Modificació puntual del POUM de Granollers en l'antic Sector S "Can Gordi-Can Català"

Juliol de 2017

Redacció

Ajuntament de Granollers

URBANing
people · space · cities

ÍNDEX

I. MEMÒRIA 3

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA 5
   1.1. Antecedents 5
   1.2. Àmbit de la modificació 6
   1.3. Planejament vigent 9
      1.3.1. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) 9
      1.3.2. Pla director urbanístic Circuit Barcelona-Catalunya (PDU) 10
      1.3.3. Text refós del POUM de Granollers (POUM) 11
      1.3.4. Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural, catàleg dels espais naturals d'interès municipal i catàleg dels elements botànics d'interès municipal, de Granollers 12
      1.3.5. Altra normativa sectorial. Afectacions 13
      1.3.6. Resum dels paràmetres del planejament vigent 15
   1.4. Estructura de la propietat 17
   1.5. Objectius de la modificació 18
   1.6. Necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació 19
   1.7. Marc legal urbanístic 21
   1.8. Iniciativa 21
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 22
   2.1. Criteris per a l'ordenació de l'àmbit 22
   2.2. Justificació de l'ordenació proposada 22
      2.2.1. Qualificació del sòl. Balanç de zones i sistemes 23
      2.2.2. Sistema d'ordenació 23
      2.2.3. Aprofitament urbanístic. Sostre màxim 23
      2.2.4. Condicions d'edificació 24
      2.2.5. Condicions d'ús 25
3. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT 25
4. INFORME AMBIENTAL 26
5. ESTUDI DE MOBILITAT 26
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 26
7. MEMÒRIA SOCIAL 27

II. NORMATIVA 29

III. PLÀNOLS 35

IV. ANNEXOS 43

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedents

L'àmbit de la present modificació del text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers (en endavant POUM) es compon de tres parcel·les classificades com a sòl urbà consolidat i que presenten dues qualificacions: sistema d'equipament (clau EQ) i zona industrial i/o comercial en condicions especials (claus 4C2.1 i 4C2.3).

És voluntat de l'Ajuntament de Granollers realitzar una permuta de terrenys entre els sòls actualment qualificats com a ús industrial i el sòl qualificat d'equipament per tal d'afavorir una millor ordenació de l'àmbit, garantir una correcta preservació de l'espai natural protegit del Bosc de Can Gordi i del Bosc de Can Català, situar el sòl amb ús d'equipament en una millor ubicació que permeti el seu correcte desenvolupament, i permetre una correcta materialització del sostre industrial.

Sobre aquest àmbit s'han redactat vàries figures de planejament de diversa finalitat que abasten des de l'escala supramunicipal fins al planejament derivat. La present modificació puntual es referirà a les qualificacions del sòl i els aprofitaments determinats pel planejament vigent resultant de totes elles.

A continuació es mostren, per ordre cronològic, aquestes figures i les principals determinacions pel que fa a l'àmbit objecte de la modificació.

Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural, catàleg dels espais naturals d'interès municipal i catàleg dels elements botànics d'interès municipal, de Granollers (aprovat definitivament en la sessió de 16 de juny de 2004)

En l'àmbit de la modificació hi ha dos entorns inclosos en el catàleg del patrimoni natural d'espais naturals d'interès municipal (en endavant ENIM): el Bosc de Can Gordi (codi ENIM-07) i el Bosc de Can Català (codi ENIM-02). D'acord amb les determinacions de les fitxes del pla especial, "*(...) les edificacions i tot tipus de construcció, equipament o infraestructura annexa o complementària que calgui construir-hi, es situaran fora de les zones de bosc qualificades com àrea de protecció (...)*". Aquests espais protegits ocupen, respectivament, part de les parcel·les I1 i K1 de l'antic sector S qualificades actualment com a ús industrial i que formen part de l'àmbit de la modificació. Per tant, l'actual qualificació com a ús industrial d'aquestes dues parcel·les pot suposar una amenaça per a la preservació d'aquells espais naturals.

Pla parcial de l'antic sector S, Can Gordi-Can Català, i projecte de reparcel·lació (1999)

L'àmbit de la modificació està integrat per les parcel·les que el pla parcial identifica com a I1 i K1 (qualificades com a sòl industrial amb clau Z.E.E.2 i Z.E.E.4, respectivament) i per la parcel·la

SE 3 (qualificada d'equipament). D'acord amb el pla parcial, les característiques d'aquestes parcel·les són les següents:

Parcel·la	Superfície	Edificabilitat
I1	8.243 m² sòl	5.354 m²st
K1	15.856 m² sòl	19.000 m²st
SE 3	14.683 m² sòl	10.819 m²st

Val a dir que el pla parcial reconeix la superfície de bosc a protegir en les parcel·les I1 i K1, d'acord amb el pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural.

Text refós del POUM de Granollers (aprovat definitivament en sessió de 31 d'octubre de 2012)

El text refós del POUM de Granollers manté els usos del sòl determinats en el pla parcial però canvia la nomenclatura de la clau urbanística de les parcel·les I1 i K1, que passen a ser 4C2.1 i 4C2.3, respectivament.

Pla director urbanístic (PDU) Circuit Barcelona-Catalunya (edicte d'aprovació definitiva d'11 de febrer de 2016)

El PDU té un àmbit territorial que afecta als municipis de Granollers, Parets del Vallès i Montmeló i inclou, pel límit est, els sòls urbans consolidats de Granollers destinats a ús d'activitat econòmica situats entre el riu Congost i la línia ferroviària Barcelona-Portbou (on s'ubica l'àmbit de la present modificació). En la zona més propera a la línia ferroviària just davant de l'àmbit de la modificació, el PDU estableix el desenvolupament d'un front de nous usos de serveis, ordenat en planta baixa més dues plantes pis. També qualifica d'equipament una porció de terreny a tocar d'una de les parcel·les que integren l'àmbit de la present modificació. No s'altera la qualificació del sòl de les tres parcel·les objecte de la present modificació però sí que es modifica el límit nord de la parcel·la I1 per permetre una nova connexió viària entre el sector Torre Pardalera del PDU i l'antic sector S.

1.2. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació se situa al sud del municipi de Granollers, a tocar del terme municipal de Montmeló, i just a l'est del circuit de Barcelona-Catalunya. Concretament, abasta les parcel·les I1, K1 i SE 3 que formaven part de l'antic sector S Can Gordi-Can Català i, per tant, és un àmbit discontinu.

Els límits específics de les tres parcel·les que integren l'àmbit són els següents:

Parcel·la SE 3: Parcel·la amb ús d'equipament que limita al nord pel carrer de Can Català, al sud pel carrer de Can Gordi, a l'est per parcel·les edificades amb ús industrial i a l'oest, un tram per parcel·les edificades amb ús hoteler i un altre tram pel carrer de Can Català. Referència cadastral: 8926203DG3082D0001UB.

Parcel·la I1: Parcel·la amb ús industrial que limita al nord-est pel carrer de Can Gordi, al sud-est per parcel·la edificada amb ús industrial, i al sud-oest i nord-est per sòl qualificat de sistema d'espais lliures i zones verdes. Referència cadastral: 8724502DG3082B0001HW.

Parcel·la K1: Parcel·la amb ús industrial que limita al sud pel carrer de Can Català, a l'est per sòls qualificats d'ús industrial, al nord per sòl qualificat d'equipament i a l'oest per sòl qualificat de sistema d'espais lliures i zones verdes. Referència cadastral: 8724505DG3082B0001BW.

Actualment, la parcel·la SE 3 no té cap ús concret i compta amb dues E.T. situades en els dos fronts al carrer de Can Català. Respecte de les dues parcel·les amb ús industrial, romanen sense edificar però estan ocupades, en part, per les masses boscoses protegides del Bosc de Can Gordi i de Can Català.

