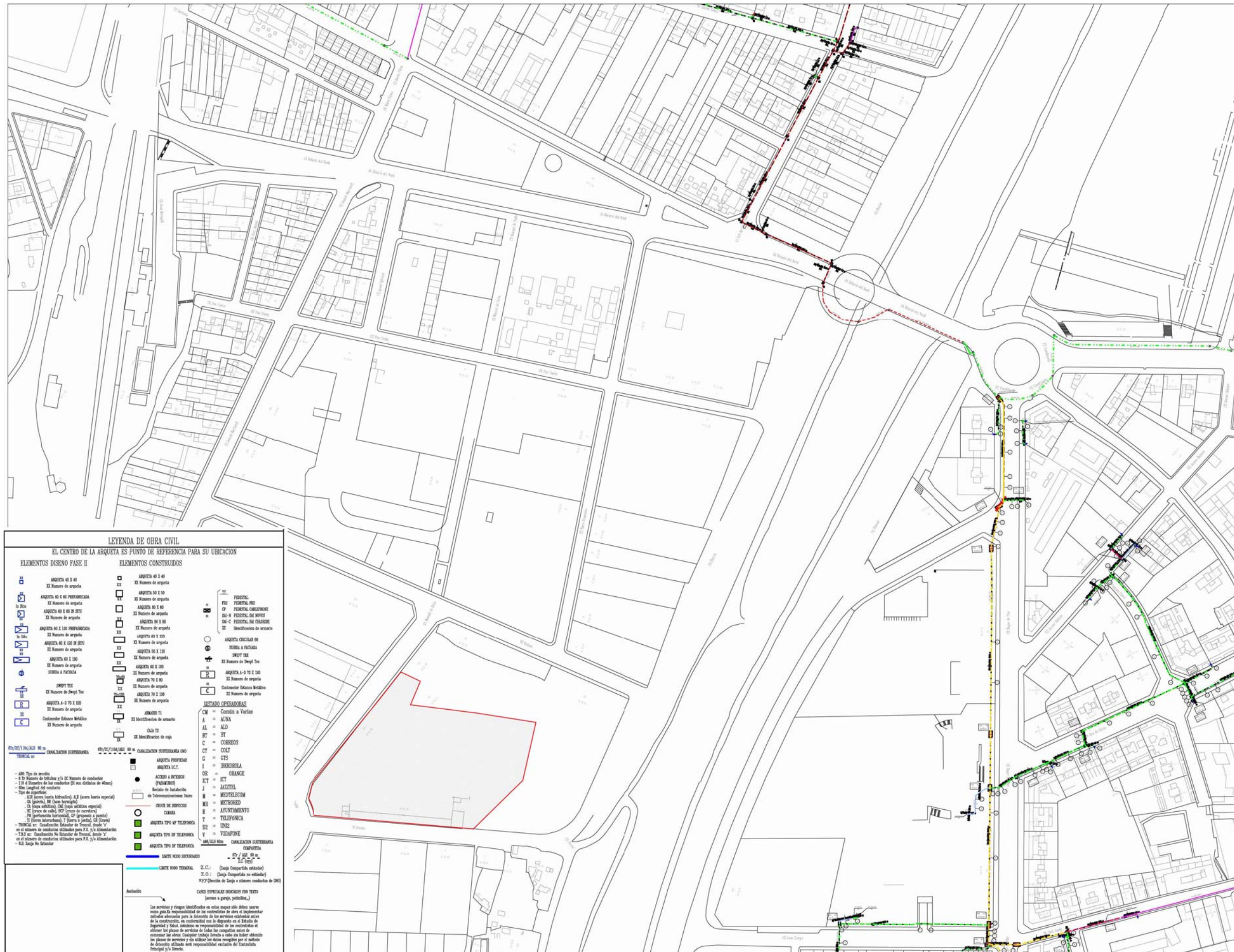
Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REPOS NOV. 2011

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
XARXA DE TELECOMUNICACIONS
PER CABLE EXISTENT (ONO)

DIN A3 e.1:2000 40m



7



PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

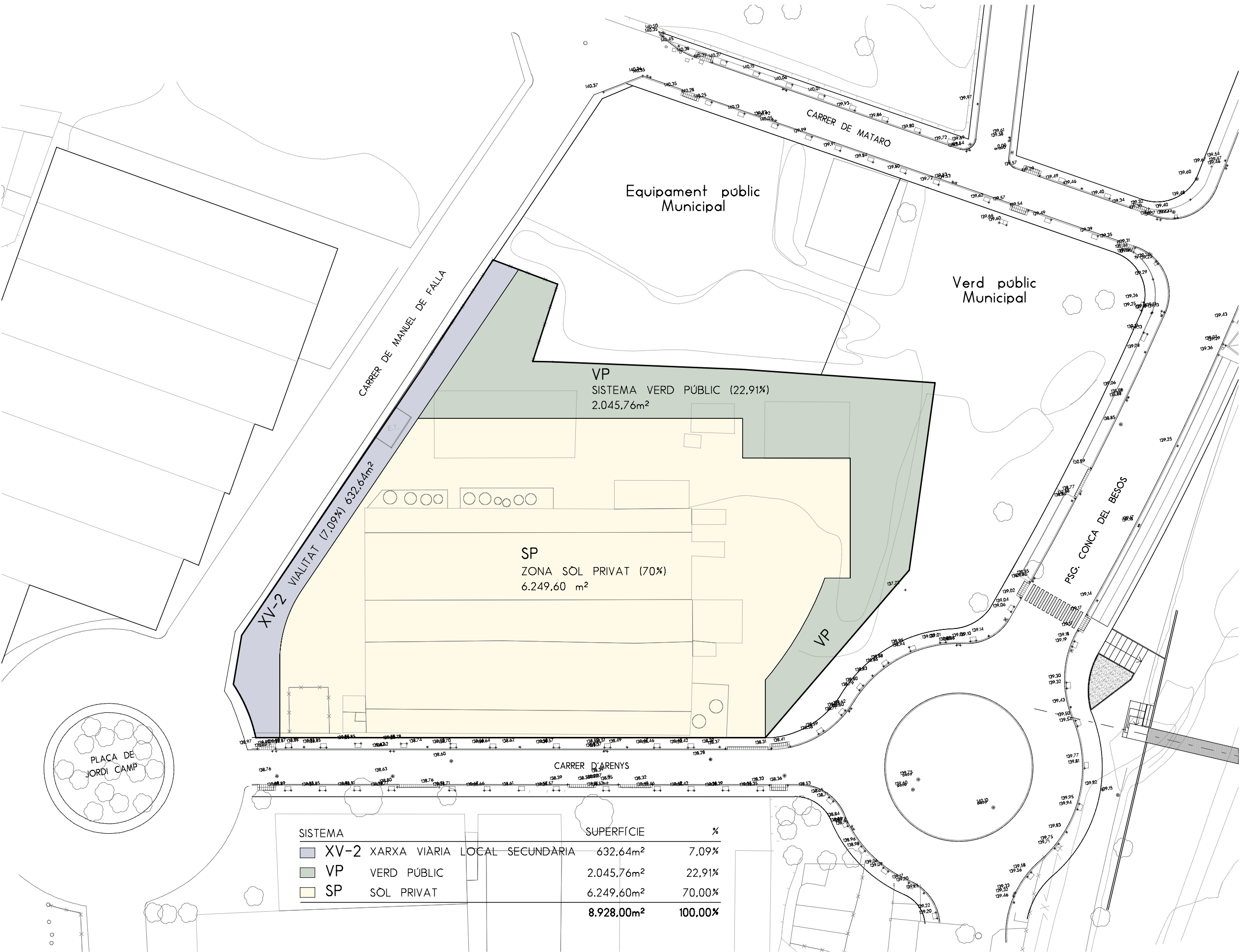
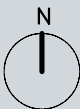
PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP

Exp. nº 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
DISTRIBUCIÓ DEL SOL
ZONIFICACIÓ

DIN A3 e.1:750



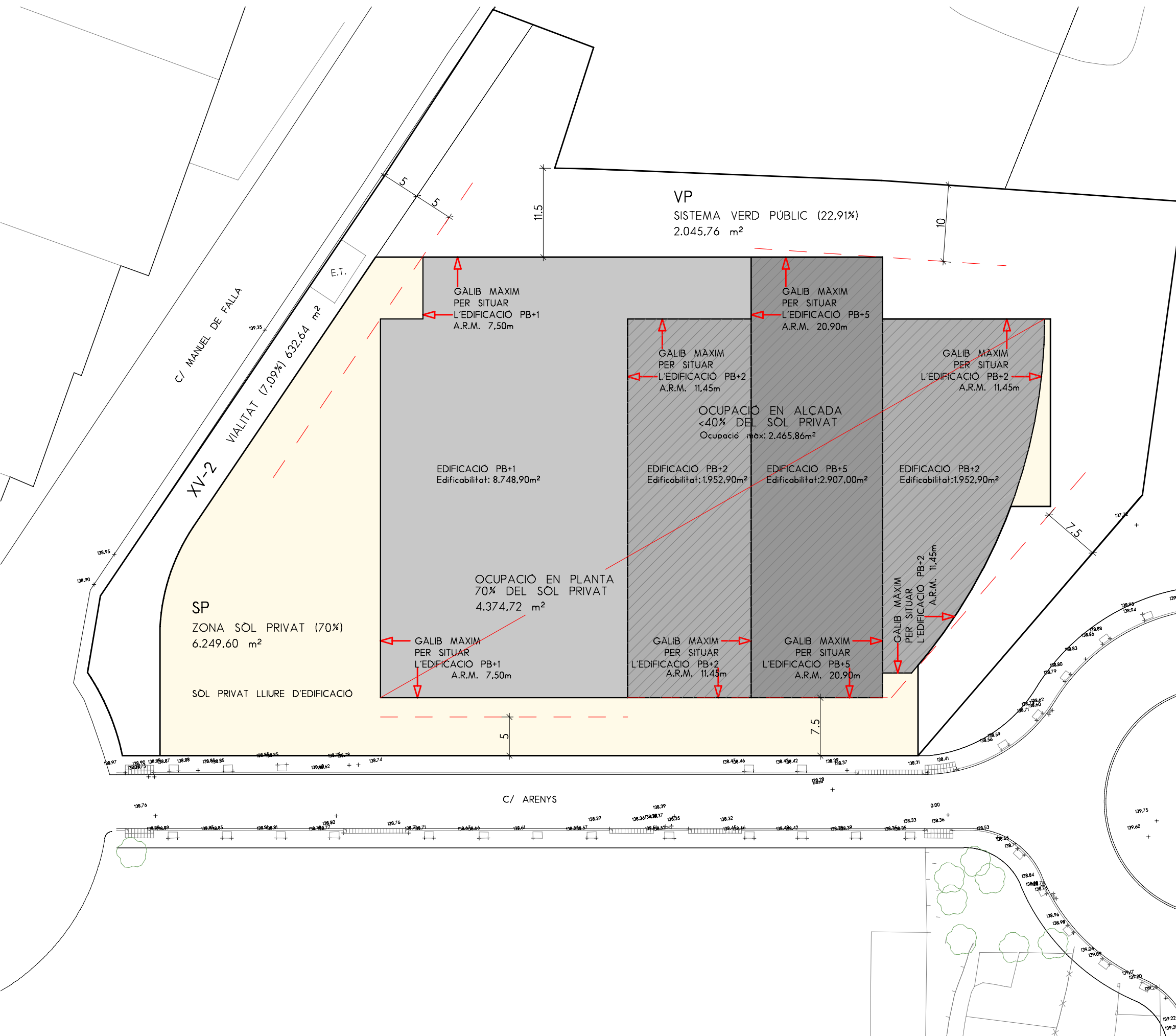
PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

IMMOPAT/CONSULTORIA, SL

Exp. n° 631-07 - settembre 2008
TEXT + REFOS NOV. 2011

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ PLANTA

9



PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembro 2008
TEXT + REFOS NOV. 2011

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
ESQUEMA GEOMÈTRIC

DIN A3 e.1:500

10

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

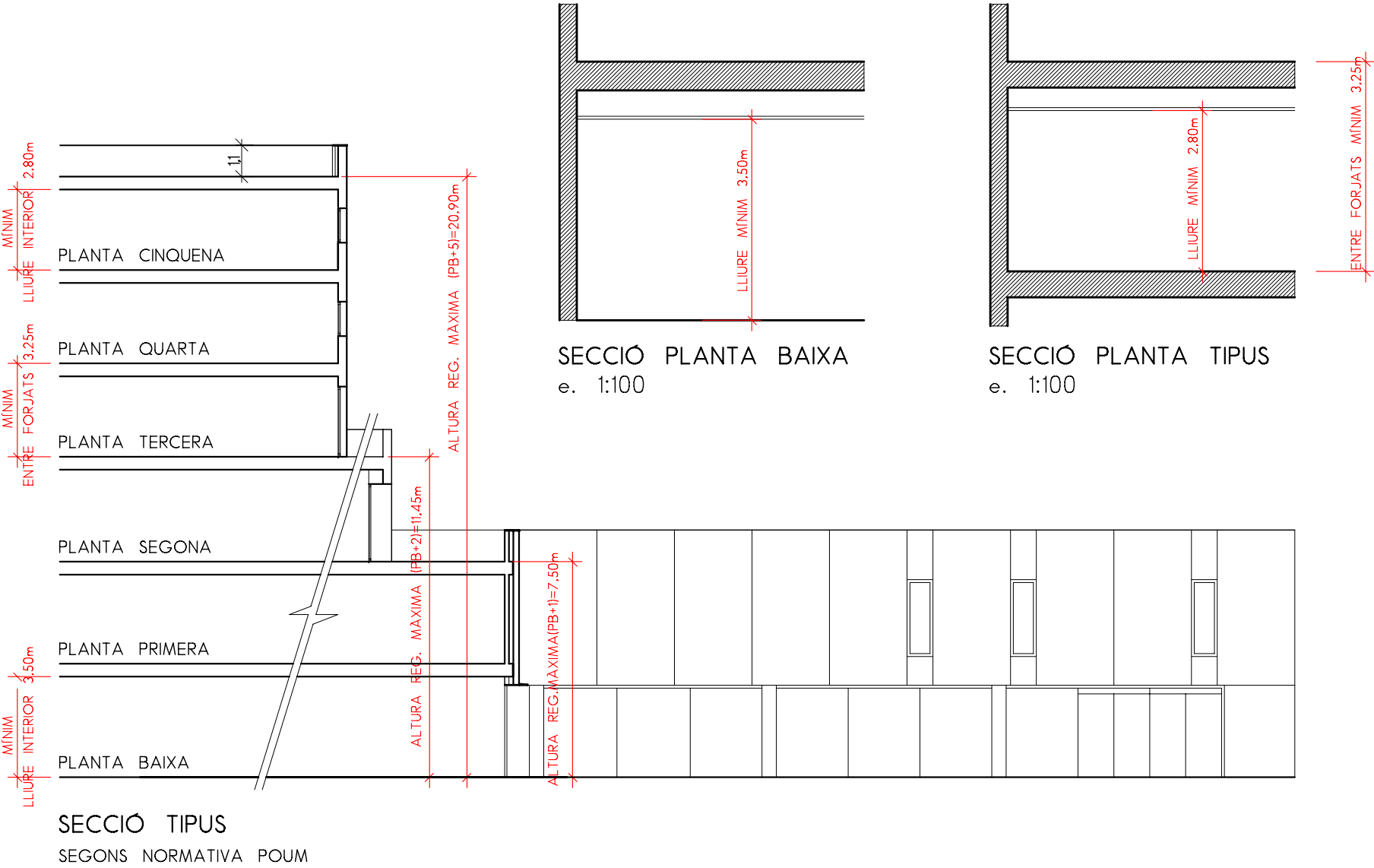
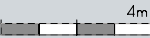
FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP

Exp. nº 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

PLANOL D'ORDENACIO

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
SECCIONS I ALÇATS

DIN A3 e.1:200/100



A.R.M.

. PLB+1		7.50m.
. PLB+2		11.45m.
. PLB+5		20.90m.

