



Text refós de la Modificació puntual de l'article 213 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers, en relació a l'ús comercial i d'oficines en les Claus urbanístiques 4A1 i 4A2.

(que incorpora les prescripcions dels informes de la Direcció General de Comerç, i de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial)

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE

2. MARC JURÍDIC

2.1. Tipus de document

2.2. Contingut del document

2.3 . Tramitació del document

3. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

II. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

1. ANTECEDENTS DEL PLANEJAMENT

1.1. Planejament vigent

1.2. Normativa sectorial d'aplicació

1.3. Normes vigents

2. NORMATIVA A MODIFICAR

2.1. Justificació

2.1.1. Anàlisi dels polígons industrials de Granollers

2.1.2. Normativa sectorial pel que fa a l'ús comercial en relació als sectors d'activitat econòmica de Granollers.

2.1.3. Compatibilitat de l'ús comercial/oficines d'acord amb el planejament.

2.1.4. Ajust a les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

2.1.5. Conclusions

2.2. Articulat modificat

2.3. Necessitat de modificació del planejament

2.4. Àmbit de la modificació

III. NORMES URBANÍSTIQUES

IV. ANNEX

1. ESTUDI DE MOBILITAT

2. AVALUACIÓ AMBIENTAL

3. MEMÒRIA SOCIAL

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

5. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

6. PRINCIPALS CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTIVITAT ECONÒMICA DE GRANOLLERS (exceptuant el Sector de Can Gordi – Cal Català)



I. MEMÒRIA

1. OBJECTE

L'objecte de la present modificació puntual és adequar la redacció de l'article 213 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers a les previsions d'implantació de "naus niu" a les claus 4A1 i 4A2, d'acord amb la modificació puntual del POUM referida als articles 210,212,213, 216 i 217, del terme municipal de Granollers, aprovada definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 6 de novembre de 2014 (DOGC núm. 6778 del 29/12/2014).

Aquesta modificació incorporà la possibilitat de dividir horitzontalment les naus industrials en clau 4A1 i 4A2, amb l'objectiu d'incentivar el desenvolupament del teixit industrial existent al municipi, per tal d'incorporar-hi noves modalitats productives i d'activitats que requereixen superfícies menors a les naus actuals, algunes en desús.

Atès que el redactat de l'article 213 no va incorporar la possibilitat de divisió horitzontal en la regulació del usos, es proposa la seva modificació per tal d'adequar-lo a la nova modalitat de "naus-niu".

L'àmbit d'aquesta modificació puntual es circumscriu a les zones qualificades de zona industrial edificació aïllada (clau 4A), i en concret al subtipus 4A1 i 4A2.

2. MARC JURÍDIC

La present modificació puntual és conforme a les prescripcions del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), i al Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC).

Atès que aquesta modificació puntual de la normes urbanístiques del POUM no modifica cap sistema urbanístic, ni comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, ni suposa una transformació global d'aquestes, no li són aplicables els requeriments que estableixen els articles 98 a 100 del TRLUC en relació amb la documentació, la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic, ni la cessió del sòl per a sistemes urbanístics, atès que amb aquesta modificació només es concreten determinats paràmetres urbanístics ja previstos al planejament vigent.

En aquest document es justifica la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació, tal i com exigeixen els articles 97.1 del TRLUC i 118.1.a) del RLUC.

De conformitat amb el què estableix l'article 118.4 del RLUC, integra aquesta Modificació puntual del POUM, la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, que comprèn memòria justificativa i normativa.

2.1. Tipus de document

La present modificació normativa del POUM es redacta de conformitat amb el que estableix l'article 96 del TRLUC, que subjecta les modificacions de figures de planejament urbanístic a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

2.2. Contingut del document

Aquesta modificació del POUM comporta una modificació del redactat de l'article 213 de les Normes Urbanístiques, i conté les determinacions i documentació prevista als articles 58 i 59 del TRLUC i 118 del RLUC.

2.3. Tramitació del document

La tramitació s'ajustarà a les previsions de l'article 85 del TRLUC.

3. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La proposta continguda en el present document de modificació puntual és conforme a l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, que d'acord amb l'article 3 del TRLUC constitueix un dels principis generals de l'actuació urbanística.

Els canvis que es proposen tenen la voluntat d'incentivar i afavorir el desenvolupament social i econòmic del municipi, sense comprometre recursos naturals i/o valors paisatgístics, històrics o culturals.

4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'aplicació i desenvolupament de la present modificació puntual serà immediata, des de la seva publicació en el DOGC de l'aprovació definitiva de la modificació, donat el seu caràcter normatiu exclusivament.

Els canvis introduïts per la present modificació no comporten l'assumpció de noves càrregues que no estiguin previstes pel planejament vigent, ni fan variar les previsions del planejament respecte noves infraestructures, vialitat o serveis urbanístics a implantar, per la qual cosa no s'incorporen variacions a l'avaluació econòmica del POUM.

II. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

1. ANTECEDENTS DEL PLANEJAMENT

1.1. Planejament municipal vigent

- Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 31 d'octubre de 2012, i publicat al DOGC número 6336 de data 15 de març de 2013.
- Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal referida als articles 210, 212, 213, 216 i 217, aprovada definitivament per la CTUB el 17/12/2014 (publicat al DOGC núm. 6778 del 29/12/2014).

1.2. Normativa sectorial d'aplicació

- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Directiva europea 2012/18/UE, respecte l'obligació de garantir la protecció de les persones que es troben situades a proximitat dels establiments AG.



- Llei 9/2014, de 31 de juliol de 2014, de seguretat industrial dels establiments, instal·lacions i productes.
- Instrucció 8/2007 SIE de criteris per a l'elaboració de l'informe o decisió vinculant previstos als articles 7 i 10 del decret 174/2001 per la sol·licitud de l'autorització ambiental per establiments afectats per la legislació vigent en matèria d'accidents greus nous o canvis substancials.
- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

1.3. Normes urbanístiques vigents

Es transcriu íntegrament l'article 213 de les Normes urbanístiques que és objecte de modificació:

ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (CLAU 4A).

«Article 213. Condicions d'ús

Els usos admesos són els de les categories de baix impacte de tipus I i de tipus II, d'indústria agrupada i d'indústria separada. En tots els casos cal tenir en compte les limitacions que estableix l'article 116.

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

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

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

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

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil, de 14 d'octubre de 2014, s'estableix que a l'interior de la línia d'indefensió envers l'autoprotecció del plànol de l'informe, s'haurà de donar compliment a la Resolució IRP/971/2010.

Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del Pla general en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.»

2. NORMATIVA A MODIFICAR

2.1. Justificació

Amb concordança amb la Modificació puntual del POUM referida als articles 210, 212, 213, 216 i 217 de les Normes urbanístiques del POUM, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 6 de novembre de 2014 (DOGC núm. 6778 del 29/12/2014), s'efectuen les següents consideracions:

Granollers és la capital d'una comarca amb una dinàmica econòmica important, que s'ha beneficiat d'una situació geogràfica privilegiada per comptar amb una sèrie d'infraestructures destacades.

L'activitat productiva del Vallès Oriental es caracteritza pel fort pes del sector industrial, sector que juga un paper fonamental tot i la terciarització creixent de l'estructura econòmica, tant a la comarca com al conjunt metropolità de l'entorn de Barcelona.

Malgrat el descens que ha ocasionat la crisi econòmica recent del nombre d'empreses i assalariats en el sector industrial, és evident que encara avui és un sector econòmicament i laboralment clau. El seu pes en el conjunt de l'activitat fa efecte «locomotora» del conjunt de l'economia, i la seva situació actua com a element fonamental per al conjunt de l'economia municipal i comarcal.

És per això, que des de l'Ajuntament, es considera important facilitar les condicions d'implantació i desenvolupament sobre sòl industrial, i permetre donar cobertura a necessitats creixents alhora que es generin noves oportunitats per a les edificacions existents en els polígons.

Per tot això, es va tramitar la Modificació puntual del POUM referida als articles 210, 212, 213, 216 i 217 de les Normes urbanístiques del POUM la qual en sòls industrials en edificació aïllada, entre altres, modificava algun dels paràmetres d'edificació de la normativa del POUM (com ara l'increment d'ocupació) i possibilitava a més, mitjançant la regulació del nombre d'activitats per parcel·la, la divisió de les edificacions i parcel·les en la modalitat de renglera i «naus-niu», fent més sostenibles aquestes finques i adequant tipologies a noves dinàmiques i processos industrials.

Aquesta modificació incorporà doncs la possibilitat de dividir horitzontalment les naus industrials en clau 4A1 i 4A2, amb l'objectiu d'incentivar el desenvolupament del teixit industrial existent al municipi, per tal d'incorporar-hi noves modalitats productives i d'activitats que requereixen superfícies menors a les naus actuals, algunes en desús.

Malgrat aquesta nova regulació, el redactat de l'article 213 no va incorporar la possibilitat que usos terciaris es poguessin acollir al model de divisió horitzontal. D'aquesta manera, aquest tipus d'activitats, que en alguns casos, ja sigui per necessitats d'ubicació, accessibilitat rodada, aparcament, o que requereixen de locals de dimensions superiors a les habituals dins el teixit urbà, difícilment poden implantar-se en els polígons d'activitat econòmica de la ciutat, atenent a la normativa vigent.

L'oportunitat i conveniència de la modificació que es vol dur a terme, en relació als interessos públics i privats concurrents, és doncs justificada.

2.1.1. Anàlisi dels polígons industrials de Granollers

A Granollers hi ha actualment set polígons industrials o d'activitat econòmica:

- P.I. CONGOST
- P.I. JORDI CAMP
- P.I. PALAU NORD
- P.I. FONT DEL RÀDIUM
- P.I. COLL DE LA MANYA



- P.I. EL RAMASSAR
- P.I. CAL GORDI-CAL CATALÀ

Els més antics i colmatats es situen en sentit de sud a nord del terme municipal, en la franja que discorre entre el riu Congost i la via del ferrocarril. Es tracta del Polígon industrial Jordi Camp, al nord, i Polígon industrial Congost al sud. En el planejament anterior (PGO) es qualificaven majoritàriament amb la Clau IV- zona industrial aïllada, i s'incorporen al POUM amb la Clau 4A1, industrial aïllada, si bé amb certes especificitats: el reconeixement de les naus existents en filera, en molts casos ja independents, a les que se'ls qualifica amb clau 4B5; o l'àmbit en l'extrem nord d'aquest continu industrial on hi ha les instal·lacions de l'empresa Reckitt-Benckiser, que compta amb una qualificació específica.