Segons l'acta de protocol·lització del text refós del Projecte de compensació del Pla parcial del sector S, Can Gordi-Can Català, les superfícies de les tres parcel·les són les següents:

Parcel·la	**Superfície** m²
I1	8.243,00
K1	15.856,00
SE 3	14.683,00
Total àmbit modificació	**38.782,00**

Tanmateix, existeixen unes divergències entre les superfícies esmentades i l'estat actual pels següents motius:

<u>Parcel·la SE 3</u>

- La superfície d'aquesta parcel·la mesurada digitalment sobre la delimitació del text refós del POUM de Granollers és de 14.697,26 m² (14,26 m² més gran que la que consta en el projecte de compensació).
- D'altra banda, la delimitació gràfica del text refós del POUM en el límit est de la parcel·la SE3 no coincideix amb les tanques de les parcel·les contigües segons plànol topogràfic a escala 1:1.000. De l'ajust de la delimitació del text refós del POUM a la realitat existent segons topogràfic resulta una disminució de la parcel·la SE 3 de 16,18 m².

- Com a resultat de l'adequació a la realitat existent segons el criteri exposat, la superfície de la parcel·la SE 3 és 1,92 m² més petita que la que consta en el projecte de compensació del Pla parcial del Sector S.

Parcel·la I1

- La superfície de la parcel·la I1 s'ha vist alterada amb l'aprovació del PDU del circuit ja que té una petita afectació de viari per tal de permetre la connexió del nou front d'usos de serveis del sector Torre Pardalera proposats pel PDU amb el carrer de Can Català. D'acord amb la nova delimitació del PDU, la parcel·la I1 té una superfície de 8.103,30 m² (139,70 m² més petita que la que consta en el projecte de compensació).

Parcel·la K1

- La superfície d'aquesta parcel·la mesurada digitalment sobre la delimitació del text refós del POUM de Granollers és de 16.634,43 m² (778,43 m² més gran que la que consta en el projecte de compensació).

- D'altra banda, la delimitació gràfica del text refós del POUM en el límit sud-est de la parcel·la K1 no coincideix amb les tanques de les parcel·les contigües segons plànol topogràfic a escala 1:1.000. De l'ajust de la delimitació del text refós del POUM a la realitat existent segons topogràfic resulta una disminució de la parcel·la K1 de 241,85 m².

- Com a resultat de l'adequació a la realitat existent segons el criteri exposat, la superfície de la parcel·la K1 és 536,58 m² més gran que la que consta en el projecte de compensació del Pla parcial del Sector S.

Amb aquestes consideracions, l'àmbit de la present modificació puntual abasta una superfície de 39.176,96 m² que es desglossa de la següent manera:

Parcel·la		**Superfície considerada** m²
I1		8.103,30
K1		16.392,58
SE 3 *		14.681,08
Sòl no edificat	14.646,37	
Sòl ocupat per les E.T.	34,71	
Total àmbit modificació		**39.176,96**

* Cal dir que dins de la delimitació de la parcel·la SE 3 actualment existeixen dues E.T. amb una superfície de 34,71 m² que el planejament vigent no qualifica com a infraestructures de serveis tècnics, sinó que les inclou dins de la delimitació de sistema d'equipaments de la pròpia parcel·la SE 3.

En el següent quadre es mostra la comparativa entre les superfícies considerades en la present modificació puntual del POUM i les superfícies que es desprenen del Projecte de compensació del Pla parcial del sector S:

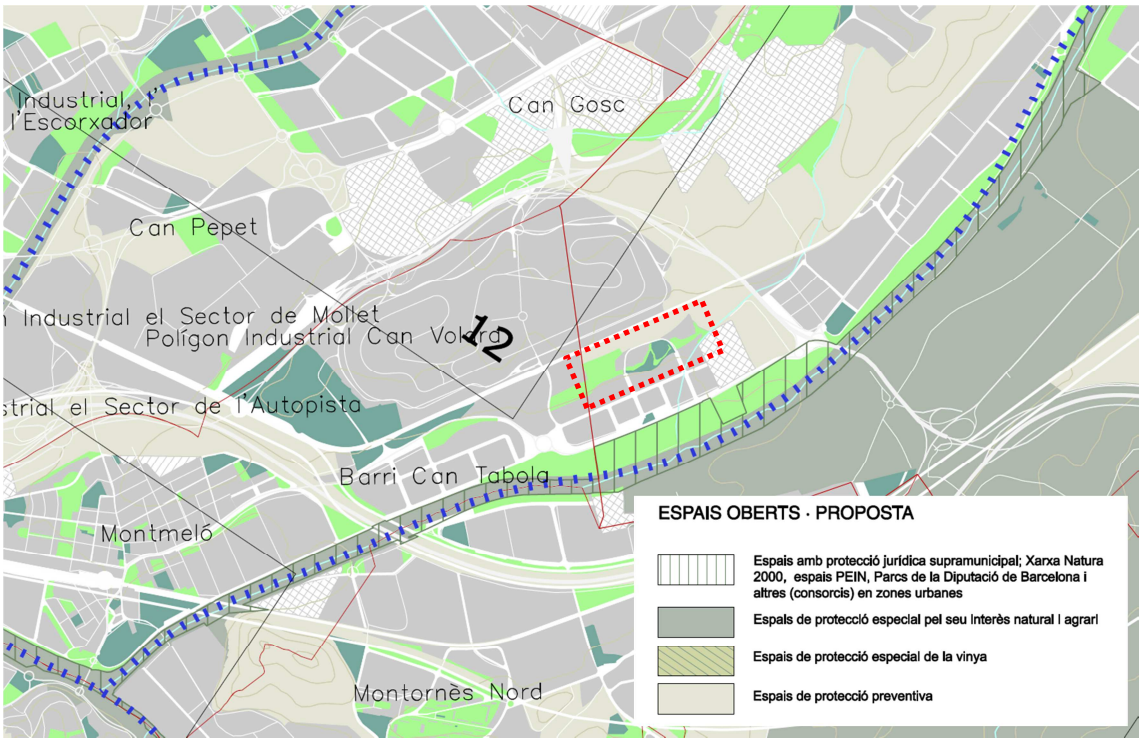
Parcel·la	Sup. Modificació POUM m²	Sup. Proj. compensació sector S m²	Diferència m²
I1	8.103,30	8.243,00	-139,70
K1	16.392,58	15.856,00	536,58
SE 3	14.681,08	14.683,00	-1,92
Total àmbit modificació	**39.176,96**	**38.782,00**	**394,96**

En tots els plànols de la documentació gràfica que forma part de la present modificació ja s'ha representat aquest ajust a la realitat existent.

1.3. Planejament vigent

Tot seguit es fa un repàs de les figures de planejament amb incidència sobre l'àmbit de la modificació per ordre de jerarquia.

1.3.1. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)



El Pla proposa actuacions referents al sistema d'assentaments, d'espais lliures i d'infraestructures. Dins del sistema d'assentaments el PTMB defineix la zona d'àrea urbana de