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

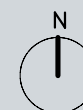
PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

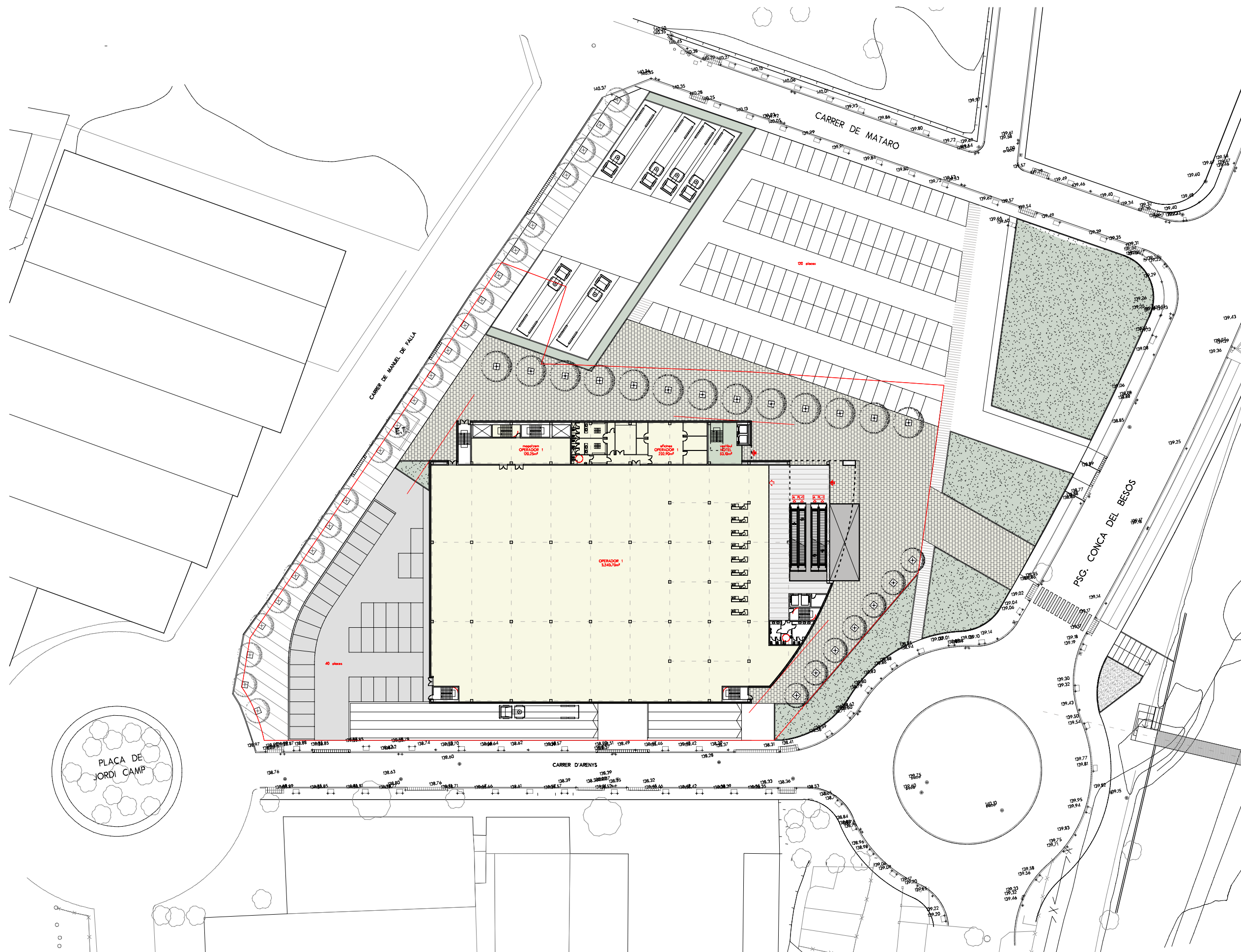
Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DE L'ENTORN

DIN A3 e.1:750



12



PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

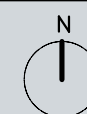
PROMOTOR:
IMMOPAT CONSULTORIA, SL

FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP

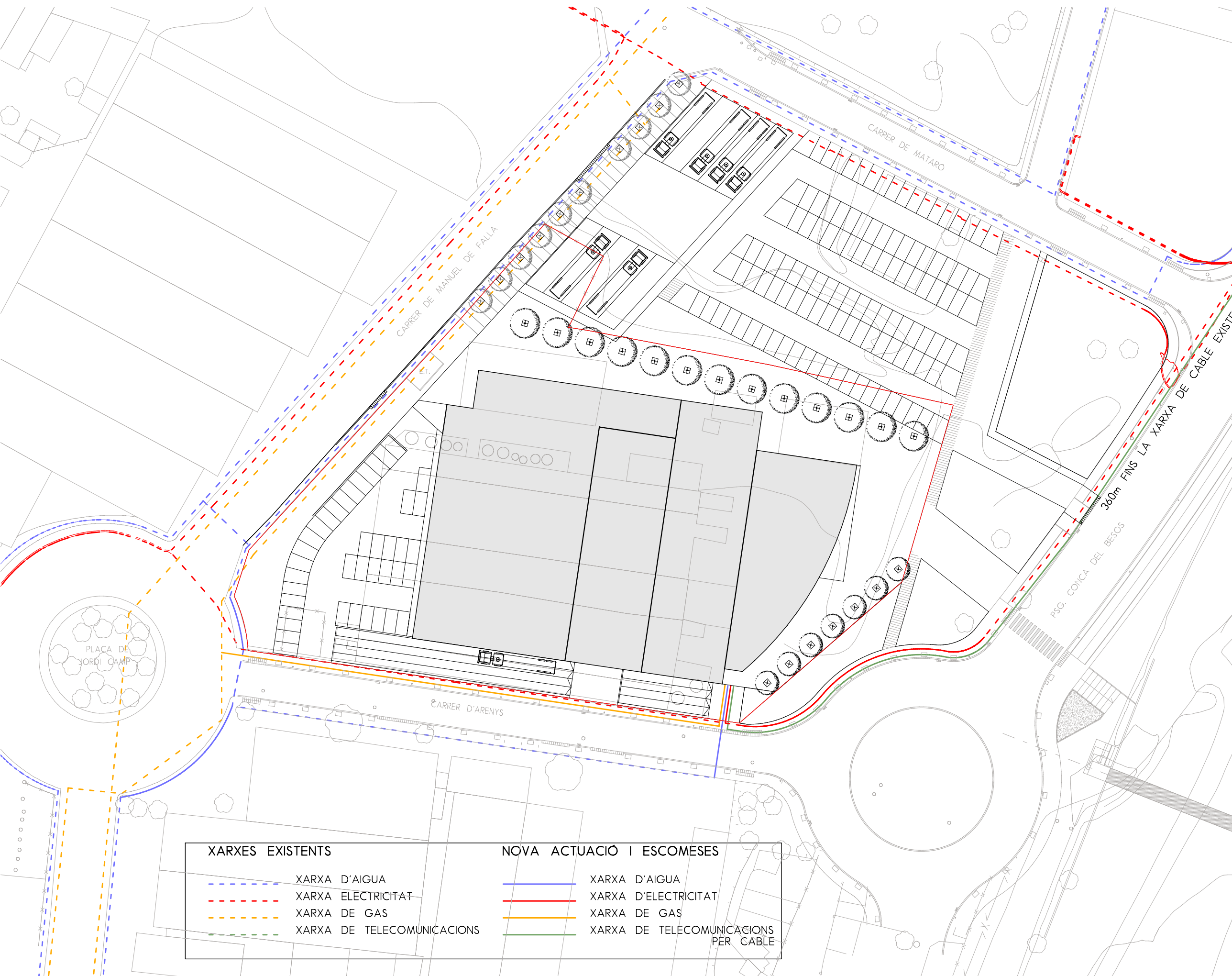
Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
XARXES D'INFRASTRUCTURES

DIN A3 e.1:750



13



PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

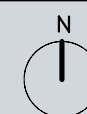
**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

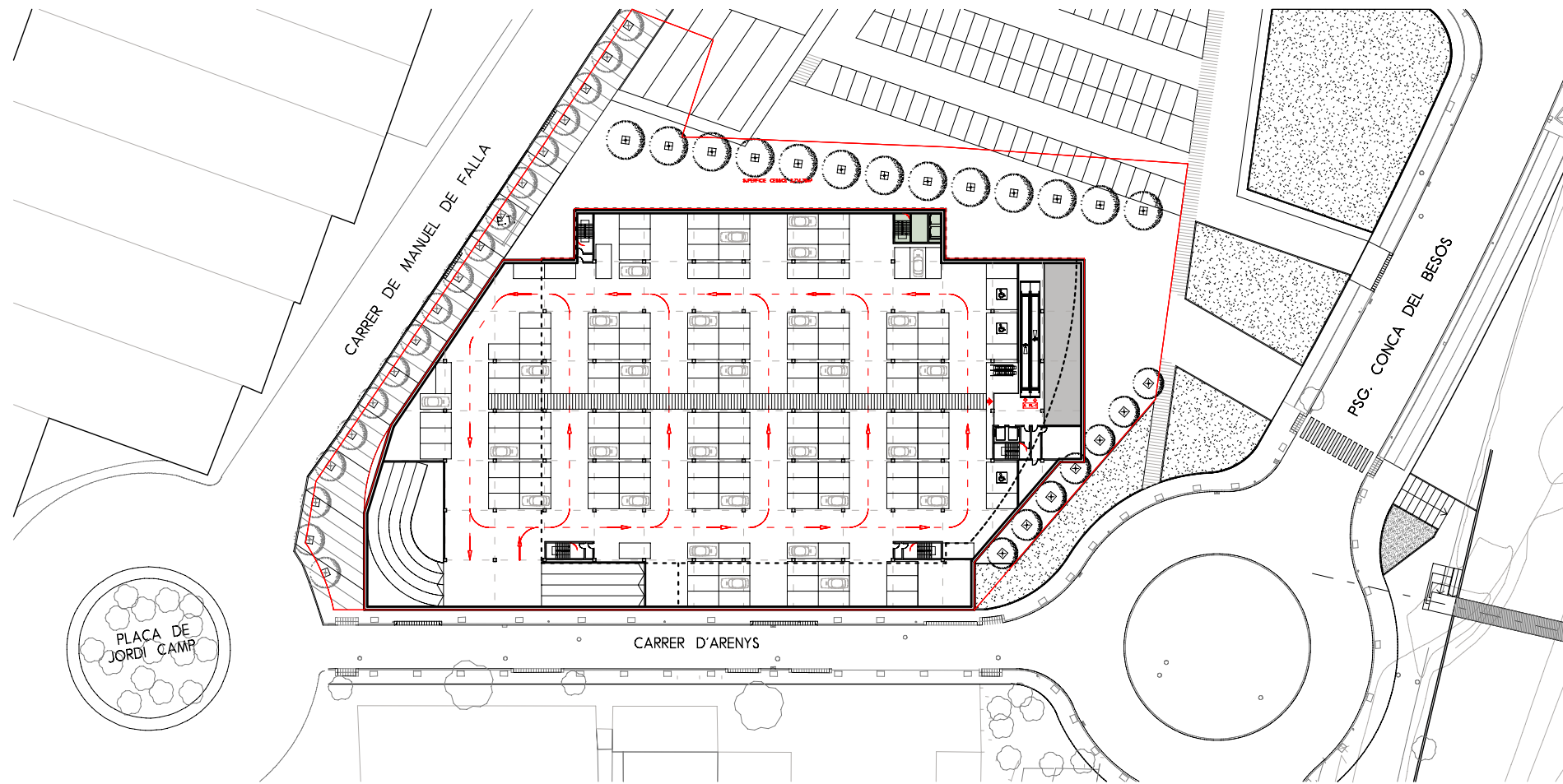
PLANOL NO NORMATIU

PROPOSTA DE DISTRIBUCIO
PLANTES SOTERRANI -3/-2

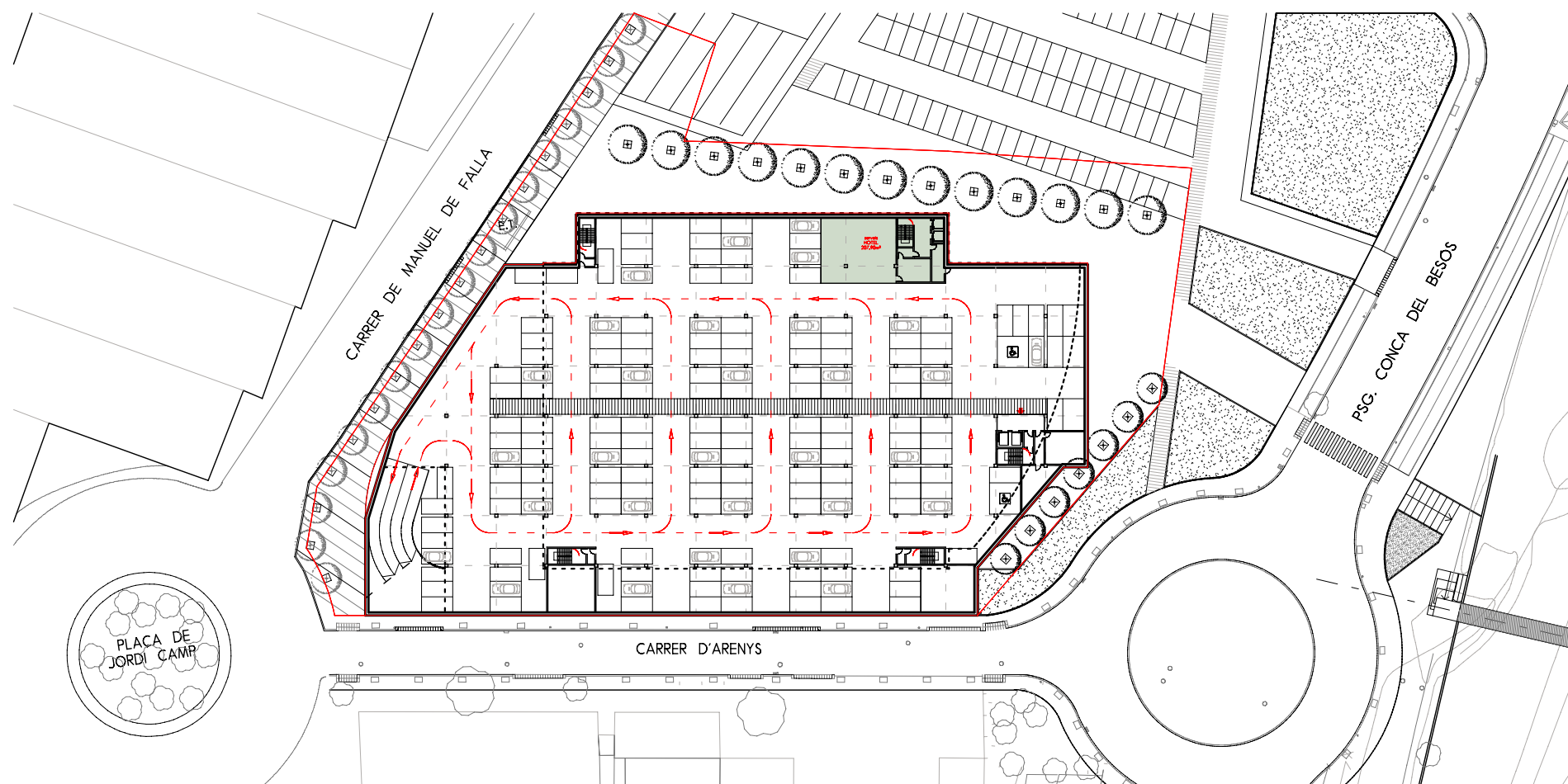
DIN A3 e.1:1000



14



PLANTA SOTERRANI -2



PLANTA SOTERRANI -3

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

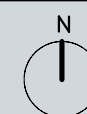
**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES. SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

