

**MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE  
L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER  
OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ  
D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OCUPACIÓ.**

**TERME MUNICIPAL SANT CELONI**

---

**PROPIETAT:**

**PLAXIC ESTELAR, S.L.**  
NIF B-64807894  
AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA

**AJUNTAMENT DE SANT CELONI**

---

**REDACTORS:**

**JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU**

**PASCUAL-AUSIÓ ARQUITECTES, S.L.P.**  
NIF B-64297732  
C.CASP 108 4t 08010 BARCELONA

---

**SETEMBRE 2014**

## ÍNDEX.

### I. Memòria Informativa

#### I.1. Antecedents

#### I.2. Objectius de la modificació del Pla de Millora Urbana

#### I.3. Estat actual i estructura de la propietat

#### I.4. Justificació de la modificació

##### I.4.1. Àmbit afectat

I.4.1.1. Justificació de necessitat d'ajust dels paràmetres d'ARM.

I.4.1.2. Justificació de necessitat d'ajust dels paràmetres d'ocupació.

#### I.5. Proposta

I.5.1. Ordenació volumètrica 1, parcel·les 1-2 a 1-6

I.5.2. Ordenació volumètrica 2, parcel·les 2 i 3

I.5.3. Ordenació volumètrica 3, parcel·les 4 i 5

#### I.6. Normativa

Disposicions addicionals

### II. Documentació gràfica i documents

B.0	Aixecament topogràfic urbanització executada	E: 1/750 (din A3)
B.1	Situació.	E: 1/2.000 (din A3)
B.2	Conjunt. OV 1, OV2 i OV3.	E: 1/750 (din A3)
B.3	OV 1. Parcel·les 1-2 a 1-6. Perfils reguladors.	E: 1/500 (din A3)
B.4	OV 2. Parcel·la 2. Perfils reguladors.	E: 1/500 (din A3)
B.5	OV2. Parcel·la 3. Perfils reguladors.	E: 1/500 (din A3)
B.6	OV 3. Parcel·la 4. Perfils reguladors.	E: 1/500 (din A3)
B.7	OV 3. Parcel·la 5. Perfils reguladors.	E: 1/500 (din A3)

#### Documentació annexa

	Text Refós del Projecte d'Urbanització del Pla de Millora Urbana a l'Àmbit comprès per la C-35, el ferrocarril i els carrers Olzinelles i de la Indústria, al terme Municipal de Sant Celoni. Febrer 2011.	E: 1/1.000 (din A3)
	Límits zones sistema ferroviari – Plànol 10	E: 1/1.500 (din A3)
	Límits zones sistema ferroviari – Plànol 11	E: 1/750 (din A3)
	Reportatge fotogràfic de la urbanització executada	

## I. MEMÒRIA INFORMATIVA

### I.1 ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 20 d'octubre de 2004, va aprovar definitivament la Modificació Puntual de la Revisió del Pla General d'Ordenació en l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Comerç, el carrer Olzinelles i el carrer Indústria, al terme municipal de Sant Celoni. L'acord d'aprovació definitiva i la normativa urbanística d'aquest instrument de planejament va ser publicat en el DOGC núm. 4302 de data 17 de gener de 2005.

Així mateix, en data 20 d'octubre de 2004, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana en l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Comerç, el carrer Olzinelles i el carrer Indústria, al terme municipal de Sant Celoni. L'acord d'aprovació definitiva i la normativa urbanística d'aquest instrument de planejament es va publicar en el DOGC núm. 4271 de data 30 de novembre de 2004.

El Pla de Millora Urbana, tramitat segons la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i els reglaments que la complementaven, incorporava el projecte bàsic d'ordenació i les obres bàsiques d'urbanització (punt 8 de la memòria i plànols 15 a 21), considerant els serveis d'aigua potable, subministrament elèctric (baixa i mitja tensió), clavegueram, telecomunicacions, gas i enllumenat públic.

Per resolució d'Alcaldia de data 18 d'octubre de 2007, es va aprovar definitivament el Text refós del Projecte de Reparcel·lació voluntària del polígon 1 del Pla de Millora Urbana a l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Comerç, el carrer Olzinelles i el carrer Indústria del terme municipal de Sant Celoni, formulat per l'entitat Ercros, S.A., el qual va ser formalitzat en escriptura pública autoritzada davant la Notària de Barcelona, M. Pilar Saltó Saura, en data 24 de maig de 2007, amb el núm. 1496/07 del seu protocol. EL citat projecte reparcel·latori consta degudament inscrit en el Registre de la Propietat de Sant Celoni.

Amb la finalitat de fer viable en un futur la realització de les obres de desdoblament de la carretera C-35 (tal i com es desprèn de plànol identificat com a "Planta general Zona fase. Annex full 6 de 11" de l'avantprojecte de la Direcció General de Carreteres "Millora local. Millora de nus. Nou accés de llevant a Sant Celoni. Carretera C-35, PK 57+520. Tram: Sant Celoni. Clau MB06076A1"), l'Alcalde de l'Ajuntament va dictar

Resolució en data 14 de gener de 2010, per la qual va aprovar l'Operació Jurídica Complementària al Text refós del Projecte de Reparcel·lació voluntària del polígon 1 del Pla de Millora Urbana a l'àmbit que ens ocupa, promoguda a instància de *Plaxic Estelar, S.L.* com a únic titular de les finques afectades.

El 8 de gener de 2009, *Plaxic Estelar, S.L.* com a propietària de terrenys inclosos en el polígon 1 i com a promotora de les obres d'urbanització, va presentar a tràmit davant l'Ajuntament de Sant Celoni el "Projecte d'Urbanització del Pla de Millora Urbana de l'àmbit comprès per la C-35 i els carrers Comerç, Olzinelles i de la Indústria" redactat i signat per l'entitat "*Mediterrànea de Ingeniería Civil, S.L.*", l'objecte del qual comprenia la regulació de les obres d'urbanització complementàries, si bé es presentava com una refosa amb el projecte d'obres bàsiques d'urbanització. El citat document urbanístic fou aprovat per l'Alcalde de l'Ajuntament de Sant Celoni en data 30 d'abril de 2010, subjectant-lo a les condicions específiques i/o mesures correctores imposades per l'enginyer municipal en el seu informe de data 30 del mateix mes i any.

Pel que respecta als treballs de descontaminació del sòl de l'àmbit en data 7 de maig de 2009 l'Agència Catalana de Residus va emetre un informe tècnic en relació a les tasques d'investigació detallada de la qualitat del sòl, concloent al respecte:

*"1.- Atès que no es considera necessari realitzar cap altra actuació en relació a l'afecció de sòls a la zona no saturada de l'emplaçament es proposa: donar per finalitzades les tasques d'investigació detallada de la qualitat del sòl i millora ambiental quan van donar lloc a aquest expedient informatiu i arxivar l'expedient.*

*2.- Tramitar aquest informe a les empreses Ercros i Plaxic Estelar, S.L. per tal d'informar-los que les tasques d'investigació detallada i millora ambiental del sòl de l'emplaçament (zona no saturada) que van donar lloc a aquest expedient informatiu es donen per finalitzades, i es proposa l'arxiu de l'expedient"*

Donat el citat informe, en data 17 de maig, l'entitat *Plaxic Estelar, S.L.* va rebre notificació de l'Agència Catalana de Residus per la qual se li comunicava que per part del citat organisme es donaven per finalitzades les actuacions d'investigacions del sòl que varen donar lloc a l'expedient informatiu obert núm. 07/1152

Per altra part, en data 12 de gener de 2011 l'empresa *Ercros Industrial, S.A.* va ser notificada de la Resolució de l'Agència Catalana de l'Aigua relativa a l'arxiu de

l'expedient seguit a *Derivados Forestales Defor. S.A.* amb el núm. SN2006001253 en base a l'informe tècnic emès en data 17 de setembre de 2010, el qual conclou:

*“L'eliminació dels focus primaris i secundaris de contaminació ha suposat la millora de la qualitat de les aigües subterrànies. Aquesta millora ha quedat reflectida en l'anàlisi de l'evolució de les concentracions durant el període de seguiment.*

*En conseqüència, atès que s'han eliminat els focus primaris i secundaris de contaminació, que s'han assolit els objectius de qualitat establerts per la qualitat del sòl i que s'ha millorat significativament la qualitat de les aigües subterrànies, es considera que les actuacions fetes han estat adients.*

*Per tant, a partir d'allò explicat anteriorment es proposa tancar l'expedient SN2006001253 obert a l'empresa *Derivados Forestales*”.*

Per tal de donar cobertura legal a les actualitzacions portades a terme, l'entitat *Plaxic Estelar, S.L.* va presentar en data 21 de febrer de 2011 davant l'Ajuntament de Sant Celoni el “Text refós del Projecte d'Urbanització del Pla de Millora Urbana de l'àmbit comprès per la C-35 i els carrers Comerç, Olzinelles i de la Indústria, al terme municipal de Sant Celoni” redactat per l'entitat *Projects & Facilities Management, S.L.*, per la seva conformitat i ratificació. Va ser aprovat definitivament el 3 de novembre de 2011.

La presentació d'un Text refós va ser motivat pel resultat de la revisió del Projecte d'Urbanització encarregada per *Plaxic Estelar, S.L.* en el mes de febrer de 2010, per tal de comprovar la validesa de les solucions originals proposades, una vegada finalitzats els treballs de la descontaminació del sòl de l'àmbit. Dita revisió va comportar encarregar un nou aixecament topogràfic a i una caracterització del sòl.