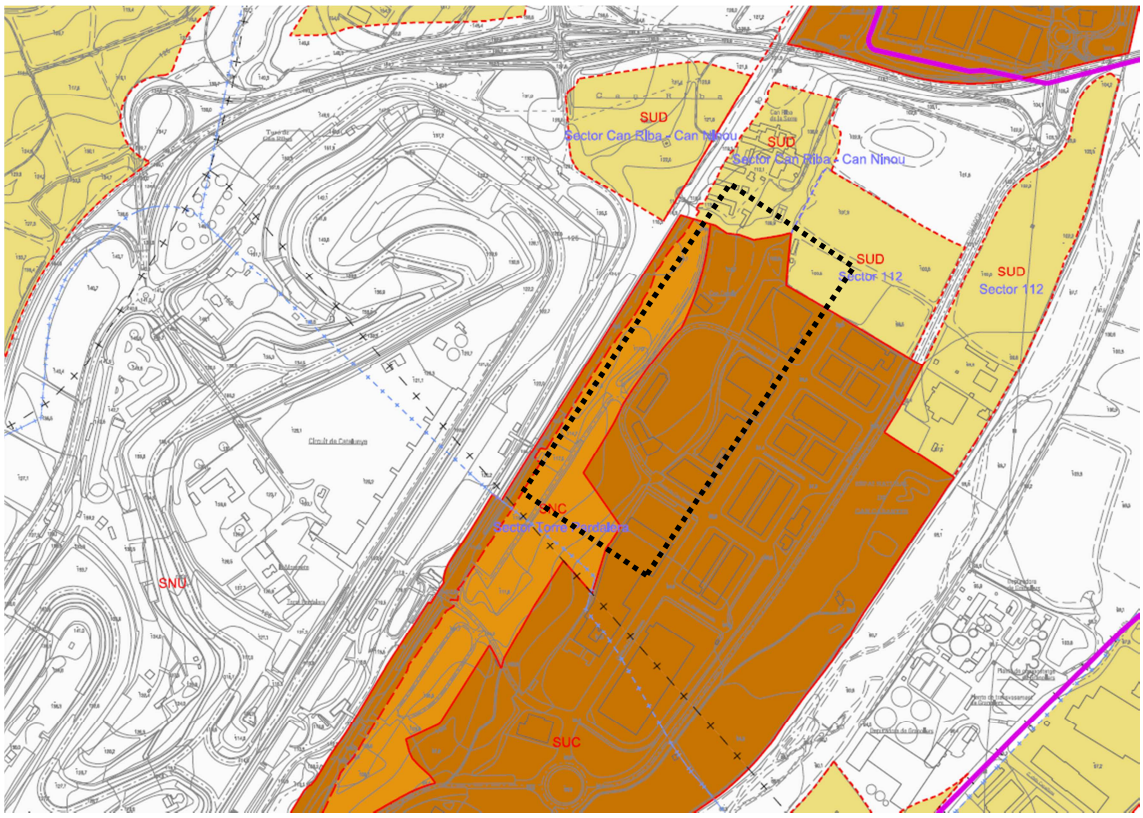
l'àmbit com un Continu urbà intermunicipal, en la qual és necessari reforçar l'estructura nodal sent considerada com un Àmbit de reforçament nodal metropolità. Aquests àmbits de reforçament nodal es classifiquen en funció de la seva morfologia territorial i el sistema urbà, trobant-se l'àmbit de la present modificació dins del grup d'Àrees urbanes de polarització, les quals a partir de certes operacions puguin dotar d'equipaments i centralitats a les àrees urbanes disperses.

Respecte del sistema d'espais oberts el Pla Territorial defineix uns àmbits com a espai de protecció preventiva (al nord i nord-est de l'àmbit de la modificació) i la inclusió de la zona propera al riu Congost dins la Xarxa Natura 2000 i espais PEIN.

1.3.2. Pla director urbanístic Circuit Barcelona-Catalunya (PDU)

Des del punt de vista ambiental, el PDU inclou els boscos de Can Gordi-Can Català, situats en part dins de l'àmbit de la modificació, determinant-los com a hàbitats d'interès comunitari. Donada la seva ubicació, prop dels espais de protecció especials determinats pel PTMB, el PDU afegeix aquests espais d'interès comunitari al sistema d'espais oberts generant corredors naturals. Aquestes zones boscoses esdevindran una franja de transició i filtre entre l'activitat lúdica del circuit i la productiva de les zones industrials.

Des del punt de vista urbanístic, cal destacar que el PDU classifica el sòl que delimita pel nord amb l'àmbit de la modificació com a sòl urbanitzable delimitat (Sector Can Riba-Can Ninou). Dins d'aquest sector, qualifica com a sistema d'equipament la porció de sòl contigua a la parcel·la K1 integrant de l'àmbit de la present modificació. D'altra banda, classifica tot el front davant del circuit (anteriorment qualificat com a sistema viari d'aparcament en sòl urbà consolidat) com a sòl urbà no consolidat i proposa una ordenació amb edificacions d'ús terciari, de serveis i comercial (sector Torre Pardalera).



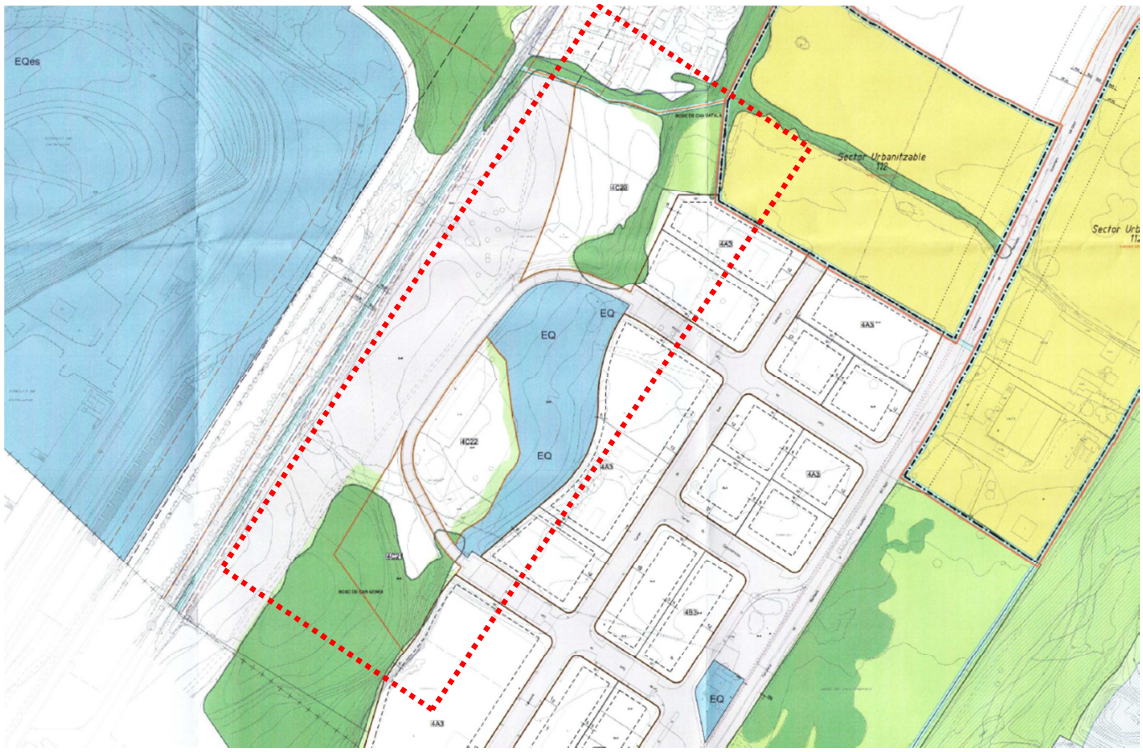
D'altra banda, cal destacar que en la memòria del PDU es fa esment que als sòls classificats com a sòl urbà consolidat i no consolidat, d'ús industrial, procedents del desenvolupament del sector S de Granollers es permet la doble funcionalitat del seu espai viari com a aparcament puntual en els moments de màxima afluència de vehicles.

La present modificació del POUM de Granollers recull i incorpora totes les determinacions fixades pel PDU amb incidència sobre l'àmbit de la mateixa.