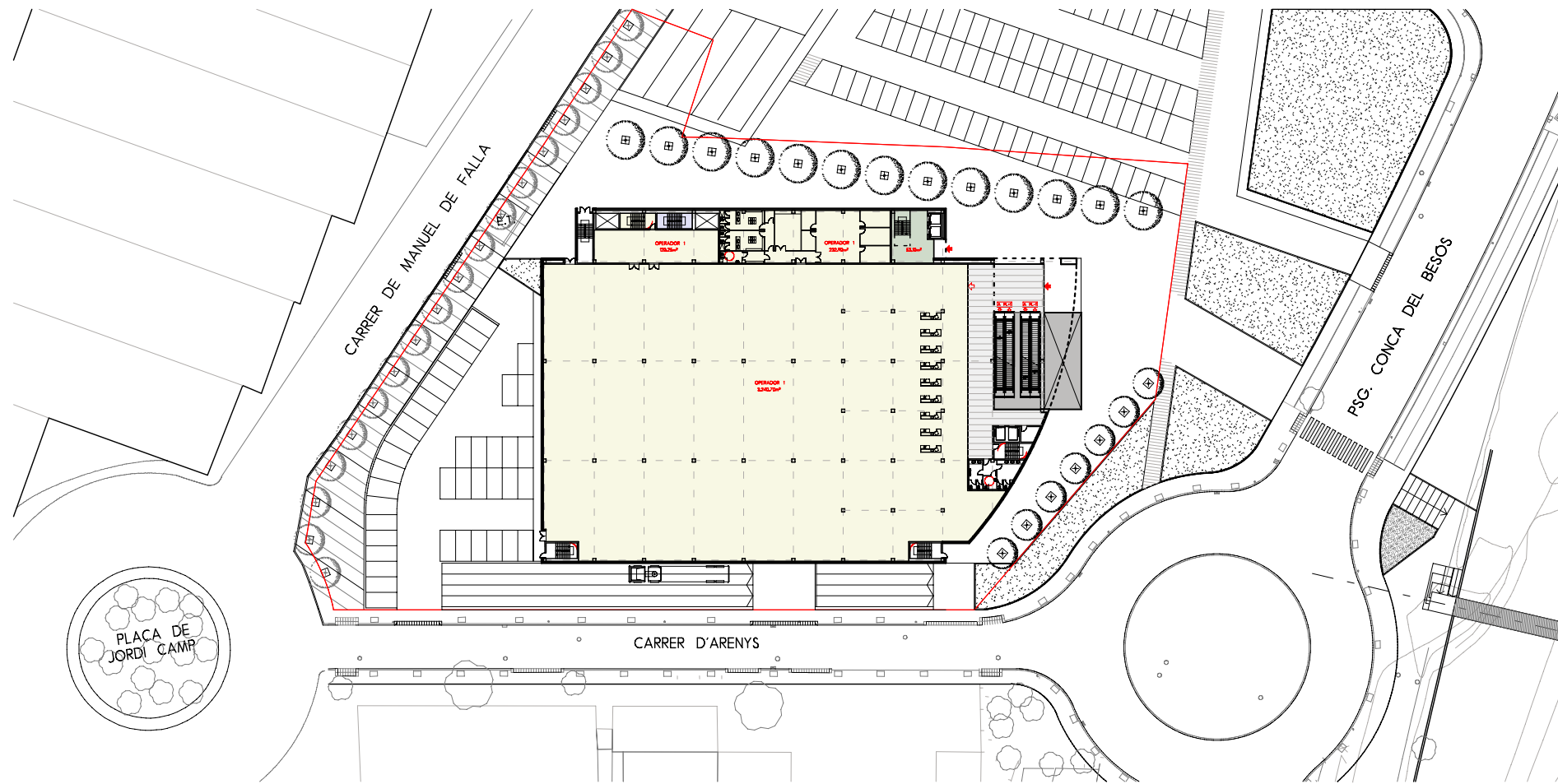
PLÀNOL NO NORMATIU

PROPOSTA DE DISTRIBUCIO
PLANTES SOTERRANI -1/BAIXA

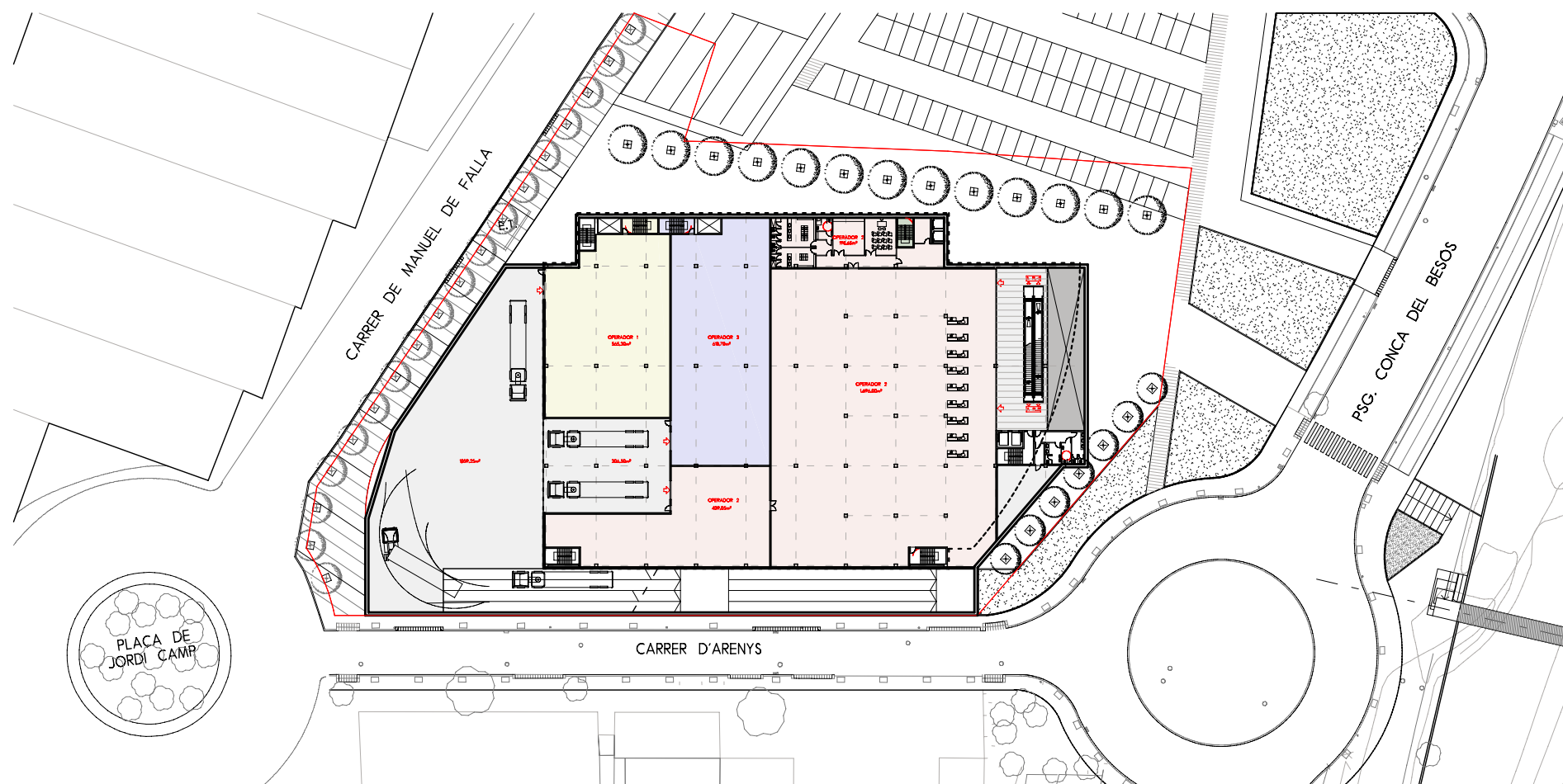
DIN A3 e.1:1000



15



PLANTA BAIXA



PLANTA SOTERRANI -1

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES. SLP**

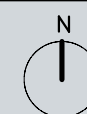
Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

PLANOL NO NORMATIU

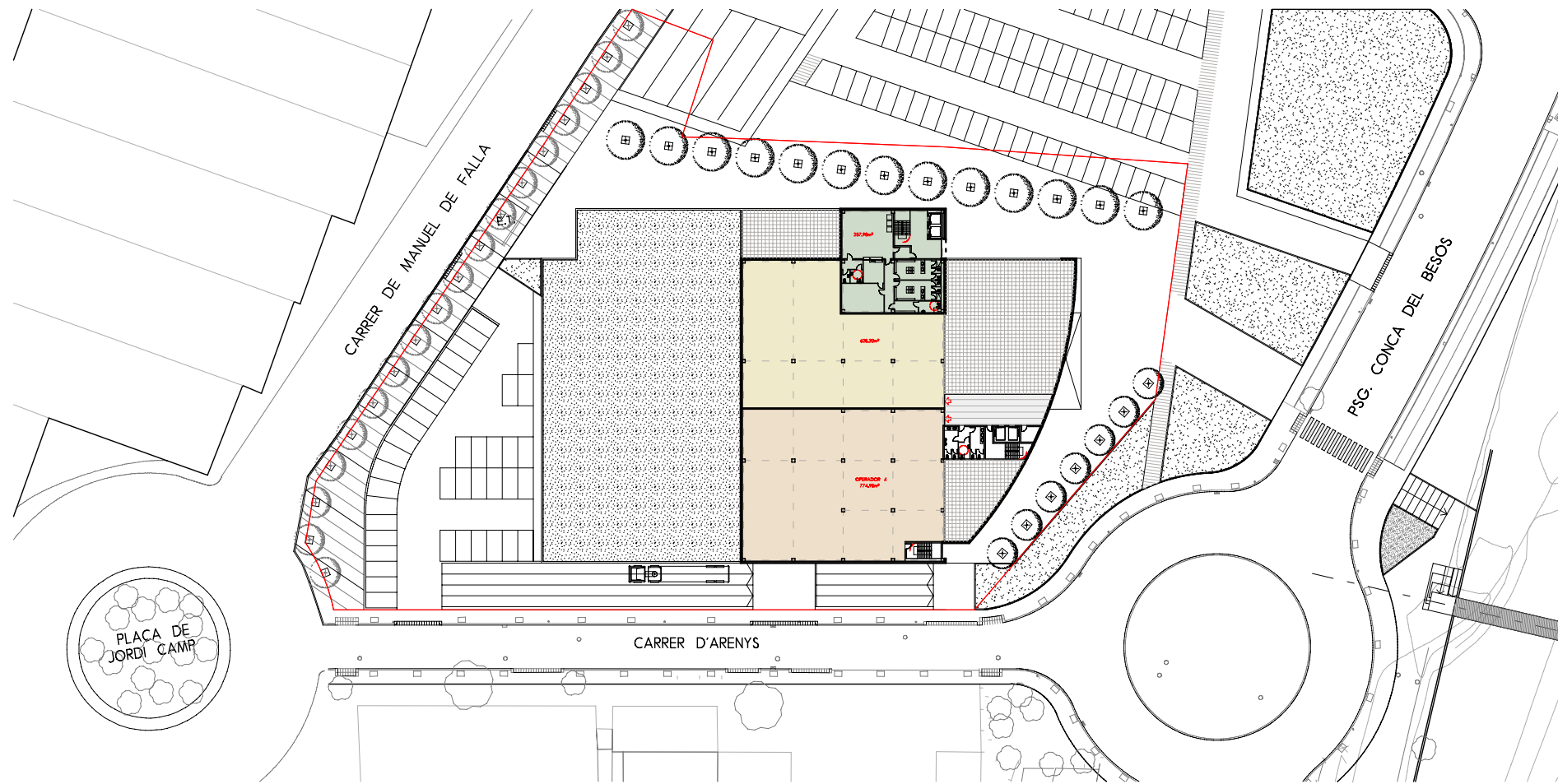
PROPOSTA DE DISTRIBUCIO
PLANTES 1a/2a

DIN A3 e.1:1000

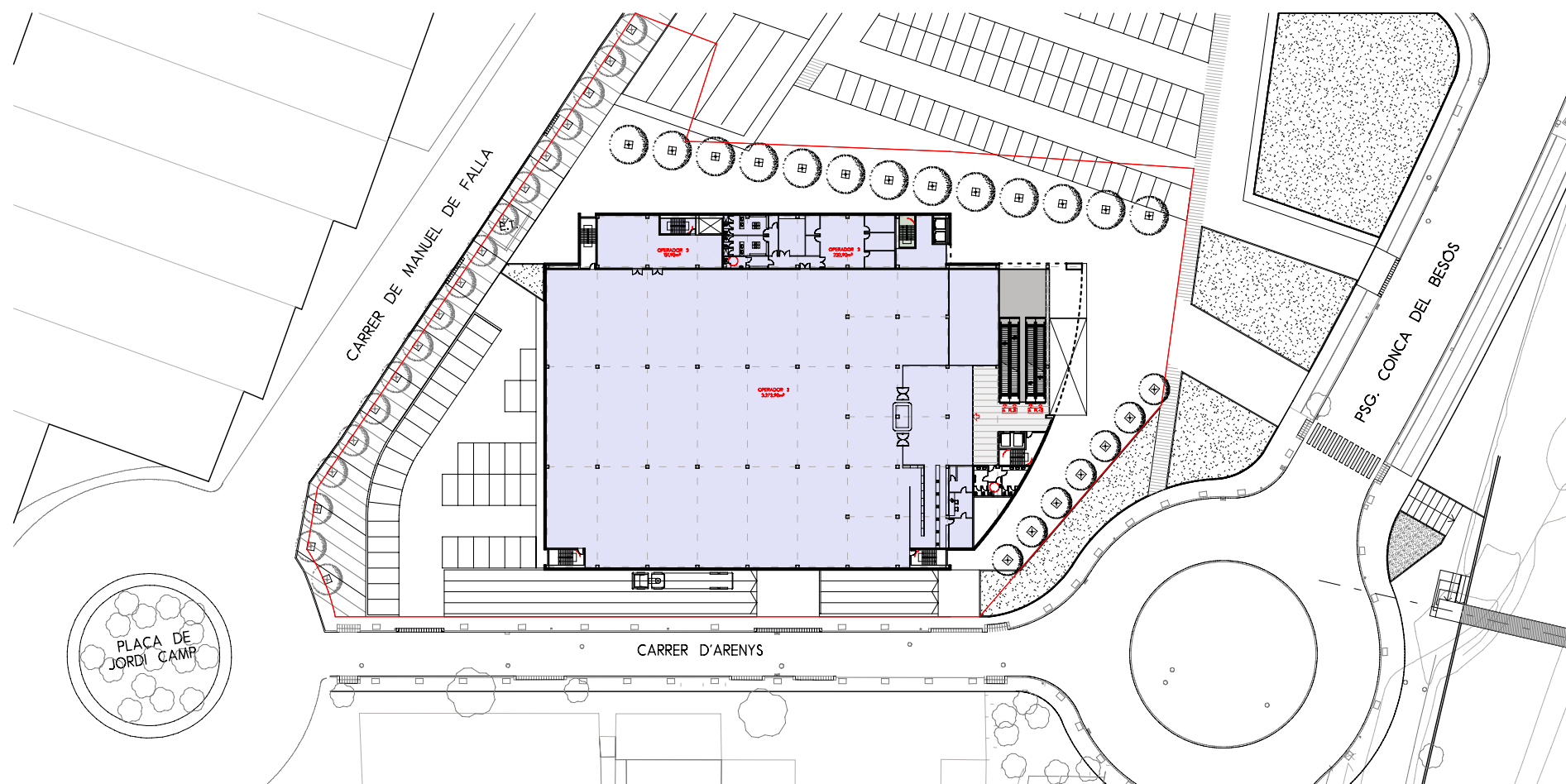
20m



16



PLANTA SEGONA



PLANTA PRIMERA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

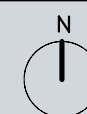
**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

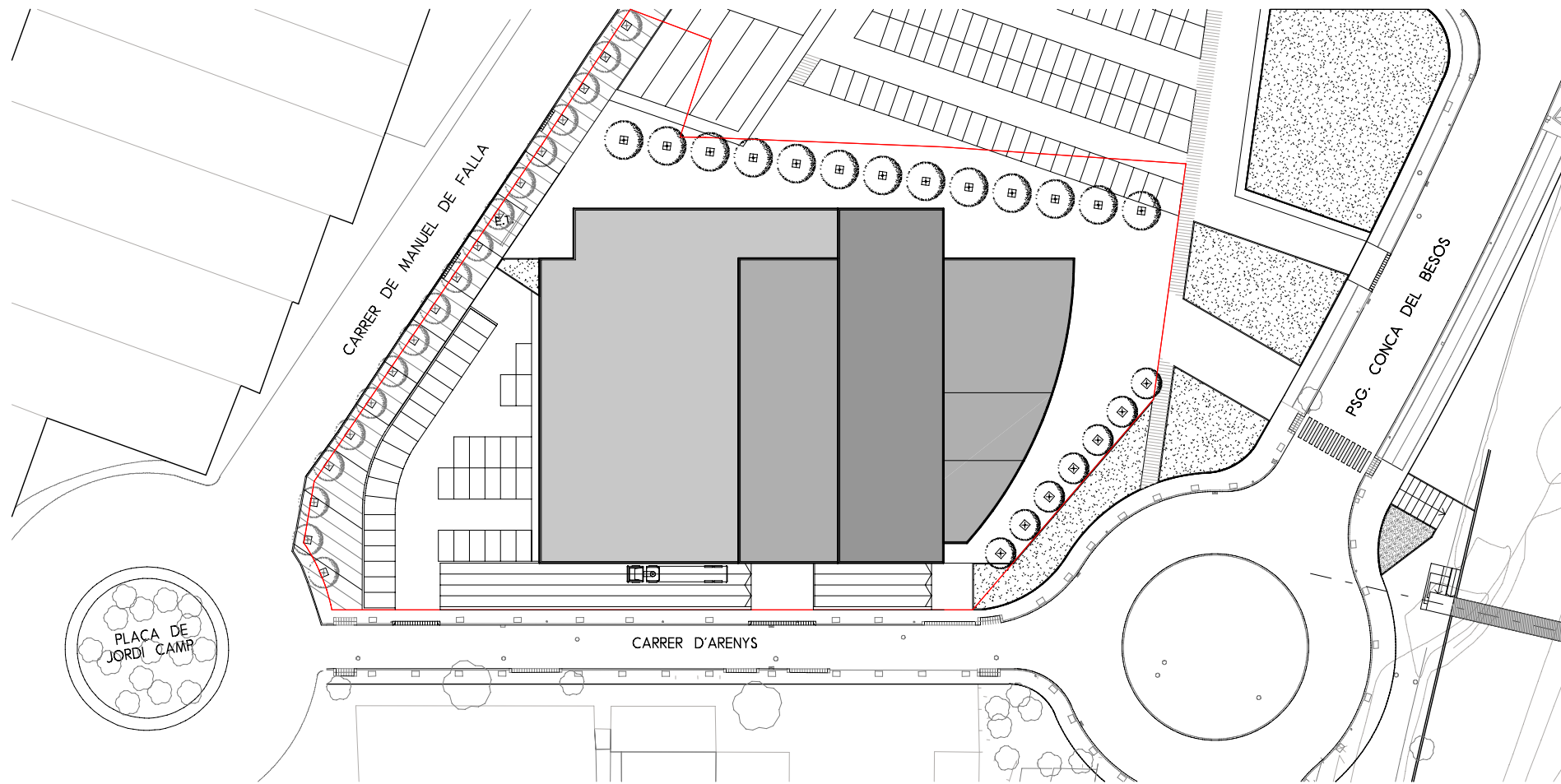
PLANOL NO NORMATIU

PROPOSTA DE DISTRIBUCIO
PLANTES 3a/4a/5a/COBERTA

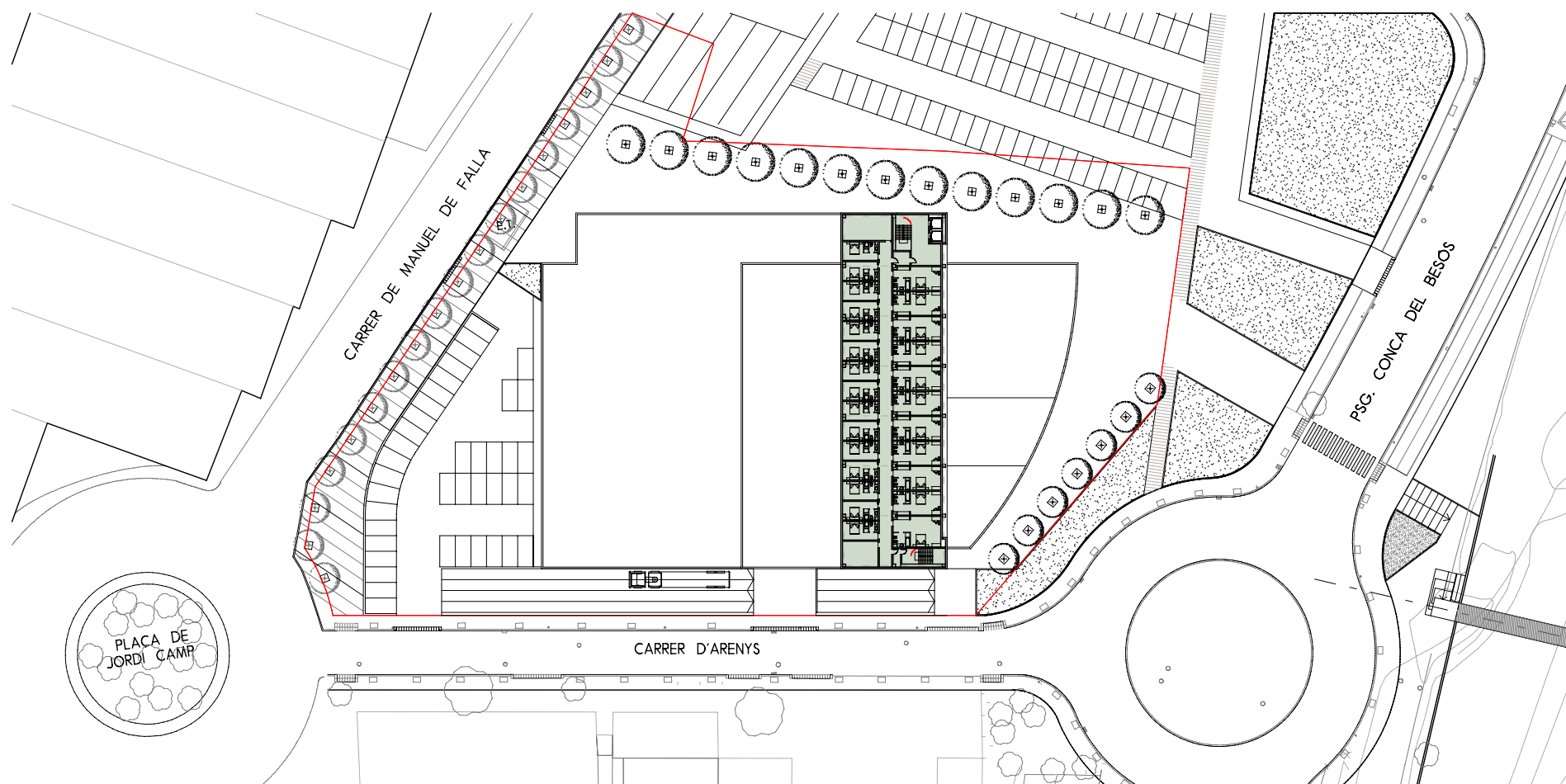
DIN A3 e.1:1000



17



PLANTA COBERTA



PLANTA TIPUS (3-4-5)