Arrel del nou aixecament topogràfic s'han fet paleses les diferències existents entre la topografia del Projecte d'Urbanització originari, a escala 1:5000 i la realització *ad hoc*. Aquestes discrepàncies han obligat a realitzar una revisió de l'encaix de les rasants dels vials i la plaça i les amplades i configuració en planta dels vials perimetrals, i s'han reajustat per adaptar-lo a les noves circumstàncies. Així mateix, s'ha comprovat que les cotes resultants de l'àmbit han variat respecte a les previstes originàriament, un cop realitzats els treballs de descontaminació del sòl.

La redacció d'un text refós del projecte d'urbanització va ser motivat per les circumstàncies sobrevingudes en el procés de transformació de les velles instal·lacions industrials a sòl apte per usos residencials.

- Diferències topogràfiques importants entre la topografia del projecte d'Urbanització originari a escala 1:5000 i la realitzada *ad hoc* obligaren a realitzar una revisió de l'encaix de les rasants dels vials i la plaça interior i les amplades i configuració en planta dels vials perimetrals. També les cotes resultants de l'àmbit van variar respecte de les previstes originàriament, un cop realitzats els treballs d'enderroc i de descontaminació i remodelació del sòl.
- Recollir l'actuació realitzada pel Ministerio de Fomento relativa a l'execució del pas de vianants soterrat a la línia del ferrocarril situat a la prolongació del carrer Olzinelles, en decaïment de la proposta de pas soterrat en el carrer Indústria, que va finalitzar el setembre del 2010.
- Donar compliment a les prescripcions imposades per l'Ajuntament de Sant Celoni en l'acord d'aprovació del Projecte d'Urbanització en data 30 d'abril de 2010.
- Recollir els canvis esdevinguts arrel de la tramitació i aprovació de l'Operació Jurídica Complementària al Text refós del Projecte de Parcel·lació del polígon 1, aprovada en data 14 de gener del 2010, per tal de possibilitar el futur desdoblament de la C-35.

La introducció de canvis de rasant en el text refós respecte del Projecte d'Urbanització originari troben la seva justificació legal a l'apartat 4 de l'article 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el qual estableix que el document urbanístic ha de preveure les rasants en sòl urbà no consolidat:

*“4.- (...). En els àmbits de sòl urbà no consolidat per els quals els plans delimitin polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització, (...).”*

Finalitzades les obres d'urbanització, el 19 de març de 2012 es va procedir a la seva recepció per part de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Respecte del Polígon 2, la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar sentència en data 11 d'abril de 2008, recaiguda en el recurs contenciós administratiu 399/2005 interposat pels propietaris del Polígon, contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 20 d'octubre de 2004, d'aprovació de la Modificació puntual de PGMO de l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Comerç, el carrer Olzinelles i el carrer Indústria. La sentència declara la nul·litat de l'Ordenació urbanística del Polígon 2.

En execució de sentència, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona per acord de 16 d'octubre de 2008 va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació a l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Comerç, el carrer Olzinelles i el carrer Indústria, de Sant Celoni, elaborada pels Serveis tècnics de la Direcció General d'Urbanisme.

El contingut de la Modificació puntual aprovada per acord de 16 d'octubre de 2008 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va extralimitar l'abast de la modificació que donava execució a la sentència de referència, ja que intervenia els dos polígons de l'àmbit en comptes de tan sols esmentar el polígon 2, com disposava la sentència. Aquesta errada va ser reconeguda per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 4 de novembre de 2009 en estimar el recurs d'alçada interposat per l'entitat Plàxic Estelar, S.L. contra l'acord de 16 d'octubre de 2008, la part dispositiva de la qual estableix:

*"1. Anul·lar l'ordenació urbanística del polígon d'actuació 1 que conté l'instrument de planejament urbanístic aprovat definitivament mitjançant l'acord impugnat.*

*2. Declarar que l'ordenació urbanística del polígon d'actuació núm. 1 és la que resulta de l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 20 d'octubre de 2004, pel qual es va aprovar definitivament la Modificació puntual de la revisió del Pla general d'ordenació a l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Comerç, el carrer Olzinelles i el carrer Indústria, de Sant Celoni, publicat a efectes de la seva executivitat en el DOGC núm. 4302 de 17 de gener de 2005."*

Executada la sentència del TSJ de Catalunya de data 11 d'abril de 2008 a nivell de Planejament General, **en aplicació del principi de jerarquia normativa**, calia inserir el seu contingut a nivell de planejament derivat. En aquest sentit, l'Ajuntament de Sant Celoni va redactar i tramitar el document "Modificació puntual del Pla de Millora urbana del Polígon 2 de l'àmbit comprès entre la carretera C-35 i els carrers Comerç, Olzinelles i Indústria, al terme municipal de Sant Celoni", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 31 de maig de 2013 (DOGC 9/8/2013).

D'acord amb els convenis previs amb l'Ajuntament, i també en execució de la sentència, la propietat del Polígon 1 va executar i pagar les obres d'urbanització del polígon 2.

## I. 2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Acabades les obres d'urbanització de tot l'àmbit de la Modificació del PGM de Sant Celoni a l'àmbit comprès per la C-35 i els carrers Comerç, Olzinelles i de la Indústria, i a l'iniciar la redacció de projectes d'edificació, es va fer palesa la impossibilitat d'edificar sense perdre una part significativa del sostre reconegut en el Pla de Millora Urbana, Polígon 1. Impossibilitat derivada de dos factors:

- Errades en el Pla de Millora aprovat el 2004, quant a l'alçada reguladora màxima en la totalitat de les parcel·les.
- Errades en el Pla de Millora aprovat el 2004, quant a la relació entre sostre edificable i ocupació màxima de parcel·la.

A partir de l'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació pel RD. 314/2006 de 17 de març, els requeriments tècnics normatius (acústics, de ventilació i salubritat dels habitatges) fan inviables les alçades lliures plantejades en el Planejament anterior.

Els objectius de la Modificació del Pla de Millora del Polígon 1 són, en conseqüència, la modificació dels paràmetres Alçada Reguladora Màxima i Ocupació Màxima de l'Edificació, sense que aquestes modificacions comportin increment del sostre edificable ni del sòl privat.

## I.3. ESTAT ACTUAL I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El Polígon 1 del PEMU compta amb la reparcel·lació aprovada definitivament i inscrita, i amb les obres d'urbanització executades i rebudes per l'Ajuntament de Sant Celoni.

L'estructura actual de la propietat és la següent:

- La societat Plaxic Estelar SL es titular de les parcel·les 1-2, 1-3, 1-4, 2, 3, 4 i del 54,36% de la 1-5, amb un total d 44.333,44 m<sup>2</sup> de sostre (91,30%).
- L'Ajuntament de Sant Celoni és titular de la parcel·la 1-6 i del 45,64% de la parcel·la 1-5, amb 4.223,56 m<sup>2</sup> de sostre (8,70%).

## PARCEL·LES CADASTRALS

PLA PARCIAL MILLORA URBANA POLÍGON 1 (2004)	TEXT REFÓS PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 1 ( 2009)	DADES IMMOBLE	REFERÈNCIA CADASTRAL
OV1 PARCELA 2	1-2	CL.GIRONA SUELO PR1-2 SANT CELONI (BARCELONA)	7953312DG5175S0000EO
OV1 PARCELA 3	1-3	CL.GIRONA SUELO PR1-3 SANT CELONI (BARCELONA)	7953311DG5175S0000JO
OV1 PARCELA 4	1-4	CL.GIRONA SUELO PR1-4 SANT CELONI (BARCELONA)	7953310DG5175S0000IO
OV1 PARCELA 5	1-5	CL.GIRONA SUELO PR1-5 SANT CELONI (BARCELONA)	7953309DG5175S0000EO
OV1 PARCELA 6	1-6	CL.GIRONA SUELO PR1-6 SANT CELONI (BARCELONA)	7953308DG5175S0000JO
OV2 PARCELA 2	2	CL.GIRONA SUELO PR-2 SANT CELONI (BARCELONA)	8053304DG5185S0000BD
OV2 PARCELA 3	3	CL.GIRONA SUELO PR-3 SANT CELONI (BARCELONA)	8053305DG5185S0000YD
OV3 PARCELA 4	4	CL.GIRONA SUELO PR-4 SANT CELONI (BARCELONA)	8053303DG5185S0000AD
OV3 PARCELA 5	5	CL.GIRONA SUELO PR-5 SANT CELONI (BARCELONA)	8053301DG5185S0000HD

## I.4. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

### I.4.1 ÀMBIT AFECTAT

Les parcel·les edificables tenen regulades les seves condicions d'edificació en les normes urbanístiques del Pla de Millora aprovat definitivament el 20 d'octubre del 2004 i que es proposa modificar puntualment. L'anàlisi dels paràmetres reguladors s'ha fet per les ordenacions volumètriques 1 (Parcel·les 1-2, 1-3, 1-4, 1-5 i 1-6) i les ordenacions volumètriques 2 i 3 (Parcel·les 2, 3, 4 i 5).

#### I.4.1.1 Justificació de necessitat d'ajust dels paràmetres d'ARM.

- El Planejament vigent defineix una alçada reguladora màxima (ARM) de 20m a les ordenacions volumètriques 1 i 2 (Parcel·les 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6 de l'ordenació volumètrica 1 i parcel·les 2 i 3 de la ordenació volumètrica 2) i una ARM de 24m (si bé la mitjana d'alçada no pot superar els 20m) a l'ordenació volumètrica 3 (Parcel·les 4 i 5).

El nombre de plantes a l'ordenació volumètrica 1 és de Pb+5+àtic. El nombre de plantes previst és de Pb+6 a les parcel·les 2 i 3 de l'ordenació volumètrica 2 i de Pb+6 de mitjana (entre Pb+5 i Pb+7) a les parcel·les 4 i 5 de l'ordenació volumètrica 3.