El POUM preveu a la banda de Jordi Camp, que és la més propera amb el teixit urbà, la transformació a usos terciaris –d'una millor qualitat urbana-, mitjançant la Clau 7. La transformació requereix de la tramitació d'un PMU que abasti una illa sencera. No obstant i això, donades les preexistències amb activitats consolidades i una estructura de la propietat molt fragmentada, s'ha constatat que la transformació a Clau 7, resulta summament difícil: en aquests anys tan sols s'ha tramitat un PMU, en la illa del passeig Conca del Besòs i dels carrers Arenys i Manuel de Falla.

Al sud del teixit urbà, i limitant amb la plana no urbanitzable de Palou, hi ha el polígon de Palou nord (antic sector F), que es va completar al 2002. En aquest, s'hi preveu teixit industrial de nau aïllada de parcel·la gran (Clau 4A2), i naus en filera (4B1), si bé en l'extrem nord del polígon, en el límit amb la Ronda Sud de Granollers, es preveu la possibilitat de transformació d'usos industrials (Clau 7), i el reconeixement d'antigues naus en filera independents (Clau 4B5). En aquest front a la Ronda Sud que limita amb el teixit residencial, en què ja hi ha un gran establiment comercial anterior a l'aprovació del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, el Departament de Comerç de la Generalitat ha atorgat dues llicències comercials en els darrers mesos.

Un cas a banda, és el polígon del Ramassar, a l'entrada de la ciutat per la carretera de Cardedeu, en què conviuen activitats destinades a oci, restauració i comercials amb les industrials. Gran part del polígon és assimilat per la normativa comercial com a trama urbana consolidada.

Pel que fa als polígons més allunyats del teixit urbà, els que es situen sobre la serra de ponent, a tocar de la C-17: Font del Ràdium, Coll de la Manya, i el futur 125 que completarà aquesta àrea, hi predomina la indústria aïllada en parcel·la gran, i en menor proporció industrial en filera.

Pel que fa al polígon Cal Gordi – Cal Català (antic sector S, finalitzat al 2005), en l'extrem sud del terme i sota el Circuit de Catalunya, compta amb especificitats pròpies atès la seva situació estratègica en relació al Circuit. No serà objecte del present anàlisi, doncs compta amb regulació particularitzada provinent de les normes reguladores del propi pla parcial (no inclou Claus 4A1 ni 4A2), i de les directrius establertes en el Pla Director Urbanístic del Circuit de Catalunya.

(S'inclou com a Annex 6, un document específic descriptiu de les principals característiques dels polígons industrials enumerats, a excepció del sector de Cal Gordi-Cal Català.)

2.1.2. Normativa sectorial pel que fa a l'ús comercial en relació als sectors d'activitat econòmica de Granollers

Sens perjudici del que puguin establir les normes urbanístiques del planejament general pel que fa a considerar l'ús comercial i la concreció del sòl en el qual aquest ús és admès, és la normativa sectorial la que acaba determinant la compatibilitat d'implantació dels usos comercials d'acord amb la delimitació de la trama urbana consolidada (TUC) aprovada per al municipi, així com el règim de compatibilitat amb altres usos.

És doncs en les determinacions del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials on s'estableixen en última instància, els criteris de localització i ordenació per a la materialització de l'ús comercial de cadascuna de les categories d'establiments fixades per aquest document.

En aquest sentit, els polígons d'activitat econòmica esmentats es situen tots fora de la TUC, si bé concorren certes particularitats:

- D'acord amb la disposició addicional onzena del Decret Llei 1/2009, les concentracions comercials s'equiparen a trama urbana consolidada. Aquest és el cas de "Residencial nord" (el Ramassar), segons l'annex 4 del Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, PTSEC 2006-2009. Així en aquest àmbit, es poden implantar petits, mitjans, grans establiments comercials territorials, singulars i no singulars.
- En l'àmbit del Pla de millora urbana (PEMU) Clau 7, del passeig Conca del Besòs i dels carrers Arenys i Manuel de Falla. D'acord amb l'article 84.1.c) de la *Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics*, que modifica la disposició addicional novena del Decret Llei 1/2009, aquest àmbit queda exclòs del criteri de localització establert a l'article 9 del Decret Llei, amb fins a un màxim de 10.000 m² superfície de venda.
- Llicències comercials atorgades l'estiu de 2017, per la Direcció General de comerç, d'acord amb els supòsits d'excepcionalitat previstos en l'article 9.4 del Decret Llei 1/2009, per a la implantació de dos supermercats al municipi de Granollers, en l'àmbit de la Ronda Sud de la ciutat, en dues finques que limiten amb carrer perimetral de la TUC. Les noves activitats però encara no estan implantades.

Per tant, l'ús comercial als polígons d'activitat econòmica (fora àmbit TUC i les excepcions anteriorment esmentades) és admès d'acord amb les següents condicions:

- **Vinculat** a l'activitat industrial:

D'acord amb la disposició addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, les indústries poden disposar, mentre es mantingui l'activitat industrial, d'un establiment comercial adjacent de fins a 300 m² de superfície de venda, per a la comercialització dels productes propis de l'activitat.

- **No vinculat** a una activitat industrial existent:

Únicament en el cas de tractar-se d'establiments comercials singulars, definits en l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009, modificat per l'article 112 de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6035, de 30 de desembre de 2011) com "*els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants,*

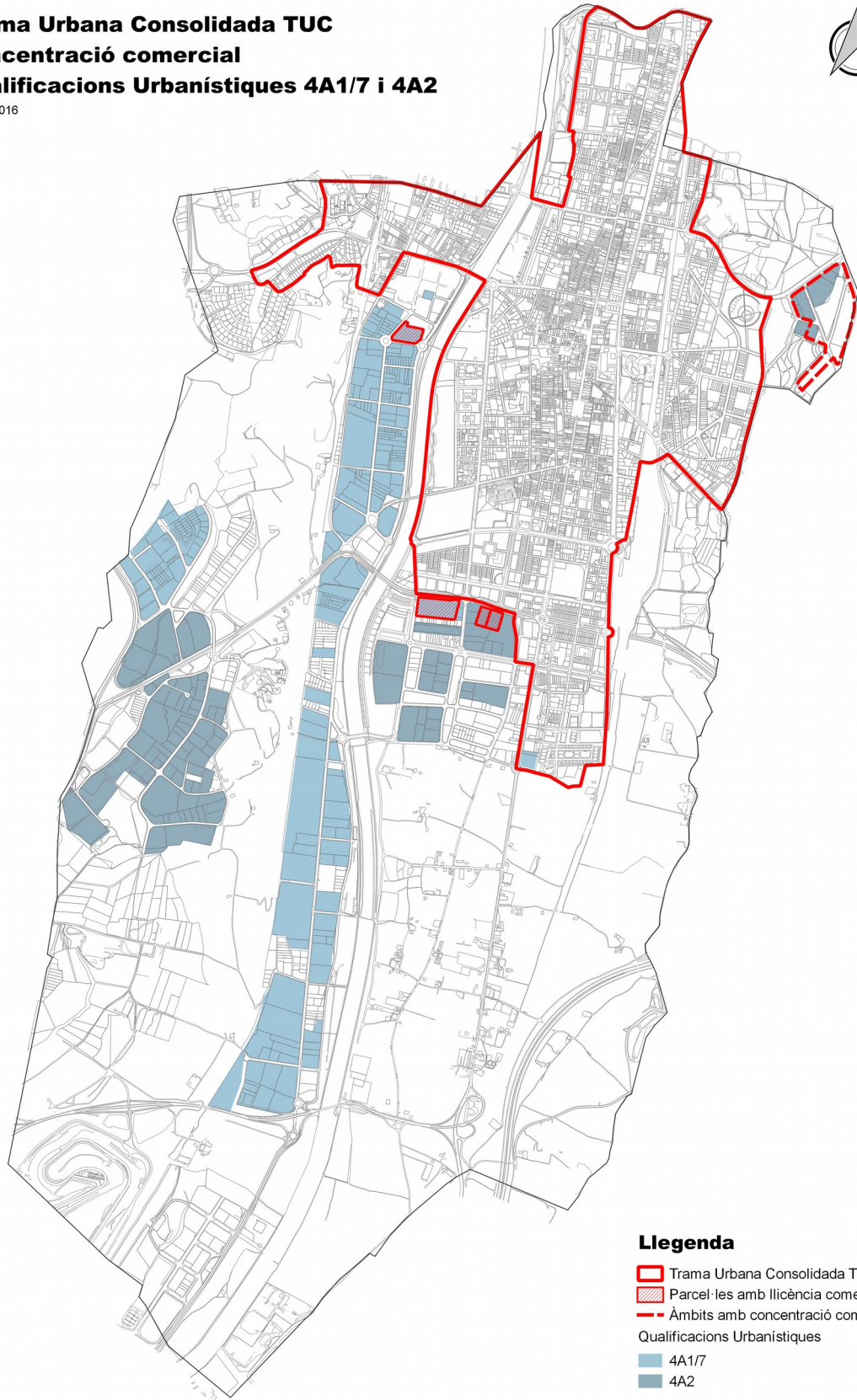


d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.