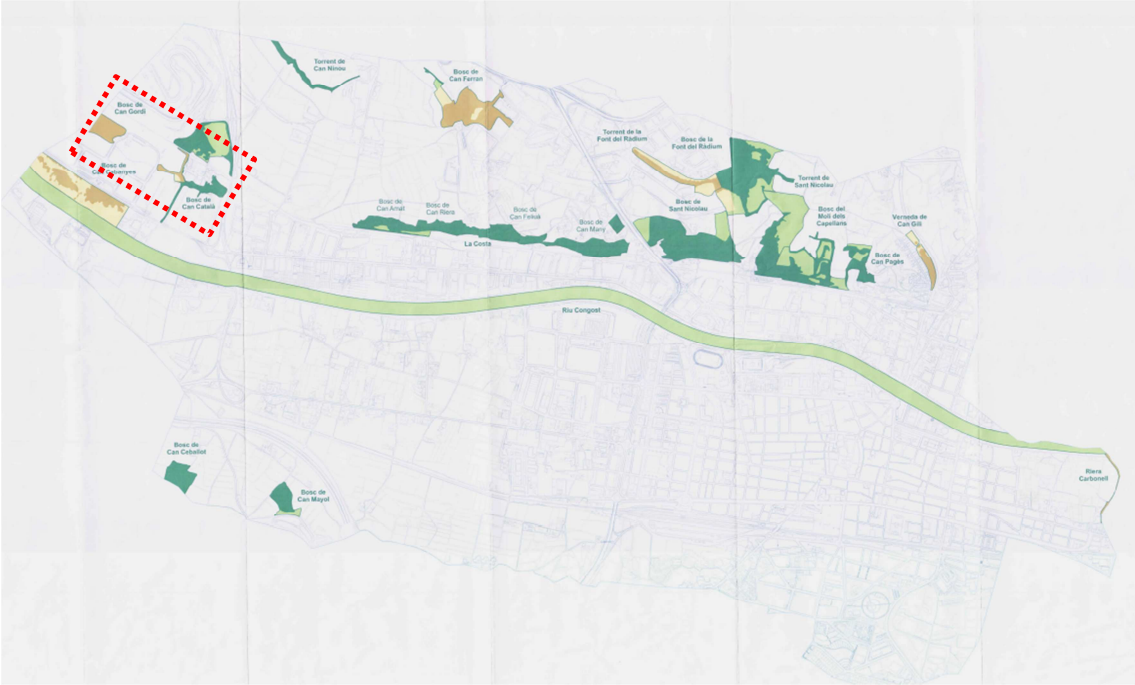
1.3.3. Text refós del POUM de Granollers (POUM)

El text refós del POUM recull les determinacions del Pla parcial del Sector "S" Can Gordi-Can Català de juliol de 1999, i del corresponent Projecte de compensació del Pla parcial del Sector "S", aprovat definitivament al juny de 2000. Qualifica com a zona industrial i/o comercial en condicions especials (claus 4C2.1 i 4C2.3) les parcel·les I1 i K1 que l'antic Pla parcial del Sector "S" qualificava com a zona d'establiment especial (Z.E.E.2 i Z.E.E.4, respectivament).

També reconeix els boscos de Can Gordi i Can Català com a espais d'especial protecció, d'acord amb les determinacions del Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural, catàleg dels espais naturals d'interès municipal i catàleg dels elements botànics d'interès municipal, de Granollers.



1.3.4. Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural, catàleg dels espais naturals d'interès municipal i catàleg dels elements botànics d'interès municipal, de Granollers



Una porció de les parcel·les I1 i K1 que conformen part de l'àmbit de la present modificació i que actualment estan qualificades com a sòl d'ús industrial estan incloses en el catàleg del

patrimoni natural d'espais naturals d'interès municipal (ENIM): el Bosc de Can Gordi i el Bosc de Can Català. Ambdós entorns naturals tenen llur fitxa en el catàleg (amb els codis ENIM-07 i ENIM-02, respectivament). D'acord amb les determinacions de les fitxes del catàleg, aquests boscos estan protegits i no poden ser malmeses ni disminuïdes per a la construcció d'edificacions de qualsevol tipus.

Aquest fet evidencia la incongruència o incompatibilitat entre la qualificació urbanística de les parcel·les I1 i K1 com a sòl d'aprofitament privat i la necessitat de preservació d'aquests dos entorns naturals d'especial interès.

1.3.5. Altra normativa sectorial. Afectacions

Riscos químics associats a establiments industrials

El PLASEQCAT inclou els establiments industrials inclosos dins de l'àmbit d'aplicació de la normativa SEVESO, d'acord amb el que ha determinat la Comissió de Protecció Civil de Catalunya de 13 de febrer de 2014, alguns dels quals tenen efectes en l'àmbit del PDU del Circuit de velocitat Barcelona-Catalunya.

La instrucció IRP/971/2010, pel que fa als Riscos químics associats a establiments industrials, a més de la zona d'indefensió envers l'autoprotecció, preveu la delimitació de la zona d'intensitat límit a l'exterior (LC 1%) i la zona de confinament.

El PDU incorpora la zona d'indefensió envers l'autoprotecció i la zona d'intensitat límit a l'exterior de riscos químics d'establiments industrials establertes per Protecció Civil en el seu informe de data 20 d'abril de 2015. Aquestes zones s'incorporen en la present modificació i queden representades en el plànol I.7 Riscos químics.

La Zona d'indefensió envers l'autoprotecció (ZIF) dels establiments amb riscos químics que afecten l'àmbit del PDU, s'ha establert per Protecció Civil en 500 metres, que amb mesures preventives i/o correctores es poden reduir a 350 metres. Aquestes industries són: Brenntag Química SA, Evonik Degussa Iberica, SA i Repsol Butano, SA.

La ZIF de riscs químics d'establiments industrials afecta part dels sectors no ordenats pel PDU 125 de Granollers i UP6 Nord-Est de Parets del Vallès i part del sòl no urbanitzable de Granollers contigu als sectors 125 i Can Riba – Can Ninou, i part del sector que sí és ordenat pel PDU, Can Riba- Can Ninou, de Granollers, però no afecta l'àmbit de la present modificació.

La Zona d'intensitat límit a l'exterior (LC 1%): és la franja de seguretat amb control d'elements vulnerables compatibles en base a la zona d'efecte límit o extrems a l'exterior, es a dir, l'àmbit on les conseqüències sobre la població o elements vulnerables són especialment significatius. Les zones ILE dels diferents establiments de l'entorn de la present modificació són:

- per a Brenntag Química, SA, 15 metres
- per a DSM Coatin Resins Spain, SL, són 122 metres

- per a Evonik Degussa Iberica, SA, són 20 metres
- per a Respsol Butano, SA, són 1.285 metres
- per a Stahl Ibérica, SL, són 297 metres

De totes aquestes, l'única zona d'intensitat límit a l'exterior que afecta l'àmbit de la modificació és la de Repsol Butano, S.A.

En el cas de Repsol Butano, S.A., si s'implantessin salvaguardes tecnològiques addicionals que redueixin els efectes BLEVE, la zona d'intensitat límit a l'exterior es podria reduir fins als 600 metres, resultant sense afectació de riscos cap de les tres parcel·les que integren l'àmbit de la present modificació.

A les zones d'indefensió envers l'autoprotecció i a les zones d'intensitat límit a l'exterior, no són viables les previsions de desenvolupaments amb implantació d'edificacions residencials o habitatges, àmbits de pública concurrència i àmbits d'oci en general, i només es permeten usos industrials amb determinades condicions. Per tant, en aquestes zones seran usos admesos i no admesos els següents:

- Usos admesos:
  - Infraestructures (carrers, vials, carreteres ...).
  - Industrial.
  - Terciari com oficines i magatzems que no siguin locals comercials amb un nombre màxim de simultaneïtat de 250 treballadors per unitat d'edifici.
  - Completar nuclis residencials amb un increment màxim del 5% o 500 persones.
  - Zones verdes de baixa densitat amb capacita d'afluència màxima de 500 persones (no per a usos i activitats de pública concurrència com ara fires, concerts, ...).
  - Aparcament ocasional en dia de cursa del circuit, sempre i quan estigui elaborat i aprovat el Pla d'emergències del Circuit.
- Usos no admesos:
  - Residencial.
  - Equipaments com camps de futbol, ...
  - Activitats destinades a la pública concurrència com ara educació, hostaleria i allotjament, restauració, oci, equipaments esportius i similars, locals comercials, ...
  - Activitats destinades a grups crítics de població (infants, gent gran, persones amb mobilitat reduïda, ...) com ara escoles i centres educatius, hospitals, residències per la gent gran, etc.