D'aquestes dades es dedueix que per a 7 plantes i 20 metres d'ARM, l'alçada de cada pis entre paviments és de 2,857m.

Descomptant un cantell de forjat de 25/30cm, entre 8/10cm de paviment (inclòs una làmina acústica) i l'enguixat del sostre quedaria una alçada inferior als 2,50m obligatoris pel Decret d'Habitabilitat a les peces principals. En aquestes condicions, degut al pendent del carrer, per exemple a l'OV2 les alçades lliures de planta baixa són de 1,82m i 3,10m a cada extrem. El mateix succeeix als fronts dels carrers Indústria i Olzinelles de l'OV3.

#### I.4.1.2 Justificació de necessitat d'ajust dels paràmetres d'ocupació.

- El Planejament vigent fixa segons sigui l'ordenació volumètrica una distància de l'edifici als límits de la parcel·la. També queda definida l'ocupació màxima de l'edificació en un 60%.

- **Ocupació a l'Ordenació Volumètrica 1**

El Planejament fixa les següents separacions:

- Zero a vial, amb alineació obligada a carrer.
- 4m a laterals de parcel·la.
- 5m a fons de parcel·la.

El Planejament defineix una ocupació màxima del 60% de la superfície de la parcel·la, que correspon a una superfície en planta de 450 m<sup>2</sup>. (750m<sup>2</sup> x 0,60 = 450m<sup>2</sup>)

Aquestes cinc parcel·les tenen assignat un sostre de 2.900 m<sup>2</sup>, del quals un 10% és per a ús comercial o indústria neta. Queden per tant, 290 m<sup>2</sup> per a ús comercial o indústria neta i 2.610 m<sup>2</sup> per a habitatge.

Per tant, respecte a les plantes d'habitatge, ja que previsiblement el Planejament proposa la planta baixa per comercials i accessos, obtindríem la següent ocupació, un cop deduïdes de la mida del solar les separacions laterals.

$$2.610 \text{ m}^2 / 5 \text{ plantes} + 0,60 \text{ àtic} = 5x22a + 0.60x 22a$$

$$\text{On } a = 2.610 \text{ m}^2 / 123,2 = 21,18 \text{ m}^2.$$

És a dir, un quadrat de mides 22m x 21,18m, que excedeix el màxim de 20m imposats per Pla de Millora per respectar el 5m de separació al fons de la parcel·la.

Més enllà d'això, no poden aparèixer balcons, perquè s'excediria l'ocupació.

- **Ocupació en l'Ordenació Volumètrica 2, parcel·les 2 i 3**

L'ordenació volumètrica 2 està formada per les parcel·les 2 i 3, que disposen d'una superfície de 1.387m<sup>2</sup> i 1.400m<sup>2</sup> respectivament. La separació a carrer està fixada en 3m al carrer Girona i 5m al pati d'illa. Ambdues parcel·les disposen d'un sostre igual i màxim de 5.600m<sup>2</sup> a edificar, dels que un 10% (560m<sup>2</sup>) són per comercial o activitat neta.

Si com sembla raonable, les plantes baixes acullen l'ús comercial, els 5.040m<sup>2</sup> d'ús residencial es situarien en les plantes pis, a raó de 840m<sup>2</sup> per planta.

L'ocupació màxima que fixa el planejament és del 60%, que correspon a una superfície per planta de 832,20m<sup>2</sup> i 840m<sup>2</sup> en les parcel·les 2 i 3 respectivament.

Aquestes superfícies d'ocupació coincideixen o estan per sota (és el cas de la parcel·la 2) amb la superfície edificable per planta. A més, no s'hi poden posar ni balcons, ni terrasses, ni cossos volats més enllà d'aquests 832,20m<sup>2</sup> o 840m<sup>2</sup>, perquè excediríem la ocupació. És a dir, és un projecte tancat, que limita al màxim les possibilitats tipològiques i volumètriques, més enllà dels problemes d'alçades lliures exposats en el punt anterior.

- **Ocupació a l'Ordenació Volumètrica 3, parcel·les 4 i 5**

L'ordenació volumètrica 3 està formada per les parcel·les 4 i 5, que disposen d'una superfície de 2.962 i 2.610m<sup>2</sup> respectivament. La parcel·la 4 té un sostre edificable de 12.114m<sup>2</sup> i la parcel·la 5 de 10.743m<sup>2</sup>. La separació al vial sud està fixada en 5m.

D'aquestes superfícies un 10% (1.211,40m<sup>2</sup> i 1.074,30m<sup>2</sup> respectivament) són per comercial o activitat neta. Donat que el sostre comercial o d'activitat neta serà previsiblement ubicat a planta baixa degut al desnivell entre els carrers perimetrals i l'espai públic central, és desaconsellable ubicar part del residencial en planta baixa, que quedaria en situació de soterrani en les façanes posteriors, que donaran a aquest l'espai públic. Per tant, la resta, 10.902,60m<sup>2</sup> i 9.668,70m<sup>2</sup> a les parcel·les 4 i 5 respectivament, seran per habitatges distribuïts en 6 plantes donat que l'ARM és PB+6 de mitjana. Per tant, la superfície construïda per planta és de 1.817,90m<sup>2</sup> a la parcel·la 4 i de 1.611,45m<sup>2</sup> a la parcel·la 5.

L'ocupació màxima fixada pel planejament és del 60%, que correspon a una superfície per planta de 1.777,20m<sup>2</sup> i 1.566m<sup>2</sup> per les parcel·les 4 i 5, respectivament.

Aquestes superfícies d'ocupació són inferiors a la superfície edificable per planta. Per tant amb aquests paràmetres tampoc no es pot esgotar el sostre edificable assignat en cadascuna d'aquestes parcel·les, tal com ja succeïa a la parcel·la 2.

Tal i com s'ha pogut constatar en les dades anteriors, es fa necessari modificar l'ocupació màxima a fi de permetre una certa flexibilitat per l'encaix arquitectònic i poder arribar al sostre edificable normatiu, a més d'habilitar la construcció de balcons o terrasses inviables ara amb els paràmetres d'ocupació del 60%.



#### **I.4.2. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PMU DEL POLÍGON 1**

Respecte de la justificació de la proposta de Modificació, l'article 97 del TRLUC relatiu a la modificació de les figures de planejament urbanístic estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Tal com ja s'ha exposat anteriorment, l'objecte de la present modificació és procedir a la correcció d'errades del PMU aprovat que portaven a no poder materialitzar correctament l'edificabilitat, tant quantitativament com qualitativa. Concretament, la definició de l'alçada reguladora màxima era insuficient per al compliment de la normativa d'habitabilitat i del Codi Tècnic de l'Edificació. Per altra banda, l'ocupació en planta permesa resultava insuficient per materialitzar l'edificabilitat i per a la construcció de balcons i voladissos que, a part d'una millor relació dels habitatges amb l'exterior, permetessin una major eficiència energètica dels habitatges a edificar.

La modificació es limita a aquests dos paràmetres de l'ordenació. En la resta, es mantenen íntegrament les determinacions de la modificació del PGMO i del PMU aprovats definitivament el 2004.

La present modificació – correcció d'errades – suposa la culminació del procés de planejament iniciat l'any 2004 amb l'aprovació de la Modificació Puntual del PGMO i del PMU que venia justificat per la substitució d'instal·lacions industrials amb problemes d'obsolescència productiva i mediambientals en la trama urbana del municipi, per nous usos residencials destinats a atendre les necessitats futures derivades de la demografia, reciclant el sòl en lloc del creixement tradicional d'ocupar nou sòl en baixa densitat que s'ha donat en el passat.

L'interès públic de la present modificació puntual del PMU es justifica en la mesura que permet assolir la totalitat dels objectius del planejament aprovat, impossible d'assumir per les limitacions a l'alçada reguladora, i en l'ocupació, i restablir el degut equilibri de beneficis i càrregues previst en el planejament i en el projecte de reparcel·lació ja aprovats, que van portar a la concurrència dels interessos públics i privats en aquell moment.

S'ha de dir que, pel que fa al Polígon 2, aquests paràmetres van estar modificats en la Modificació Puntual Polígon 2 del PMU, en compliment de la sentència del TSJ de

Catalunya d'11 d'abril de 2008, redactada i tramitada per l'Ajuntament i aprovada definitivament per la CTUB el 31 de maig de 2013 (DOGC 9 d'agost de 2013).

L'escassa entitat de l'adaptació que es proposa, que com s'ha dit és una correcció de l'ordenació existent i no una reordenació, permet mantenir la vigència dels informes sectorials que incorporava el Pla de Millora aprovat el 2004. Per la seva rellevància en aquest cas, cal afirmar que la rehabilitació dels sòls ocupats per l'antiga fàbrica de Derivados Forestales, s'ha executat d'acord amb les previsions de l'informe ambiental i va obtenir la conformitat per als nous usos residencials per part de l'Agència Catalana de Residus i l'Agència Catalana de l'Aigua.

No hi ha increment d'edificabilitat ni de densitat, ni d'usos i no es modifiquen la superfície de sòl de dotació destinat a equipament, zones verdes i viari, que ja han estat cedides.

Per tant, aquest document en cap cas no es situa en un supòsit dels continguts a l'article 70.2.a del TRLUC atès que té un abast limitat i reduït a la correcció d'errades en dos paràmetres de l'ordenació. En conseqüència, la present adaptació no comporta el deure d'efectuar reserves per a habitatges de protecció oficial de l'article 57.4 del TRLUC ni tampoc de dotació.