Es tracta per tant, d'aquells establiments que generalment, per les característiques del producte que comercialitzen, necessiten de superfície elevada que els fa difícilment compatibles en un entorn urbà, i que d'acord amb les disposicions de l'article 9.5 del Decret Llei 1/2009 poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

Trama Urbana Consolidada TUC
Concentració comercial
Qualificacions Urbanístiques 4A1/7 i 4A2

28/06/2016



Llegenda

-  Trama Urbana Consolidada TUC
-  Parcel·les amb llicència comercial
-  Àmbits amb concentració comercial
- Qualificacions Urbanístiques
-  4A1/7
-  4A2



2.1.3. Compatibilitat de l'ús oficines/comercial d'acord amb el planejament.

En termes generals, les normes urbanístiques del POUM, (amb independència de les particularitats i afectacions derivades de la normativa comercial, de seguretat industrial, etc.) preveuen per a la implantació de usos comercials i oficines en el polígons de Granollers, i d'acord amb les qualificacions establertes, el següent:

- En el cas de les zones d'indústria aïllada (Claus 4A):

a) 4A1, amb parcel·la mínima: un sol establiment 500 m² / 2.000 m² per indústries en filera / 1.000 m² per nau-niu

b) 4A2, amb parcel·la mínima: un sol establiment: 1000 m² / 2.000 m² per nau-niu.

Comercial i oficines s'admeten vinculats a la comercialització i administració de les indústries; i de manera independent, només amb una activitat per parcel·la sense admetre divisió horitzontal: això serà, en parcel·les aïllades de com a mínim, 500 m² en el cas de 4A1, o de 1000 m² en el cas de 4A2.

Es constata doncs que, atenent a l'edificabilitat neta fixada per a la Clau 4A1 de 1,4 m²st/m²s, resulta viable en una parcel·la independent de 500 m² de superfície, la implantació d'un establiment d'ús comercial/oficines de, com a màxim, 700 m² de superfície construïda. I en Clau 4A2, atenent a l'edificabilitat neta fixada de 1,1 m²st/m²s, resulta viable en una parcel·la independent de 1.000 m² de superfície, la implantació d'un establiment d'ús comercial/oficines de, com a màxim, 1.100 m² de superfície construïda.

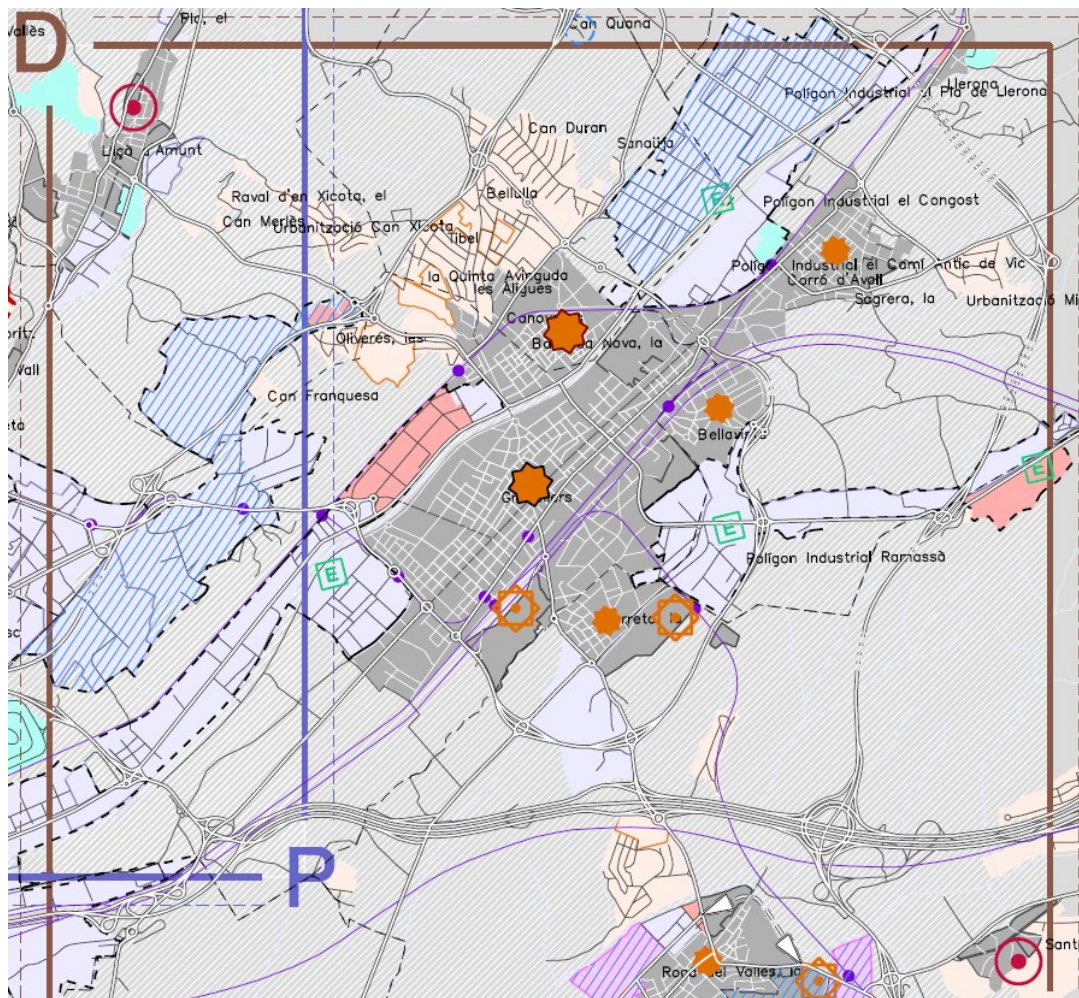
- En el cas d'indústries en filera (Claus 4B): Comercial i oficines tan sols s'admeten vinculats a la comercialització i administració de les indústries.
- En el cas d'indústries en sota règim de divisió horitzontal (nau-niu): Comercial i oficines tan sols s'admeten vinculats a la comercialització i administració de les indústries.

Així doncs, l'escenari actual tan sols contempla la implantació d'oficines i ús comercial no vinculat a la indústria, en el sistema d'ordenació aïllada: amb una única activitat per parcel·la, i sense divisió horitzontal.

Es proposa ara que la possibilitat d'aprofitar naus existents obsoletes i diversificar les activitats en els polígons consolidats (amb el model nau-niu ja existent) per també donar cobertura a aquelles activitats que no demanden de tanta superfície construïda, i que no està resolta en el cas d'ús d'oficines i per als usos comercials compatibles. Aquesta necessitat respon ja sigui a necessitats d'ubicació, com per no disposar en el teixit urbà de locals amb suficient superfície construïda. Estaríem parlant de seus d'empreses, oficines de serveis determinats i activitats comercials mitjanes.

La possibilitat d'establir-se en naus nius, (allà on estan admeses -clau 4A1 i 4A2-) implicaria, d'acord amb les condicions establertes per a aquesta modalitat, d'una superfície construïda mínima de 250 m² per establiment.

2.1.4. Determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona



Tipologies de teixits

	Nuclis urbans i les seves extensions
	Amb capacitat de desenvolupament
	Àrees especialitzades residencials
	Amb capacitat de desenvolupament
	Àrees especialitzades industrials
	Amb capacitat de desenvolupament
	Àrees especialitzades terciàries
	Amb capacitat de desenvolupament
	Àrees especialitzades d'infraestructures
	Amb capacitat de desenvolupament
	Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes
	Amb capacitat de desenvolupament
	Àrees especialitzades d'equipaments extensius
	Amb capacitat de desenvolupament
	Àrees especialitzades d'ús mixt
	Amb capacitat de desenvolupament

ESTRATÈGIES URBANES

Continus urbans intermunicipals

	Centres urbans
	Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
	Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
	Noves centralitats urbanes
	Àrees especialitzades residencials a reestructurar
	Àrees especialitzades industrials a transformar
	Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

Àmbits de reforçament nodal metropolità

	Àrees urbanes de desenvolupament nodal
	Eixos urbans de desenvolupament nodal
	Àrees urbanes de polarització



El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (d'ara endavant PTMB) aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, inclou el municipi de Granollers dins d'una àrea urbana de desenvolupament nodal que engloba tant Granollers com el seu entorn. Aquesta àrea s'ha de desenvolupar amb un futur Pla director urbanístic (PDU del Baix Congost).

El PTMB reconeix els sòls industrials existents del municipi com àrees especialitzades industrials amb capacitat de desenvolupament i estableix, juntament amb els sòls industrialitzats del seu entorn, una estratègia d'àrea especialitzada industrial a consolidar i equipar. Així mateix, l'àmbit industrial compta amb una estratègia complementària d'equipament.

Els polígons industrials de Palou Nord, Congost, Can Gordi-Cal Català, el Ramassar, es corresponen amb tipologies de teixit especialitzat industrial, amb capacitat de desenvolupament.

L'àmbit de Font del Ràdium, Coll de la Manya, i el futur sector industrial 125 (sectors en contacte amb la C-17), es corresponen també amb tipologies de teixit especialitzat industrial, amb capacitat de desenvolupament, però assimilats com a estratègia, a una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità.

Al polígon Jordi Camp, se li assigna la tipologia d'àrea especialitzada terciària, amb capacitat de desenvolupament. Pel que fa a aquesta classificació i com ja s'ha comentat, ha resultat de difícil materialització la transformació efectiva de les activitats i usos existents, a altres de la naturalesa prevista pel POUM.

D'acord amb l'article 3.13 de les Normes d'ordenació territorial, la finalitat d'aquesta estratègia és el manteniment, millora i desenvolupament d'aquestes àrees per tal de fer-les més eficients com a peces clau del sistema productiu de la regió metropolitana, per la qual cosa s'estableixen els següents objectius generals:

- Millorar el seu funcionament intern mitjançant les infraestructures i els espais necessaris per tal de millorar l'eficiència del conjunt.
- Dotar dels equipaments i serveis necessaris per a la producció i els treballadors.
- Millorar l'accessibilitat pel que fa al transport tant de mercaderies com de persones.
- Optimitzar la distribució d'usos i tipologies d'espais productius a localitzar sobre els sòls industrials (naus, oficines, serveis i altres de significatius).
- Desenvolupar espais de relació adequats tant amb els teixits urbans veïns com amb el sistema d'espais oberts.
- Establir els mecanismes de selecció necessaris per tal de mantenir el seu caràcter industrial, de manera que aquelles activitats terciàries eminentment urbanes no desplacin les activitats industrials a les quals estan destinades.

En un sentit global, la modificació puntual plantejada no contravé els criteris i objectius definits pel PTMB a adoptar en les àrees especialitzades industrials a equipar.

