



EDICTE

El Ple de la corporació en sessió celebrada el 30 de gener de 2018, entre d'altres va adoptar els següents acords:

Primer.- Aprovar definitivament el Pla Parcial del sector 112, d'iniciativa privada, presentat pel senyor Domènec Forns Casacuberta, en representació de la Junta de Compensació provisional del Pla Parcial del sector 112, a l'empara 101.1 del text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, aprovada pel DL 1/2010 (TRLUC) definitiva, amb el benentès que:

- L'executivitat del Pla Parcial del Sector 112, resta supeditada a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural de Granollers, al Bosc de Can Català.
- El projecte d'urbanització haurà de donar compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- La Junta de Conservació serà de constitució obligatòria, i s'haurà de fer càrrec del deure de conservació de l'urbanització executada, durant el termini de 5 anys, des de la data de recepció de cadascuna de les fases d'urbanització.
- Caldrà incorporar, si fa el cas, les prescripcions que puguin derivar-se dels informes pendents de rebre en relació al Pla Parcial.

Segon.- Notificar aquest acord amb propietaris del terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest planejament, d'acord amb l'article 102.3.b) del TRLUC.

Tercer.- Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona còpia complerta de la documentació tècnica i administrativa que conforma l'expedient d'aprovació del Pla Parcial del sector 112, d'acord amb l'article 88 del TRLUC.

Quart.- Publicar al BOPB l'aprovació definitiva d'aquest planejament, d'acord amb l'article 107.1 del TRLUC, amb indicació del lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació, una vegada acomplerta l'obligació de constituir garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

Contra aquest acte que es definitiu en via administrativa, es pot interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició d'aquesta notificació, o bé directament contra aquest acte podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la seva notificació.

En cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la interposició sense que se n'hagi notificat la resolució- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el recurs de reposició esmentat s'entengui desestimat.

No obstant, es podrà interposar qualsevol altre que es consideri convenient.



Per tal de donar compliment a l'article 17.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i als efectes de garantir l'accés per mitjans telemàtics, el document podrà consultar-se en el lloc web: www.granollers.cat, menú d'exposició pública, apartat informació urbanística.

S'annexa les normes reguladores de l'esmentat Pla Parcial.

CAPÍTOL 1r. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició.

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial del sector 112 del POUM de Granollers, segons queda determinat a tots els plànols que s'acompanyen. També determinen les condicions de parcel·lació, edificació i aprofitament de les finques incloses dins el seu perímetre.

Art. 2. Àmbit.

Correspon als tres subsectors que formen el sector industrial discontinu 112 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers, ubicat a l'extrem sud del municipi.

Art. 3. Marc Legal.

Aquest Pla parcial s'ha redactat d'acord amb el que es preveu en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers. També es redacta d'acord amb allò establert en la legislació vigent en matèria urbanística, i en especial amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i amb el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Igualment, s'han tingut en compte les determinacions del Pla Director Urbanístic (PDU) per a l'ordenació del circuit de velocitat de Barcelona – Catalunya, del Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers i de la Modificació puntual del Pla Especial de Protecció i Gestió del Patrimoni Natural de Granollers al Bosc de Can Català, actualment en tràmit.

Art. 4. Contingut

El Pla parcial conté els documents següents:

1. Memòria.
2. Normes reguladores.
3. Avaluació econòmica i viabilitat.
4. Informe de sostenibilitat econòmica.
5. Pla d'etapes.
6. Plànols.
7. Informe ambiental.
8. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Art. 5. Vigència i revisió.

El Pla parcial tindrà vigència indefinida. S'haurà de revisar quan, per causa de la modificació o revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'alterin les determinacions del sector i aquest encara no estigui desenvolupat.



Art. 6. Modificacions

Les modificacions del Pla parcial hauran de respectar les determinacions del Pla 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 ocasionades per l'adaptació al lloc, que no suposin modificacions de superfície i d'edificabilitat superiors al 5%.

Art. 7. Interpretació

Quan hi hagi diferents interpretacions gràfiques en els plànols de diferent escala, es tindrà en compte els d'escala més gran, és a dir, els que tinguin més definició.