Amb la implantació de mesures correctores es podrien reduir les diferents zones d'indefensió envers l'autoprotecció i les zones d'intensitat límit a l'exterior que afecten diferents àmbits i amb aquesta reducció serien compatibles els usos que es proposen en l'àmbit de la modificació.

Afectacions ferroviàries

L'àmbit de la present modificació queda exclosa de qualsevol afectació ferroviària. En el cas de la parcel·la K1, el límit de la zona de protecció coincideix just amb una part del límit nord de la finca. Les afectacions ferroviàries es poden veure en el plànol I.6 Afectacions ferroviàries.

Afectacions viàries

L'àmbit de la present modificació queda exclosa de qualsevol afectació viària.

1.3.6. Resum dels paràmetres del planejament vigent

D'acord amb el marc normatiu vigent exposat en els apartats anteriors, en l'àmbit de la present modificació són d'aplicació les següents determinacions urbanístiques:

Zonificació

La zonificació en l'àmbit de la modificació es pot veure en el plànol I.4 i es transcriu en el quadre següent:

	Parcel·la	Clau urb.	Superfície m² sòl	%
Total sistemes			**14.681,08**	**37,47%**
Equipaments comunitaris	SE 3	EQ	14.681,08	37,47%
Total zones			**24.495,88**	**62,53%**
Zona industrial i/o comercial (antiga clau Z.E.E.2 del sector S)	I1	4C2.1	8.103,30	20,68%
Zona industrial i/o comercial (antiga clau Z.E.E.4 del sector S)	K1	4C2.3	16.392,58	41,84%
Total àmbit de la modificació			**39.176,96**	**100,00%**

Aprofitament urbanístic

Respecte de l'aprofitament urbanístic, el POUM determina, en la lletra B de l'article 220, que el sostre màxim del sòl amb ús industrial (claus 4C2.1 i 4C2.3) és de 24.354 m². Pel que fa al sòl qualificat d'equipament, en l'article 173.3 es determina que "*al sistema d'equipaments públics de l'antic sector S, l'índex d'edificabilitat neta és de 0,737 m² sostre/m² parcel·la*". Per tant,

aplicant aquest índex a la superfície qualificada d'equipament considerada en la present modificació[1] resulta un sostre total destinat a ús d'equipament de 10.819,95 m².

En el quadre següent es mostra en detall l'edificabilitat permesa pel planejament vigent en l'àmbit de la modificació puntual del POUM de Granollers segons els usos:

	Parcel·la (clau urb.)	Superfície m² sòl	Índex edif. neta m²st/m²sòl	Sostre màxim m²st
Total sistemes		**14.681,08**		**10.819,95**
Equipaments comunitaris	SE 3 (EQ)	14.681,08	0,737	10.819,95
Total zones		**24.495,88**	**---**	**24.354,00**
Zona industrial i/o comercial (antiga clau Z.E.E.2 del sector S)	I1 (4C2.1)	8.103,30	---	5.354,00
Zona industrial i/o comercial (antiga clau Z.E.E.4 del sector S)	K1 (4C2.3)	16.392,58	---	19.000,00
Total àmbit de la modificació		**39.176,96**		**35.173,95**

Sobre l'aprofitament urbanístic amb ús industrial de les parcel·les I1 i K1 cal fer una observació. Malgrat que el planejament vigent permet una edificabilitat de 5.354 i 19.000 m² de sostre respectivament, aquest sostre no és possible materialitzar-lo completament per dos motius:

- L'existència de les masses boscoses protegides de Can Gordi i de Can Català que ocupen bona part de les parcel·les (especialment en la parcel·la I1), limitant la superfície realment edificable.
- La orografia de les dues parcel·les, amb certs desnivells concentrats en determinats punts que obligaria a un moviment de terres considerable.

Aquests dos factors fan que la porció de parcel·la que realment és edificable en ambdós casos sigui insuficient per a allotjar l'edificabilitat màxima permesa d'acord amb les condicions d'edificació que determina el planejament vigent.

Sistema d'ordenació i condicions d'edificació del sòl industrial (claus 4C2.1 i 4C2.3)

El sistema d'ordenació del sòl industrial (4C2.1 i 4C2.3) és el d'ordenació aïllada. Les condicions d'edificació es resumeixen en el quadre següent:

[1] Veure l'apartat 1.2 de la present memòria

Condicions d'edificació	Subtipus 4C2
Parcel·la mínima (m²)	8.000 m²
Ocupació màxima (%)	70%
Altura màxima edificació (m)	12 m
Separacions	6 m a vial, 4 m a parcel·la

Condicions d'ús

D'acord amb el POUM, l'ús predominant per al subtipus 4C2 és l'industrial en classes d'indústria de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions que estableix l'article 115 (del text refós del POUM de Granollers). I són usos compatibles:

- Edificis d'oficines.
- Edificis d'ús comercial, sales d'exposició, show rooms, etc.
- Restaurants i bars.
- Hotels a situar a la localització indicada als plànols d'ordenació.

Tanmateix, bona part de l'antic sector S queda inclòs dins dels àmbits d'afectació per riscos químics que es determinen en el PDU. Pel que respecta a l'àmbit de la present modificació, les parcel·les I1 i SE 3, i una petita porció de la parcel·la K1, estan afectades per la Zona d'intensitat límit a l'exterior (LC 1%). Per tant, els usos previstos en el planejament vigent en aquest àmbit resten condicionats a la reducció de la zona d'intensitat límit a l'exterior fixada per Protecció Civil en base a l'avaluació dels informes de seguretat, per l'adopció de salvaguardes tecnològiques addicionals que d'acord amb l'avaluació de l'Anàlisi Quantitativa de Risc (l'AQR) i en aplicació de la normativa sectorial de seguretat industrial redueixin el risc químic de l'establiment industrial Repsol Butano SA, situat a Montornès del Vallès.

1.4. Estructura de la propietat

D'acord amb informació registral, el titular de la parcel·la SE 3 és l'Ajuntament de Granollers en concepte de terrenys de cessió obligatòria del pla parcial. Per la seva banda, les dues parcel·les amb ús industrial tenen la propietat compartida entre el Consorci de la Zona Franca i Buildingcenter S.A. tal i com es mostra en el quadre següent:

Parcel·la	Sup. registral		Sup. considerada en la modificació del POUM (ajustada a la realitat)		Propietari	
	m²	%	m²	%		
SE3	14.683,00	37,86%	**14.681,08**	**37,47%**		
					Ajuntament de Granollers	100,00%
I1	8.243,00	21,25%	**8.103,30**	**20,68%**		
					Consorci de la Zona Franca de Barcelona	50,00%
					Buildingcenter, S.A.	50,00%
K1	15.856,00	40,88%	**16.392,58**	**41,84%**		
					Consorci de la Zona Franca de Barcelona	50,00%
					Buildingcenter, S.A.	50,00%
Total àmbit	38.782,00	100,00%	**39.176,96**	**100,00%**		

Tal i com es pot veure en el quadre anterior, no coincideixen les superfícies registrals amb la superfícies considerades en la present modificació. Els motius d'aquesta desavinença responen a un ajust a la realitat existent i estan exposats en l'apartat 1.2 de la present memòria.