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

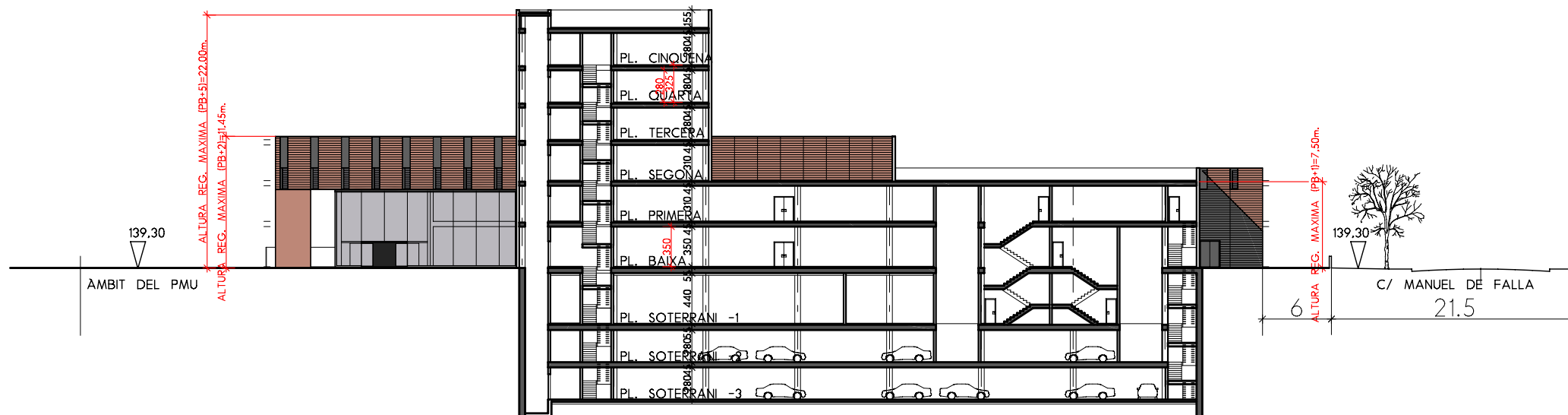
PLÀNOL NO NORMATIU

PROPOSTA DE SECCIONS
IMPLANTACIO EN EL TERRENY

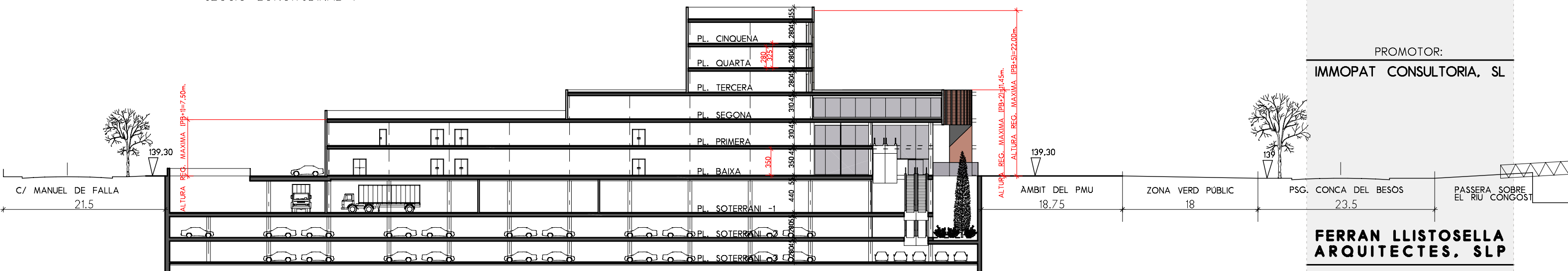
DIN A3 e.1:500



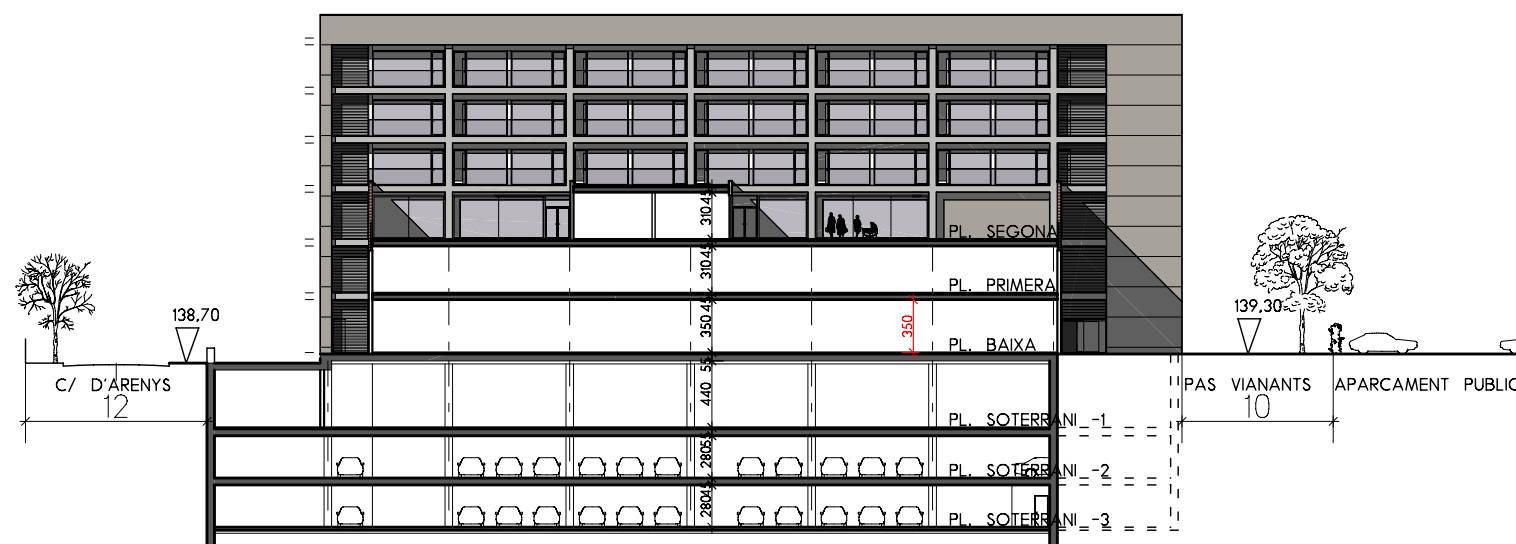
18



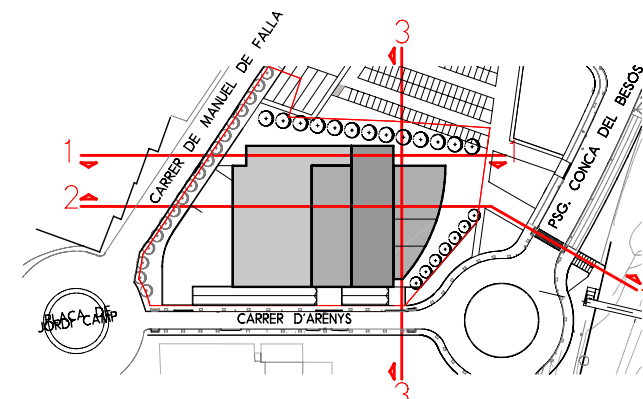
SECCIO LONGITUDINAL 1



SECCIO LONGITUDINAL 2



SECCIO TRANSVERSAL 3



PMU - CLAU 7 -

PSG CONCA DEL BESOS - C/ ARENYS -
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR:

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

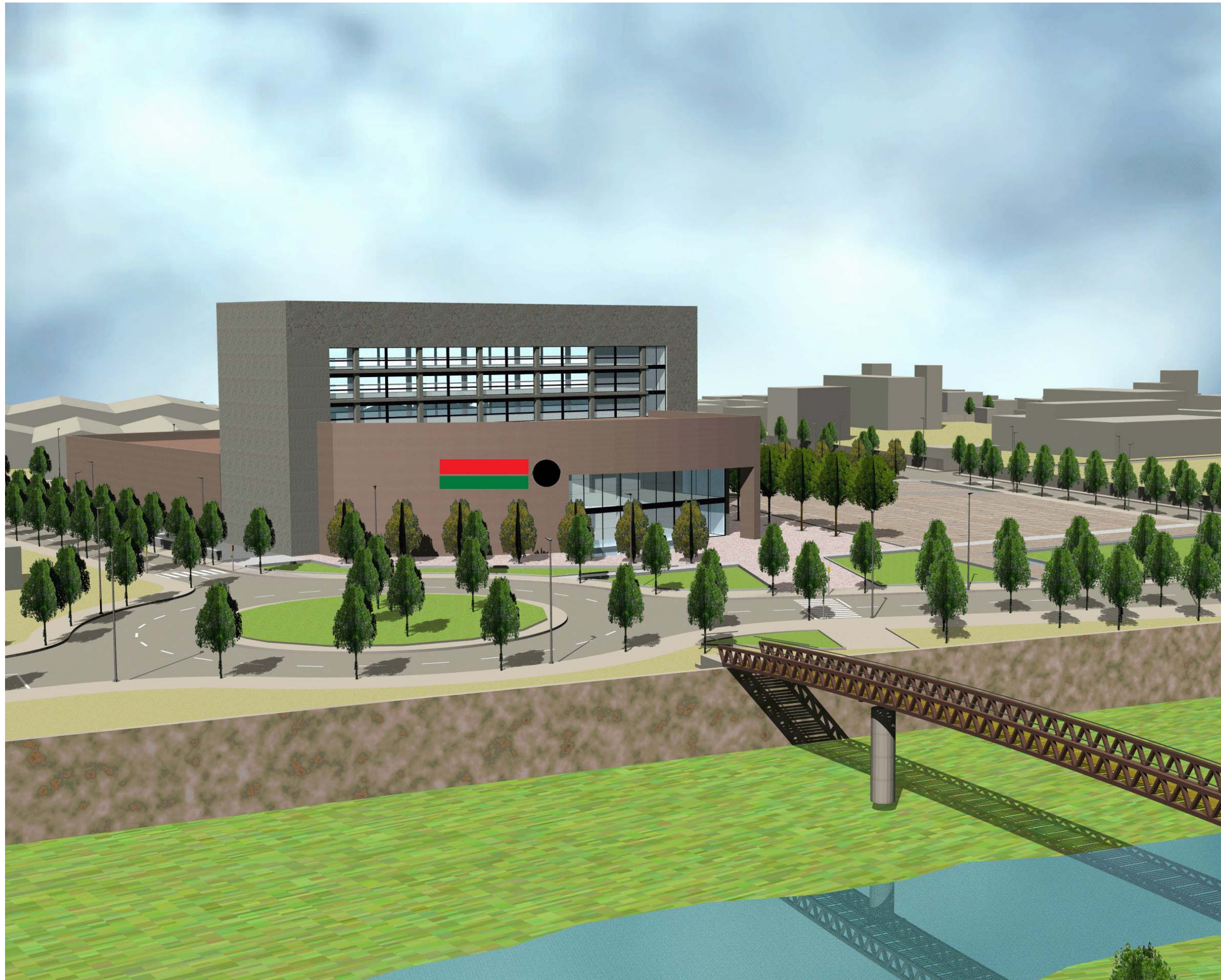
**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. n° 631-07 - setembre 2008
TEXT REFOS NOV. 2011

PLANOL NO NORMATIU

VISTA GENERAL

DIN A3 S/E.



PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG. CONCA DEL BESÓS – C/ ARENYS –
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

NORMES REGULADORES

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

NORMES REGULADORES

ÍNDEX

Capítol 1r.	Disposicions generals.....	Pàg. 3
Capítol 2n.	Gestió del Pla de Millora Urbana.....	Pàg. 5
Capítol 3r.	Règim urbanístic del Sòl.....	Pàg. 6
Capítol 4t.	Desenvolupament del Pla de Millora Urbana	Pàg. 8
Capítol 5è.	Sistemes. Regulació	Pàg. 9
Capítol 6è.	Condicions d'Edificació i Ús	Pàg. 11
Capítol 7è.	Urbanització.....	Pàg. 18

CAPÍTOL 1r.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició.

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-Clau 7, segons queda determinat a tots els plànols que s'acompanyen. També aquestes ordenances determinen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'aprofitament de les finques incloses en el seu perímetre.

Art. 2. Àmbit.

Queda delimitat pels carrers Passeig de la Conca del Besòs, carrer Arenys, carrer Manuel de Falla i la zona de propietat municipal, destinada a aparcament públic i zona verda del carrer Mataró, de Granollers.

Art. 3. Marc Legal.

El Pla de Millora Urbana s'ha redactat d'acord amb el que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent. També es redacta d'acord amb allò que es preveu als articles 12 i 13 de la normativa pel desenvolupament del Pla en sòl urbà, amb les precisions i paràmetres de les tipologies específiques i de les ordenances d'edificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Tot d'acord amb la Llei d'Urbanisme, Text Refós DL 1/2010 de 3 d'agost, amb el Reglament de la llei D 305/2006 de 18 de juliol, el DL 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures Urgents en matèria Urbanística i el DL 1/2009 del 22 de desembre d'Ordenació dels equipaments comercials.

Art. 4. Contingut.

El Pla de Millora Urbana conté els documents següents:

- Memòria.
- Plànols d'informació i plànols d'ordenació.
- Normes reguladores.
- Avaluació econòmica, viabilitat i Pla d'etapes.
- Informe ambiental.

- Annex I: Estudi de mobilitat.
- Annex II: Estudi de la contaminació del sòl.

Art. 5. Vigència i revisió.

El Pla de Millora Urbana tindrà vigència mentre no s'executin la totalitat de les seves determinacions. S'haurà de revisar quan per causa de la modificació o revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'alterin les determinacions del sector i aquest encara no estigui desenvolupat.

Art. 6. Modificacions.

Les modificacions del Pla de Millora Urbana hauran de respectar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i els criteris generals d'estructura definits en aquest mateix pla. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions i perímetres del Pla de Millora Urbana, ocasionades per l'adaptació al lloc, que no suposin variacions de superfícies i d'edificabilitat superiors al 5%.

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 d'Ordenació Urbanística Municipal.

En totes aquelles determinacions urbanístiques que, pel seu caràcter general, no es regulin en el present Pla de Millora Urbana, seran d'aplicació les disposicions pròpies del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

CAPÍTOL 2n.

GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 9. Sistema d'Actuació.

1. La iniciativa per a l'execució del Pla de Millora Urbana correspon als propietaris del sector, que hauran de fer-ho seguint el que preveu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost.
2. Es defineix com a Sistema d'Actuació per l'execució del Pla de Millora Urbana el de **reparcel·lació** en la modalitat de **compensació bàsica**, regulat pels articles 124 i següents del Text Refós de la llei d'Urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost.
3. No serà necessari crear Junta de Compensació perquè el sector el forma una única propietat.

CAPÍTOL 3r.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10. Elements de regulació.

1. La regulació jurídico-urbanística del sòl inclòs en el Pla de Millora Urbana està determinada pels següents elements:

Deures i càrregues derivats del Pla de Millora Urbana.

Assignació d'usos detallats del Sòl mitjançant la seva qualificació en Sistemes i Zones.

Art. 11. Deures i càrregues derivats del Pla de Millora Urbana.

1. El propietari haurà de cedir a favor de l'Ajuntament els terrenys destinats a vials i parcs i jardins públics. També haurà de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
2. Correran, també, a càrrec del propietari del sector les obres d'urbanització.
3. La constitució de la garantia equivalent al 12% del valor de les obres d'urbanització, segons previsió de l'art. 107.3 TRLUC, és condició d'eficàcia d'aquest Pla de Millora Urbana. Per aquest motiu, d'acord amb allò previst per l'art. 106.3 TRLUC, el propietari de l'àmbit constituirà aquesta garantia en el termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana.
4. Els terrenys de cessió obligatòria, en compliment de l'article 127.a TRLUC, hauran de ser lliurats a l'Ajuntament en ple domini i lliure de càrregues, dins d'un termini no superior a tres mesos comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució, en aquest cas de la propietat del sector, segons allò previst per l'article 169.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
5. El propietari haurà de dur a terme i costejar les obres fora de l'àmbit que siguin necessàries per garantir la connectivitat de la xarxa viària i de les infraestructures bàsiques, en especial el cablejat de telecomunicacions. Aquestes obres s'hauran de fer simultàniament amb les de la resta del Pla de Millora Urbana.

6. Els propietaris hauran d'assumir els costos de les variacions de les línies de transport públic urbà que s'hagin de dur a terme per la implantació, com a mínim durant 10 anys.