## **I.5. PROPOSTA**

Es proposa ajustar els perfils i els perímetres reguladors modificant els paràmetres de l'ARM i l'ocupació màxima.

- ARM. L'alçada màxima per totes les subzones seria de 4m a la planta baixa i 3m a les plantes pis.

### **I.5.1. Ordenació volumètrica 1, parcel·les 1-2 a 1-6**

- ARM: 19m, corresponents a planta baixa i cinc plantes pis. Per sobre d'aquesta ARM en aquesta subzona OV1, es permetrà una planta àtic addicional (respecte a Pb+5) enretirada en el pla de façana on es mesura l'ARM. Aquesta planta serà, com a màxim, de 3m.
- Ocupació sobre rasant: Es manté l'ocupació del 60%. Les rampes a cel obert no computen a efectes d'aquest 60%.
- Ocupació sota rasant: Degut a les dimensions de les parcel·les i als requisits normatius, s'amplia l'ocupació sota rasant fins el 88%, incloses les rampes.
- Separació a límits: Es proposa augmentar lleugerament els gàlibs previstos actualment en el Pla de Millora. Es donen com a correctes els límits de 4m a les separacions laterals i de zero en el front a carrer, mentre que es passa de 5m a 4,50m la separació a fons de parcel·la.
- Fora de l'ocupació màxima, se permetran balcons a la façana al carrer i a la façana posterior, amb una volada màxima del paràmetre més restrictiu entre: 10% de l'amplada del carrer o 1,40m.

### **I.5.2. Ordenació volumètrica 2, parcel·les 2 i 3**

- ARM: Es proposa modificar l'ARM inicial de 20m a 22m, tant en el front del carrer Girona i com a la façana de l'espai lliure central. Aquest ajust permetrà tenir una alçada entre plantes de 3,00m i una alçada lliure de 4,00m en el punt mig de la planta baixa, a la façana que dona al Carrer Girona.

- Ocupació sobre rasant: Es proposa ampliar l'ocupació màxima prevista en el Planejament del 60% al 65%, inclosos balcons. No computaran sobre rasant les rampes d'accés a soterrani en el cas de que sigui a cel obert.
- Ocupació sota rasant: Serà del 85% incloses les rampes.
- Separació a límits. Es mantenen els límits de 3m al carrer Girona i 5m a l'espai públic central.

### **I.5.3. Ordenació volumètrica 3, parcel·les 4 i 5**

- ARM: Es proposa modificar l'ARM inicial de 20m a 22m, ajustant-se al pendent dels carrers Indústria, Olzinelles i la carretera C-35. El punt d'aplicació de l'ARM es determinarà en cada cas segons la normativa establerta al PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI DE SANT CELONI.
- Ocupació sobre rasant: L'ocupació màxima sobre rasant serà del 65%, inclosos balcons, de cadascuna de les parcel·les però sense computar les rampes a cel obert.
- Ocupació sota rasant: L'ocupació sota rasant serà, com a màxim, del 80% incloses les rampes.
- Separació a límits: L'ordenació del Planejament fixa una separació mínima de 5m enfront a la carretera C-35, que es manté.

## **I.6. NORMATIVA**

Adequació dels articles 7, 8 i 9 de la normativa urbanística únicament respecte dels paràmetres del Polígon 1 del PMU de l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Comerç, el carrer Olzinelles i el carrer Indústria, introduint les modificacions exclusivament quant a l'alçada reguladora i ocupació.

- Més enllà de l'ajust dels paràmetres d'ARM, ocupació i distància a límits (en el cas de l'OV1) es mantenen la resta dels paràmetres normatius vigents.
- En caràcter general es fan les següents consideracions.

- Respecte a com es mesuren les alçades de cadascuna de les plantes, aquestes s'entendran com la distància existent entre paviments acabats de dues plantes contigües. En el cas de la darrera planta i la planta àtic, s'entendrà com la distància existent entre el paviment acabat i la cara superior del forjat de coberta.

- Respecte a com i on es mesura l'ARM: Caldrà indicar que la ARM és la distància, referenciada al punt mig del pla de façana de l'edifici, entre la cota de rasant de l'espai públic a límit de la parcel·la i la cara superior de forjat de coberta en cobertes planes i, en cobertes inclinades, la part superior del forjat inclinat de coberta a la seva intersecció amb el pla de façana.

- Caldrà definir els paràmetres perquè una planta es pugui considerar com a planta baixa: Com a regla general, i per a tots els casos, es prendran els criteris establerts per a la definició de planta baixa vigent al PGMO, de manera que aquesta no podrà estar mai situada a una diferència de cota de +/-1.00 metre respecte la rasant de l'espai públic (mesurat en el límit de parcel·la: límit de canvi entre la titularitat pública i l'espai de titularitat privada, indistintament de l'ús).

- Atenent al punt anterior, l'edificació caldrà esglaonar-la tantes vegades com sigui necessària. A cadascun dels trams d'edifici resultants, l'ARM es mesurarà en el punt mig de cadascun dels esmentats trams.

- Per sobre del forjat de coberta, únicament s'admetran els elements constructius necessaris per garantir, d'acord amb la normativa pròpia

d'aplicació, la correcta salubritat (impermeabilització i aïllament) dels habitatges sota coberta. Per sobre de l'alçada reguladora no es podran col·locar baranes ni altres elements que incrementin l'alçada visual de l'edifici. Les baranes, cas de ser necessàries, es col·locaran enretirades.

- Les cobertes podran ser planes o inclinades.

- Per a les subzones en que les parcel·les donin front a carrer i a espai públic interior (plaça) l'ARM caldrà que es mesuri a cadascuna de les façanes de la parcel·la en contacte amb espai de titularitat pública.

- Atenent a que l'objectiu és disposar d'unes edificacions amb les millors condicions possibles d'asolellament i vistes alhora que es prioritzi la relació i contacte entre les edificacions i l'espai públic (sobretot la plaça interior) afavorint la interconnexió dels edificis amb els espais públics, s'haurà d'estudiar la relació de la plaça interior amb els edificis: façana interior, accessos, usos. La façana a la plaça tindrà la mateixa importància i consideració que una façana a carrer i, per tant, no podrà tenir mai tractament de façana posterior. En aquest sentit, es preveurà la connexió per vianants dels espais interiors de l'edifici amb la plaça.

### **Article 7. Ordenació volumètrica 1**

Es tracta de la regulació dels paràmetres d'edificació de les parcel·les 1-2 a 1-6, corresponents al front nord del carrer Girona.

Les parcel·les 1-2 a 1-6 tenen una superfície de assignada de 750m<sup>2</sup>, i un sostre màxim de 2.900 m<sup>2</sup>.

- a) L'ARM serà de 19m, corresponents a planta baixa i cinc plantes pis. Per sobre d'aquesta ARM en aquesta subzona OV1, es permetrà una planta àtic addicional (respecte a Pb+5) enretirada en el pla de façana on es mesura l'ARM. Aquesta planta serà, com a màxim, de 3m.
- b) L'ocupació màxima sobre rasant serà del 60% de cada parcel·la, sense incloure la rampa d'accés a plantes soterranis en el cas que siguin a cel obert.

Fora de l'ocupació màxima, se permetran balcons a la façana al carrer i a la façana posterior, amb una volada màxima del paràmetre més restrictiu entre: 10% de l'amplada del carrer o 1,40m.

- c) Les construccions soterrades per garatge podran ocupar fins al 88% de superfície de la parcel·la, incloses les rampes d'accés a l'aparcament, per poder dotar l'edifici d'una plaça de vehicle per cada unitat residencial i local comercial.
- d) Les separacions a vial serà de zero metres, a laterals de parcel·la de 4 metres i a fons de 4,50 metres.
- e) Les cobertes podran ser planes o inclinades. En el cas de ser inclinades, els espais habitables computaran als efectes de sostre edificable, a partir d'una alçada lliure superior al 1,90m. Aquestes cobertes tindran un pendent màxim del 35% sense que s'hi admetin terrats, terrasses ni obertures.
- f) L'ús de l'edifici serà d'un màxim del 90% per habitatge i un 10% per comerç o activitat neta.
- g) El número màxim d'habitatges permesos és de 32 unitats per parcel·la.
- h) Les tanques a veïns tindran un mur opac de 80cm per damunt de rasant del veí com a màxim. La resta d'alçada fins a 2,20 metres serà vegetal.
- i) No s'admet cap altra construcció ni edifici auxiliar i els elements tècnics s'han d'incorporar a l'espai reservat per l'edifici.
- j) Dotació d'aparcament: 1 plaça / unitat residencial o 1 plaça / unitat comercial.
- k) L'ARM i el seu punt d'aplicació queden detallats en els plànols acotats.

#### **Article 8. Ordenació volumètrica 2**

Es tracta de la regulació dels paràmetres d'edificació de les parcel·les 2 i 3 del plànol de parcel·lació, corresponents al front sud del carrer Girona que totalitzen 2.787 m<sup>2</sup>.

El Pla de Millora Urbana estableix una ordenació similar per les dues parcel·les, si bé amb els ajustos propis de la configuració geomètrica de cada parcel·la, que disposen d'una superfície de 1.387 m<sup>2</sup> i 1.400 m<sup>2</sup> respectivament. Ambdues parcel·les disposen d'un sostre igual i màxim de 5.600 m<sup>2</sup> a edificar en un sol edifici per parcel·la.

- a) L'alçada màxima serà de 22 metres, tant en el front del carrer Girona i com a la façana de l'espai lliure central.
- b) El número de plantes serà de 7 corresponent a planta baixa i sis plantes pis.
- c) L'ocupació màxima sobre rasant serà del 65%, inclosos balcons, de cada parcel·la. No computarà sobre rasant la rampa d'accés a soterrani en el cas de que siguin a cel obert. Ocupació sota rasant: Serà del 85% incloses les rampes.