1.5. Objectius de la modificació

La modificació puntual del POUM de Granollers en l'antic sector S "Can Gordi-Can Català" té els següents objectius:

a) Garantir la preservació dels espais naturals d'interès municipal catalogats del Bosc de Can Gordi i del Bosc de Can Català, canviant la seva qualificació actual de sòl d'aprofitament privat d'ús industrial per sòl qualificat com a sistema d'equipament públic.

b) Ubicar el sòl d'equipament públic en continuïtat amb el sòl que el PDU del Circuit qualifica com a equipament en el sector en sòl urbanitzable delimitat de Can Riba-Can Ninou, donant coherència a l'ordenació urbanística dels espais lliures i equipaments d'aquesta part del territori i evitant-ne la seva fragmentació.

c) Obtenir una superfície continua d'equipament públic que permeti el desenvolupament d'un equipament de qualitat i adequat als possibles usos previstos per l'Ajuntament de Granollers.

d) Ubicar l'edificabilitat del sostre industrial en una parcel·la que, a diferència de la situació actual, en permeti la seva correcta materialització.

e) Garantir l'assoliment d'una ordenació coherent respectant la tipologia d'edificacions de l'entorn, i proporcionar el sostre privatiu edificable d'aquest àmbit d'acord amb les

característiques de les parcel·les reduint el sostre màxim permès d'ús industrial respecte de la situació actual.

Per assolir aquests objectius, es proposa la permuta de la qualificació urbanística entre les dues parcel·les amb ús industrial i la parcel·la amb ús d'equipament públic.

1.6. Necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació

El polígon industrial de l'antic sector S (Parc industrial Granollers Montmeló) es troba en un estat de consolidació molt elevat. Concretament, en el terme municipal de Granollers només queden pendents de construcció les tres parcel·les que conformen l'àmbit de la present modificació puntual.

Imatge mostrant l'elevat estat de consolidació del parc industrial dins del terme de Granollers. Font: Google Maps

Aquest fet respon a unes causes molt concretes:

- Les característiques topogràfiques de les parcel·les amb ús industrial, amb desnivells considerables ja sigui en el seu interior o bé en el front de parcel·la a vial, no faciliten la construcció d'aquest tipus de construccions.

- A més, aquestes parcel·les d'ús industrial estan ocupades en gran part de la seva superfície pels boscos protegits de Can Gordi i de Can Català, reduint notablement el sòl en el qual es poden aixecar les construccions.

- El planejament vigent assigna un aprofitament urbanístic desproporcionat a les possibilitats físiques de materialitzar-lo en les dues parcel·les d'ús industrial (24.354 m² de sostre màxim permès).

- Per la seva banda, la ubicació del sòl qualificat d'equipament no ofereix massa possibilitats de desenvolupar-hi un equipament de qualitat i que respongui a unes necessitats reals, motiu pel qual actualment és un descampat sense ús específic.

Respecte dels espais naturals d'interès municipal (ENIM) dels boscos de Can Gordi i Can Català, cal observar que, malgrat estar protegits pel pla especial corresponent, el fet que estiguin situats, parcialment, en parcel·les d'ús privatiu amb ús industrial suposa una amenaça per a aquests entorns a la vegada que en dificulta l'ús públic i el seu gaudi per part de la ciutadania.

D'altra banda, recentment ha estat aprovat definitivament el PDU Circuit Barcelona-Catalunya. Aquesta figura urbanística, a banda de proposar el desenvolupament d'un important front terciari i comercial en el límit oest de l'àmbit d'aquesta modificació, també delimita el sector Can Riba-Can Ninou en sòl urbanitzable delimitat on hi qualifica com a sistema d'equipament la porció de sòl contigua a la parcel·la K1 (actualment amb ús industrial).

En aquest context, mitjançant la permuta de la qualificació urbanística entre les dues parcel·les d'ús industrial i la parcel·la amb ús d'equipament que proposa aquesta modificació puntual del POUM de Granollers s'obre l'oportunitat de:

a) Millorar les condicions de protecció dels boscos de Can Gordi i Can Català

Amb la permuta de la qualificació del sòl, els boscos de Can Gordi i de Can Català passarien a formar part de sòl qualificat de sistema urbanístic d'equipament públic, de manera que, a més de la protecció que li confereix el Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural, la nova titularitat pública significaria un pas ferm cap a la seva preservació així com per garantir el seu gaudi per part de la ciutadania.

b) Millorar el sistema d'equipaments

D'una banda, la permuta de la qualificació del sòl permetria un increment de més de 9.800 m² en la superfície destinada a ús d'equipament, passant dels 14.681,08 m² de sòl actuals –parcel·la SE 3- als 24.490,86 m² de sòl –parcel·les I1 i K1-. Però, d'altra banda, més enllà de l'augment en el còmput de sòl d'aquest sistema, permetria l'obtenció d'una porció de sòl de grans dimensions com a resultes de la contigüitat entre la parcel·la K1 i el sòl que el PDU Circuit Barcelona-Catalunya qualifica d'equipament dins del sector SUD Can Riba-Can Ninou. Les grans dimensions d'aquesta nova peça d'equipament obren una nova possibilitat a l'Ajuntament de Granollers per tal de desenvolupar-hi un equipament de qualitat i adequat als possibles usos previstos.

c) Contribuir al desenvolupament econòmic local

Amb la permuta de les qualificacions el sòl d'ús industrial quedarà concentrat en una única parcel·la amb menys restriccions que les presents en les parcel·les actualment qualificades de sòl industrial, afavorint la materialització de l'edificabilitat i, per tant, facilitant el desenvolupament econòmic de noves activitats. Tanmateix, també es proposa la reducció del sostre màxim permès d'ús industrial per tal d'adaptar-lo a la realitat física de les parcel·les on s'ha de desenvolupar i a les característiques de les construccions de l'entorn. Amb aquestes mesures es facilitarà la consolidació total del parc industrial en el terme municipal de Granollers.

1.7. Marc legal urbanístic

La legislació urbanística d'aplicació és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme ("TRLUC"), en la seva darrera versió modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu reglament, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC"). Així mateix, cal fer referència al Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

La present modificació dóna compliment a l'article 97 del TRLUC en la mesura en què l'ordenació proposada és coherent amb el model establert pel planejament vigent i hi ha una projecció adequada dels interessos públics ja que: s'augmentarà el sòl destinat a sistema d'equipament, es garantirà una major protecció als entorns naturals dels boscos de Can Gordi i Can Català, es reduirà la intensitat d'ús industrial i no es transformaran els usos ja establerts pel planejament vigent.

1.8. Iniciativa

La present modificació del POUM de Granollers es redacta a instàncies de l'Ajuntament de Granollers i, per tant, és d'iniciativa pública.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. Criteris per a l'ordenació de l'àmbit

Per a l'ordenació de l'àmbit s'han estudiat vàries alternatives, totes elles amb unes intencions i determinacions en comú:

- Ajustar la delimitació de les parcel·les que conformen l'àmbit a la realitat física segons el topogràfic disponible a escala 1:1.000
- Realitzar una permuta de la qualificació del sòl, concentrant l'ús industrial en la parcel·la SE3 –actualment qualificada d'equipament públic-, i convertint en equipament públic les parcel·les I1 i K1 –actualment qualificades com a sòl d'ús industrial-
- Qualificar com a infraestructura de serveis tècnics el sòl ocupat per les ET existents
- Ordenar volumètricament les edificacions amb ús industrial de manera respectuosa amb l'entorn i permetent la consolidació total del parc industrial
- Reduir el sostre màxim permès d'ús industrial per tal d'adequar-lo a les característiques de la parcel·la on es proposa ubicar-lo
- Permetre la parcel·lació del sòl amb ús industrial per tal de facilitar una gestió independent als dos propietaris i, en aquest cas, que ambdues parcel·les tinguin el mateix sostre màxim permès

2.2. Justificació de l'ordenació proposada

L'ordenació proposada prioritza l'interès públic però el fa compatible amb l'interès privat:

- Des del punt de vista de l'interès públic, a banda de permetre qualificar com a sistema d'equipament públic les parcel·les parcialment ocupades pel bosc de Can Gordi i de Can català –garantint-ne la seva protecció-, augmentar la reserva d'equipament respecte la situació actual i permetre donar continuïtat al sòl qualificat d'equipament en el sector de Can Riba-Can Ninou -obtenint una superfície adient per a desenvolupar un equipament de qualitat-, també planteja un major nivell de coherència i d'encaix de les noves volumetries en l'entorn.
- Des del punt de vista de l'interès privat, l'ordenació proposada permet materialitzar correctament l'edificabilitat, alhora que permet assegurar el bon funcionament de les naus resultants, i dividir la parcel·la en dues independents amb la mateixa edificabilitat per tal d'agilitzar la gestió i el seu desenvolupament per part dels propietaris.