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 1/2010 de 3 d'agost i el seu Reglament Decret 305/2006, podent l'Ajuntament establir les fiances que consideri oportunes.

CAPÍTOL 4t.

DESENVOLUPAMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 13. Règim general.

El Pla de Millora Urbana 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 5è. d'aquest document, i del Projecte d'Urbanització.

Per al desenvolupament del Pla també podran redactar-se Ordenacions de Volums, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació, que precisaran, ajustaran, o modificaran parcialment, les determinacions d'ordenació física del pla, sempre d'acord amb l'article 80 del Reglament de la llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, que desenvolupa l'article 65 del Text Refós de la Llei DL 1/2010 de 3 d'agost.

Art. 14. Reajustament d'alineacions i rasants i concreció de l'ordenació de volums.

Per a reajustar alineacions i rasants o per a concretar l'ordenació de volums de les edificacions, en el cas de què el planejament ho permeti, se seguiran les prescripcions descrites als articles 251 i 252 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 15. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que es redacti pel desenvolupament del pla es tramitarà d'acord amb allò previst als articles 89.6 a 89.8 del Decret legislatiu 1/2010 i incorporarà el contingut previst pels articles 72 Decret Legislatiu 1/2010, 97 del Decret 305/2006, a més a més de a les condicions tècniques detallades en els plànols d'ordenació i el Capítol 7è d'aquestes Ordenances.

El Projecte d'Urbanització haurà d'incloure les obres relatives a les connexions de la xarxa viària i dels espais públics del sector necessàries per al seu complet desenvolupament. En especial s'hauran d'incloure les obres per dur a peu de parcel·les la xarxa de telecomunicacions per cable.

Art. 16. Projectes de Parcel·lació.

Les parcel·lacions hauran de distribuir el sòl d'aprofitament privat de manera que es correspongui amb les determinacions de la documentació gràfica d'ordenació normativa del present Pla de Millora Urbana.

CAPÍTOL 5è.**SISTEMES. REGULACIÓ****Art. 17. 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 d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

El Pla de Millora Urbana distingeix entre els sistemes següents:

- Vialitat i Aparcaments. (XV-2 - Xarxa Viària Local secundària)
- Parcs i jardins públics. (VP - Verd Públic)

Zonificació	m ²	%	POUM
Verd públic de cessió (VP)	2.045,76	22,91	-
Xarxa viària local (XV-2)	632,64	7,09	-
Total sòl públic de cessió	2.678,40	30,00	30,00
Sòl d'aprofitament privat (SP)	6.249,60	70,00	70,00
TOTAL	8.928,00	100,00	100,00

Art. 18. Vialitat i Aparcaments (XV-2).

L'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament derivat, tot seguint les pautes del planejament general, a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari en el marc dels estàndards fixats per aquest sector.

En els plànols d'ordenació del Pla de Millora Urbana es defineixen el traçat, les alineacions i les rasants de les actuacions en la xarxa viària, en especial les de l'ampliació de la vorera del carrer Manuel de Falla, que és la zona de vialitat principal que es defineix en aquest àmbit.

Aquesta definició general de la urbanització de les vies de comunicació del sector, haurà de ser desenvolupada i detallada a través del Projecte d'Urbanització corresponent.

Per la regulació específica d'aquest sistema s'atendran les especificacions que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix en el Títol IV, Capítol 2, articles 153 al 160, de les Normes Urbanístiques.

Art. 19. Parcs i jardins públics (VP).

En aquest sistema s'inclouen els espais públics situats en front del Passeig de la Conca del Besòs i el pas de vianants que connecta aquest carrer amb el de Manuel de Falla.

En el plànol d'ordenació que defineix la zonificació es delimiten les àrees que pertanyen a aquest sistema.

Les intervencions i els usos d'aquests espais queden regulades en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en el Títol IV, Capítol 2 de les Normes Urbanístiques, articles 165 al 170.

CAPÍTOL 6è.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Art. 20. Regulació de paràmetres específics.

Aquest Pla de Millora Urbana adopta, per tot el que no es regula específicament en els articles següents, la regulació dels paràmetres que fixen la Normativa Urbanística i les Ordenances d'Edificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, en especial el que s'especifica en els articles 232, 233 i 234.

Art. 21. Tipus d'edificació.

En aquest Pla de Millora Urbana es defineix un sol tipus d'edificació que es correspon amb la tipologia següent:

- Edificació adscrita al sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Les condicions d'edificació, tant de caràcter general com específiques són les que fixa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el seu Títol III, Capítol 1 i 2, articles del 66 al 78 i Capítol 4, articles del 88 al 96.

En els plànols de regulació de l'edificació es defineixen les alineacions, les rasants, les alçades i la situació dels edificis respecte els vials.

Art. 22. Sostre màxim.

L'edificabilitat del sector es distribuirà en un edifici de dos volums: un de planta semisoterrani, planta baixa i planta pis, que concentrarà l'activitat principal comercial i un de 4 plantes per sobre de la primera, amb un ús compatible.

- El sostre màxim de sector és de17.856,00 m2.
 - o Sostre en semisoterrani, planta baixa i 1 pis.....12.996,10 m2
 - o Sostre en alçada (4 pisos)4.859,90 m2

Edificabilitat segons la proposta:

Planta	Activitat comercial		Acti. Hotelera/Oficines		TOTAL	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Soterrani -1	4.247,20		-		4.247,20	
Planta Baixa	4.294,35		80,10		4.374,45	
Planta +1	4.340,10		34,35		4.374,45	
Planta +2	1.664,75		288,15		1.952,90	
Planta +3	-		969,00		969,00	
Planta +4	-		969,00		969,00	
Planta +5	-		969,00		969,00	
TOTAL	14.546,40	81,47	3.309,60	18,53	17.856,00	100,00

Art. 23. Ocupació màxima.

L'ocupació es distribueix també en els dos volums de la proposta.

- L'ocupació màxima del sector és del 70% de la parcel·la neta.
 - o L'ocupació del cos de planta baixa i 1 pis no superarà el 70% de la parcel·la neta.
 - o L'ocupació del cos en alçada (PB+5) no superarà el 40% de la parcel·la neta.

Art. 24. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima coincideix amb la parcel·la neta del sòl privat resultant del Pla de Millora Urbana. Per tant la parcel·la és indivisible.

Art. 25. Alçada mínima lliure.

Planta Baixa:

- L'alçada mínima lliure interior serà de 3,50 m.

Plantes Pisos:

- L'alçada mínima entre dues plantes serà de 3,25 m. inclòs el gruix d'un forjat.
- L'alçada mínima lliure interior serà de 2,80 m.

Art. 26. Altures reguladores.

S'estableixen les altures reguladores màximes següents en funció del nombre de plantes dels edificis que preveu el Pla de Millora:

- Planta baixa + 1 planta..... 7,50 m.
- Planta baixa + 2 plantes 11,45 m.
- Planta baixa + 5 plantes 20,90 m.

L'altura reguladora màxima de les edificacions es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

Les cotes de referència de les plantes baixes podran tenir una variació absoluta màxima de més/menys 1 m. en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

Els plànols de regulació de l'edificació estableixen també aquestes alçades reguladores màximes dels diversos volums.

Art. 27. Nombre de plantes.

S'estableixen dues zones diferenciades en el nombre de plantes:

1. La zona perimetral, que podrà tenir com a màxim Planta Baixa i una planta pis (PB+1).
2. La zona central, que podrà tenir com a màxim Planta Baixa i cinc plantes pis (PB+5).

Els plànols de regulació de l'edificació marquen aquestes zones i el nombre de plantes permeses.

Art. 28. Alineacions i rasants.

Les alineacions de cada edifici es fixen en el plànol de planta de la Regulació de l'Edificació.

- Es fixa una distància de 5 m. en relació a la nova alineació de la vorera del C/ Manuel de Falla.
- Es fixa una distància de 7,5 m. en relació al carrer d'Arenys i a la zona verda situada en front del Passeig de la Conca del Besòs.
- Si el cos alt estigués format per més d'un edifici, aquests hauran de guardar una distància de 15 m entre ells.

Les rasants dels edificis es prendran sempre en relació a les voreres existents.

Art. 29. Plantes soterranis.

La planta sotterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la neta resultant, amb les condicions d'implantació i d'ús que fixa l'article 70 de la normativa del POUM. Si la primera planta sotterrani té l'ús comercial, la seva superfície haurà de comptabilitzar com edificabilitat, i s'hauran de garantir les condicions de ventilació i il·luminació dels espais.

Art. 30. Espai lliure privat .

L'espai privat lliure d'edificació es regirà per les determinacions de l'article 86 de les Normes Reguladores del POUM.

- En aquest espai no s'admet cap construcció auxiliar, excepte les marquesines de protecció de les zones d'aparcament.

Els plànols d'ordenació marquen les zones que obligatòriament hauran de ser lliures d'edificació.

Art. 31. Cobertes.

Per damunt de l'altura reguladora màxima, només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, que serà plana en tots els casos.
- b) Les cambres d'aire i elements de la coberta plana, amb altura total de seixanta (60) centímetres.
- c) Les baranes fins a una altura màxima d'1,10 m.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions, els volums dels quals s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
- e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 32. Usos globals.

El Pla de Millora Urbana desenvolupa la regulació d'usos del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, adaptant l'ús global i els usos compatibles previstos a les tipologies d'edificació que es defineixen.

L'ús global que es defineix en aquesta zona és l'ús comercial, que la Normativa del Pla General d'Ordenació admet en el sector. Aquest ús haurà de prevaldre sobre els altres usos compatibles, amb una implantació que superi el 70% de l'aprofitament.

L'ús comercial es permet en format d'establiment col·lectiu del tipus GECT, gran establiment comercial territorial, per ser Granollers capital de comarca i superar els 50.000 habitants. Tot segons el que determina el DL 1/2009 de 22 de desembre, d'Ordenació dels equipaments comercials. Si s'escau li serà d'aplicació l'article 9.3b de l'esmentada llei en referència a l'excepcionalitat de la localització.

Art. 33. Usos compatibles.

Són usos **compatibles** en el sector els que es relacionen a continuació, que el POUM també admet amb la volumetria regulada pels articles 232 i 233 de la normativa:

- Oficines.
- Hoteler.
- Restauració.
- Cultural.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Serveis urbanístics, tècnics i mediambientals.
- Tecnologies de la Informació i la Comunicació (TIC)

Els usos Comercial, Cultural i Recreatiu, s'admeten en la primera planta soterrani, amb les condicions de seguretat de l'article 70.3 de la normativa del POUM i sempre que la seva superfície computi a efectes d'edificabilitat.

Serà condició indispensable per a la implantació d'aquests usos l'existència de cablejat per a telecomunicacions a peu de parcel·la.

Art. 34. Relació entre els usos.

L'ús global i els usos compatibles en aquest Pla de Millora Urbana s'hauran d'implantar en unes proporcions que justifiquin el canvi d'ús segons els criteris del POUM.

Per això s'estableix que:

- Els usos comercials i de serveis s'implantaran preferentment a la planta baixa, al primer pis i a la planta soterrani primera de l'edifici. Aquests usos hauran d'ocupar més del 70% de la superfície edificable del sector.
- Els usos compatibles relacionats en l'article 33 s'implantaran a les plantes segona, tercera, quarta i cinquena de l'edifici alt.

Art. 35. Ús d'aparcament.

Les reserves d'aparcament queden regulades en els articles 125 i 126 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Ordenació. Tot i amb això s'haurà de preveure com a mínim el nombre de places següent:

- Ús comercial/oficines: 2 places per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
- Oficines 1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
- Ús hotel·ler: 1 plaça per cada habitació.
- Ús restauració: 1 plaça per cada 10 persones.
- Ús recreatiu: 1 plaça per cada 5 localitats, excepte previsions de l'art.133.

Art. 36. Nombre d'entitats.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no fixa cap limitació en relació al nombre màxim d'activitats independents que es poden implantar en l'àmbit del present Pla de Millora Urbana.

Tot i amb això es fixa un nombre màxim d'entitats independents adscrites a cada un dels usos definits:

- Entitats independents adscrites als usos comercials:
Màxim 2 entitats per planta = 4 plantes x 2 entitats = **8 entitats**
- Entitats independents adscrites als usos compatibles:
Màxim 4 entitats per planta = 3 plantes x 4 entitats = **12 entitats**

Aquesta regulació defineix el nombre màxim d'activitats independents adscrites a l'ús global i als usos compatibles, però no es defineixen les superfícies mínimes de cada implantació, que poden ser variables en funció de les seves necessitats.

Art. 37. Sostenibilitat i estalvi energètic.

Les activitats que s'implantin en el sector incorporaran una memòria sobre els aspectes de sostenibilitat i estalvi energètic de l'edificació i l'activitat.

S'haurà de justificar el disseny dels edificis en els aspectes de potenciació de les aportacions d'energia solar, de l'aprofitament de la llum natural, i de les mesures preses per fomentar els mecanismes de ventilació i refrigeració naturals amb el mínim de pèrdues d'energia.

Es compliran les ordenances municipals sobre temes ambientals, en especial l'ordenança d'energia solar.

Art. 38. Control mediambiental.

Les activitats que s'implantin han d'acreditar, en la forma que s'exigeix a la legislació mediambiental i a les ordenances municipals, que no produiran efectes negatius en el medi ambient i que adoptaran la millor tecnologia disponible per tal de fer front als riscos que poguessin generar.

Quan es desenvolupi el sector caldrà presentar a l'Agència de Residus de Catalunya un informe de situació en relació a les activitats potencialment contaminants del sòl, d'acord amb l'article 3.5 del RD 9/2005 de 14 de gener.

CAPÍTOL 7è.

URBANITZACIÓ

Art. 38. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que ha de desenvolupar aquest pla junt amb els possibles projectes d'urbanització complementaria, fixaran exactament el tractament constructiu dels espais adscrits als sistemes de vialitat, parcs i jardins, definits inicialment en aquestes ordenances i als plànols d'ordenació, i hauran d'assolir el grau de definició de projecte d'execució.

Aquests projectes recolliran les determinacions sobre els continguts que s'expressen en els plànols de definició de la xarxa viària i de les xarxes d'abastament.

Granollers, novembre de 2011.

Signat,

L'arquitecte

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG. CONCA DEL BESÓS – C/ ARENYS –
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**AVALUACIÓ ECONÒMICA
VIABILITAT
PLA D'ETAPES**

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA, VIABILITAT I PLA D'ETAPES

Justificació de la viabilitat econòmica.

D'acord amb el que estableix l'article 66/d) del Text Refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost, s'avalua econòmicament el contingut de la proposta d'ordenació plantejada en el present Pla de Millora Urbana, per tal d'analitzar de manera estimativa la seva viabilitat.

Per tractar-se d'un Pla de Millora que s'ha d'executar pel sistema de Reparcel·lació, modalitat Compensació Bàsica, amb la particularitat de l'existència d'un sol propietari, que es responsabilitzarà de la gestió de la Reparcel·lació, de les cessions a l'Ajuntament dels terrenys que han d'adquirir la condició de titularitat pública (o de la seva equivalència en obra edificada) i de l'execució de les obres d'urbanització incloses en l'àmbit com a càrregues urbanístiques, el repartiment dels aprofitaments i les càrregues de l'actuació es produirà a nivell intern de la promoció, sense que això suposi cap despesa per a l'administració municipal.

Per tant, l'impacte econòmic de les actuacions previstes en el present Pla de Millora Urbana, serà nul en les finances públiques de l'Ajuntament de Granollers, així com tampoc afectarà en relació al manteniment de les infraestructures ni en la prestació de serveis.

Estimació dels costos d'Urbanització i Gestió.

Per ser una avaluació aproximada, aquesta es fa a partir de preus unitaris de referència obtinguts d'altres actuacions recents o bé deduïts de bases de dades de preus de la construcció, també recents. Aquests preus s'incrementen amb la previsió d'augment de l'IPC d'un any, que és el temps probable que transcorri fins a la confecció dels pressupostos reals del projecte d'urbanització.

COST DESENVOLUPAMENT SECTOR CLAU 7

PRESSUPOST ORIENTATIU DE L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ			
	Preu €/m2(*)	m2	€
Xarxa viària local	110	632,64	69.590,40
Zona verda ajardinada / pas de vianants	100	2.045,76	204.576,00
Zona verda protecció de vial			-
Obres singulars: pont, canalització torrent, etc		-	-
(*) Preu aproximat, de referència d'obres executades.		PEM	274.166,40
Carregues externes:			
Connexió externa de serveis: (Telecomunicacions / cable)	120	360,00	43.200,00
Canon ACA, i altres			-
Cost EDAR			-
Mobilitat			-
altres - Enderrocs	7,75	4554,00	35.293,50
		PEM	78.493,50
		Total PEM Obres d'urbanització	352.659,90
		Control de qualitat (2%)	7.053,20
		Seguretat i Salut (2%)	7.053,20
		13% despeses generals	47.679,62
		6% Benefici industrial	22.005,98
		Total PEC Obres d'urbanització	436.451,89

DESPESES DE GESTIÓ I PLANEJAMENT	€
Redacció plans i proj. urbanització, i reparcel·lació (15%PEM)	65.467,78
Inscripcions registrals i altres (2% PECM)	8.729,04
Altres	-
Total despeses	74.196,82

TOTAL COST DE DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR PMU CLAU 7	510.648,71
--	-------------------

90% aprofitament del sector	16.070,00	m2st
Relació cost/aprofitament	31,78	e/m2

Finançament de la variació del transport públic	54.850,00 €/any
--	------------------------

Estimació d'ingressos.