No obstant, aquest darrer punt pel que fa a la intensitat dels usos terciaris sobre el sòl industrial, cal garantir que la possibilitat d'implantar oficines i usos comercials (d'acord amb les especificitats de la normativa sectorial) en parcel·les sotmeses a divisió horitzontal, no incrementi la possibilitat que usos terciaris amb cabuda en teixits urbans, desplacin les activitats merament industrials.

2.1.5. Conclusions

De l'anàlisi de la normativa aplicable, en constata el següent:

- La normativa sectorial comercial determina el límit de la Trama Urbana Consolidada, vinculada a l'àmbit del teixit urbà, en què es poden ubicar els establiments comercials.
- Fora de la TUC, i per tant en els polígons industrials tan sols poden situar-se establiments comercials especials (ECS).
- En sòl industrial aquests establiments especials tan sols es poden situar en parcel·les d'edificació aïllada, amb una sola activitat, sense possibilitat de divisió horitzontal. És el mateix cas que els edificis destinats a oficines no vinculades a processos industrials.
- D'acord amb les disposicions del PTMB, cal adoptar mesures per evitar que activitats eminentment urbanes puguin desplaçar les activitats industrials dels polígons de l'entorn de Granollers, que s'han de consolidar i equipar.
- Existeixen activitats comercials i d'oficines que, ja sigui per necessitats de disposar d'accessibilitat rodada i aparcament, o que requereixen de locals dimensions superiors a les habituals dins el teixit urbà residencial, no tenen cobertura en el territori d'acord amb la normativa.

Per tot això, es proposa la modificació de l'article 213 de les normes urbanístiques del POUM per a que, en la modalitat de naus-niu ja prevista en les claus 4A1 i 4A2, sigui compatible l'ús comercial i el d'oficines, tant dels propis productes industrials i administració de la pròpia empresa, com deslligat de l'ús predominant.

Ara bé, cal evitar que activitats eminentment urbanes desplacin les activitats industrials i que amb la present modificació, no s'intensifiqui l'ús terciari en els polígons d'activitat econòmica. Per tant, es considera necessari establir en la modificació, alguna condició que garanteixi que el nombre d'activitats de caràcter terciari que es puguin acollir a la possibilitat d'implantar-se en el model de divisió horitzontal no sigui superior al que, d'acord amb el planejament vigent, s'admetria en parcel·la independent.

Es proposa doncs,

- per a Clau 4A1, (parcel·la mínima 500 m², edificabilitat màxima 1,40 m²st/m²s), s'estableix una superfície mínima d'establiment de 700m².
- per a Clau 4A2, (parcel·la mínima 1.000 m², edificabilitat màxima 1,10 m²st/m²s), s'estableix una superfície mínima d'establiment de 1.100m².



2.2. Articulat modificat

Per tal d'adequar les normes urbanístiques als objectius anteriorment definits, escau la modificació de l'articulat següent:

ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (CLAU 4A)

«Article 213. Condicions d'ús

Els usos admesos són els de les categories de baix impacte de tipus I i de tipus II, d'indústria agrupada i d'indústria separada. En tots els casos cal tenir en compte les limitacions que estableix l'article 116.

Serán compatibles l'ús comercial i el d'oficines, **tant** dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa, **com deslligat de l'ús predominant en els següents termes:**

- **En Clau 4A1: s'admetrà ús comercial i oficines, deslligat d'un ús predominant, en cada una de les entitats constituïdes mitjançant divisió horitzontal, quan aquesta sigui possible, i sempre que la superfície construïda de la nau sigui de com a mínim, 700 m2.**
- **En Clau 4A2: s'admetrà ús comercial i oficines, deslligat d'un ús predominant, en cada una de les entitats constituïdes mitjançant divisió horitzontal, quan aquesta sigui possible, i sempre que la superfície construïda de la nau sigui de com a mínim, 1.100 m2.**
- **En Clau 4A3: es podran admetre els usos comercials i d'oficines deslligats de l'ús predominant i sempre amb una única activitat per parcel·la i sense admetre la divisió en propietat horitzontal**

L'ús comercial a implantar s'haurà d'ajustar a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipament comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials.

D'acord amb el Decret Llei 1/2009 (article 9), en les subzones industrials on es possibiliten els usos comercials, només és possible la implantació de les categories d'establiments comercials següents:

a) En l'illa situada en la confluència de la carretera del Masnou i el camí de Can Bassa, amb la clau 4A1, illa que se situa dins del perímetre de la TUC actual de Granollers, es poden implantar (o ampliar) PEC, MEC, GEC i GECT singulars i no singulars.

b) En la resta de subzones qualificades amb les claus 4A1 i 4A2, que se situen fora de la TUC actual de Granollers, es poden implantar els següents establiments comercials:

- **Els singulars (ECS) detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT, i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.**

- **L'espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre que no s'ultrapassi els 300m² de superfície de venda, ni configurar, juntament**

amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

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

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

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

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil, de 14 d'octubre de 2014, s'estableix que a l'interior de la línia d'indefensió envers l'autoprotecció del plànol de l'informe, s'haurà de donar compliment a la Resolució IRP/971/2010.

Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del Pla general en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.»

2.3. Necessitat de modificació del planejament

La revisió de l'article 213 modifica allò previst pel POUM, i en conseqüència implica la tramitació d'una modificació puntual del POUM mitjançant el present document.

2.4. Àmbit de la modificació

Com ja s'ha esmentat, l'àmbit d'aquesta modificació puntual es circumscriu a les zones qualificades pel POUM de: Zona industrial d'edificació aïlla (clau 4A), particularment, per als subtipus 4A1 i 4A2.

III. NORMES URBANÍSTIQUES

Es modifica l'article 213 que resta redactat de la manera següent:

«Article 213. Condicions d'ús.

Els usos admesos són els de les categories de baix impacte de tipus I i de tipus II, d'indústria agrupada i d'indústria separada. En tots els casos cal tenir en compte les limitacions que estableix l'article 116.

Seràn compatibles l'ús comercial i el d'oficines, tant dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa, com deslligat de l'ús predominant en els següents termes:

- En Clau 4A1: s'admetrà ús comercial i oficines, deslligat d'un ús predominant, en cada una de les entitats constituïdes mitjançant divisió horitzontal, quan aquesta sigui possible, i sempre que la superfície construïda de la nau sigui de com a mínim, 700 m².
- En Clau 4A2: s'admetrà ús comercial i oficines, deslligat d'un ús predominant, en cada una de les entitats constituïdes mitjançant divisió horitzontal, quan aquesta sigui possible, i sempre que la superfície construïda de la nau sigui de com a mínim, 1.100 m².



- En clau 4A3: es podran admetre els usos comercials i d'oficines deslligats de l'ús predominant i sempre amb una única activitat per parcel·la i sense admetre la divisió en propietat horitzontal.

L'ús comercial a implantar s'haurà d'ajustar a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials.

D'acord amb el Decret Llei 1/2009 (article 9), en les subzones industrials on es possibiliten els usos comercials, només és possible la implantació de les categories d'establiments comercials següents:

a) En l'illa situada en la confluència de la carretera del Masnou i el camí de Can Bassa, amb la clau 4A1, illa que se situa dins del perímetre de la TUC actual de Granollers, es poden implantar (o ampliar) PEC, MEC, GEC i GECT singulars i no singulars.

b) En la resta de subzones qualificades amb les claus 4A1 i 4A2, que se situen fora de la TUC actual de Granollers, es poden implantar els següents establiments comercials:

- Els singulars (ECS) detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT, i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

- L'espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre que no s'ultrapassi els 300 m² de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

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

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

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

D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil, de 14 d'octubre de 2014, s'estableix que a l'interior de la línia d'indefensió envers l'autoprotecció del plànol de l'informe, s'haurà de donar compliment a la Resolució IRP/971/2010.

Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 125 de les normes del Pla general en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.»

IV. ANNEXES

1 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

La present modificació del POUM no es troba inclosa en els supòsits indicats a l'article 3.1 de del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, i en conseqüència no és necessari realitzar un estudi de mobilitat generada.

2. AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb el que estableix l'article 5 de la llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no és necessària la redacció de l'estudi d'impacte ambiental en la modificació puntual del POUM de Granollers objecte d'aquest document.

3. MEMÒRIA SOCIAL

Donat que la present modificació no afecta la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit o d'altres tipus d'habitatge assequible previstos al POUM de Granollers no s'escau la redacció de la memòria social.

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els canvi introduït per la present modificació tenen la voluntat d'incentivar i afavorir el desenvolupament econòmic i social del municipi, i no comprometen l'assumpció de noves càrregues que no estiguin previstes, en el planejament vigent, ni fan variar les previsions del planejament respecte noves infraestructures, vialitat o serveis urbanístics a implantar, per la qual cosa no és necessari incorporar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

5. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Aquestes modificació no dona lloc a la suspensió de cap tipus de llicència ni tramitació de procediment.

6. PRINCIPALS CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTIVITAT ECONÒMICA DE GRANOLLERS

(exceptuant el Sector de Can Gordi – Cal Català)



P.I. CONGOST:

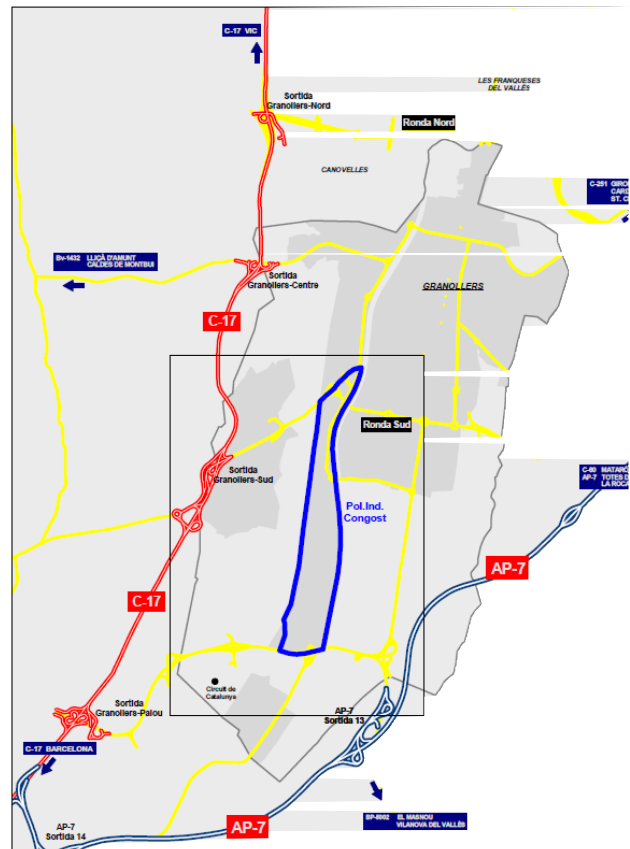
Polígon industrial que s'estén en sentit longitudinal, des de la C-35 al sud, final la C-352 al nord, i entre el riu Congost i la via del ferrocarril.



