

PLA DE MILLORA URBANA

PMU - CLAU 7 -

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

PROMOTOR

IMMOPAT CONSULTORIA, SL

**NORMES
REGULADORES**

**FERRAN LLISTOSELLA
ARQUITECTES, SLP**

Exp. N°:631-07

TEXT REFÓS NOV.2011

NORMES REGULADORES

ÍNDEX

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

CAPÍTOL 1r.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició.

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

Art. 2. Àmbit.

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

Art. 3. Marc Legal.

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

Art. 4. Contingut.

El Pla de Millora Urbana conté els documents següents:

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

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

Art. 5. Vigència i revisió.

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

Art. 6. Modificacions.

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

Art. 7. Interpretació.

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevaldran els d'escala més gran, és a dir els que tinguin més definició.

Art. 8. Aplicació supletòria del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

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

CAPÍTOL 2n.

GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 9. Sistema d'Actuació.

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

CAPÍTOL 3r.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10. Elements de regulació.

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

Deures i càrregues derivats del Pla de Millora Urbana.

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

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

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

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

Art. 12. Garanties.

1. En totes les actuacions prèvies a les obres d'urbanització se seguiran les prescripcions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost i el seu Reglament Decret 305/2006, podent l'Ajuntament establir les fiances que consideri oportunes.

CAPÍTOL 4t.

DESENVOLUPAMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 13. Règim general.

El Pla de Millora Urbana es desenvoluparà a partir de l'aplicació de les determinacions gràfiques dels Plànols d'Ordenació, de les Condicions d'Edificació i Ús, incloses en el Capítol 5è. d'aquest document, i del Projecte d'Urbanització.

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

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

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

Art. 15. Projecte d'Urbanització.

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

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

Art. 16. Projectes de Parcel·lació.

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

CAPÍTOL 5è.**SISTEMES. REGULACIÓ****Art. 17. Sistemes.**

Són els sistemes locals o generals, que completen "l'Estructura General i Orgànica del Territori" en el sector, i en aplicació de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

El Pla de Millora Urbana distingeix entre els sistemes següents:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL 6è.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Art. 20. Regulació de paràmetres específics.

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

Art. 21. Tipus d'edificació.

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

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

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

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

Art. 22. Sostre màxim.

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

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

Edificabilitat segons la proposta:

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

Art. 23. Ocupació màxima.

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

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

Art. 24. Parcel·la mínima.

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

Art. 25. Alçada mínima lliure.Planta Baixa:

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

Plantes Pisos:

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

Art. 26. Altures reguladores.

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

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

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

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

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

Art. 27. Nombre de plantes.

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

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

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

Art. 28. Alineacions i rasants.

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

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

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

Art. 29. Plantes soterranis.

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

Art. 30. Espai lliure privat .

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

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

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

Art. 31. Cobertes.

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

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

Art. 32. Usos globals.

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

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

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

Art. 33. Usos compatibles.

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

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

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

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

Art. 34. Relació entre els usos.

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

Per això s'estableix que:

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

Art. 35. Ús d'aparcament.

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

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

Art. 36. Nombre d'entitats.

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

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

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

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

Art. 37. Sostenibilitat i estalvi energètic.

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

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

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

Art. 38. Control mediambiental.

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

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

CAPÍTOL 7è.

URBANITZACIÓ

Art. 38. Projecte d'Urbanització.

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

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

Granollers, novembre de 2011.

Signat,

L'arquitecte