

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

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

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

PLA DE MILLORA URBANA

ÍNDEX DEL DOCUMENT

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

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

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

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

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

MEMÒRIA

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

MEMÒRIA

ÍNDEX

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

1. RESUM DE DADES

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

**DETALL DE LA
DOCUMENTACIÓ
GRÀFICA**

Plànols d'informació

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

Plànols d'ordenació

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

Plànols no normatius

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

2. **MARC LEGAL I PLANEJAMENT**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

Antecedents

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

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

Justificació i conveniència.

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

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

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

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

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



Trama Urbana Consolidada

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

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

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

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

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

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

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

1) Continuïtat física amb el teixit urbà residencial:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

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

Espais públics.

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

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

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

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

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

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

Espais d'aprofitament privat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quantificacions generals.

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

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

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

Distribució del sòl.

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

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

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

Edificabilitat.

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

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

Edificabilitat segons la proposta:

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

Ocupació màxima.

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

Ocupació màxima teòrica:

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

Ocupació segons la proposta:

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

Altures reguladores.

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

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

Aprofitament mitjà.

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

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

Estructura de la propietat.

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

5. COMPROMISOS DE LA PROPIETAT I GARANTIES

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

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

1. Compromís de dur a terme el desenvolupament urbanístic del sector.
2. Compromís d'executar les obres d'urbanització i la implantació dels serveis en els terminis que indica el Pla de Millora Urbana, en especial la xarxa de telecomunicacions per cable a peu de parcel·la i les variacions en el recorregut de les línies de transport públic urbà.
3. Compromís de dur a terme la descontaminació prèvia del sòl si es donen les circumstàncies que fixa el RD 9/2005 de 14 de gener.
4. Compromís de cedir els terrenys destinats a espais públics que fixa el Pla de Millora Urbana.
5. Compromís de cedir a l'Ajuntament els terrenys que corresponen al 10% de l'aprofitament del sector.
6. Compromís de cedir a l'administració municipal les obres d'urbanització i els serveis una vegada estiguin executades, tal com preveu el Pla de Millora Urbana.
7. Compromís de constituir la garantia del compliment de les obres d'urbanització, en qualsevol de les formes que preveu la legislació vigent, indicant especial preferència en vers de la forma d'aval bancari.
8. Compromís de complementar la garantia, si fos necessari, i en els supòsits previstos en el Text Refós de la llei d'urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost.
9. Compromís de no iniciar cap obra urbanitzadora abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, ni abans d'haver constituït la garantia prevista en la legislació vigent.

Granollers, novembre 2011.

Ferran Llistosella Vidal

FOTOGRAFIES DE L'ENTORN



Passeig de la Conca del Besòs



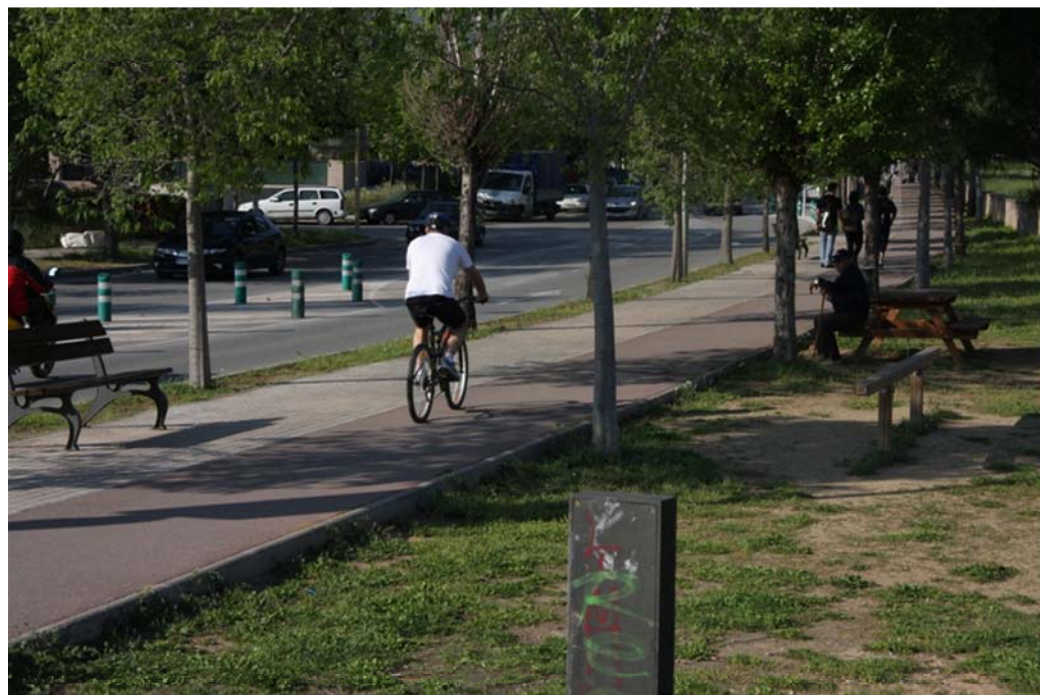
Pas sobre el riu Congost en direcció a la nova actuació



Vista general



Aparcament municipal



Passeig de la Conca del Besòs



Accés adaptat al pas sobre el riu Congost



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