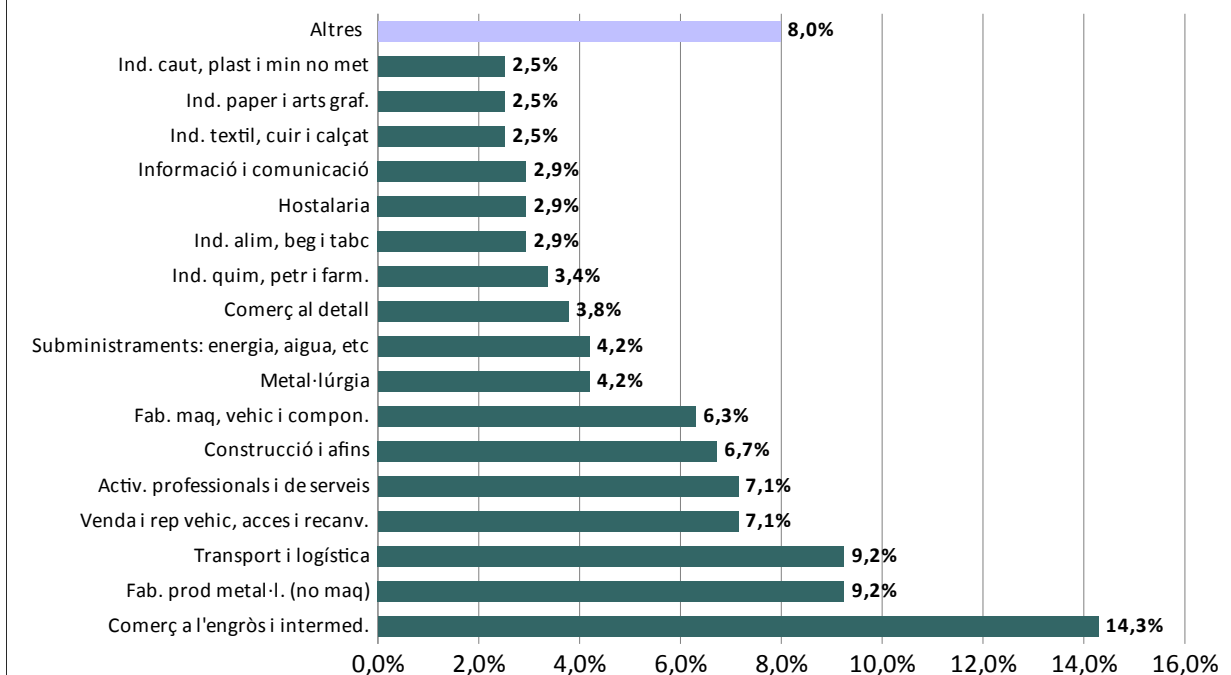
- Any urbanització 1973
reurbanitzat al 2009
- Extensió 90,76 Ha
 - sòl aprof. Privat 72,84
 - sòl públic 17,92
- Nombre parcel.les 187
 - edificades 154
 - vacants 33

(Font: dades pròpies 2016)

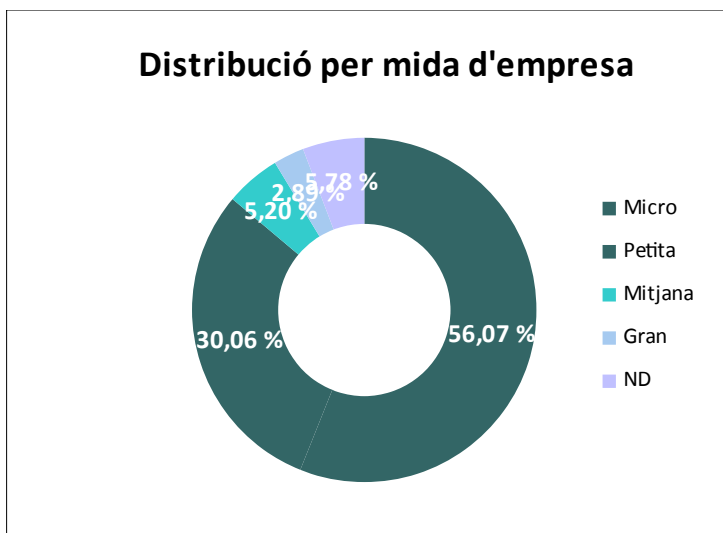
Accessos a Granollers



Activitats censades per tipus



Distribució per mida d'empresa



Qualificació urbanística

Sòl urbà consolidat. Qualificacions urbanístiques del sòl privat, ordenades en major a menor proporció de sòl:

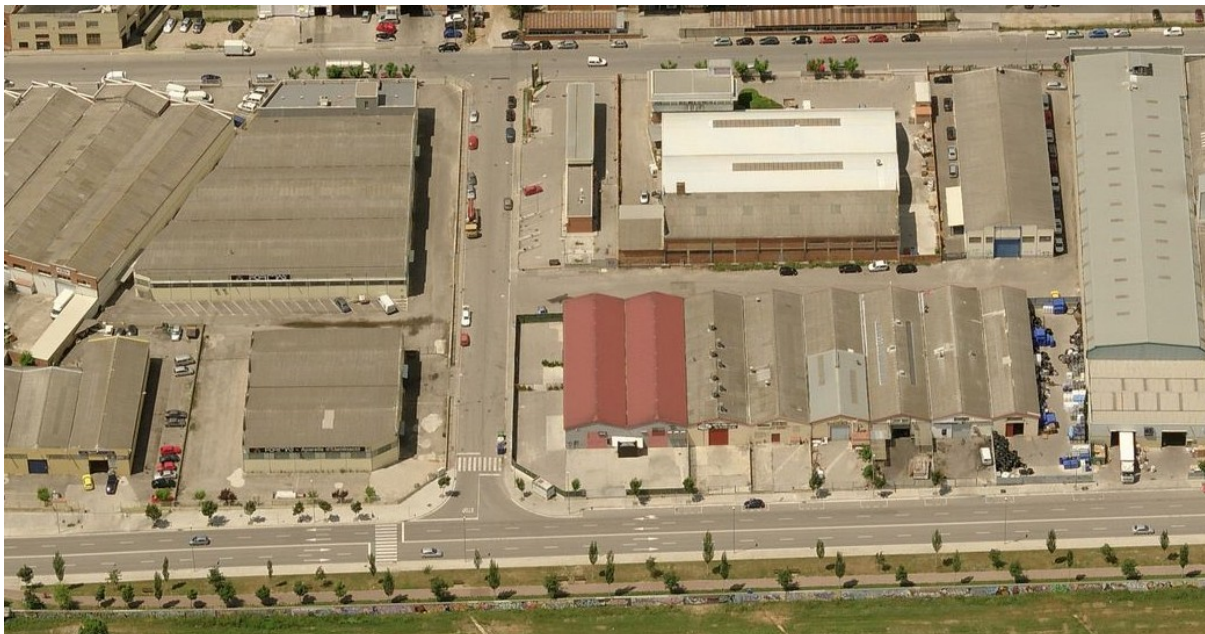
Clau 4A1, zona industrial en edificació aïllada

Clau 4B5, zona industrial en filera

Clau 4C5, zona industrial -ús global oficines- en condicions especials, en una única finca.