D'aquesta manera, es dóna resposta als objectius i criteris establerts per la present modificació puntual.

Per tal d'assolir aquests objectius, es proposa modificar els articles 218 i 220 de les Normes urbanístiques del Text refós del POUM de Granollers, eliminant les referències a les actuals claus 4C2.1 i 4C2.3 –les quals desapareixeran- i afegint les determinacions aplicables a la nova clau proposada 4C2.1/3 -en substitució de les dues anteriors-.

Tot seguit es presenten les principals característiques de la proposta d'ordenació i una comparativa amb la situació actual.

2.2.1. Qualificació del sòl. Balanç de zones i sistemes

Amb la permuta de qualificacions proposada, l'àmbit de la present modificació incrementarà la superfície de sòl qualificat d'equipament en més de 9.800 m², passant del 37,47% al 62,61% del total de l'àmbit. Mentre que el sòl amb aprofitament privat d'ús industrial es redueix, passant del 62,53% actual al 37,39% del total de l'àmbit. D'altra banda, es proposa unificar les qualificacions actuals de sòl industrial (4C2.1 i 4C2.3) en una nova qualificació (4C2.1/3), que serà la clau urbanística aplicable al sòl industrial fruit de la permuta.

En el quadre següent es mostra el balanç de zones i sistemes entre la proposta de modificació i les determinacions del planejament vigent.

	Proposta de modificació		**Planejament vigent**		**Balanç**
	Superfície		**Superfície**		**Superfície**
	m² sòl	%	m² sòl	%	m² sòl
Total sistemes	**24.530,59**	**62,61%**	**14.681,08**	**37,47%**	**9.849,51**
Equipament comunitari	24.495,88	62,53%	14.681,08	37,47%	9.814,80
Infraestructures de serveis tècnics	34,71	0,09%	0,00	0,00%	34,71
Total zones	**14.646,37**	**37,39%**	**24.495,88**	**62,53%**	**-9.849,51**
Zona d'establiment especial (Z.E.E.) de l'antic sector S	14.646,37	37,39%	24.495,88	62,53%	-9.849,51
Total àmbit de la modificació	**39.176,96**	**100,00%**	**39.176,96**	**100,00%**	**0,00**

2.2.2. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació proposat per al sòl amb ús industrial (clau 4C2.1/3) correspon al d'ordenació aïllada, tal i com ja succeeix actualment en les parcel·les amb clau 4C2.1 i 4C2.3.

2.2.3. Aprofitament urbanístic. Sostre màxim

Pel que respecta a l'aprofitament privat d'ús industrial, la present modificació puntual proposa un sostre màxim de 11.200 m², cosa que representa una reducció del sostre màxim permès pel planejament vigent en més de 13.000 m². Aquesta reducció del sostre d'ús industrial es

justifica en la necessitat d'adequar l'edificabilitat a la realitat física i urbanística de l'àmbit, tal i com s'ha exposat al llarg de la memòria.

Respecte del sòl destinat a ús d'equipament, en la present modificació es manté l'índex d'edificabilitat neta que el text refós del POUM determina per al sistema d'equipaments públics de l'antic sector S (0,737 m²st/m²sòl). Aplicant aquest índex d'edificabilitat al sòl que es proposa qualificar d'equipament resulta un sostre màxim de 18.053,46 m²st, cosa que representa un augment de 7.233,51 m²st.

Finalment, l'edificabilitat del sòl que es proposa qualificar com a infraestructures de serveis tècnics es limita al reconeixement de les construccions de les dues ET existents.

A continuació es mostra un quadre resum comparatiu entre el sostre resultant de la modificació i el determinat pel planejament vigent.

	Proposta de modificació		**Planejament vigent**		**Balanç**
	Índex edif. neta m²st/m²sòl	**Sostre màxim** m²st	**Índex edif. neta** m²st/m²sòl	**Sostre màxim** m²st	**Sostre màxim** m²st
Total sistemes					
Equipament comunitari	0,737	18.053,46	0,737	10.819,95	7.233,51
Infraestructures de serveis tècnics	---	existent	---	---	---
Total zones					
Zona d'establiment especial (Z.E.E.) de l'antic sector S (clau actual 4C2.1 i 4C2.3. Clau proposada 4C2.1/3)	---	11.200,00	---	24.354,00	-13.154,00

2.2.4. Condicions d'edificació

El planejament vigent determina unes condicions d'edificació comunes per a la zona industrial i/o comercial en condicions especials del subtipus 4C2 (incloent les claus 4C2.1, 4C2.2 i 4C2.3), a excepció del sostre màxim edificable que es fixa independentment per a cada subtipus.

En la present modificació es proposa aplicar les mateixes condicions d'edificació comunes a la nova clau d'ús industrial 4C2.1/3, llevat de:

- La parcel·la mínima, que s'estableix en 4.000 m² per al nou subtipus 4C2.1/3 per tal de permetre una possible divisió en dues parcel·les del sòl qualificat amb aquesta clau.

- El sostre màxim, que s'estableix en 11.200 m² per al nou subtipus 4C2.1/3, tal i com s'especifica en l'apartat anterior.

A més, s'incorporaran tres condicions específiques per al nou subtipus 4C2.1/3: el nombre màxim de parcel·les, el front mínim de parcel·la i el número màxim d'activitats per al sòl amb aquesta qualificació.

Tot seguit es mostra un quadre resum comparant les condicions d'edificació proposades per a la nova clau d'ús industrial 4C2.1/3 i les determinades pel planejament vigent a les actuals claus 4C2.1 i 4C2.3:

Condicions d'edificació	Proposta de modificació 4C2.1/3	Planejament vigent Subtipus 4C2 (4C2.1 i 4C2.3)
Parcel·la mínima (m²)	4.000 m²	8.000 m²
Ocupació màxima (%)	70%	70%
Altura màxima edificació (m)	12 m	12 m
Separacions	6 m a vial, 4 m a parcel·la	6 m a vial, 4 m a parcel·la
Núm. màxim de parcel·les	2	---
Front mínim de parcel·la	15 m	---
Núm. màxim d'activitats	8	---

2.2.5. Condicions d'ús

En la zona 4C2.1/3 es proposa mantenir els usos predominants i els usos compatibles que el planejament vigent determina per al sòl d'ús industrial del subtipus 4C2. Amb aquest criteri, l'ús predominant per al subtipus 4C2.1/3 és l'industrial en classes d'indústria de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions que estableix l'article 115. I seran usos compatibles els següents:

- Edificis d'oficines
- Edificis d'ús comercial, sales d'exposició, show rooms, etc.
- Restaurants i bars
- Hoteler

Tanmateix, en aplicació de les determinacions del PDU referents als riscos químics associats a establiments industrials, s'afegeix una condició per a l'establiment dels usos predominants i compatibles del subtipus 4C2 com a conseqüència de l'afectació per la zona d'intensitat límit a l'exterior (LC 1 %) que inclou una bona part de les parcel·les de l'antic sector S.

3. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

El desenvolupament de la present modificació implicarà un canvi de titularitat registral de les finques afectades però no requereix de gestió urbanística del sòl. Per tant, entrarà en vigor en el moment en què sigui ferma la seva aprovació definitiva.

4. INFORME AMBIENTAL

Segons allò establert en l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes no és necessari sotmetre la present modificació a avaluació ambiental. De tota manera, la legislació urbanística, obliga que els plans urbanístics continguin un informe ambiental. El present apartat d'aquesta memòria dóna resposta a aquest requisit.

En primer lloc, cal dir que l'àmbit de la present modificació se situa en sòl urbà consolidat, no n'altera la classificació del sòl i no modifica el model urbà del planejament vigent.