- d) Les cobertes podran ser planes o inclinades. En el cas de ser inclinades, cas d'originar espais habitables, aquests computaran als efectes de sostre edificable a partir d'una alçada lliure superior a 1,90m. Aquestes cobertes tindran un pendent màxim del 35% sense que s'hi admetin terrats, terrasses ni obertures.
- e) La separació dels edificis al carrer Girona serà de 3 metres que romandran d'ús i domini privat. La separació de 5 metres a l'espai lliure, tot i mantenir la titularitat privada, serà d'ús públic als efectes de la seva incorporació com a espai al servei dels vianants.
- f) L'ús de l'edifici serà d'un màxim del 90% per habitatge i un 10% per comerç o activitat neta.
- g) El número màxim d'habitatges permesos és de 62 unitats en cada parcel·la.
- h) Les tanques a carrer tindran un mur opac de 80 cm per damunt de rasant com a màxim. La resta d'alçada fins a 2,20 metres serà vegetal.
- i) No s'admet cap altra construcció ni edifici auxiliar i els elements tècnics s'han d'incorporar a l'espai reservat per l'edifici.
- j) Dotació d'aparcament: 1 plaça / unitat residencial o 1 plaça / unitat comercial.
- k) L'ARM i el seu punt d'aplicació queden detallats en els plànols acotats.

#### **Article 9. Ordenació volumètrica 3**

Es tracta de la regulació dels paràmetres d'edificació de les parcel·les 4 i 5 del plànol de parcel·lació, corresponents als fronts al vial paral·lel a la C-53, i els dels carrers de la Indústria i Olzinelles, que totalitzen 5.572 m<sup>2</sup>. La superfície de les dites parcel·les 4 i 5 és de 2.962 i 2.610m<sup>2</sup> respectivament. Correspon a una ordenació en blocs en cantonada als carrers C-35/Indústria i C-35/Olzinelles.

La parcel·la 4 disposa d'un sostre de 12.114 m<sup>2</sup>.

La parcel·la 5 disposa d'un sostre de 10.743 m<sup>2</sup>.

- a) L'alçada màxima en ambdues parcel·les serà de 22 metres en cada tram de l'edificació, que es dividirà als carrers Indústria i Olzinelles per adaptar-les a les rasants dels carrers. El seu punt d'aplicació estarà determinat pel compliment de la normativa establerta pel PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI DE SANT CELONI

- b) El número de plantes serà de 7 corresponent a planta baixa i sis plantes pis.
- c) L'ocupació màxima sobre rasant serà del 65%, inclosos balcons, de la superfície de cada una de les parcel·les 4 i 5. No computarà sobre rasant la rampa d'accés a soterrani en el cas de que siguin a cel obert.
- d) Ocupació sota rasant: Serà del 80% incloses les rampes.
- e) Les cobertes podran ser planes o inclinades. En el cas de ser inclinades, cas d'originar espais habitables, aquests computaran als efectes de sostre edificable a partir d'una alçada lliure superior a 1,90m. Aquestes cobertes tindran un pendent màxim del 35% sense que s'hi admetin terrats, terrasses ni obertures.
- f) La separació dels edificis serà variable en funció de l'ordenació de volums que finalment s'adopti. No obstant i això el terreny no ocupat per l'edificació o les rampes d'accés al garatge tot i mantenir el caràcter de sòl privat, serà d'ús públic al ser integrat als espais de vorera o bé associat a l'espai lliure públic. En tot cas l'alineació al vial paral·lel a la C-35 té caràcter obligatori i es separarà 5 metres del límit de parcel·la.
- g) L'ús de l'edifici serà d'un màxim del 90% per habitatge i un 10% per comerç o activitat neta.
- h) El número màxim d'habitatges permesos a les parcel·les 4 i 5 serà de 107 i 95 unitats respectivament.
- i) No s'admet cap altra construcció ni edifici auxiliar i els elements tècnics s'han d'incorporar a l'espai reservat per l'edifici.
- j) Dotació d'aparcament: 1 plaça / unitat residencial o 1 plaça / unitat comercial.
- k) L'ARM i el seu punt d'aplicació queden detallats en els plànols acotats.

### **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

En la tramitació de la Modificació del PMU del Polígon 2, els informes sectorials varen establir prescripcions que s'entén també afecten al Polígon 1 i, per tant, s'incorporen com a disposicions addicionals en la present. En la disposició primera s'incorpora la definició de les limitacions a la propietat, contemplant pel que respecta a la línia límit d'edificació, la particularitat derivada la resolució expressa de 16.01.13 d'acord de reducció de la mateixa a 8m i en la segona disposició les limitacions càrregues derivades de la franja de servitud acústica.

### **Primera**

#### ***Limitacions a la propietat inherents al Sistema ferroviari***

Definició de les limitacions a la propietat del sòl inclòs en les esmentades zones:

##### a. Zona de domini públic

En sòl urbà consolidat, comprèn el sòl ocupat per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 5 metres a cada costat de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació.

##### b. Zona de protecció

En sòl urbà consolidat, està constituït per les franges de sòl situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 8 metres de l'aresta exterior de l'explanació.

##### c. Línia límit d'edificació

La línia límit d'edificació es situa a una distància de 8 metres des de l'aresta exterior més propera de la plataforma (situant-se aquesta en el seu punt més proper a la via fèrria, a tres metres del carril exterior, coincident amb el mur de tancament del ferrocarril) per al sòl inclòs en els polígons 1 i 2 de l'àmbit comprès entre la ctra. C35 i els carrers Indústria, Comerç i Olzinelles.

##### d. El règim d'ús dels terrenys afectats per la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació s'adequarà a allò establert als articles 12 a 18 de la Llei estatal 39/2003, de 17 de novembre del Sector ferroviari, i articles 24 a 40 del seu Reglament, aprovat per Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre.

### **Segona**

#### ***Limitacions derivades de la franja de servitud acústica***

Els projectes d'edificació que desenvolupin les determinacions del Pla de Millora Urbana hauran de donar compliment als objectius de qualitat acústica establerts per la legislació vigent i d'acord amb les zones de sensibilitat acústica definides pel Mapa de capacitat acústica municipal.

## QUADRE RESUM COMPARATIU

### MODIFICACIÓ NORMATIVA OV1- Parcel·les 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6

	Pla Millora Urbana	Modificació Puntual PPMU
Superfície parcel·la	750m <sup>2</sup>	750m <sup>2</sup>
Sostre total	2.900m <sup>2</sup>	2.900m <sup>2</sup>
Sostre comercial	290m <sup>2</sup> (10%)	290m <sup>2</sup> (10%)
Sostre habitatge	2.610m <sup>2</sup> (90%)	2.610m <sup>2</sup> (90%)
Ocupació sobre rasant	450m <sup>2</sup> (60%)	450m <sup>2</sup> (60%)
Ocupació sota rasant	540m <sup>2</sup> (72%)	660m <sup>2</sup> (88%)
A.R.M.	Pb+5+àtic=20m	Pb+5+àtic=19+3m

### MODIFICACIÓ NORMATIVA OV2- Parcel·la 2

	Pla Millora Urbana	Modificació Puntual PPMU
Superfície parcel·la	1.387m <sup>2</sup>	1.387m <sup>2</sup>
Sostre total	5.600m <sup>2</sup>	5.600m <sup>2</sup>
Sostre comercial	560m <sup>2</sup> (10%)	560m <sup>2</sup> (10%)
Sostre habitatge	5.040m <sup>2</sup> (90%)	5.040m <sup>2</sup> (90%)
Ocupació sobre rasant	832,20m <sup>2</sup> (60%)	901,55m <sup>2</sup> (65%)
Ocupació sota rasant	998m <sup>2</sup> (72%)	1.178,95m <sup>2</sup> (85%)
A.R.M.	Pb+6=20m	Pb+6=22m

### MODIFICACIÓ NORMATIVA OV2- Parcel·la 3

	Pla Millora Urbana	Modificació Puntual PPMU
Superfície parcel·la	1.400m <sup>2</sup>	1.400m <sup>2</sup>
Sostre total	5.600m <sup>2</sup>	5.600m <sup>2</sup>
Sostre comercial	560m <sup>2</sup> (10%)	560m <sup>2</sup> (10%)
Sostre habitatge	5.040m <sup>2</sup> (90%)	5.040m <sup>2</sup> (90%)
Ocupació sobre rasant	840m <sup>2</sup> (60%)	910m <sup>2</sup> (65%)
Ocupació sota rasant	1.008m <sup>2</sup> (72%)	1.190m <sup>2</sup> (85%)
A.R.M.	Pb+6=20m	Pb+6=22m

### MODIFICACIÓ NORMATIVA OV3- Parcel·la 4

	Pla Millora Urbana	Modificació Puntual PPMU
Superfície parcel·la	2.962m <sup>2</sup>	2.962m <sup>2</sup>
Sostre total	12.114m <sup>2</sup>	12.114m <sup>2</sup>
Sostre comercial	1.211,40m <sup>2</sup> (10%)	1.211,40m <sup>2</sup> (10%)
Sostre habitatge	10.902,60m <sup>2</sup> (90%)	10.902,60m <sup>2</sup> (90%)
Ocupació sobre rasant	1.777,20m <sup>2</sup> (60%)	1.925,30m <sup>2</sup> (65%)
Ocupació sota rasant	2.132,64m <sup>2</sup> (72%)	2.369,60m <sup>2</sup> (80%)
A.R.M.	Mitjana Pb+6=20m	Pb+6=22m