Art. 8. Aplicació supletòria del planejament general

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

CAPÍTOL 2n. GESTIÓ DEL PLA

Art. 9. Sistema d'Actuació

1. La iniciativa per a l'execució de les determinacions del Pla parcial correspon a propietaris que representin un 50% de la superfície de l'àmbit, que hauran de fer-ho seguint el que preveu el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Es defineix com a Sistema d'Actuació per a l'execució del Pla parcial el de REPARCEL·LACIÓ en la seva modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA, regulat pels articles 130 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. Els criteris de gestió es detallaran en els Estatuts i Bases d'Actuació pels quals es regirà la Junta de compensació.
4. Per tal d'executar el Planejament del sector serà necessària la redacció i aprovació d'un Projecte de Reparcel·lació i d'un Projecte d'Urbanització, tal i com estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL 3r. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 10. Règim general

El Pla parcial es desenvoluparà a partir de l'aplicació de les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació, de les Ordenances d'edificació i d'ús, incloses en el capítol 6è d'aquest document, i del Projecte d'urbanització.

L'article 80.g del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, desenvolupant les previsions de l'article 65.2.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu que els plans parcials han de concretar, entre d'altres:

“L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives d'ordenació volumètrica que el pla admeti. En aquest segon cas, el pla pot especificar gràficament les esmentades alternatives o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.”



Art. 11. Reajustament d'alineacions i rasants i concreció de l'ordenació de volums

Per a reajustar alineacions i rasants o per concretar l'ordenació de volums de les edificacions, en el cas que el planejament ho permeti, es seguiran les prescripcions descrites a l'article 45 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Art. 12. Projectes d'urbanització

Els Projectes d'urbanització que es redactin per al desenvolupament del pla es tramitaran d'acord amb allò previst a l'article 89.6 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i incorporarà el contingut previst per l'article 72 del mateix text legal, a més de les condicions tècniques detallades en els plànols d'ordenació i el Capítol 8è d'aquestes Ordenances.

Art. 13. Projectes de parcel·lació

Les parcel·lacions que s'instin sobre les parcel·les que no tinguin la condició de mínimes o d'úniques i indivisibles hauran de distribuir el sòl d'aprofitament privat de manera que cada edifici es pugui resoldre com a unitat edificatòria sencera. Malgrat això, serà possible subdividir-los en propietats diferents d'acord amb allò que es diu sobre parcel·lació a la regulació dels tipus d'edificació, i prèvia llicència municipal.

CAPÍTOL 4t. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 14. Elements de regulació

1. La regulació jurídic-urbanística del sòl inclòs en el Pla parcial està determinada pels següents elements:

- Deures i càrregues derivats del Pla parcial.
- Assignació d'usos detallats del sòl mitjançant la seva qualificació en Sistemes i Zones.

Art. 15. Deures i càrregues derivats del Pla Parcial

1. Els propietaris hauran de cedir a favor de l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, a parcs i jardins públics i a equipaments. També hauran de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. Aniran també a càrrec dels propietaris del sector les obres d'urbanització, incloent-hi les corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò previst per l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

3. La constitució de la garantia equivalent al 12% del valor de les obres d'urbanització, segons previsió de l'art. 107 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, és condició d'eficàcia d'aquest Pla Parcial. Per aquest motiu, d'acord amb allò previst per l'art. 106.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, els propietaris de l'àmbit constituïran aquesta garantia en el termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial.

4. La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en aquest Pla parcial o en el projecte d'urbanització aplicable, quan la seva execució no correspongui directament a l'Ajuntament, s'ha d'efectuar a favor d'aquest 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 Junta de compensació, segons allò previst per l'article 169.1 el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Els propietaris de l'àmbit es constituïran voluntàriament en Junta de Conservació amb la finalitat de conservar les obres d'urbanització i mantenir les dotacions i instal·lacions dels serveis tècnics que ja estiguessin executades. De conformitat amb l'article 202 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, al conveni que es formalitzi a l'efecte amb l'Ajuntament de Granollers els propietaris de l'àmbit es comprometran a assumir el referit deure de conservació que s'estendrà, respecte de les obres d'urbanització que es recepcionin en cada moment, durant el termini de tres anys des de la data de formalització de la respectiva acta de recepció de cada una de les fases de les obres d'urbanització o des de la formalització de l'acta de recepció parcial d'alguna de les fases. Un cop esgotats els diferents terminis de vigència del deure de conservació de cada una de les fases o de les obres d'urbanització que haguessin estat recepcionades parcialment, aquestes es lliuraran a l'Ajuntament de Granollers en les mateixes condicions en què estaven quan va formalitzar-se la respectiva acta de recepció i, respecte d'aquestes, cessarà el deure de conservació a càrrec de la Junta de Conservació que es constitueixi a l'efecte.