El cost de les edificacions, a partir dels mòduls bàsics fixats pel COAC, es pot estimar en:

- PEM (Pressupost d'execució Material) = 13.900.000 €
- Pressupost d'obra:
 - o + 13% Despeses generals = 1.807.000 €
 - o + 6% Benefici industrial 834.000 €
 - 16.541.000 €
- Honoraris, llicències i gestió + 17% = 2.811.970 €
- TOTAL (Sense IVA) **19.352.970 €**

El valor de la venda de l'edifici, obtingut a partir dels preus de mercat en la zona es considera que pot ser:

- Preu de Venda = 1.680 €/m² x 17.856 m² = 29.998.080 €

Que descomptat el 10% d'Aprofitament mitjà que s'ha de cedir a l'Ajuntament de Granollers és:

- Preu de Venda = 90% x 29.998.080 = 26.998.272 € pel promotor

Amb aquests valors i aplicant el mètode del valor residual, s'obté el valor del sòl urbanitzat, a partir de la fórmula següent:

$$V_R = \frac{V_V}{1,25 \times F_L} - (V_C + V_U)$$

On,

V_R = Valor Residual del sòl

V_V = Valor de Venda de l'edificació

V_C = Valor de la Construcció

V_U = Valor de la Urbanització

F_L = Factor de Localització (en el present cas $F_L = 1$)

1/1,20 = Factor de Beneficis

Així doncs, el Valor Residual del sòl urbanitzat en el present cas serà:

$$V_R = \frac{1}{1,20} V_V - (V_C + V_U)$$

$$V_R = 0,833 \times 26.998.272 \text{ €} - (19.352.970 \text{ €} + 510.649 \text{ €})$$

$$V_R = 22.489.560 \text{ €} - 18.842.321 \text{ €} = 3.647.239 \text{ €}$$

El Valor Residual unitari en relació al sostre vendible serà:

$$\text{Sostre} = 17.856 \text{ m}^2 - 10\% \text{ AM} = 16.070,40 \text{ m}^2$$

$$V_R / \text{m}^2 = 3.647.239 \text{ €} / 16.070,40 \text{ m}^2 = 226,95 \text{ €/m}^2$$

Amb aquest Valor Residual unitari del sòl es garanteix la viabilitat de l'actuació.

Les despeses financeres i de promoció es comptabilitzen dins del coeficient 1,20, que d'acord amb l'expressió anterior, minoren el valor de venda. Aquest factor pot variar en funció del temps de durada de l'execució i de la distribució de les vendes.

En cas de lloguer dels locals, es garantiria una capitalització mínima d'un 7,5% de la inversió.

Previsió de lloguers:

$$\text{Superfície total: } 16.170,40 \text{ m}^2 \times 9 \text{ €/m}^2 / \text{mes de lloguer} = 144.633,60 \text{ €/mes}$$

$$\text{Això representa una renda anual de } 1.735.603,20 \text{ €}$$

Que en relació als costos d'inversió:

$$\text{- Valor del sòl urbanitzat: } 3.647.239 \text{ €}$$

$$\text{- Obres edifici: } 19.352.970 \text{ €}$$

$$\text{- TOTAL } 23.000.209 \text{ €}$$

$$\text{Rendibilitat} = 1.735.603,20 \text{ €} \times 100 / 23.000.209 = 7,54\%$$

En resum, es pot concloure que l'actuació que es proposa en el present Pla de Millora Urbana és viable econòmicament, i que es pot desenvolupar de manera autònoma, doncs es garanteix l'equilibri entre càrregues i beneficis.

PLA D'ETAPES

Projectes d'urbanització:

La documentació relativa a les obres d'urbanització bàsica assolirà el grau de projecte d'execució abans de la seva aprovació provisional.

La resta de les obres d'urbanització que es determini amb els Projectes d'Urbanització complementaris que han de completar les prescripcions del Pla de Millora Urbana, també hauran d'assolir el grau del projecte d'execució abans de la seva aprovació provisional.

Els pressupostos estaran detallats per partides d'obra i els preus s'hauran de justificar.

Etapas:

S'estableix una etapa única per a executar les determinacions del Pla de Millora Urbana, perquè així ho permet l'estructura de la propietat i perquè la concentració de l'edificabilitat que s'estableix no fa aconsellable subdividir el sector. Aquest fet s'ha de tenir en compte també en la redacció del Projecte d'Urbanització.

Tot i amb això, es concreta un **pla d'etapes** en relació als tràmits i a l'execució de les obres d'urbanització:

1. En el termini de quatre mesos, a partir de **l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana** la propietat presentarà a tràmit els Projectes d'Urbanització bàsica i complementaris i el Projecte de Reparcel·lació per la seva aprovació.

2. En el termini de quatre mesos, a partir de l'**aprovació definitiva** del **Projecte de Reparcel·lació**, i del **Projecte d'Urbanització** s'hauran de començar les obres d'urbanització i aquestes tindran una durada màxima d'un any.
3. La urbanització fora de l'àmbit que té com a objecte les connexions amb la xarxa viària i amb la zona d'aparcament existent es durà a terme de manera paral·lela i amb els mateixos terminis que la resta d'urbanització del Pla de Millora Urbana.
4. S'estableixen els següents terminis per l'inici i la finalització de les obres dels edificis compresos en el Pla de Millora Urbana:
 - La data màxima d'inici de les edificacions es fixa en un any i mig a partir del moment en que la parcel·la tingui la condició de solar segons l'article 29 de la Llei del sòl, Text Refós 1/2010 de 3 d'agost.
 - La data màxima de finalització es fixa en dos anys a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. Les llicències de primera ocupació dels edificis estaran condicionades a la recepció, per part de l'Ajuntament, de la totalitat de les obres d'urbanització del sector.

Granollers, novembre de 2011.

Signat,

L'arquitecte

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG. CONCA DEL BESÓS – C/ ARENYS –
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

INFORME AMBIENTAL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

INFORME AMBIENTAL

ÍNDEX

1. Objectius.
2. El medi físic.
3. La nova implantació.
4. Impactes possibles i mesures correctores.
5. Conclusions.

1. **OBJECTIUS**

L'objectiu del present estudi és analitzar i valorar les repercussions ambientals i de mobilitat que la implantació de les noves activitats pot generar, i també aportar propostes concretes per tal de minimitzar-les, tot d'acord amb el Text Refós de la llei d'urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost i amb el Reglament de la llei d'urbanisme D/ 305/2006 de 18 de juliol.

2. **EL MEDI FÍSIC**

L'estudi del medi físic es fa amb l'anàlisi de tres aspectes diferenciats, però alhora complementaris, com són:

- ◆ El medi abiòtic o físic:

Factors físics que actuen directament sobre el medi com són sòl, climatologia, aqüífers...

- ◆ El medi biòtic o viu:

Elements vius del medi: fauna i flora.

- ◆ El medi antròpic o d'intervenció:

Intervenció sobre medi: usos del sòl, infraestructures, cultius...

EL MEDI ABIÒTIC O FÍSIC:

Sòl.

L'àmbit d'aquest estudi està situat en una zona consolidada del nucli urbà de Granollers, a uns 60 metres del curs del riu Congost.

L'estudi es fa en un solar d'uns 8.920 m² integrat en la trama urbana amb façana als carrers Conca del Besòs, Arenys i Manuel de Falla, antigues instal·lacions de la indústria ETISA.

El sòl està format, com la majoria de l'entorn, per materials terciaris i quaternaris en general sorrencs amb graves i argiloses.

Aigües.

El sector pertany a la conca del riu Congost.

El riu Congost normalment té un cabal mínim estable, que creix en períodes de pluja.

Les precipitacions a la zona són d'una mitjana anual de 600 mm, tot i que les pluges caigudes en un sol dia representen una mitjana del 50%.

El nivell freàtic del solar, per la seva proximitat al riu es troba a poca profunditat, entre 3 i 4 metres.

Atmosfera.

Qualitat de l'aire.

Per avaluar la qualitat de l'aire es pren com a referència el mapa de vulnerabilitat del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya i les dades de la xarxa de vigilància i previsió de la contaminació atmosfèrica de Catalunya de les dues estacions més pròximes.

La qualitat de l'aire en el sector ve determinada especialment per:

- ◆ Les immissions dels focus, que bàsicament són combustions, tant industrials com domèstiques, dels nuclis poblats més propers. Aquests nuclis són el mateix nucli urbà de Granollers.
- ◆ Les immissions dels focus difusos, tant industrials com domèstics dels nuclis poblats que s'han indicat.
- ◆ Les emissions produïdes pel trànsit rodat de la xarxa de carreteres dels voltants.

Segons les dades de les estacions de vigilància esmentades els nivells de contaminació que provenen de les indústries, com són fums negres o partícules en suspensió (FN) i diòxid de sofre (SO₂), són en general baixos en aquesta zona.

Per altra part, en relació als nivells contaminants secundaris procedents del trànsit rodat de la xarxa de carreteres pròximes, com són l'ozó troposfèric (O₃), el diòxid de sofre (SO₂), partícules sòlides totals (PTS), diòxid de nitrogen (NO₂), monòxid de carboni (CO) i hidrocarburs totals (HCT),

habitualment solen tenir valors també baixos i en algun cas es poden considerar molt baixos.

En cap cas se superen els valors guia ni, per tant, els valors límits admissibles. Es considera, doncs, que el sector té l'atmosfera dins una graduació alta en qualitat en el barem establert.

Nivells acústics.

El sector objecte d'aquest estudi actualment és un solar urbà. Els nivells acústics de la zona els pot definir el trànsit de la xarxa viària de l'entorn.

EL MEDI BIÒTIC O VIU:

Vegetació.

El sector objecte d'estudi forma part de la regió mediterrània i dins d'aquesta de la zona costanera. La vegetació que correspon a aquest clima és l'alzinar típic, amb el predomini de pinedes i els seus corresponents sotabosc.

En el moment actual el sector és un solar encara edificat amb les antigues naus, que no té cap element de vegetació ni cap activitat agrícola.

La vegetació més pròxima al sector es troba en els parcs urbans situats a la vora del riu Congost.

Fauna.

La fauna que visita o viu a la zona està formada especialment per aus, en ser la zona un solar en sòl urbà.

La majoria d'aus són autòctones i poques són al·lòctones. Al riu congost hi ha varies colònies d'ànecs, que aprofiten la poca velocitat de les aigües per establir els seus hàbitats

EL MEDI ANTRÒPIC:

Ordenació del territori.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers atorga a aquest sector la classificació de sòl urbà amb la zonificació de Zona de transformació opcional de l'ús industrial (Clau 7), que s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana en cas d'optar per la transformació d'ús.

El sector està situat a l'Oest del nucli de la població a uns 60 metres del marge dret del riu Congost.

La previsió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es justifica pel fet de donar una nova alternativa a la zona industrial de cara a la implantació d'activitats comercials o relacionades amb les noves tecnologies.

Vies de comunicació.

La situació del sector en el nucli urbà de Granollers li dona una bona comunicació general amb l'entorn i amb l'àrea metropolitana de Barcelona.

No està previst que cap infraestructura general de comunicacions afecti al sector.

Serveis.

El sector, degut a la seva condició d'urbà, té tots els serveis i infraestructures necessaris per al seu desenvolupament, excepte el de cablejat de telecomunicacions que s'haurà d'implantar fins a peu de parcel·la.

Expectatives de qualitat de vida.

La situació dins del nucli urbà de Granollers, les comunicacions i els serveis, fan que es pugui considerar que la zona té bones expectatives de qualitat de vida, tant per ella mateixa com en relació a la població dels voltants.

Aquest sector quedarà integrat en el conjunt que l'envolta millorant, si cal, les condicions actuals.

Activitat econòmica.

La zona està molt pròxima al nucli urbà i per tant, participa de l'activitat del conjunt del seu entorn.

Es donarà prioritat a les activitats relacionades amb les noves tecnologies.

Patrimoni.

No hi ha cap element singular en el sector que hagi de tenir algun tipus de protecció en relació al patrimoni arquitectònic o arqueològic.

3. **LA NOVA IMPLANTACIÓ**

Descripció.

La nova implantació és d'ús comercial i d'usos compatibles situats en dos volums, un de planta baixa i un pis d'ús comercial i un en alçada que concentrarà els altres usos compatibles.

La nova edificació ocuparà en planta baixa uns 4.375 m² que representa el 49% de la superfície total de l'àmbit. La resta del terreny es destinarà a espais públics (30%) i a espai lliure al servei dels edificis.

La nova implantació preveu l'adaptació dels serveis necessaris per a l'activitat que es projecta, com són: el clavegueram, l'energia elèctrica, la distribució de gas, la xarxa d'aigua potable i de rec, la xarxa de cablejat de telecomunicacions i l'enllumenat públic.

4. IMPACTES POSSIBLES I MESURES CORRECTORES

Per avaluar l'impacte o l'efecte d'un projecte cal primer definir les accions que intervindran en el procés i els factors del medi que es veuran alterats, tant en sentit positiu com en sentit contrari.

L'avaluació dels impactes possibles donarà criteris per a prendre les mesures correctores necessàries per a minimitzar els efectes negatius, si és que n'hi han.

4.1. FASE D'OBRES D'URBANITZACIÓ I EDIFICACIÓ

En la fase d'obres per a la implantació de l'ús d'oficines en aquest sector, les accions que poden causar impactes ambientals, encara que siguin temporals són:

1. Trànsit de maquinària i camions.
2. Manteniment de maquinària.
3. Amuntegament de material.
4. Esbrossades i decapats.
5. Moviments de terres.
6. Edificació d'obra.

A – Impactes sobre el medi abiòtic o físic.

Impacte A.1

Acció	Trànsit maquinària pesada.
Afectació	Qualitat de l'aire. Nivell acústic.
Descripció	Generació de pols, contaminants atmosfèrics isoroll.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, localitzat, temporal. Calen mesures correctores.
Mesures	Regar els vials. Control de l'estat de la maquinària.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control ITV. Control d'emissions atmosfèriques i nivells acústics.

Impacte A.2

Acció	Amuntegament de material
Afectació	Qualitat de les aigües. Qualitat de l'aire.
Descripció	El material pot contaminar els aqüífers i pot generar pols.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, reversible, negatiu, recuperable, regular acumulatiu, continu, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Reparar o cobrir el material. Emmagatzemar en petites quantitats. Situar el material lluny dels aqüífers.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Inspecció visual, habitual.

Impacte A.3

Acció	Moviment de terres.
Afectació	Relleu, qualitat de les aigües, pols.
Descripció	Alteració del relleu i dels aqüífers.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, irreversible, negatiu, irrecuperable, irregular, discontinu, localitzat, permanent. Calen mesures correctores.
Mesures	Minimitzar els moviments de terres i compensar els desmunts amb els terraplens. No afectar els aqüífers.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control del projecte i limitació de les zones d'actuació lluny dels aqüífers.

Impacte A.4

Acció	Edificació d'obra.
Afectació	Qualitat de l'aire, nivells acústics, pols.
Descripció	L'edificació comporta accions generals molt localitzades.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat.
Mesures	Minimitzar els efectes derivats, fora del lloc de l'obra. Regar els focus de pols, control de la maquinària.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control habitual.

B – Impactes sobre el medi biòtic o viu.**Impacte B.1**

Acció	Trànsit de maquinària pesada.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats autòctons de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Reservar els hàbitats no afectats pel projecte.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Inspecció visual habitual.

Impacte B.2

Acció	Amuntegament del material.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats naturals de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Determinar espais específics per aquest ús. Eliminar restes.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Revisions habituals.

Impacte B.3

Acció	Moviment de terres.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats naturals de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, discontinu, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Només fer els moviments de terres imprescindibles.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control habitual.

Impacte B.4

Acció	Edificacions d'obra.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració dels hàbitats naturals de la zona.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat.
Mesures	No sobrepassar l'àmbit establert.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control habitual.

C- Impactes sobre el medi antròpic o d'intervenció.

Les obres generen un efecte global sobre el medi antròpic, per tant es consideraran les obres amb la seva globalitat.

El període d'obres provoca les alteracions següents:

1. Ordenació del territori.
2. Infraestructures i serveis.
3. Qualitat de vida.
4. Activitat econòmica.
5. Patrimoni històric – artístic.
6. Paisatge.

Impacte C.1

Acció	Obres.
Afectació	Ordenació del territori / No s'afecta.
Descripció	-
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	-
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte C.2

Acció	Obres.
Afectació	Infraestructures i serveis.
Descripció	Afectació de les infraestructures existents.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, recuperable, curt termini, localitzat, temporal. Calen mesures correctores.
Mesures	Control de l'obra.
Avaluació després de mesures	Compatible
Manteniment i vigilància	Vigilància durant l'execució.

Impacte C.3

Acció	Obres.
Afectació	Qualitat de vida.
Descripció	Degradació de la qualitat de vida de l'entorn.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, directe, curt termini, localitzat. Cales mesures correctores.
Mesures	Evitar sorolls innecessaris, regar els vials, acotar les zones d'obres, gestió correcta dels residus.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Vigilància durant les obres.

Impacte C.4

Acció	Obres.
Afectació	Activitat econòmica.
Descripció	Generació de llocs de treball, millora de l'activitat comercial.
Avaluació abans de mesures	Positiu.
Caracterització	Notable, reversible, positiu, recuperable, directe, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte C.5

Acció	Obres.
Afectació	Patrimoni històric – artístic.
Descripció	No hi ha alteració del patrimoni.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte C.4

Acció	Obres.
Afectació	Paisatge.
Descripció	Alteració temporal del paisatge.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Eliminar les restes de l'obra, replantar les zones lliures, gestionar els residus.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Vigilància habitual.

4.2. FUNCIONAMENT DE LA IMPLANTACIÓ.

Quan la nova implantació estigui acabada i en funcionament, les infraestructures que la formen poden causar impactes sobre el medi.

Les accions susceptibles de produir impactes ambientals són:

1. Distribució d'usos.
2. Xarxes d'abastament.
3. Enllumenat públic.
4. Aigües pluvials.
5. Vegetació dels parcs i jardins.

D- Impactes sobre el medi abiòtic o físic.