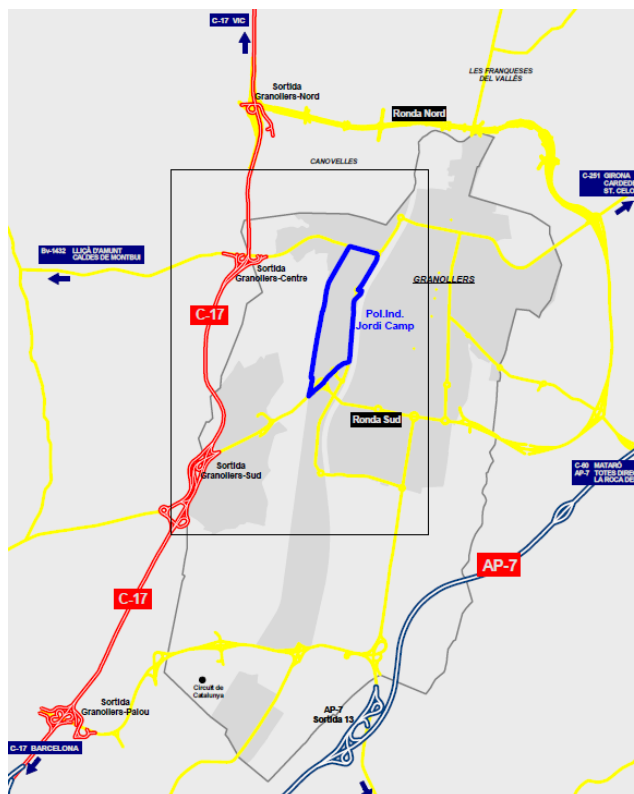
P.I. JORDI CAMP

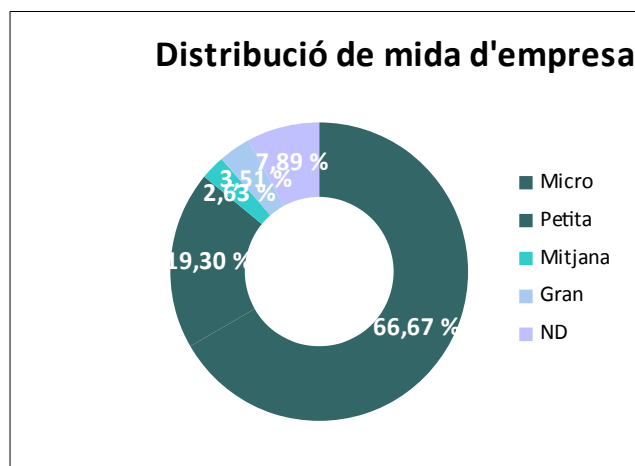
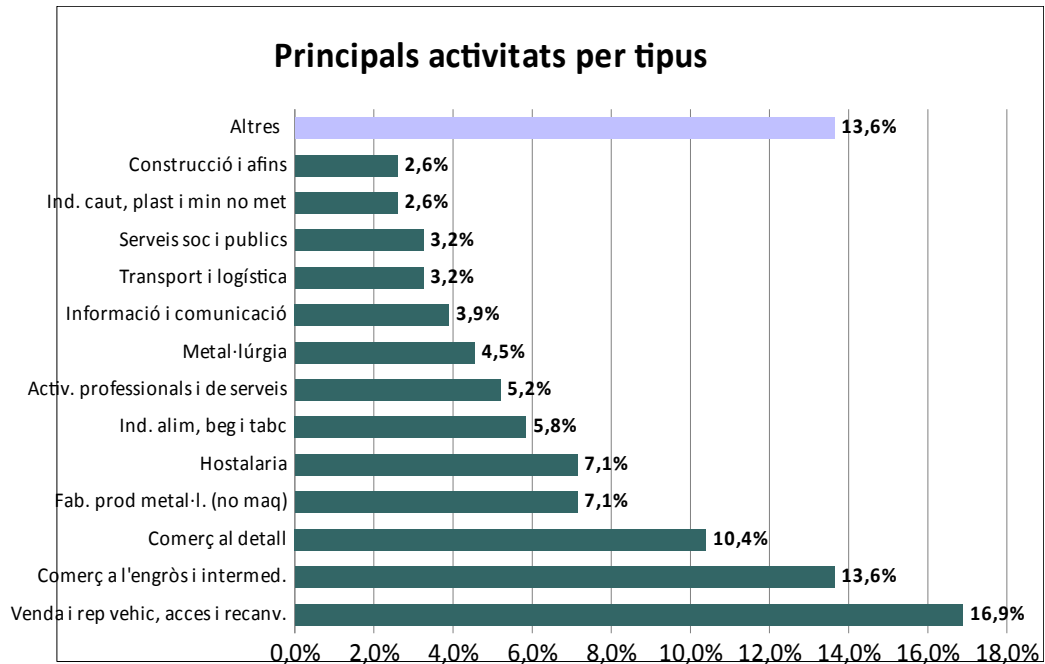
Polígon industrial que s'estén al nord del polígon industrial Congost en el marge dret del riu Congost fins a la via del ferrocarril, i entre la N-152a pel sud, i l'avinguda de l'Estació pel nord, on està en colindància amb el sòl residencial.



- Any urbanització 1973
- Extensió Ha 42,19
 - sòl aprof. Privat 33,62
 - sòl públic 8,57
- Nombre parcel·les 170
 - edificades 157
 - vacants 13

(Font: dades pròpies 2016)





Qualificació urbanística

Sòl urbà consolidat. Qualificacions urbanístiques del sòl privat, ordenades en major a menor proporció de sòl:

Clau 7, Zona de transformació opcional de l'ús industrial

Clau 4A1, zona industrial en edificació aïllada

Clau 4B1, zona industrial en filera

Clau 4C3 zona industrial en condicions especials (zona Reckitt-Benkiser)

Clau 4C4 zona industrial en condicions especials (antiga UA-60)



Si bé el planejament preveu la reconversió voluntària de l'ús industrial cap a altres usos vinculats a l'economia del coneixement, mitjançant la formulació de PMUs, la transformació és difícil atenent que es requereix la tramitació de PMU sobre una illa sencera, i una superfície mínima a transformar de 4.000 m², en un àmbit molt consolidat per activitats existents amb una renovació temporal desigual.

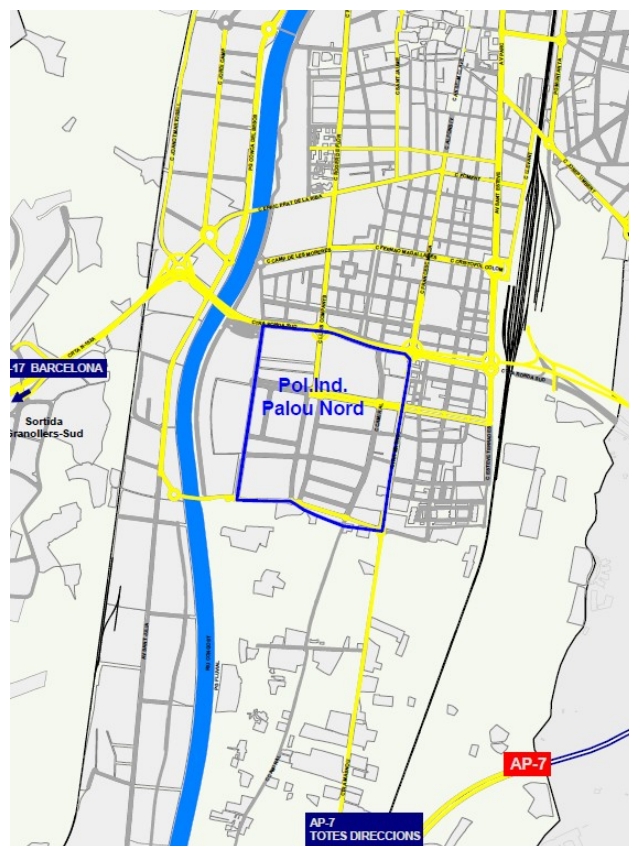
P.I. PALOU NORD

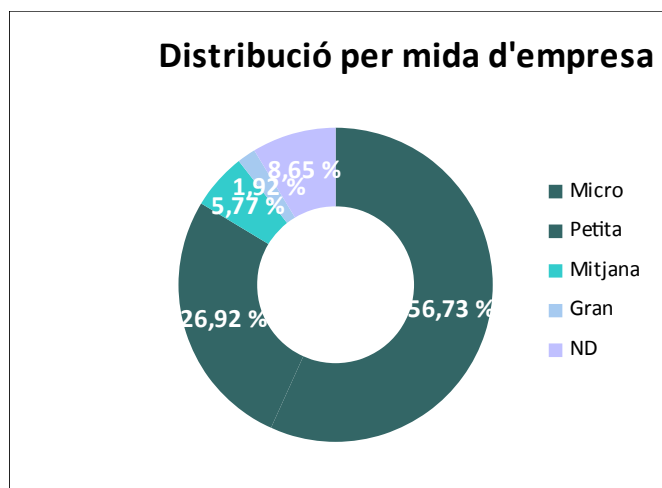
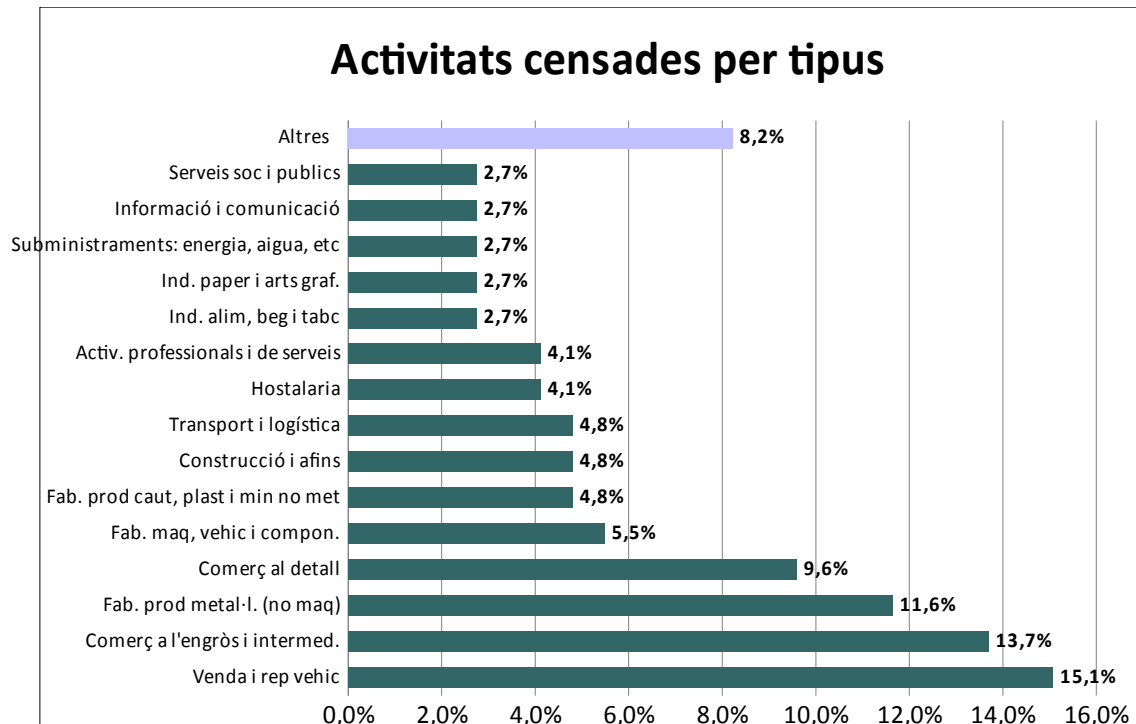
Polígon industrial provinent antic Pla parcial industrial F de Granollers. Situat en continuïtat amb el teixit residencial pel nord (hi limita a través de la C-135-Ronda Sud) i per l'est, i s'estén cap al sud fins al sòl no urbanitzable de la plana de Palou.