Art. 16. Garanties

En totes les actuacions prèvies a les obres d'urbanització se seguiran les prescripcions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 17. Classificació del sòl

El POUM de Granollers classifica l'àmbit d'aquest Pla parcial com a sòl urbanitzable delimitat (sector 112). Un cop aprovat aquest Pla, executada la urbanització i rebuda la mateixa per l'Ajuntament, aquest àmbit adquirirà la condició de sòl urbà consolidat.

Art. 18. Determinació de l'estructura general del territori

A efectes d'aplicació de les condicions d'urbanització, edificació i ús, previstes en les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, el pla parcial distingeix entre Sistemes i Zones.

Sistemes

Inclou la superfície de sòls que completen "l'Estructura General i Orgànica del Territori" a nivell del sector i en aplicació de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent.

El Pla parcial distingeix entre els sistemes següents:

- Sistema viari (XV)
- Sistema d'espais lliures (ZV)
- Sistema d'equipaments públics (EQ)
- Sistema d'Infraestructures de serveis tècnics (IN)

Zones

Les zones corresponen a les àrees de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat i es determinen amb la definició dels paràmetres que regulen les



condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles. El Pla parcial contempla dues zones:

- Zona industrial en edificació aïllada (4A1)
- Zona industrial en edificació aïllada d'implantació singular (4A1/112)

La delimitació concreta i les superfícies de les zones i sistemes s'especifica en els plànols d'ordenació integrants del Pla parcial, i en concret en els plànols número 10a i 10b "Zonificació", i 12a i 12b "Ordenació", i es resumeix en el següent quadre:

SUPERFÍCIES DE SISTEMES I ZONES		
SUPERFÍCIES	m2	%
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	70.241	46,79
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	7.506	5,00
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	3.308	2,20
SISTEMA VIARI	10.512	7,00
TOTAL SISTEMES	91.567	61,00
ZONA INDUSTRIAL EDIFICACIÓ AÏLLADA 4A1/112	40.556	27,02
ZONA INDUSTRIAL EDIFICACIÓ AÏLLADA 4A1	17.994	11,99
TOTAL ZONES	58.550	39,00
TOTAL ÀMBIT	150.117	100,00

A continuació es relacionen les diferents parcel·les amb els seus drets d'aprofitament, segons la proposta de parcel·lació que conté aquest Pla parcial, i que es grafia al plànol número 11 "Parcel·lació orientativa".

QUANTIFICACIÓ APROFITAMENT PRIVAT: ZONES					
ZONA	PARCEL·LA	SUBÀMBIT	SUPERFÍCIE	OCUPACIÓ MÀX	SOSTRE MÀXIM
			(m2)	(m2)	(m2)
4A1/112	1	1	40.556	29.137	34.675
4A1	2	3	17.994	10.796	15.384
TOTAL			58.550	39.933	50.059

Art. 19. Regulació de l'estructura general del territori

La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els articles següents. El Pla parcial desenvolupa la regulació de paràmetres i usos del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, adaptant l'ús global i els usos compatibles previstos a la tipologia d'edificació que es defineix.

CAPÍTOL 5è. PARÀMETRES, SISTEMES, USOS



Art. 20. Paràmetres d'ordenació

A efectes d'aplicació de les condicions d'urbanització, edificació i ús, previstes en les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, el Pla distingeix entre:

Sistemes.

Zones.

Art. 21. Sistemes

Són les superfícies de sòl 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 distingeix entre els sistemes següents:

Xarxa viària. (XV)

Equipaments. (EQ)

Espais lliures. (ZV)

Serveis tècnics (IN)

Art. 22. Sistema d'ordenació

El Pla parcial permet el desplegament de l'edificació segons el Sistema d'Ordenació d'Edificació Aïllada.

Art. 23. Usos

El Pla parcial desenvolupa la regulació d'usos del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, adaptant l'ús global i els usos compatibles previstos a la tipologia d'edificació que es defineix.

La definició dels usos és la que fa el planejament general en les disposicions comunes de l'ordenació, Títol III Capítol 6, així com les diferents regulacions específiques d'usos de Sistemes, Títol IV Capítol 2.