Impacte D.1

Acció	Distribució d'usos.
Afectació	-
Descripció	No hi ha alteració.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte D.2

Acció	Xarxes d'abastament.
Afectació	Aigües.
Descripció	Alteració dels cursos naturals dels aqüífers.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Mínim, irreversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Evitar la intervenció en els aqüífers.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte D.3

Acció	Enllumenat públic.
Afectació	Qualitat de l'atmosfera i contaminació lumínica.
Descripció	Contaminació lumínica i consum energètic.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, irreversible, irrecuperable, directe, llarg termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Utilització d'elements de baix consum, control de la direcció de la llum i utilitzar dispositius d'estalvi energètic.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

E- Impactes sobre el medi biòtic o viu.**Impacte E.1**

Acció	Distribució d'usos.
Afectació	Fauna.
Descripció	No hi ha alteració d'usos.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte E.2

Acció	Xarxes d'abastament.
Afectació	Fauna.
Descripció	No hi ha alteració dels hàbitats naturals.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte E.3

Acció	Enllumenat públic.
Afectació	Fauna.
Descripció	Alteració de costums de la fauna nocturna.
Avaluació abans de mesures	Notable.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Dispositius de baix consum, control horari de la intensitat, orientació del flux lumínic.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte E.4

Acció	Aigües pluvials.
Afectació	Fauna.
Descripció	Qualitat i quantitat d'aigua de pluja que retorna al medi.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, negatiu, recuperable, curt termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Retornar al màxim les aigües de la pluja al medi natural, en aquest cas el riu Congost.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte E.5

Acció	Vegetació de parcs i jardins.
Afectació	Fauna.
Descripció	Tipus de vegetació a plantar.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Notable, reversible, recuperable, a mig termini, localitzat. Calen mesures correctores.
Mesures	Plantacions de vegetació autòctona.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

F- Impactes sobre el medi antròpic o d'intervenció.

Els possibles impactes que poden incidir en el medi antròpic, una vegada feta la implantació comercial són els següents:

1. Ordenació del territori.
2. Infraestructures i serveis.
3. Qualitat de vida.
4. Activitat econòmica.
5. Paisatge.

Impacte F.1

Acció	Ordenació del territori.
Afectació	Distribució dels usos.
Descripció	No hi ha alteració dels usos.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte F.2

Acció	Infraestructures i serveis.
Afectació	Ordenació del territori i serveis.
Descripció	Fragmentació del territori.
Avaluació abans de mesures	Moderat.
Caracterització	Reversible, recuperable, curt termini, localitzat, temporal. Calen mesures correctores.
Mesures	Estudi dels traçats dels serveis.
Avaluació després de mesures	Compatible.
Manteniment i vigilància	Control a nivell de projecte.

Impacte F.3

Acció	Qualitat de vida.
Afectació	Variacions en la qualitat de vida.
Descripció	La nova implantació consolida els usos en el seu entorn.
Avaluació abans de mesures	Positiu.
Caracterització	Notable, reversible, positiu, llarg termini. No calen mesures protectores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte F.4

Acció	Activitat econòmica.
Afectació	Alteracions de l'activitat de l'entorn.
Descripció	Creació de noves activitats que complementaran les de l'entorn.
Avaluació abans de mesures	Positiu.
Caracterització	Notable, reversible, positiu, llarg termini. No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

Impacte F.5

Acció	Paisatge.
Afectació	Variació del tipus de paisatge.
Descripció	No hi ha variació en el tipus de paisatge.
Avaluació abans de mesures	-
Caracterització	No calen mesures correctores.
Mesures	Cap.
Avaluació després de mesures	-
Manteniment i vigilància	-

5. **CONCLUSIÓ**

D'aquest estudi se'n dedueix que la nova implantació, per altra part prevista en el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal, pot assolir un nivell acceptable en relació a l'impacte ambiental, sobretot si es controlen les mesures correctores que s'han detallat, sempre dirigides a minimitzar els possibles i inevitables impactes sobre el medi natural i sobre el medi transformat.

Totes les mesures que tenen com a element de control el projecte hauran d'estar recollides en els documents dels projectes d'obra seguint el que especifica el present informe mediambiental. Les altres mesures s'hauran de tenir en compte en el seguiment de les obres, tant d'urbanització general, com de construcció dels diversos edificis.

Granollers, novembre 2011

Signat,

Ferran Llistosella Vidal

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

PSG. CONCA DEL BESÓS – C/ ARENYS –
C/ MANUEL DE FALLA
GRANOLLERS (B)

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

ANNEX II: ESTUDI DE LA CONTAMINACIÓ DEL SÒL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

Expedient: **geo1141b**

Data: 20 de setembre de 2008

Projecte: Estudi de caracterització del subsòl d'un solar situat al Carrer Manuel de Falla cantonada Arenys cantonada Psg Conca del Besós, a les antigues instal·lacions de l'empresa NUFARM S.A al terme municipal de Granollers, Barcelona.

Peticionari: ARGENTA S.L.



Geo-Tecnicos, Consultoria Geològica

Pau Casals 48, 08170 Montornès del Vallès, Barcelona. Tlf fax. 93 572 08 85 Mov 647 83 34 07 juancarlos@geotecnics.net

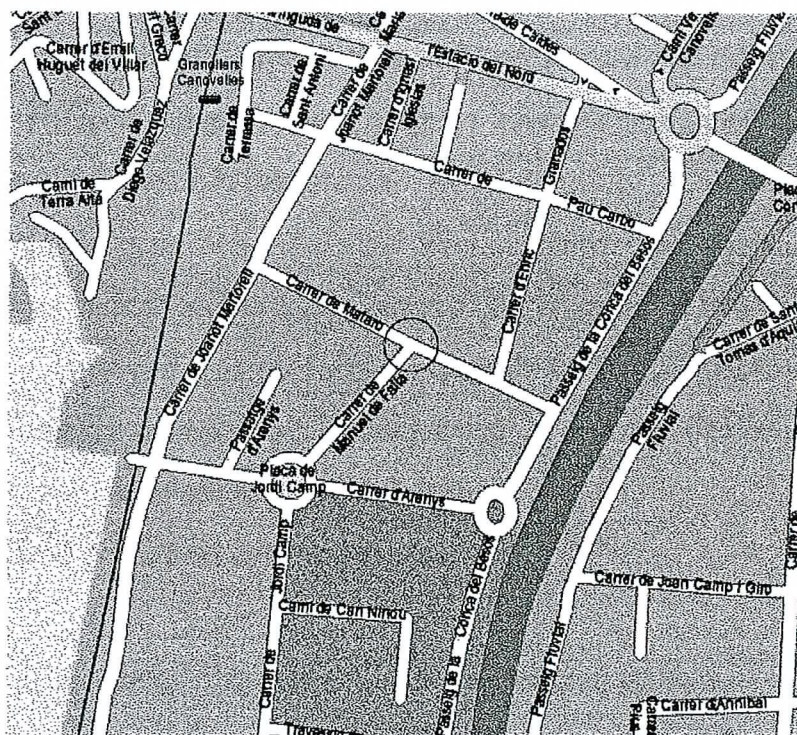
ÍNDEX

1. INTRODUCCIO, OBJECTIUS I TREBALLS REALITZATS
2. RESULTATS OBTINGUTS.
3. CONCLUSIONS

ANNEXES I FIGURES

1. ASSAIGS DE LABORATORI
2. CRITERIS D'ACEPTACIO.

Per encàrrec de l'empresa Argenta S.L. hem realitzat l'estudi de caracterització del subsòl com a residu reflectit en aquesta memòria d'un solar on es pretén realitzar la construcció d'un edifici d'oficines a un solar situat entre els carrers Manuel de Falla, Arenys i Psg. Conca del Besòs, al terme municipal de Granollers, Barcelona, a les antigues instal·lacions de l'empresa NUFARM S.A.



L'objectiu d'aquest estudi és detectar possibles evidències de contaminació del sòl i/o del nivell freàtic, tenint en compte els Mètodes Oficials d'Anàlisi del Ministeri d'Agricultura, Ramaderia i Pesca del 1994, així com el marc normatiu del Reial Decret 1481/2001, la Decisió del Consell de 19 de desembre de 2002,

per la qual s'estableixen els criteris i procediments d'admissió de residus als abocadors segons l'article 16 i l'annex II de la Directiva 199/31/CEE i el Decret 1/1997.

Per a la redacció d'aquest estudi els dies 21, 22, 23 i 24 de juliol de 2008 es van realitzar els següents treballs supervisats en tot moment per un geòleg. Així doncs, en aquestes dates es van efectuar els següents treballs :

- 6 Sondeigs a testimoni continu realitzats mitjançant una màquina TECOINSA TP-50, instal·lada sobre un camió, emprant bateries de 86 mm de diàmetre amb corones de widia per a la perforació.
- 3 Sondeigs de tipus helicoïdal realitzats mitjançant una màquina TECOINSA TP-50, instal·lada sobre un camió, emprant bateries de 86 mm de diàmetre amb puntes de widia per a la perforació. Tanmateix dins d'aquests sondeigs s'han realitzat assaigs de tipus S.P.T i l'extracció de mostres inalterades per tal de caracteritzar els diferents nivells litològics.
- 1 Piezòmetre de control del nivell freàtic.

A l'interior del sondeigs 5 es van extreure una mostra inalterada a 1,2 metres de fondària. Posteriorment aquesta mostra va ser recollida per el Laboratori Tecnoambiente S.L., un laboratori de tipus A Homologat per l'Agència Catalana de l'Aigua i Grup 3 per el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i portada al laboratori per a llur analítica, realitzant-se una analítica completa segons els dictamens del R.D. 1/1997.

Al sondeig 4 es va instal·lar un piezòmetre de control del nivell freàtic. Un cop estabilitzat aquest s'ha extret una mostra de l'aigua, realitzant-se un assaig químic de la mateixa segons els dictamins del R.D. 1/1997. Aquesta mostra va ser recollida per el Laboratori Tecnoambiente S.L., un laboratori de tipus A Homologat per l'Agència Catalana de l'Aigua i Grup 3 per el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i portada al laboratori per a llur anàlítica

2. RESULTATS OBTINGUTS

A continuació s'exposen els resultats obtinguts a les analítiques realitzades.

MOSTRA DE SOL

DETERMINACION	UNIDADES	VALOR	LIMITE CI
Pérdida a 105°C en residuos	%	7,8	55
Pérdida a 500°C - 105°C en residuos	%	1,3	5
Sustancias Lipófilas en residuos	%	<0,2	55
Sust. Lipófilas insap. en residuos	%	<0,5	0,5
Punto de inflamación en residuos	°C	>80	55
Arsénico extraíble en HCl en residuos	mg/Kg	<10	250
Cadmio extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	<2,5	50
Cobre extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	20	6000
Cromo extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	<10	3000
Mercurio extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	<0,25	25
Níquel extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	<10	2000
Plomo extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	35	2000
Zinc extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	50	8000
Dietileter en residuos	mg/Kg	<10	100
Acetona en residuos	mg/Kg	<40	100
Acetato de metilo en residuos	mg/Kg	<50	100
Acetato de vinilo en residuos	mg/Kg	<10	100
Metiletilcetona en residuos	mg/Kg	<40	100
Acetato de etilo en residuos	mg/Kg	<10	100
Tetrahidrofurano en residuos	mg/Kg	<10	100
Ciclohexano en residuos	mg/Kg	<10	100
Benceno en residuos	mg/Kg	<50	100

Acetato de isopropilo en residuos	mg/Kg	<10	100
2-pentanona en residuos	mg/Kg	<10	100
3-pentanona en residuos	mg/Kg	<10	100
Acetato de propilo en residuos	mg/Kg	<10	100
Piridina en residuos	mg/Kg	<50	100
Metil isobutil cetona en residuos	mg/Kg	<80	100
Tolueno en residuos	mg/Kg	<85	100
Acetato de isobutilo en residuos	mg/Kg	<90	100
Acetato de butilo en residuos	mg/Kg	<90	100
Etilbenceno en residuos	mg/Kg	<90	100
Suma de xilenos	mg/Kg	<650	1000
Diisobutilcetona en residuos	mg/Kg	<10	100
Nitrobenceno en residuos	mg/Kg	<50	100
Diclorometano en residuos	mg/Kg	<65	100
Dicloroetano en residuos	mg/Kg	<2	100
Dicloropropano en residuos	mg/Kg	<2	100
1, 1, 1 tricloroetano	mg/Kg	<150	300
Tetracloroetano en residuos	mg/Kg	<2	300
Tetraclorometano en residuos	mg/Kg	<2	300
Dicloroetano en residuos	mg/Kg	<2	300
Tricloroetano (TRI) en residuos	mg/Kg	<150	300
Dicloropropeno en residuos	mg/Kg	<2,0	300
Tetracloroetano (PER) en residuos	mg/Kg	<160	300
Bromodicloroetano en residuos	mg/Kg	<5,0	300
Clorodibromometano en residuos	mg/Kg	<5,0	300
Triclorometano en residuos	mg/Kg	<2,0	300
Tribromometano en residuos	mg/Kg	<5,0	300
Diclorobenceno en residuos	mg/Kg	<2,0	300

Triclorobenceno en residuos	mg/Kg	<1,0	300
Carbono orgánico total en lixiviados	mg/l	13	40
Arsénico disuelto en lixiviados	mg/l	<0,05	0,1
Cadmio disuelto en lixiviados	mg/l	<0,05	0,1
Cobre disuelto en lixiviados	mg/l	<0,10	2
Cromo disuelto en lixiviados	mg/l	<0,15	0,5
Mercurio disuelto en lixiviados	mg/l	<0,005	0,02
Níquel disuelto en lixiviados	mg/l	<0,20	0,5
Plomo disuelto en lixiviados	mg/l	<0,20	0,5
Zinc disuelto en lixiviados	mg/l	<0,10	2
Cromo hexavalente disuelto en lixiviados	mg/l	<0,07	6
Fenoles totales en lixiviados	mg/l	<0,20	1
Fluoruros en lixiviados	mg/l	0,43	5
Cloruros en lixiviados	mg/l	19	500
Sulfatos en lixiviados	mg/l	<30	500
Nitritos en lixiviados	mg/l	0,12	3
Amonio en lixiviados	mg/l	<3	5
Cianuros totales en lixiviados	mg/l	<0,05	0,1
AOX en lixiviados	mg/l	<0,15	0,3
PH en lixiviados inicial	Unidad PH	8,9	5,5<X<12
Conductividad a 25°C en lixiviados inicial	µs/cm	<200	6
Lixiviación	g/L	162,69g/1,5L	
PH en lixiviados final	Unidad PH	8	
Conductividad a 25°C en lixiviados final	µs/cm	223	6

MOSTRA D'AIGUA

UNIDADES	UNIDADES	VALOR
PH en aguas	Unidad PH	7
Conductivitat a 25°C en aigua	µs/cm	1756
Carbono orgánico total en aguas	mg/l	42
Cianuros totales en aguas	mg/l	<0,05
Cloruros en aguas	mg/l	159
Antimonio	mg/l	<0,50
Arsénico total en aguas	mg/l	<0,01
Cadmio total en aguas	mg/l	<0,08
Cromo total en aguas	mg/l	<0,08
Cromo hexavalente en aguas	mg/l	<0,07
Mercurio total en aguas	mg/l	<0,01
Niquel total en aguas	mg/l	<0,08
Plomo total en aguas	mg/l	<0,08
Selenio	mg/l	<0,5
Potasio	mg/l	13
Fenoles total en aguas	mg/l	<0,2
Hidrocarburos en aguas	µg/l	<500

3. CONCLUSIONS

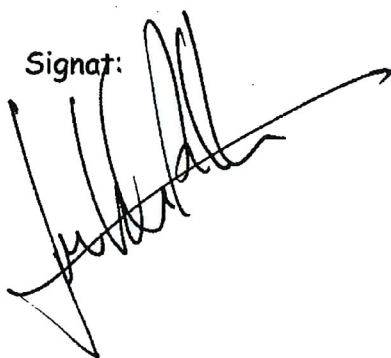
Existeix un informe prèvi de la zona realitzat per el Grup Tradeve - Intraval basant-se en els resultats obtinguts amb mostres analitzades segons el R.D. 9/2005 per a aquest estudi, les conclusions del mateix determinen que la zona en estudi es troba dins dels límits de risc acceptable per la salut humana.

Tal i com hom pot apreciar el rebuig obtingut de l'excavació del solar pot ser abocat en un abocador de tipus I. L'aigua del nivell freàtic presenta un nivell d'hidrocarburs una mica elevat; possiblement degut a una petita fuga de diesel de les calderes de les antigues instal·lacions industrials.

Aquests residus es podran abocar a qualsevol abocador tipus I, determinant la proximitat geogràfica més propera per tal de minvar costos, com per exemple, l'abocador de Santa Maria de Palautordera, gestionat per CESPA Gestión de Residuos S.A.

La informació subministrada per la campanya de reconeixement, és sols totalment fidedigna en els punts explorats i a la data de la seva execució, per tant la seva extrapolació a la resta del terreny objecte d'estudi no és més que una interpretació raonable segons l'estat actual de la tècnica.

Signat:



Joan Carles Portela

Geòleg, Col·legiat ICOG N° 4671

ANNEXES

Geo-Tecnicos, Consultoria Geològica

Pau Casals 48, 08170 Montornès del Vallès, Barcelona. Tlf i fax. 93 572 08 85 Mov 647 83 34 07 juancarlos@geotecnics.net

ANNEX 1: ASSAIGS DE LABORATORI



Informe analítico solicitado por:
Dirección:

JUAN CARLOS PORTELA VILLALON
PAU CASALS, 48
08170 MONTORNÈS DEL VALLÈS
At.

Referencia informe: 195011281-000050

Página 1/ 4

CARACTERÍSTICAS DE LA(S) MUESTRA(S): Una muestra tomada por el cliente, recibida en nuestros laboratorios el día 29 de julio de 2008 y referenciada como se indica a continuación:

Referencia del cliente: S5-GRANOLLERS M-I 1,2-1,80M La muestra llega refrigerada en tubo de plástico. Tipo de muestra: residuo sólido.