### MODIFICACIÓ NORMATIVA OV3- Parcel·la 5

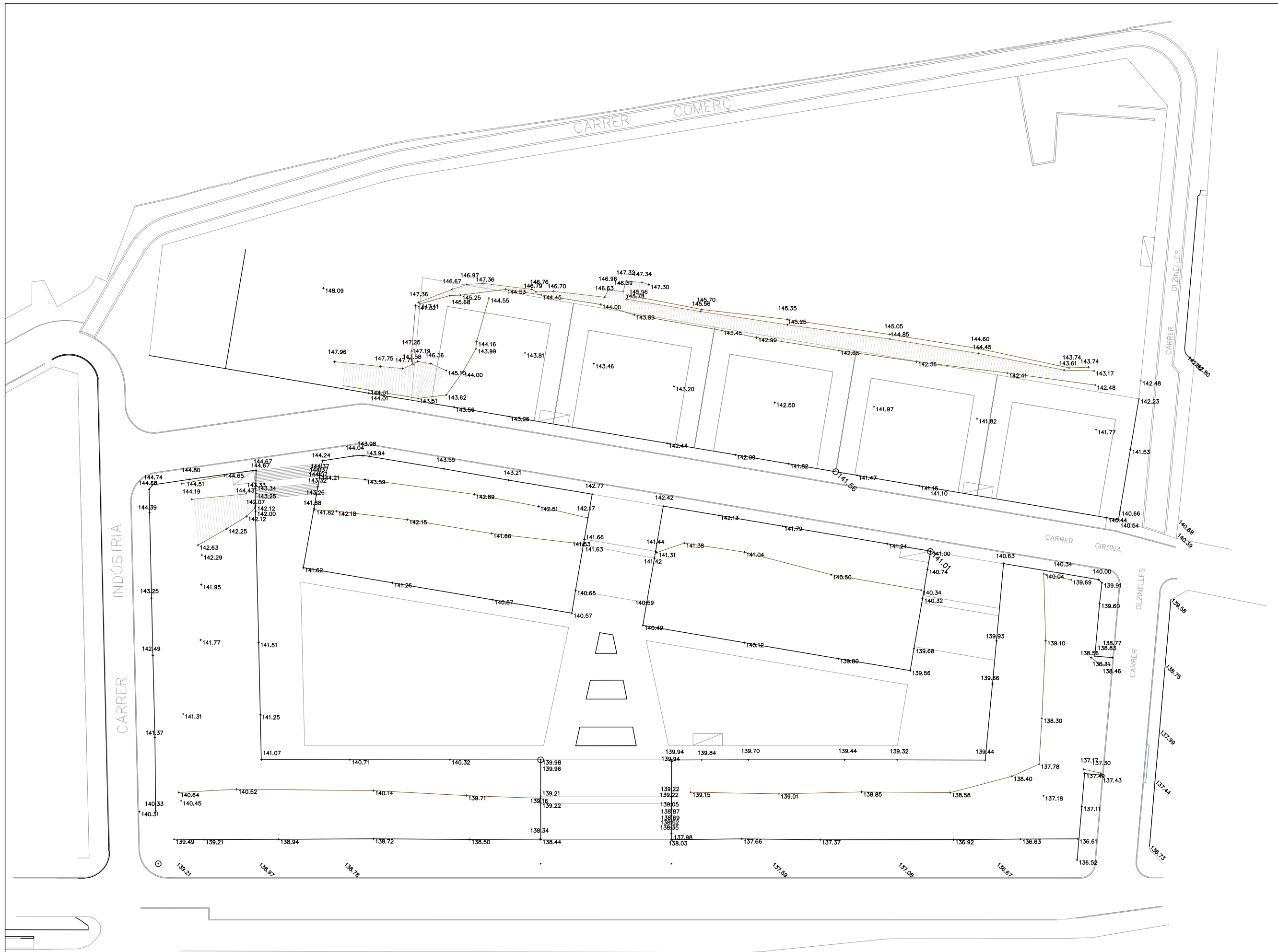
	Pla Millora Urbana	Modificació Puntual PPMU
Superfície parcel·la	2.610m <sup>2</sup>	2.610m <sup>2</sup>
Sostre total	10.743m <sup>2</sup>	10.743m <sup>2</sup>
Sostre comercial	1.074,30m <sup>2</sup> (10%)	1.074,30m <sup>2</sup> (10%)
Sostre habitatge	9.668,70m <sup>2</sup> (90%)	9.668,70m <sup>2</sup> (90%)
Ocupació sobre rasant	1.566m <sup>2</sup> (60%)	1.696,50m <sup>2</sup> (65%)
Ocupació sota rasant	1.879,20m <sup>2</sup> (72%)	2.088m <sup>2</sup> (80%)
A.R.M.	Mitjana Pb+6=20m	Pb+6=22m

Sant Celoni a 10 de setembre de 2014

Signat ,  
Joan Pascual Argenté

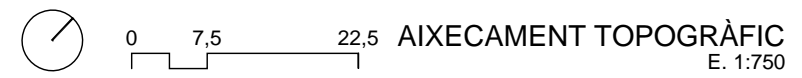
Ramón Ausió Mateu





**AIXECAMENT TOPOGRÀFIC  
URBANITZACIÓ EXECUTADA  
09.11.2011**

<p><b>MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OCCUPACIÓ.</b></p>	
Emplaçament:	SANT CELONI
Plànol:	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC URBANITZACIÓ EXECUTADA
Propietat:	PLAXIC ESTELAR, S.L. NIF B-6407894 AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA AJUNTAMENT DE SANT CELONI
Redactors:	JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU PASCUAL-AUSIÓ ARQUITECTES S.L.P. NIF B-6429732 C.CASP 108 41 08010 BARCELONA



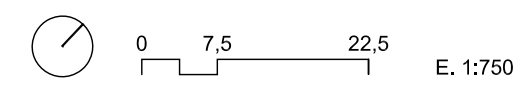
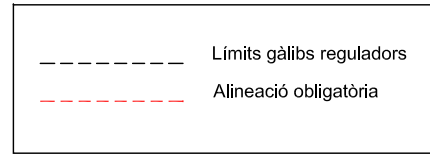
ESCALA 1:750	NUMERO
SETEMBRE 2014	<b>B0</b>







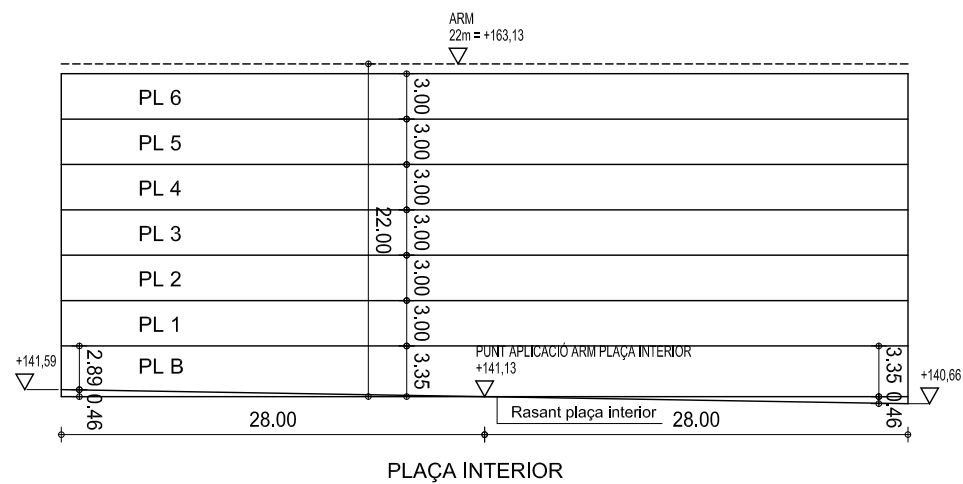
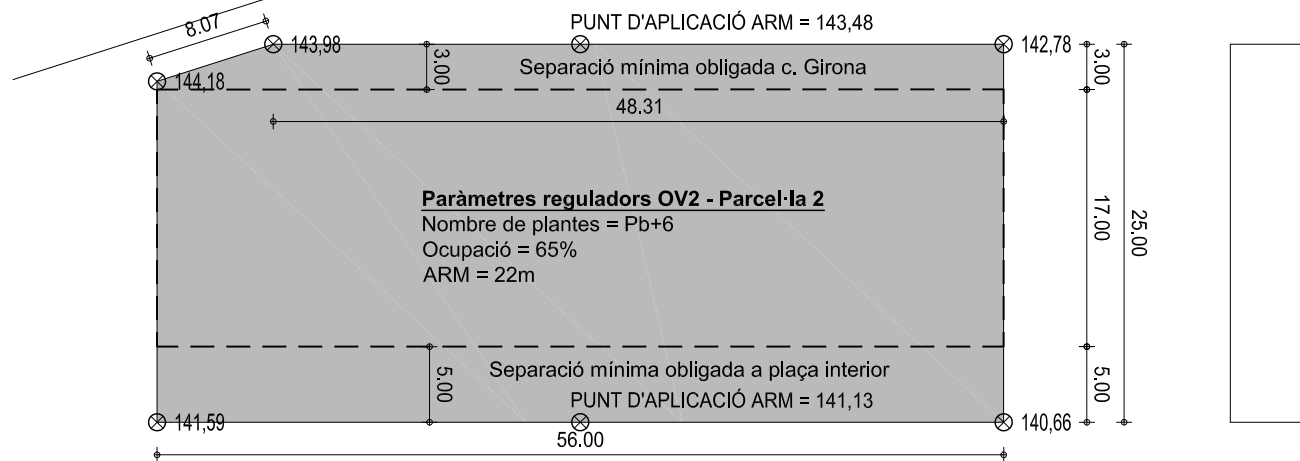
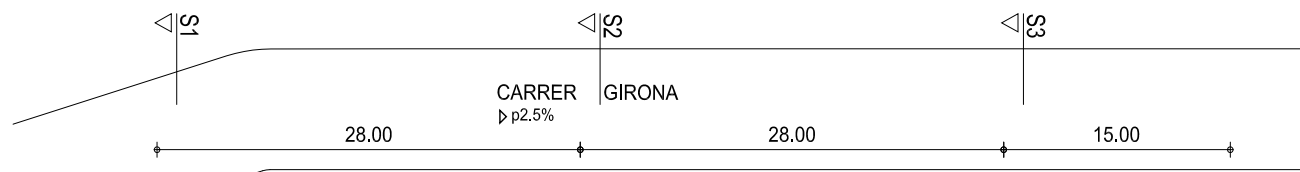
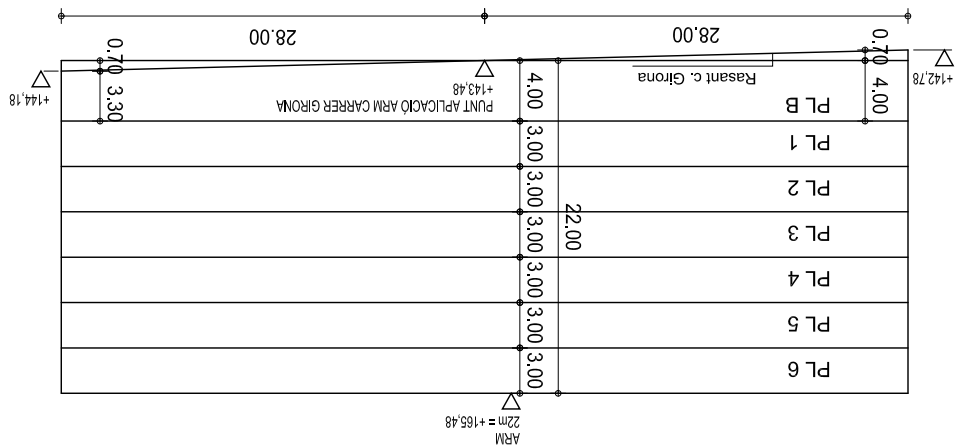
<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OCCUPACIÓ.</b>	
Emplaçament:	SANT CELONI
Plànol:	CONJUNT OV1.2-3-4-5-6, OV2.2-3, OV3.4-5 PERFILS REGULADORS PUNTS D'APLICACIÓ A.R.M.
Propietat:	PLAIXIC ESTELAR, S.L. NIF B-64807904 AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA AJUNTAMENT DE SANT CELONI
Redactors:	JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU PASCUAL-AUSIÓ ARQUITECTES S.L.P. NIF B-64207732 C.CASP 108 41 08010 BARCELONA
ESCALA 1:750	NUMERO
SETEMBRE 2014	<b>B2</b>