CAPÍTOL 6è. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 24. Tipus d'edificació

En aquest Pla parcial es defineixen dues qualificacions corresponents a Zona Industrial en Edificació Aïllada (Clau 4A1) i a Zona Industrial en Edificació Aïllada d'implantació singular (Clau 4A1/112). En els següents articles es regulen específicament les seves condicions.

ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (CLAU 4A1)

Art. 25. Definició

Comprèn els sòls destinats a edificació industrial aïllada dins el subàmbit 3.

Art. 26. Sistema d'ordenació

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 27. Condicions d'edificació

1. Parcel·la:

a) Parcel·la mínima amb un sol establiment per parcel·la: 500 m².



- b) Parcel·la mínima per a indústries que se situïn en renglera en una illa: 2.000 m². El màxim d'establiments industrials serà el resultant de dividir la superfície de la parcel·la per 500, arrodonint per defecte, admetent la divisió horitzontal de la parcel·la. S'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat la totalitat de la parcel·la com a indivisible.
- c) El front mínim de parcel·la a vial serà de: 20 m.
- d) A més, són indivisibles:
- d.1. Les parcel·les determinades com a mínimes en els paràgrafs anteriors.
- d.2. Les parcel·les, les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima.
- d.3. Les parcel·les que tinguin exhaurida l'ocupació i/o edificabilitat.

2. Ocupació màxima:

L'ocupació màxima es fixa en el 60% de la parcel·la.

3. Altura reguladora màxima:

L'altura reguladora màxima serà de 15 m. Aquesta altura podrà superar-se, si és necessari, en funció del procés industrial, prèvia justificació a través d'un Pla de Millora Urbana de la necessitat, i amb aportació d'un estudi d'impacte ambiental i d'integració paisatgística.

Dins el volum i sostre màxims previstos es podran construir tres plantes pis.

L'altura lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres.

L'altura útil de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres.

L'ús d'aquestes plantes serà compatible amb l'ús principal. Queda prohibida la utilització de les plantes pis per a activitats desvinculades de la planta baixa.

4. Separacions mínimes:

a) La separació mínima quant als vials o límit d'illa es fixa en 10 m.

b) Les separacions a veïns seran de 5 m a veïns per a indústries amb un sol establiment.

5. Volum edificable:

El volum edificable màxim és de 8 m³ volum/m² sòl.

6. Intensitat d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net global és de 0,831 m²st/m²sòl. Tot i això, es defineix un sostre per a cada parcel·la que queda recollit en el plànol d'Ordenació, per bé que serà el Projecte de Reparcel·lació el que repartirà el sostre total resultant per a cada una de les diferents parcel·les.

7. Soterranis i semisoterranis:

Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 metres.

Queda prohibida la utilització de soterranis com a lloc de treball o habitatge.

8. Construccions auxiliars:

Es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, centres de transformació, quadres elèctrics, comptadors d'escomeses,



locals per a guarda, marquesines, etc., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa.

L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars computen a l'efecte d'ocupació i edificabilitat màximes.

Les marquesines destinades a donar ombra a aparcaments no computaran com a ocupació ni com a edificabilitat, ni hauran de respectar distàncies mínimes. No obstant, no podran ocupar més del 10% de l'espai lliure de la parcel·la. Si se situen adossades a l'edifici principal, aquesta no podrà disposar d'obertures en tota la superfície coberta per la marquesina. No podran destinar-se a cobrir magatzems de materials a l'aire lliure.

9. Espais lliures a l'interior de les parcel·les:

Els espais privats hauran d'ésser cuidats i el seu manteniment i conservació anirà a càrrec de la propietat amb subjecció a l'especial règim de protecció i gestió que, en el seu cas, correspongui.

No es permetrà l'ús d'aquests espais com a magatzem exterior ni s'hi permetrà la ubicació de cap instal·lació.

Art. 28. Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics o d'ús públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i les rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. Per la seva posició en funció al carrer, s'estableix:

- a) Per parcel·les amb cota superior a la del carrer, podran tancar-se amb murs de contenció i la barana massissa de tancament no podrà superar 1 m. d'altura. És aconsellable que en els murs de contenció s'utilitzin materials com pedra o formigó i que es busqui una integració paisatgística amb elements vegetals o colors terrossos.
- b) Per parcel·la amb cota inferior a la del carrer, la tanca es realitzarà amb tanques vegetals o arbusts preferentment, o bé amb tanca d'obra massissa, no podent superar en aquest cas 1,00 m d'altura, més 1,00 m. de tanca vegetal o translúcida.