Referencia del laboratorio: 8071634

Fecha inicio análisis: 29 de julio de 2008

Fecha finalización análisis: 19 de agosto de 2008

RESULTADO DEL INFORME ANALÍTICO:

Determinación	Unidades	Resultado	Metodología
Pérdida a 105°C en residuos	%	7.8	PNT LAB RES 01
Pérdida a 500 °C-105 °C en residuos	%	1.3	PNT LAB RES 02
Sustancias lipófilas en residuos	%	<0.20	PNT LAB RES 04
Sust. lipófilas insap. en residuos	%	<0.50	PNT LAB RES 33
Punto de inflamación en residuos	°C	>80	PNT LAB RES 3
Arsénico extraíble en HCl en residuos	mg/Kg	<10	PNT LAB RES 8
Cadmio ext. en agua regia en residuos	mg/Kg	<2.5	PNT LAB RES 9
Cobre ext. en agua regia en residuos	mg/Kg	20	PNT LAB RES 10
Cromo ext. en agua regia en residuos	mg/Kg	<10	PNT LAB RES 11
Mercurio ext. en agua regia en residuos	mg/Kg	<0.25	PNT LAB RES 12
Níquel ext. en agua regia en residuos	mg/Kg	<10	PNT LAB RES 13
Plomo ext. en agua regia en residuos	mg/Kg	35	PNT LAB RES 14
Zinc extraíble en agua regia en residuos	mg/Kg	50	PNT LAB RES 15
Dietileter en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Acetona en residuos	mg/Kg	<40	PNT LAB RES 16
Acetato de metilo en residuos (*)	mg/Kg	<50	PNT LAB RES 16
Acetato de vinilo en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Metiletilcetona en residuos	mg/Kg	<40	PNT LAB RES 16

Barcelona, 19 de agosto de 2008

Responsable Técnico Laboratorio

TECNOAMBIENTE, S.L.

C/. Indústria, nº 550-552

08918 Badalona



HOMOLOGADO POR LA AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA (GRUPO A), ACREDITADO POR LA AGENCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA Y POR EL DEPARTAMENT D'AGRICULTURA, RAMADERIA I PESCA. ENTIDAD COLABORADORA DEL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE, DEPARTAMENTOS Y AGENCIAS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA. ENTIDAD COLABORADORA DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (GRUPO 3). CERTIFICACION NORMA UNE-EN-ISO 9001:2000 E ISO 14001:1996. ACREDITADO SEGUN NORMA UNE-EN-ISO/IEC 17025 (DOCUMENTO DE ACREDITACION 4794/E1035)



Informe analítico solicitado por:
Dirección:

JUAN CARLOS PORTELA VILLALON
PAU CASALS, 48
08170 MONTORNÈS DEL VALLÈS
At.

Referencia informe: 195011281-000050

Página 2/ 4

RESULTADO DEL INFORME ANALÍTICO:

Determinación	Unidades	Resultado	Metodología
Acetato de etilo en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Tetrahidrofurano en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Ciclohexano en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Benceno en residuos	mg/Kg	<50	PNT LAB RES 16
Acetato de isopropilo en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
2-pentanona en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
3-pentanona en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Acetato de propilo en residuos	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Piridina en residuos (*)	mg/Kg	<50,0	PNT LAB RES 16
Metil isobutil cetona en residuos (*)	mg/Kg	<80	PNT LAB RES 16
Tolueno en residuos (*)	mg/Kg	<85	PNT LAB RES 16
Acetato de isobutilo en residuos (*)	mg/Kg	<90	PNT LAB RES 16
Acetato de butilo en residuos	mg/Kg	<90	PNT LAB RES 16
Etilbenceno en residuos	mg/Kg	<90	PNT LAB RES 16
suma de xilenos	mg/Kg	<650	PNT LAB RES 16
Diisobutilcetona en residuos (*)	mg/Kg	<10,0	PNT LAB RES 16
Nitrobenceno en residuos (*)	mg/Kg	<50,0	PNT LAB RES 16
Diclorometano en residuos	mg/Kg	<65	PNT LAB RES 16
Dicloroetano en residuos (*)	mg/Kg	<2,0	PNT LAB RES 16
Dicloropropano en residuos (*)	mg/Kg	<2,0	PNT LAB RES 16
1,1,1 tricloroetano	mg/Kg	<150	PNT LAB RES 16
Tetracloroetano en residuos (*)	mg/Kg	<2,0	PNT LAB RES 16
Tetraclorometano en residuos (*)	mg/Kg	<2,0	PNT LAB RES 16
Dicloroetano en residuos (*)	mg/Kg	<2,0	PNT LAB RES 16
Tricloroetano (TRI) en residuos	mg/Kg	<150	PNT LAB RES 16
Dicloropropeno en residuos (*)	mg/Kg	<2,0	PNT LAB RES 16
Tetracloroetano (PER) en residuos	mg/Kg	<160	PNT LAB RES 16
Bromodichlorometano en residuos (*)	mg/Kg	<5,0	PNT LAB RES 16
Clorodibromometano en residuos (*)	mg/Kg	<5,0	PNT LAB RES 16
Triclorometano en residuos (*)	mg/Kg	<2,0	PNT LAB RES 16
Tribromometano en residuos (*)	mg/Kg	<5,0	PNT LAB RES 16

Barcelona, 19 de agosto de 2008

Responsable Técnico Laboratorio

TECNOAMBIENTE, S.L.

C/. Industria, nº 550-552

08918 Badalona



HOMOLOGADO POR LA AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA (GRUP A), ACREDITADO POR LA AGÈNCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA Y POR EL DEPARTAMENT D'AGRICULTURA, RAMADERIA I PESCA. ENTIDAD COLABORADORA DEL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE, DEPARTAMENTOS Y AGENCIAS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA. ENTIDAD COLABORADORA DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (GRUP 3). CERTIFICACIÓN NORMA UNE-EN-ISO 9001:2000 E ISO 14001:1996. ACREDITADO SEGUN NORMA UNE-EN-ISO/IEC 17025 (DOCUMENTO DE ACREDITACIÓN 4791/E1035)



Informe analítico solicitado por:
Dirección:

JUAN CARLOS PORTELA VILLALON
PAU CASALS, 48
08170 MONTORNÈS DEL VALLÈS
At.

Referencia informe: 195011281-000050

Página 3/ 4

RESULTADO DEL INFORME ANALÍTICO:

Determinación	Unidades	Resultado	Metodología
Diclorobenceno en residuos (*)	mg/Kg	< 2,0	PNT LAB RES 16
Triclorobenceno en residuos (*)	mg/Kg	< 1,0	PNT LAB RES 16
Carbono orgánico total en lixiviados	mg/l	13	PNT LAB RES 20
Arsénico disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.05	PNT LAB RES 21
Cadmio disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.05	PNT LAB RES 22
Cobre disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.10	PNT LAB RES 25
Cromo disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.15	PNT LAB RES 24
Mercurio disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.005	PNT LAB RES 26
Níquel disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.20	PNT LAB RES 27
Plomo disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.20	PNT LAB RES 28
Zinc disuelto en lixiviados	mg/l	< 0.10	PNT LAB RES 29
Cromo hexavalente en lixiviados	mg/l	< 0.07	PNT LAB RES 23
Fenoles totales en lixiviados	mg/l	< 0.20	PNT LAB RES 30
Fluoruros en lixiviados	mg/l	0.43	PNT LAB RES 31
Cloruros en lixiviados	mg/l	19	PNT LAB 8
Sulfatos en lixiviados	mg/l	< 30	PNT LAB 49
Nitritos en lixiviados	mg/l	0.12	PNT LAB RES 34
Amonio en lixiviados	mg/l	< 3	PNT LAB RES 35
Cianuros Totales en lixiviados	mg/l	< 0.05	PNT LAB RES 36
AOX en lixiviados	mg/l	< 0.15	PNT LAB RES 37
pH en lixiviados inicial	unid. pH	8.9	PNT LAB 04
Conductividad a 25°C lixiviados inicial	µs/cm	< 200	PNT LAB 5
Lixiviación (*)		162.69g/1.5L	PNT LIX 01
Digestiones ácidas (*)			
pH en lixiviados final	unid. pH	8.0	PNT LAB 04
Conductividad a 25°C lixiviados final	µs/cm	223	PNT LAB 05

Barcelona, 19 de agosto de 2008

Responsable Técnico Laboratorio

TECNOAMBIENTE, S.L.

C/. Indústria, nº 550-552

08918 Badalona



HOMOLOGADO POR LA AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA (GRUP A), ACREDITADO POR LA AGÈNCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA Y POR EL DEPARTAMENT D'AGRICULTURA, RAMADERIA I PESCA, ENTIDAD COLABORADORA DEL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE, DEPARTAMENTOS Y AGENCIAS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, ENTIDAD COLABORADORA DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (GRUP 3), CERTIFICACIÓ NORMA UNE-EN-ISO 9001:2000 E ISO 14001:1996. ACREDITADO SEGUN NORMA UNE-EN-ISO/IEC 17025 (DOCUMENTO DE ACREDITACIÓ 4794/E1035)



Informe analítico solicitado por:
Dirección:

JUAN CARLOS PORTELA VILLALON
PAU CASALS, 48
08170 MONTORNÈS DEL VALLÈS
At.

Referencia informe: 195011281-000050

Página 4/ 4

RESULTADO DEL INFORME ANALÍTICO:

Determinación	Unidades	Resultado	Metodología
---------------	----------	-----------	-------------

* PARÁMETRO NO ACREDITADO POR ENAC

Observaciones:

Las incertidumbres asociadas a cada método analítico están a disposición del Cliente.
Los resultados emitidos hacen referencia únicamente a la muestra analizada.

RS

Conductividad inicial lixiviado (*): 85 microS/cm

Barcelona, 19 de agosto de 2008

Responsable Técnico Laboratorio

TECNOAMBIENTE, S.L.

C/. Indústria, nº 550-552

08918 Badalona



HOMOLOGADO POR LA AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA (GRUP A), ACREDITADO POR LA AGÈNCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA Y POR EL DEPARTAMENT D'AGRICULTURA, RAMADERIA I PESCA, ENTIDAD COLABORADORA DEL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE, DEPARTAMENTOS Y AGENCIAS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, ENTIDAD COLABORADORA DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (GRUP 3). CERTIFICACIÓN NORMA UNE-EN-ISO 9001:2000 E ISO 14001:1996. ACREDITADO SEGÚN NORMA UNE-EN-ISO/IEC 17025 (DOCUMENTO DE ACREDITACIÓN 479/LE1035)



Informe analítico solicitado por:
Dirección:

JUAN CARLOS PORTELA VILLALON
PAU CASALS, 48
08170 MONTORNÈS DEL VALLÈS
At.

Referencia informe: 195011287-000070

Página 1/ 2

CARACTERÍSTICAS DE LA(S) MUESTRA(S): Una muestra tomada por el cliente, recibida en nuestros laboratorios el día 29 de julio de 2008 y referenciada como se indica a continuación:

Referencia del cliente: PIEZOMETRO La muestra llega refrigerada en bote de plástico de 1 '5 L. Tipo de muestra: agua residual. Color: turbio con marrón.

Referencia del laboratorio: 8071635

Fecha inicio análisis: 29 de julio de 2008

Fecha finalización análisis: 12 de agosto de 2008

RESULTADO DEL INFORME ANALÍTICO:

Determinación	Unidades	Resultado	Metodología
pH en aguas	unid. pH	7.0	PNT LAB 04
Conductividad a 25°C en aguas	µs/cm	1756	PNT LAB 5
Carbono orgánico total en aguas	mg/l	42	PNT LAB RES 20
Cianuros Totales en aguas	mg/l	<0.05	PNT LAB RES 36
Cloruros en aguas (*)	mg/l	159	PNT LAB 105
Antimonio (*)	mg/l	<0.50	ICP-AES
Arsénico total en aguas	mg/l	<0.01	PNT LAB RES 21
Cadmio total en aguas(*)	mg/l	<0.08	PNT LAB-07
Cromo total en aguas (*)	mg/l	<0.08	PNT LAB-07
Cromo hexavalente en aguas	mg/l	<0.07	PNT LAB RES 23
Mercurio total en aguas(*)	mg/l	<0.01	PNT LAB-39
Níquel total en aguas(*)	mg/l	<0.08	PNT LAB-07
Plomo total en aguas(*)	mg/l	<0.08	PNT LAB-07
Selenio (*)	mg/l	<0.50	ICP-AES
Potasio (*)	mg/l	13	Electroforesis Capilar (CIA)
Fenoles totales en aguas	mg/l	<0.20	PNT LAB RES 30
Digestiones ácidas (*)			
Hidrocarburos en aguas (*)	µg/l	<500	PNT LAB 77

Barcelona, 12 de agosto de 2008

P.O.

Responsable Técnico Laboratorio

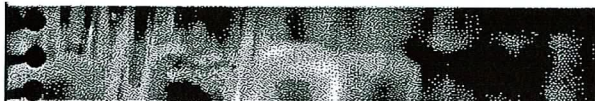
TECNOAMBIENTE, S.L.

C/. Industria, nº 550-552

08918 Badalona



HOMOLOGADO POR LA AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA (GRUP A), ACREDITADO POR LA AGÈNCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA Y POR EL DEPARTAMENT D'AGRICULTURA, RAMADERIA I PESCA, ENTIDAD COLABORADORA DEL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE, DEPARTAMENTOS Y AGENCIAS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, ENTIDAD COLABORADORA DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (GRUP A 3), CERTIFICACION NORMA UNE-EN-ISO 9001:2000 E ISO 14001:1996, ACREDITADO SEGUN NORMA UNE-EN-ISO/IEC 17025 (DOCUMENTO DE ACREDITACION 479/LE1035)



Informe analítico solicitado por:

Dirección:

JUAN CARLOS PORTELA VILLALON

PAU CASALS, 48

08170 MONTORNÈS DEL VALLÈS

At.

Referencia informe: 195011287-000070

Página 2/ 2

RESULTADO DEL INFORME ANALÍTICO:

Determinación	Unidades	Resultado	Metodología
---------------	----------	-----------	-------------

* PARÁMETRO NO ACREDITADO POR ENAC

Observaciones:

Las incertidumbres asociadas a cada método analítico están a disposición del Cliente.

Los resultados emitidos hacen referencia únicamente a la muestra analizada.

AR

Barcelona, 12 de agosto de 2008

PO.

Responsable Técnico Laboratorio

TECNOAMBIENTE, S.L.

C/L. Industria, nº 550-552

08918 Badalona



HOMOLOGADO POR LA AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA (GRUP A), ACREDITADO POR LA AGÈNCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA Y POR EL DEPARTAMENT D'AGRICULTURA, RAMADERIA I PESCA, ENTIDAD COLABORADORA DEL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE, DEPARTAMENTOS Y AGENCIAS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, ENTIDAD COLABORADORA DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (GRUPO 3). CERTIFICACIÓN NORMA UNE-EN-ISO 9001:2000 E ISO 14001:1996. ACREDITADO SEGÚN NORMA UNE-EN-ISO/IEC 17025 (DOCUMENTO DE ACREDITACIÓN 479/LE1035)

ANNEX 2: CRITERIS D'ACEPTACIÓ

Criteris d'acceptació

Criteris d'acceptació

Criteris d'acceptació sobre el residu

Paràmetre	C.I	C.II	C.III
Perd. 105° (%)	55	65 (1)	65 (1)
Perd. 500-perd. 105 (%) s.m.s	5 (3)	**15 (2)	**15 (2)
Punt. d'infl. (°C)	55	55	55
Substàncies lipòfiles insaponificables (%)	0'5	4	10
Comp. org. vol. hal. (%)	0,05 (4)	0'1	1
C. org. vol. no hal. (%)	0,15 (5)	0'3	3
Arsènic (mg/kg) s.m.s.	250	2000	-
Cadmi (mg/kg) s.m.s.	50	1000	-
Coure (mg/kg) s.m.s.	6000	6 %	-
Crom (mg/kg) s.m.s.	3000	5 %	-
Mercuri (mg/kg) s.m.s.	25	250	-
Níquel (mg/kg) s.m.s.	2000	5 %	-
Plom (mg/kg) s.m.s.	2000	5 %	-
Zinc (mg/kg) s.m.s.	8000	7,5 %	-

- (1) El dipòsit controlat no podrà acceptar més del 10 % de residus dipositats mensualment que superin el valor indicat a la taula d'aquest paràmetre. No s'hi podran dipositar residus líquids.
- (2) Quan el dipòsit controlat s'hagi dissenyat especialment per rebre residus orgànics, es podrà superar aquest valor. Així mateix, també es podrà superar quan es tracti d'un residu que no pugui experimentar fermentació.
- (3) Aquest valor es podrà superar quan es tracti d'un residu que no pugui experimentar fermentació.
- (4) Cap compost podrà superar individualment 100 mg/kg. La suma no podrà sobrepassar el valor 0,05 %.
- (5) Cap compost podrà superar individualment 300 mg/kg. La suma no podrà sobrepassar el valor 0,05 %. No es limita el seu contingut màxim.

Criteris d'acceptació sobre l'eluat (1) DIN 38414-S4

Paràmetre	C.I	C.II	C.III
pH	5,5 <x<12	4<x<13	4<x<13
Conductivitat (ms/cm)	6	50	100
TOC (mg C/l)	40	100 (2)	200 (2)
Arsènic (mg/l)	0'1	0'5	1
Cadmi (mg/l)	0'1	0'2	0'5
Coure (mg/l)	2	5	10
Crom VI (mg/l)	0'1	0'1	0'5
Crom total (mg/l)	0'5	2	5
Mercuri (mg/l)	0'02	0'05	0'1
Níquel (mg/l)	0'5	1	2
Plom (mg/l)	0'5	1	2
Zinc (mg/l)	2	5	10
Índex de fenols (mg/l)	1	10	50
Fluorurs (mg/l)	5	25	50
Clorurs (mg/l)	500	5000	10000
Sulfats (mg/l)	500	1500	5000
Nitrits (mg/l)	3	10	30
Amoni (mg/l)	5	200	1000
Cianurs (mg/l)	0,1	0,5	1
AOX (mg Cl/l)	0,3	1,5	3

- (1) Solució obtinguda per mitjà d'una prova de llixiviació simulada en laboratori.
- (2) Quan el dipòsit controlat s'hagi dissenyat especialment per rebre residus orgànics, es podrà superar aquest valor. Així mateix, també es podrà superar quan es tracti d'un residu que no pugui experimentar fermentació.