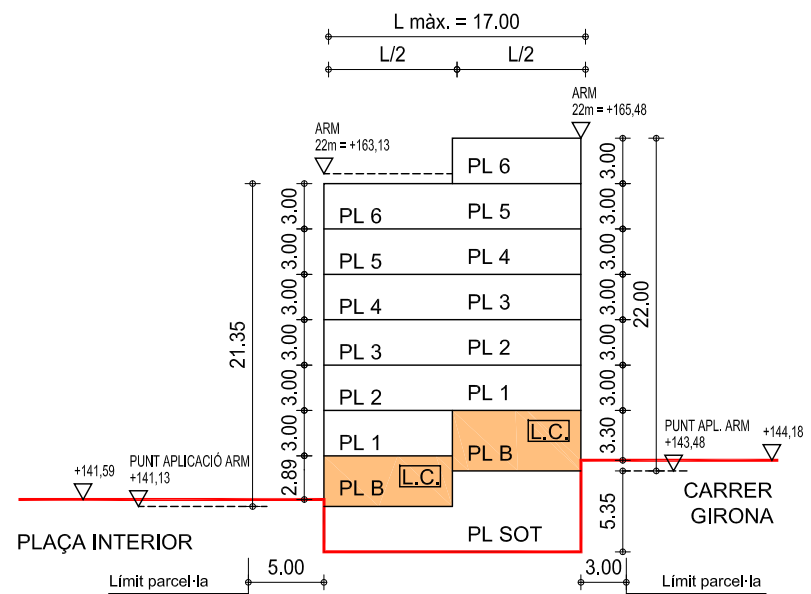
SECCIÓ - PERFIL REGULADOR CARRER GIRONA

CARRER GIRONA

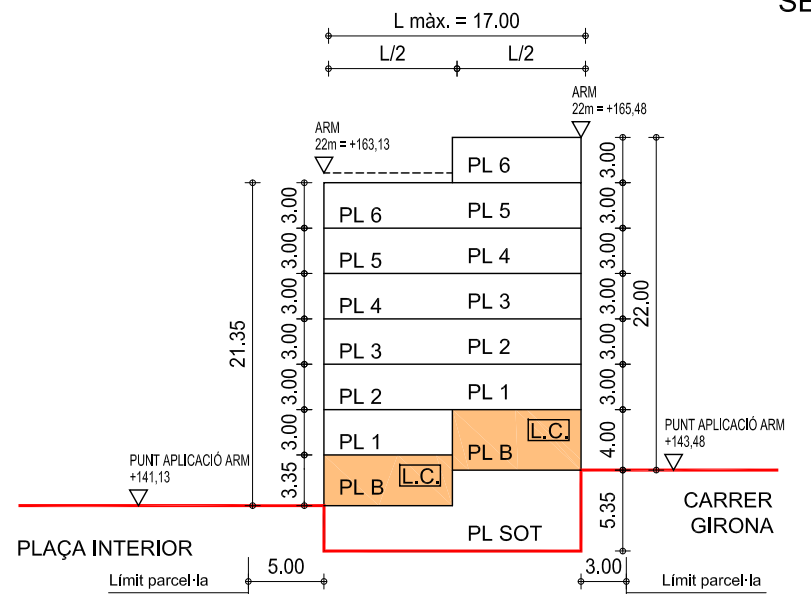


SECCIÓ - PERFIL REGULADOR PLAÇA INTERIOR

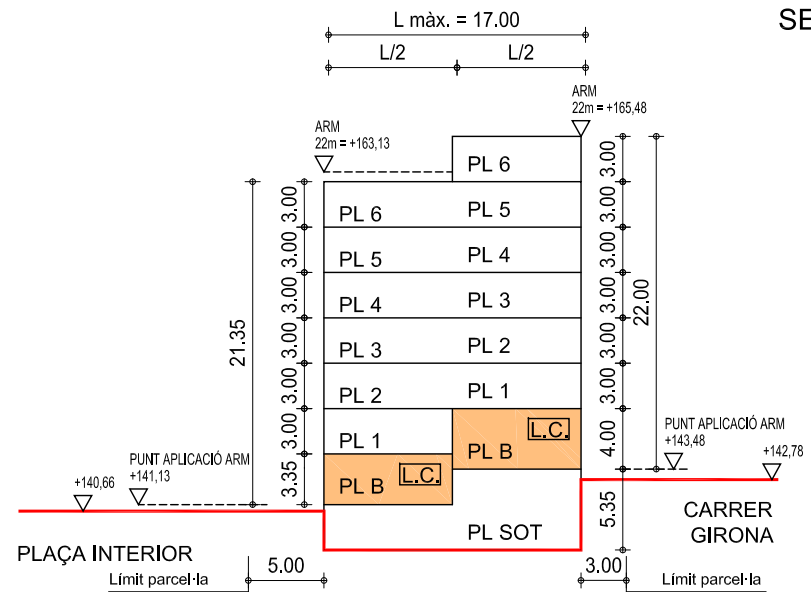
PARCEL·LA 2: PARÀMETRES REGULADORS



SECCIÓ 1

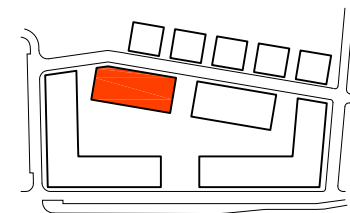


SECCIÓ 2



SECCIÓ 3

Modificació normativa OV2 - Parcel·la 2		
	Pla de Millora Urbana	Modificació PMU Text Refós
Superfície parcel·la	1,387m <sup>2</sup>	1,387m <sup>2</sup>
Sostre total	5.600m <sup>2</sup>	5.600m <sup>2</sup>
Sostre comercial	10% = 560m <sup>2</sup>	10% = 560m <sup>2</sup>
Sostre habitatge	90% = 5.040m <sup>2</sup>	90% = 5.040m <sup>2</sup>
Ocupació	60% = 832,20m <sup>2</sup>	65% = 901,55m <sup>2</sup> Inclusos cossos oberts, tancats i semitancats. No inclou les rampes d'accés a cel obert o sota porxo.
A.R.M.	Pb+6 = 20m	Pb+6 = 22m
Ocupació soterrani	No podran envair en més d'un 20% la projecció de l'edifici, incloses les rampes d'accés.	Les construccions soterrades per garatge podran ocupar fins al 85% de superfície de la parcel·la, incloses les rampes d'accés
Separacions mínimes obligatòries	3m a Carrer Girona i 5m a la plaça interior	3m a Carrer Girona i 5m a la plaça interior