3. L'altura màxima de les tanques massisses als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'altura d'1 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Si hi ha diferència de cota entre les dues parcel·les veïnes, l'altura anterior es referirà a la cota superior.

4. En qualsevol cas, l'altura total de la tanca entre la part massissa i la vegetal o translúcida no superarà els 2,00 m.

Art. 29. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,00 m per sobre o per sota de la cota natural del límit.

2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (altura-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,00 m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una altura d' 1,20 m.



3. Les plataformes terrassades contingudes per murs i que tinguin front a carrers no superaran l'altura d' 1,20 m.

Art. 30. Condicions d'ús

Els usos admesos són els de les categories de baix impacte de tipus I i de tipus II, d'indústria agrupada i d'indústria separada. En tots els casos cal tenir en compte les limitacions que estableix l'article 116 del POUM de Granollers. Seran excepció els establiments existents que no entrin dins els supòsits anteriors i que tinguin consolidada la seva activitat.

Seran compatibles l'ús comercial i el d'oficines, restringits a la comercialització dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa. No obstant, podran admetre's els usos comercials i d'oficines deslligats de l'ús predominant i sempre amb un únic establiment/activitat per parcel·la i sense admetre la divisió en propietat horitzontal.

L'ús d'habitatge es limitarà al mínim necessari pel manteniment i l'atenció de les instal·lacions industrials i mai superarà un habitatge de 100 m² construïts per sòl industrial mínim de 5.000 m².

Són també compatibles l'ús de restauració, les estacions de servei i garatges, l'esportiu, sociocultural, docent (només vinculat amb processos o activitats industrials) i recreatiu amb les limitacions dels articles 114 i 115 del POUM, i contigües només amb indústries de baix impacte. Es prohibeix l'ús de prestació de serveis de naturalesa sexual.

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial, d'11 d'abril de 2014, a les franges de seguretat del plànol de l'informe, s'haurà de donar compliment a la instrucció 8/2007 SIE.

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil, de 14 d'octubre de 2014, s'estableix que a l'interior de la línia d'indefensió envers l'autoprotecció del plànol de l'informe, s'haurà de donar compliment a la Resolució IRP/971/2010. Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del Pla General en relació als diferents usos a que es destinen les edificacions.

En quant als usos, s'estarà al que resulti de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de l'article 213 de les Normes Urbanístiques del POUM, actualment en tràmit.

Art. 31. Aparcament

A l'interior de cada parcel·la o a l'interior dels edificis es proveirà com a mínim un lloc d'aparcament de vehicles per a cada 200 m² o fracció de superfície construïda.

ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA D'IMPLANTACIÓ SINGULAR (CLAU 4A1/112)

Art. 32. Definició

Comprèn els sòls destinats a edificació industrial aïllada dins el subàmbit 1.

Art. 33. Sistema d'ordenació

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 34. Condicions d'edificació

1. Parcel·la:

La parcel·la serà única i indivisible.



2. Ocupació màxima:

L'ocupació màxima ve fixada pels límits màxims de l'edificació assenyalats al plànol d'ordenació.

3. Altura reguladora màxima:

L'altura reguladora màxima serà de 15 m. Aquesta altura podrà superar-se, si és necessari, en funció del procés industrial, prèvia justificació a través d'un Pla de Millora Urbana de la necessitat, i amb aportació d'un estudi d'impacte ambiental i d'integració paisatgística.

Dins el volum i sostre màxims previstos es podran construir tres plantes pis.

L'altura lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres.

L'altura útil de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres.

L'ús d'aquestes plantes serà compatible amb l'ús principal. Queda prohibida la utilització de les plantes pis per a activitats desvinculades de la planta baixa.

4. Separacions mínimes:

Les separacions mínimes de l'edificació venen fixades al plànol d'ordenació.

5. Volum edificable:

El volum edificable màxim és de 8 m³ volum/m² sòl.

6. Intensitat d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net global és de 0,831 m²st/m²sòl. Tot i això, es defineix un sostre per a cada parcel·la que queda recollit en el plànol d'Ordenació, per bé que serà el Projecte de Reparcel·lació el que repartirà el sostre total resultant per a cada una de les diferents parcel·les.

7. Soterranis i semisoterranis:

Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.

L'altura lliure interior serà com a mínim de 2,20 metres.