Dit això, el desenvolupament d'aquesta modificació tindrà dos efectes a tenir presents des del punt de vista de l'anàlisi dels vectors ambientals:

- Els entorns protegits dels boscos de Can Gordi i Can Català passaran a ser de titularitat pública, amb ús d'equipament, eliminant l'amenaça que suposa per a la seva preservació el fet que actualment el planejament vigent qualifiqui aquests terrenys com a zona d'ús industrial.
- Es reduirà sensiblement el sostre d'ús industrial, cosa que suposarà una millora en l'impacte ambiental respecte les previsions del planejament vigent des de molts punts de vista (mobilitat, cicle de l'aigua, generació de residus, qualitat del paisatge, assolellament).

Per tant, es considera que la proposta de la present modificació puntual del POUM de Granollers tindrà, en general, un impacte positiu en relació a la situació actual.

5. ESTUDI DE MOBILITAT

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la present modificació no està subjecta a l'obligació d'incorporar com a document independent un estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que no implica una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

En qualsevol cas cal fer notar que, en la present modificació, no només es mantenen els usos previstos pel planejament vigent, sinó que es redueix sensiblement el sostre d'ús industrial. Aquests extrems fan preveure una reducció de la mobilitat prevista en l'àmbit de la modificació.

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El desenvolupament de la present modificació no comportarà cap cost addicional a l'administració pública.

7. MEMÒRIA SOCIAL

Mitjançant aquesta modificació puntual no s'alteren les previsions del POUM en cap dels aspectes recollits en la memòria social.

Granollers, juliol de 2017

Víctor Morell Román, arquitecte
(en nom i representació d'Ideem Innova, S.L.)

II. NORMATIVA

Article 1. Modificació de l'article 218 de les Normes Urbanístiques del Text refós del POUM de Granollers

Es modifica l'article 218 de les Normes Urbanístiques del Text refós del POUM de Granollers, que queda redactat de la manera següent:

*"**Article 218. Definició i objectius***

1. Comprèn els sòls urbans on predomina l'edificació industrial, amb tipologies edificatòries no assimilables a les claus 4A i 4B.

2. Es distingeixen els següents subtipus:

***4C1**. Tipus IA de l'antic sector G3.*

***4C2**. Zona d'establiment especial (Z.E.E.) de l'antic sector S.*

Es defineix com sòl destinat a la construcció d'edificis que han de permetre el desplegament d'activitats de diversa índole (petites indústries o tallers, no contaminants, oficines comercials, laboratoris d'investigació avançada, exposició de productes relacionats amb l'activitat del circuit d'alta velocitat de Catalunya o amb l'activitat industrial de l'entorn i també equipaments privats), qualitat arquitectònica i paisatgística i respecte a la forma del territori i a la vegetació existent.

La superfície total de la zona és de 23.564,37 m².

***4C2.1/3**: 14.646,37 m².*

***4C2.2**: 8.918 m². (antiga clau Z.E.E.3.)*

***4C3**. Illa principal del PERI BENCKISER.*

***4C4**. Forma part de l'antiga UA60.*

***4C5**. TEMOINSA, Av. St. Julià."*

Article 2. Modificació de l'article 220 de les Normes Urbanístiques del Text refós del POUM de Granollers

Es modifica l'apartat B de l'article 220 de les Normes Urbanístiques del Text refós del POUM de Granollers, que queda redactat de la manera següent:

"B.Per al subtipus 4C2

a) Condicions comunes a tots els subtipus 4C2:

1. Parcel·la mínima: es defineix segons el subtipus.

4C2.1/3: *4.000 m²*

4C2.2: *8.000 m²*

Les tanques de separació entre parcel·les seran de vegetació. Només s'admetrà el filat o tela metàl·lica quan es garanteixi que resulti embolcallada per la vegetació. En aquest cas el filat no superarà l'altura de 1,5 metres. No s'admeten tanques d'obra a la separació entre parcel·les.

2. *Ocupació màxima: 70% de la superfície total de cada parcel·la.*

3. *Altura màxima de l'edificació: serà de 12 metres amidats sobre cada punt del perímetre de l'edificació projectat sobre la cota natural del terreny.*

4. *Separació de l'edificació als límits de la parcel·la o solar: serà de 6 metres al vial i de 4 metres al límit de parcel·la.*

   Al plànol de zonificació i amb objectiu de protegir les masses boscoses existents es delimiten àrees de jardí privat on no es permet situar edificis ni eliminar altres arbres que els estrictament necessaris per accedir a l'edificació.

   Per cada arbre eliminat se'n plantarà un de nou a les zones de jardí que actualment no en tingui.

   Al mateix plànol de zonificació es grafien les tres àrees de concentració de l'edificació i la localització preferent del possible ús hoteler.

5. *Construccions auxiliars: es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa.*

6. *Superfície edificable: l'edificabilitat neta màxima serà de 24.200 m².*

   4C2.1/3: *11.200 m²*

   4C2.2: *13.000 m²*

   El coeficient mig resultant és de 1,027 m² de sostre per a cada m² de superfície neta de la parcel·la o solar.

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. 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.

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

b) Condicions específiques per al subtipus 4C2.1/3:

1. Nombre màxim de parcel·les: 2 parcel·les en el conjunt del sòl amb clau 4C2.1/3.

2. Front mínim de parcel·la: 15 m.

3. Número màxim d'activitats: 8 activitats, en divisió horitzontal, en el conjunt del sòl amb clau 4C2.1/3.

En cas de divisió parcel·lària, el nombre màxim d'activitats de la clau 4C2.1/3 es repartirà proporcionalment al sostre assignat a cadascuna de les dues parcel·les resultants.

Totes les activitats han de tenir accés directe des del carrer o des d'un vial interior. En cas de necessitat d'un vial interior, aquest ha de tenir una amplada lliure mínima de 15 metres en tota la seva longitud, ha de garantir l'accés en condicions de seguretat per a l'aproximació i maniobra de vehicles d'emergència i ha de disposar del suficient espai de maniobra per a càrrega i descàrrega de les corresponents activitats."

Article 3. Modificació de l'article 221 de les Normes Urbanístiques del Text refós del POUM de Granollers

Es modifica l'apartat B de l'article 221 de les Normes Urbanístiques del Text refós del POUM de Granollers, que queda redactat de la manera següent:

"B.Subtipus 4C2.

a) L'ús predominant és l'industrial en classes d'indústria de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions que estableix l'article 115.

b) Són usos compatibles:

- *Edificis d'oficines*
- *Edificis d'ús comercial, sales d'exposició, show rooms, etc.*
- *Restaurants i bars*
- *Hotels*

c) Condicions per a l'establiment dels usos: els usos permesos resten condicionats a la reducció de la zona d'intensitat límit a l'exterior fixada per Protecció Civil en base a

l'avaluació dels informes de seguretat, per l'adopció de salvaguardes tecnològiques addicionals que d'acord amb l'avaluació de l'Anàlisi Quantitativa de Risc (l'AQR) i en aplicació de la normativa sectorial de seguretat industrial redueixin el risc químic de l'establiment industrial Repsol Butano SA, situat a Montornès del Vallès."

III. PLÀNOLS

ÍNDEX DE PLÀNOLS

Plànols d'informació

I01	Situació	E: 10.000
I02	Ortofoto	E: 1.000
I03	Topografia actual	E: 1.000
I04	Planejament vigent (POUM i PDU Circuit)	E: 1.000
I05	Estructura de la propietat	E: 2.000
I06	Afectacions ferroviàries	E: 1.000
I07	Riscos químics	E: 10.000

Plànols d'ordenació

P01	Proposta d'ordenació i zonificació	E: 1.000
P02	Ordenació indicativa (no normatiu)	E: 1.000

Plànols d’informació

Plànols d’ordenació

IV. ANNEXOS

Annex 1

Conveni entre l'Ajuntament de Granollers, el Consorci de la Zona Franca de Barcelona i Buildingcenter S.A.