- Any urbanització 2002
- Extensió 42,20 Ha
 - sòl aprof. Privat 30,79
 - sòl públic 11,41
- Nombre parcel.les 157
 - edificades 145
 - vacants 12

(Font: dades pròpies 2016)





Qualificació urbanística

Sòl urbà consolidat. Qualificacions urbanístiques del sòl privat, ordenades en major a menor proporció de sòl:

Clau 4A2, zona industrial en edificació aïllada

Clau 4B1, zona industrial en filera

Clau 7, Zona de transformació opcional de l'ús industrial

Clau 4B5, zona industrial en filera



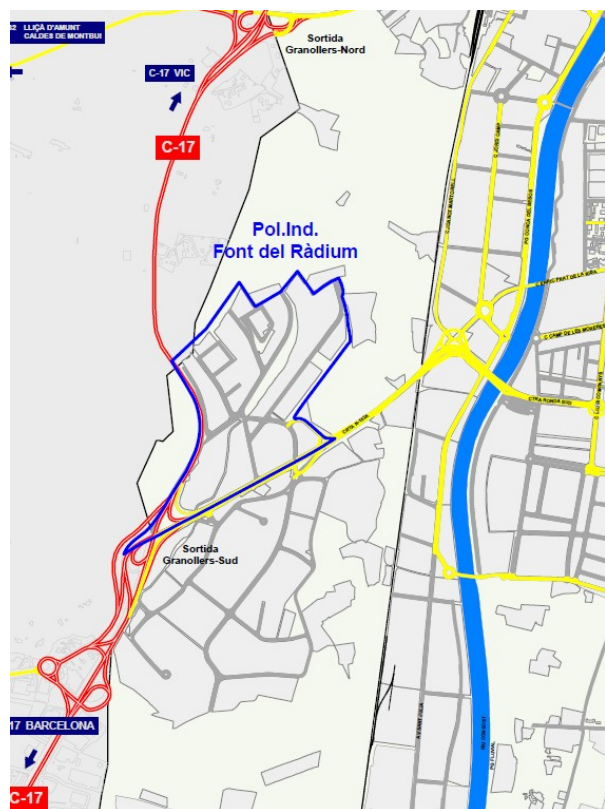
P.I. FONT DEL RADIUM

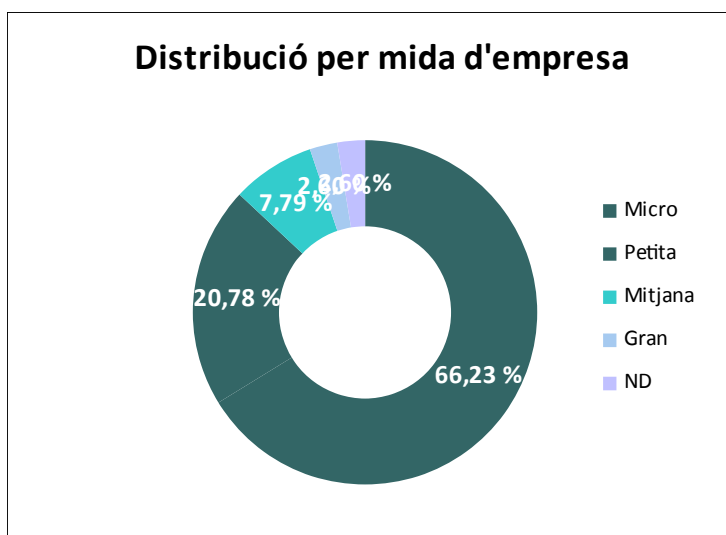
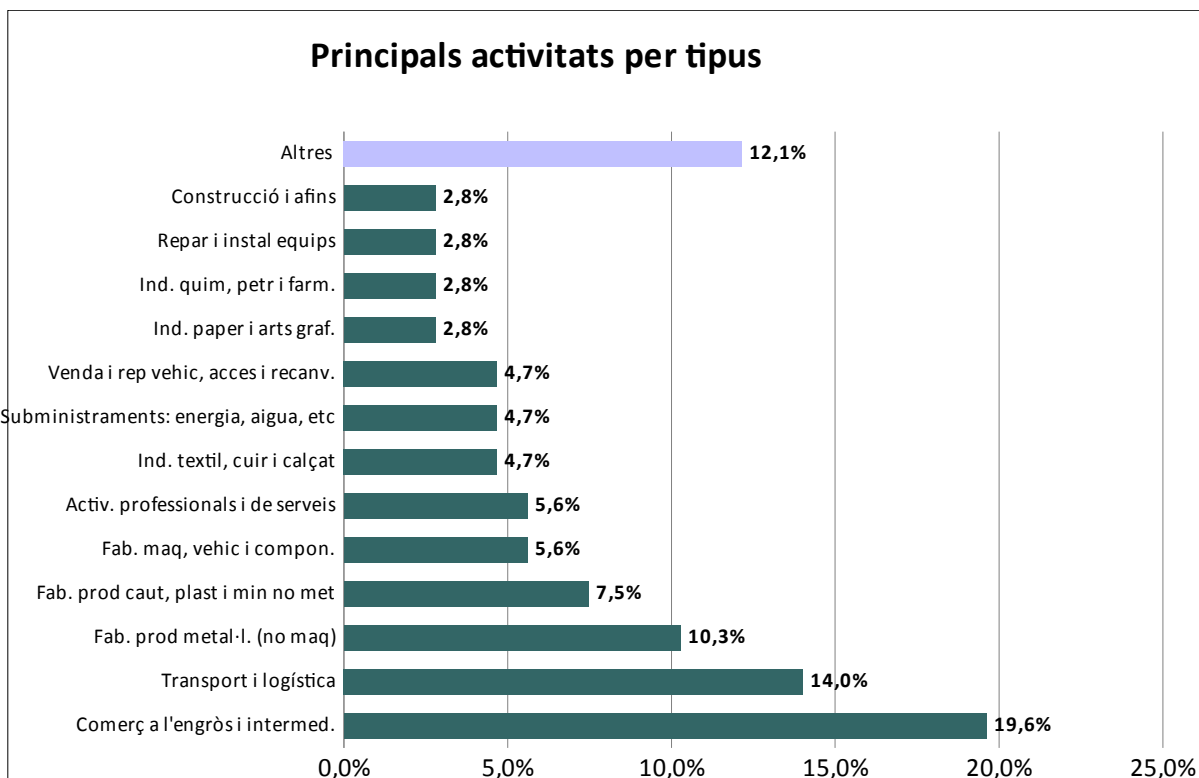
Polígon industrial provinent antic Sector G de Granollers. Limita amb la C-17 i la N-152a.



- Any urbanització 1991
- Extensió 40,61 Ha
 - sòl aprof. Privat 25,22
 - sòl públic 12,13
- Nombre parcel.les 112
 - edificades 105
 - vacants 7

(Font: dades pròpies 2016)





Qualificació urbanística

Sòl urbà consolidat. Qualificacions urbanístiques del sòl privat, ordenades en major a menor proporció de sòl:

Clau 4A1 / 4A2, zona industrial en edificació aïllada

Clau 4B1, zona industrial en filera

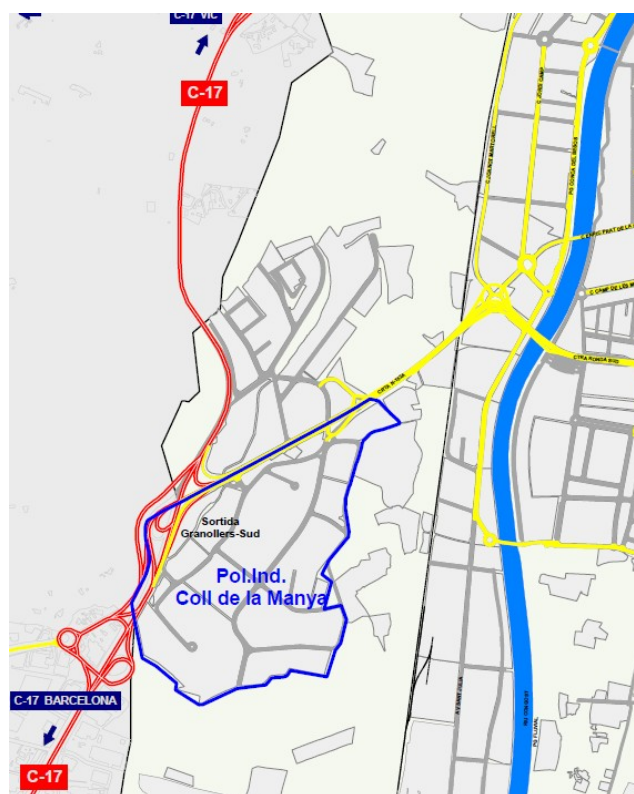
P.I. COLL DE LA MANYA

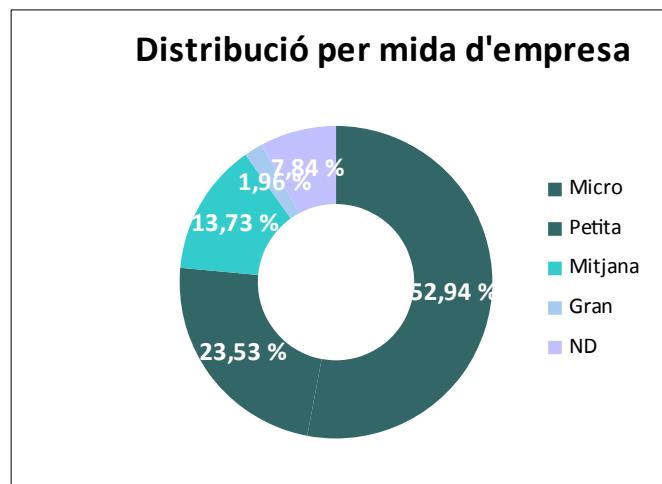
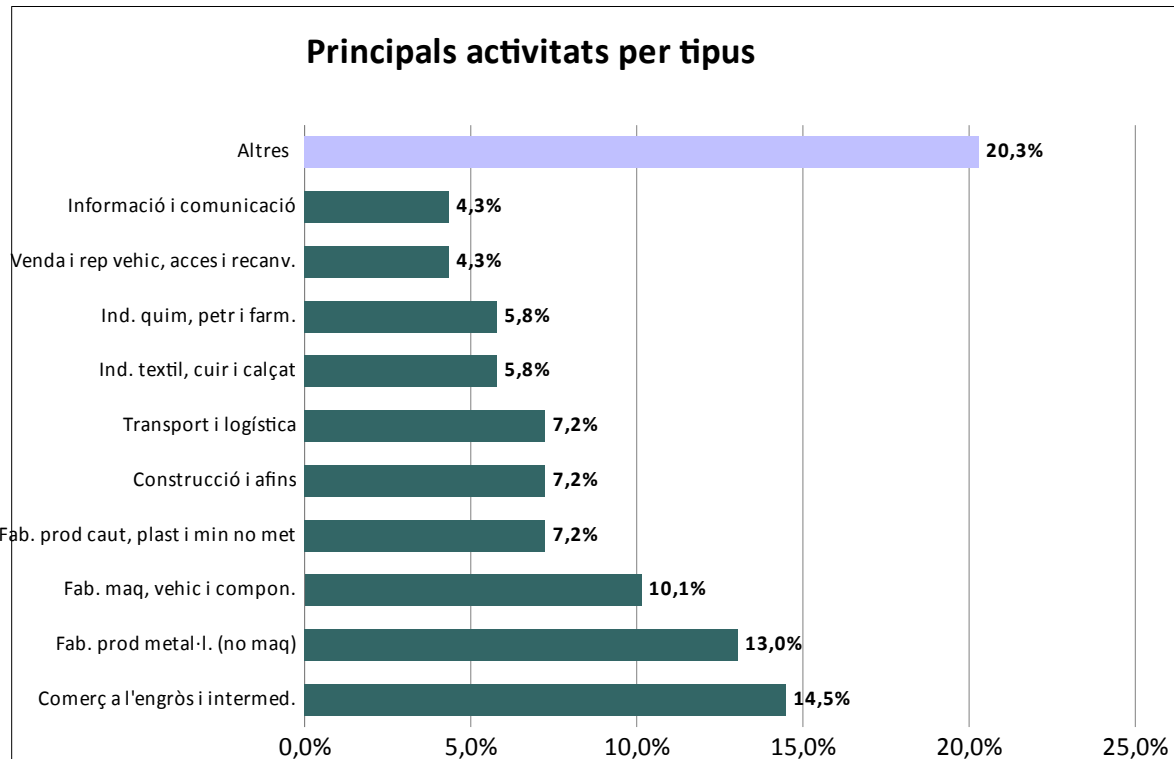
Polígon industrial provinent antic Sector G, Subsectors G 1, 2, 5 i 6 de Granollers. Situat al sud del polígon Font del Ràdium, a l'altra banda de la N-152a.



- Any urbanització 2005
- Extensió 61,51 Ha
 - sòl aprof. Privat 47,65
 - sòl públic 13,87
- Nombre parcel.les 104
 - edificades 83
 - vacants 21

(Font: dades pròpies 2016)





Qualificació urbanística

Sòl urbà consolidat. Qualificacions urbanístiques del sòl privat, ordenades en major a menor proporció de sòl:

Clau 4A2, zona industrial en edificació aïllada

Clau 4B1, zona industrial en filera



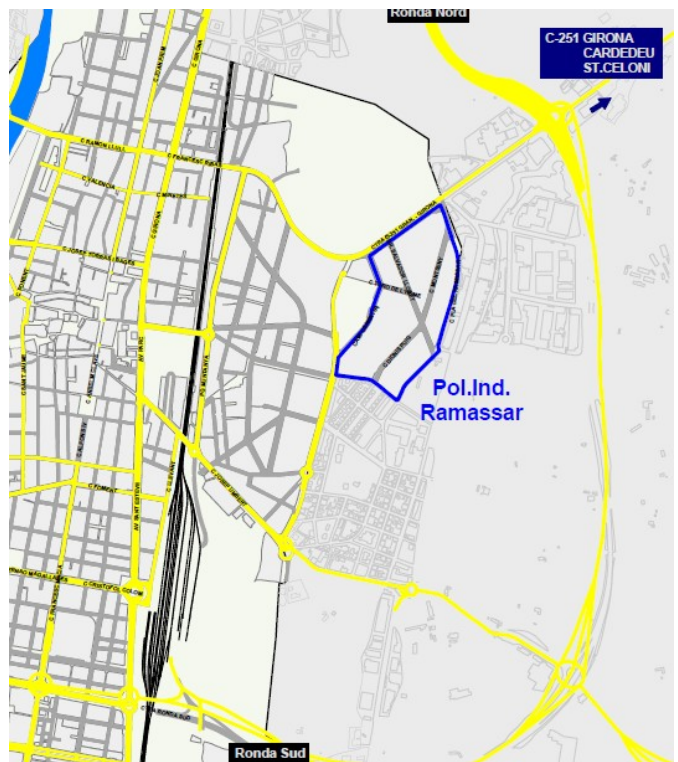
P.I. EL RAMASSAR

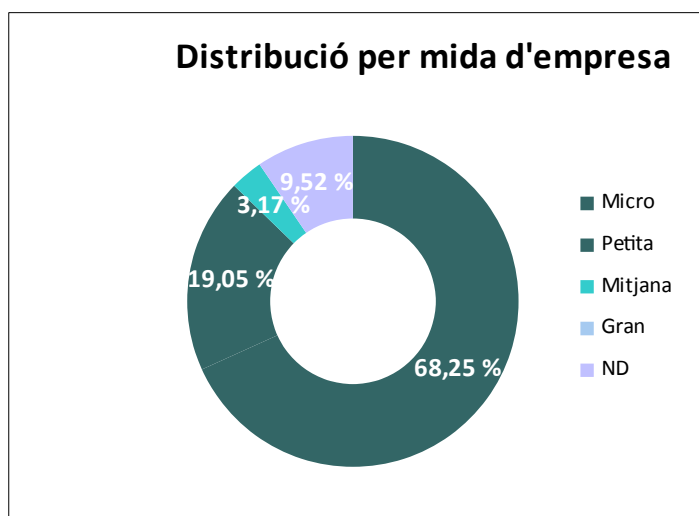
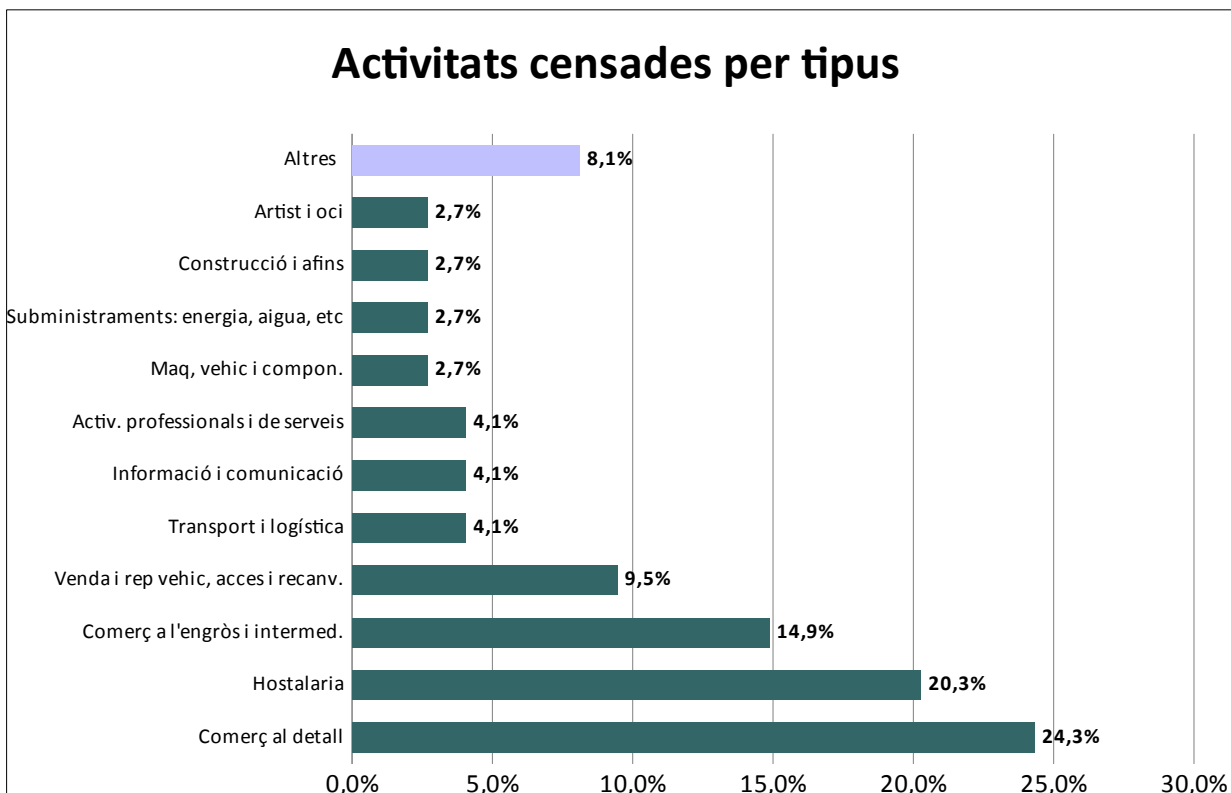
Polígon industrial provinent antic Pla parcial industrial V de Granollers. Situat al nord del terme. Hi conviuen usos industrials amb els d'oci/recreatius, restauració i comercials. En part, assimilat a TUC per tractar-se d'una concentració comercial prevista en l'annex 4 del Decret 379/2006.



- Any urbanització 1997
- Extensió 16,37 Ha
 - sòl aprof. Privat 12,78
 - sòl públic 3,59
- Nombre parcel.les 16
 - edificades 14
 - vacants 2

(Font: dades pròpies 2016)





Qualificació urbanística

Sòl urbà consolidat. Qualificacions urbanístiques del sòl privat:

Clau 4A2, zona industrial en edificació aïllada

Clau 4B1, zona industrial en filera

A Granollers, novembre de 2018

Cap de Servei d'Urbanisme i Habitatge

Ajuntament de Granollers