Queda prohibida la utilització de soterranis com a lloc de treball o habitatge.

8. Construccions auxiliars:

Es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, centres de transformació, quadres elèctrics, comptadors d'escomeses, locals per a guarda, marquesines, etc., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa.

L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars computen a l'efecte d'ocupació i edificabilitat màximes.

Les marquesines destinades a donar ombra a aparcaments no computaran com a ocupació ni com a edificabilitat, ni hauran de respectar distàncies mínimes. No obstant, no podran ocupar més del 10% de l'espai lliure de la parcel·la. Si se situen adossades a l'edifici principal, aquesta no podrà disposar d'obertures en tota la superfície coberta per la marquesina. No podran destinar-se a cobrir magatzems de materials a l'aire lliure.



9. Espais lliures a l'interior de les parcel·les:

Els espais privats hauran d'ésser cuidats i el seu manteniment i conservació anirà a càrrec de la propietat amb subjecció a l'especial règim de protecció i gestió que, en el seu cas, correspongui.

No es permetrà l'ús d'aquests espais com a magatzem exterior ni s'hi permetrà la ubicació de cap instal·lació.

Art. 35. Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics o d'ús públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i les rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. Per la seva posició en funció al carrer, s'estableix:

- a) Per parcel·les amb cota superior a la del carrer, podran tancar-se amb murs de contenció i la barana massissa de tancament no podrà superar 1,00 m d'altura. És aconsellable que en els murs de contenció s'utilitzin materials com pedra o formigó i que es busqui una integració paisatgística amb elements vegetals o colors terrossos.
- b) Per parcel·la amb cota inferior a la del carrer, la tanca es realitzarà amb tanques vegetals o arbusts preferentment, o bé amb tanca d'obra massissa, no podent superar en aquest cas 1,00 m d'altura, més 1,00 m de tanca vegetal o translúcida.

3. L'altura màxima de les tanques massisses als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'altura d'1,00 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Si hi ha diferència de cota entre les dues parcel·les veïnes, l'altura anterior es referirà a la cota superior.

4. En qualsevol cas, l'altura total de la tanca entre la part massissa i la vegetal o translúcida no superarà els 2,00 m.

Art. 36. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,00 m per sobre o per sota de la cota natural del límit.

2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (altura-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,00 m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una altura d'1,20 m.

3. Les plataformes terrassades contingudes per murs i que tinguin front a carrers no superaran l'altura d' 1,20 m.

Art. 37. Condicions d'ús

Els usos admesos són els de les categories de baix impacte de tipus I i de tipus II, d'indústria agrupada i d'indústria separada. En tots els casos cal tenir en compte les limitacions que estableix l'article 116 del POUM de Granollers. Seran excepció les activitats existents que no entrin dins els supòsits anteriors i que tinguin consolidada la seva activitat.



Serán compatibles l'ús comercial i el d'oficines, restringits a la comercialització dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa. No obstant, podran admetre's els usos comercials i d'oficines deslligats de l'ús predominant i sempre amb un únic establiment/activitat per parcel·la i sense admetre la divisió en propietat horitzontal.

L'ús d'habitatge es limitarà al mínim necessari pel manteniment i l'atenció de les instal·lacions industrials i mai superarà un habitatge de 100 m² construïts per sòl industrial mínim de 5.000 m².

Són també compatibles l'ús de restauració, les estacions de servei i garatges, l'esportiu, sociocultural, docent (només vinculat amb processos o activitats industrials) i recreatiu amb les limitacions dels articles 114 i 115 del POUM, i contigües només amb indústries de baix impacte. Es prohibeix l'ús de prestació de serveis de naturalesa sexual.

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial, d'11 d'abril de 2014, a les franges de seguretat del plànol de l'informe, s'haurà de donar compliment a la instrucció 8/2007 SIE.

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil, de 14 d'octubre de 2014, s'estableix que a l'interior de la línia d'indefensió envers l'autoprotecció del plànol de l'informe, s'haurà de donar compliment a la Resolució IRP/971/2010. Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del Pla General en relació als diferents usos a que es destinen les edificacions.

En quant als usos, s'estarà al que resulti de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de l'article 213 de les Normes Urbanístiques del POUM, actualment en tràmit.

Art. 38. Aparcament

A l'interior de cada parcel·la o a l'interior dels edificis es proveirà com a mínim un lloc d'aparcament de vehicles per a cada 200 m² o fracció de superfície construïda.

CAPÍTOL 7è. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 39. Definició

Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius de planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

Art. 40. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació obliga a l'ús i al servei públic, així com a l'aplicació del règim propi del domini públic, però només a partir del moment en què l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en que la Llei ho admeti. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.
2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en que aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del pla parcial.

Art. 41. Proporcionalitat



Qualsevol reducció de les superfícies per sistemes fixades per aquest pla parcial, o en el seu defecte per la Llei del Sòl, o l'alteració del caràcter gratuït de la seva cessió, comportarà la reducció del coeficient d'edificabilitat sectorial en la mateixa proporció en que s'hagin alterat les esmentades quanties.

SISTEMA VIARI (CLAU XV)

Art. 42. Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat, els quals permeten l'accessibilitat entre les diverses àrees i els sectors urbans i asseguruen un nivell de mobilitat adequat, sigui per tràfic rodat a motor o no, per al transport públic, i per a vianants.

2. La xarxa bàsica o carreteres són les vies que creuen els termes municipals. El projecte, la construcció, la conservació, el finançament, l'ús i l'explotació de les carreteres observaran el que disposen el Decret 2/2009 de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, així com les altres normes aplicables en funció de la seva titularitat.

Els edificis i instal·lacions existents que resultin afectats per reserva viària no podran ser ampliat si bé s'hi admetran obres de consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús i rehabilitació.

3. L'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial, 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.

4. Als plànols d'Ordenació es defineix el traçat, les alineacions, les rasants i la idea d'urbanització de totes les vies de comunicació.

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

Art. 43. Desenvolupament

1. El projecte d'urbanització, precisarà el disseny de cadascuna de les vies, fent referència als espais reservats als vehicles, a les parades per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, a l'aparcament, als vianants, a les voreres, als serveis urbans, als arbres i a tots els elements que calguin per aconseguir el foment i la incentivació del transport públic i col·lectiu.

2. Les instal·lacions urbanes que puguin realitzar-se de manera soterrada es realitzaran d'aquesta manera, segons les normes tècniques d'aplicació o les de les corresponents companyies.

3. Per tal de permetre la bona accessibilitat urbana, la implantació de l'arbrat, la implantació dels eixos verds, el dimensionament de places d'aparcament, els vials, etc., hauran de complir les següents condicions:

- a) L'amplada mínima dels vials per la implantació d'arbrat viari vindrà donada per l'amplada mínima de la vorera on s'hagi de plantar, i que serà de 2,80 m.
- b) La tria d'espècies s'adaptarà a l'espai realment disponible per tal que els arbres puguin assolir la seva altura, port i estructura natural, minimitzant les necessitats de poda per control de la forma o el volum. Se seguiran en tot moment les determinacions de l'Ordenança municipal d'arbrat.



SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (CLAU ZV)

Art. 44. Definició

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.
2. El sistema d'espais lliures definit en aquest Pla parcial forma part de l'estructura general i orgànica del territori.

Art. 45. Computabilitat

D'acord amb el contingut del conveni urbanístic de planejament signat el 15 de desembre de 2005 entre l'Ajuntament de Granollers i els propietaris del sector dins del procés de revisió del planejament general de Granollers, a l'interior de l'àmbit es contemplen 50.000 m2 de terreny que tenen la consideració de sistema general d'espais lliures i que s'han de cedir i urbanitzar, però que no generen aprofitament urbanístic.

Art. 46. Usos

En els espais lliures només es permetran els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

Art. 47. Condicions d'ordenació

1. L'ordenació dels espais lliures respondrà als objectius generals següents:
 - a) Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.
 - b) Permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals.
 - c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol i dimensió.
2. L'accés als espais lliures ha de ser sempre des del sistema viari. No s'hi pot accedir directament des de les parcel·les privades.
3. Els espais definits com a sistema d'espais lliures s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.
4. Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai lliure i dels usos admesos: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas, aquests elements no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'altura màxima d'aquestes edificacions serà de 7 metres i tindran una sola planta útil. També s'admeten, sense superar el 5% d'ocupació, edificacions destinades a equipaments esportius amb una edificabilitat màxima de 0,2 m2st/m2sòl.
5. Les zones d'estacionament a l'aire lliure dins dels espais lliures no excediran el 5% de la superfície qualificada.
6. La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els criteris següents:
 - a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
 - b) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
 - c) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.



- d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
 - e) Tenir requeriments de consum d'aigua i manteniment mínims, així com fàcil adaptació a l'ambient urbà, i resistència a plagues i malalties.
 - f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones.
7. Els espais lliures urbans comptaran, en les seves zones enjardinades que ho requereixin, amb sistemes automatitzats de reg localitzat abastats de captacions existents provenint del freàtic.
 8. Els itineraris dels espais lliures urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin, seran adaptats, segons les determinacions del Decret 135/95 de 24 març.
 9. Es vetllarà per la correcta connectància eco-paisatgística, evitant barreres que aïllin els espais amb d'altres propers que tinguin un especial valor natural i social.
 10. Es fomentarà la connectivitat entre els espais lliures del municipi.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU EQ)

Art. 48. Definició i règim

1. Comprèn el sòl que es dedica a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a nous equipaments serà de titularitat pública d'acord amb els procediments previstos a la legalitat vigent, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, que els programes d'acció municipal no prevegin la seva execució dins els cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.
2. La iniciativa privada, a més dels supòsits considerats en els apartats anteriors, podrà construir equipaments d'acord amb la regulació de les condicions d'ús de cada zona.

Art. 49. Usos

- a) El sistema d'equipaments comunitaris admet els usos següents:
1. Administratiu (ad).
 2. Educatiu (ed).
 3. Socio-sanitari (sa).
 4. Esportiu (es).
 5. Cultural (cu).
 6. Recreatiu (rec).

Art. 50. Condicions d'edificació

1. L'edificació, en general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada.
2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, si bé s'estableixen els següents paràmetres:
 - a) Nombre màxim de plantes per a l'edificació: planta baixa i dues plantes pis
 - b) Altura reguladora màxima: 10,5 m.
 - c) Edificabilitat neta: 1,0 m²st/m²sòl.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS

Art. 51 Definició

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:



- a) Sistema d'abastament d'aigües: Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució. També inclou la xarxa de rec alimentada amb aigües grises, pluvials i freàtiques i amb afluent regenerat de l'EDAR.
- b) Sistema de sanejament: Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris. Les reserves per les conduccions de sanejament en alta fins a les estacions de depuració d'aigües residuals i els seus elements complementaris, segons les previsions de l'Agència Catalana de l'Aigua i el Pla de Sanejament de Granollers, es concretaran en el corresponent projecte d'urbanització.
- c) Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica: Comprèn les àrees destinades a estacions de producció, distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport i de distribució d'electricitat.
- d) Sistema de deixalleries, d'abocadors d'escombraries i plantes de tractament de residus. Comprèn les àrees delimitades per aquest ús.
2. La parcel·la que el pla parcial destina a ampliar la planta de tractament de residus, situada al marge esquerre del riu Congost, es qualifica de sistema d'infraestructures de serveis tècnics d'acord amb l'article 178.2.d) de les Normes Urbanístiques del POUM.

Art. 52 Condicions d'ús i funcions

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, en les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.
4. La instal·lació d'infraestructures de telecomunicacions només podran instal·lar-se en sòls de propietat municipal exclosos parcs i jardins, i equipaments educatius excepte en el cas de regular-se de forma específica per ordenança municipal.
5. S'admet ubicar en la coberta dels edificis aquelles instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica incloses a l'apartat 2.c) de l'article 178, sempre que no interfereixin en l'ús a que està destinat el sistema.

CAPÍTOL 8è. URBANITZACIÓ

Art. 53. Projectes d'Urbanització

Es redactaran els projectes d'urbanització complementaris que desenvoluparan les determinacions d'aquest Pla parcial, d'acord a allò que preveu la legislació urbanística vigent. En els Projectes d'Urbanització es fixarà exactament el tractament constructiu dels espais adscrits als sistemes de vialitat i espais lliures, definit inicialment en aquestes ordenances i als plànols d'ordenació. Igualment tindrà en compte les actuacions a realitzar a l'exterior de l'àmbit delimitat per aquest Pla Parcial i que siguin necessàries per donar compliment a les seves determinacions.

El Pla parcial dona indicacions de tractament de la urbanització referides al pavimentat, a les àrees d'aparcament i a les diferents infraestructures de serveis.



En qualsevol cas, els Projectes d'Urbanització han de preveure la connexió amb les vies existents, i l'adequació de les xarxes de serveis per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

Granollers, 8 de febrer de 2018

La secretària

Catalina Victory Molné