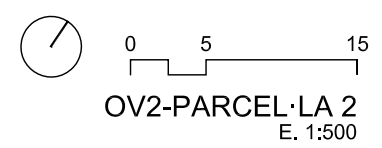
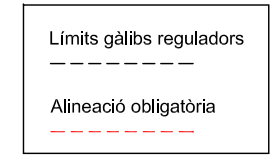
**MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OCCUPACIÓ.**

Emplaçament:  
SANT CELONI

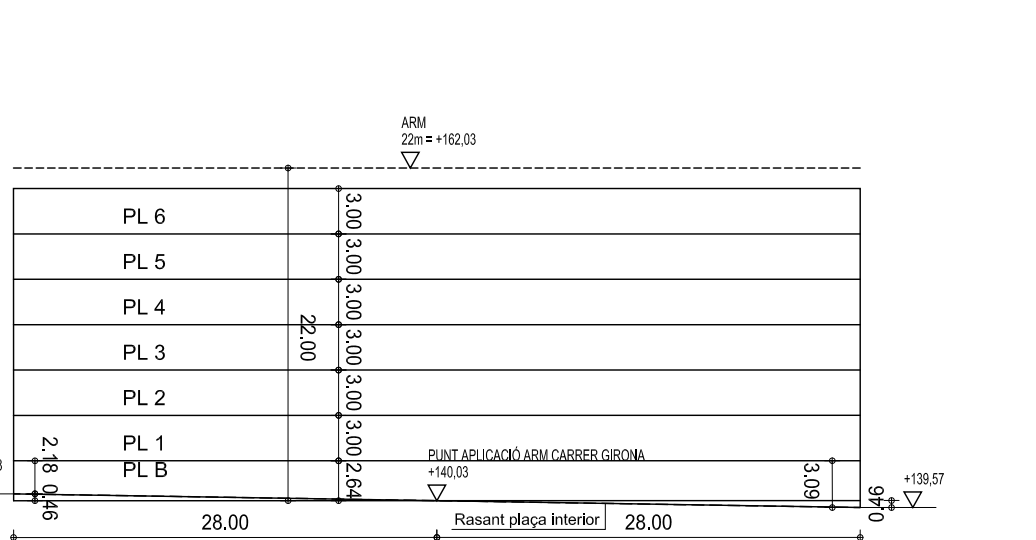
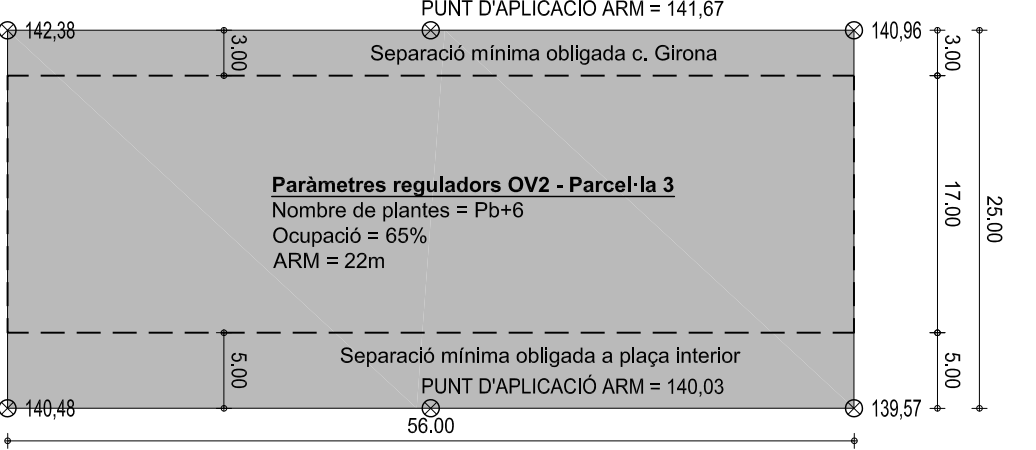
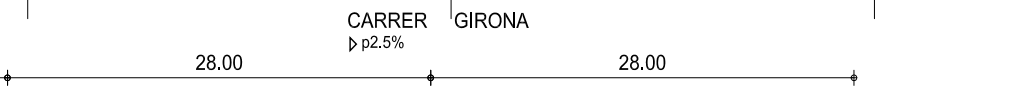
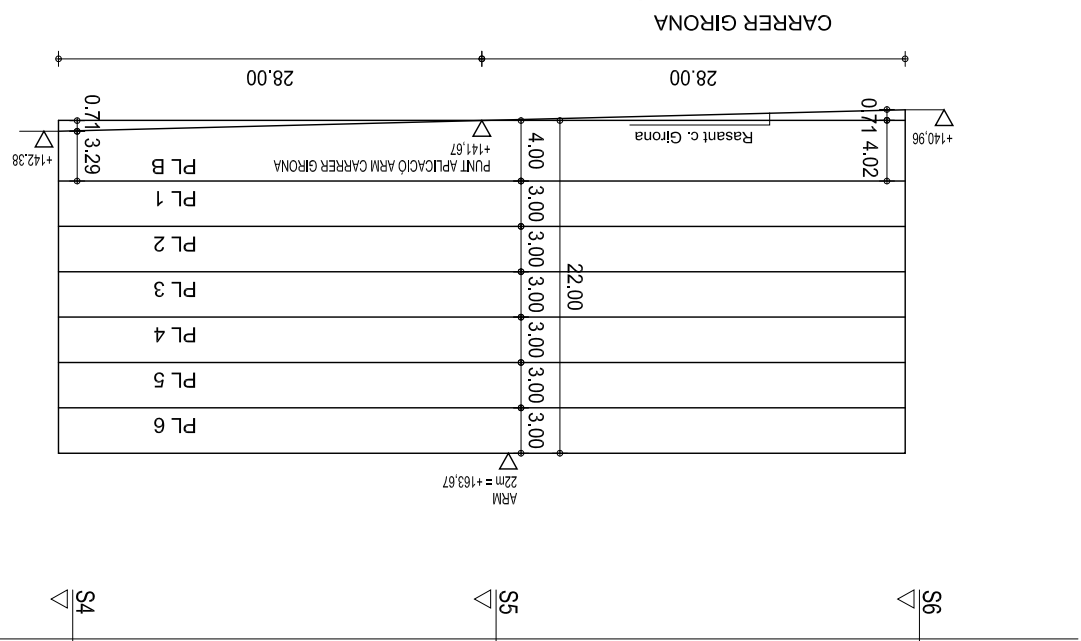
Plànol:  
OV2-PARCEL·LA 2  
PERFILS REGULADORS  
PUNTS D'APLICACIÓ A.R.M.

Propietat:  
PLAIXIC ESTELAR, S.L.  
NIF B-64807904  
AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA  
AJUNTAMENT DE SANT CELONI

Redactors:  
JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU  
PASCUAL-AUSIÓ ARQUITECTES S.L.P.  
NIF B-64297732  
C.CASP 108 41 08010 BARCELONA



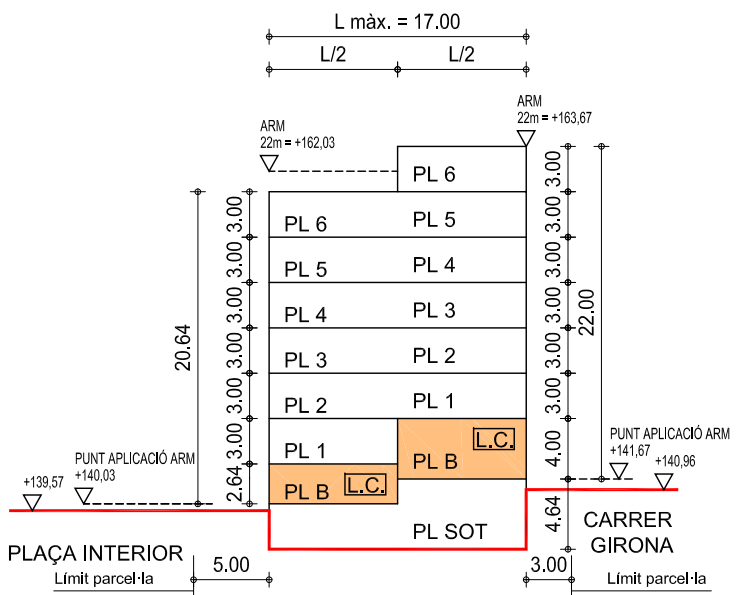
SECCIÓ - PERFIL REGULADOR CARRER GIRONA



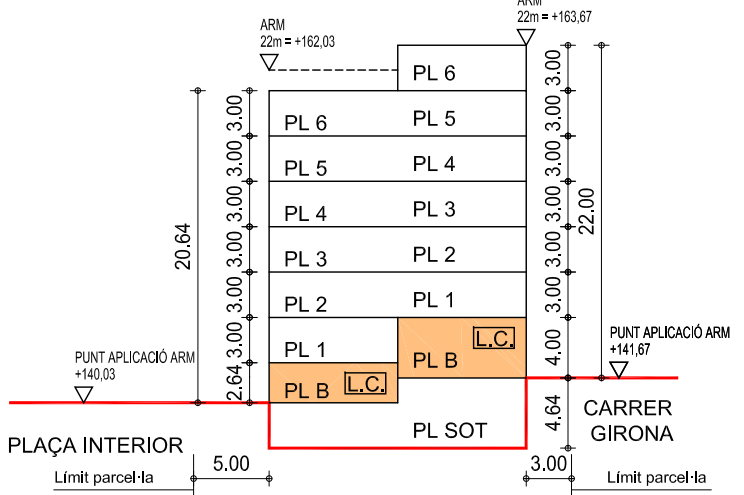
SECCIÓ - PERFIL REGULADOR PLAÇA INTERIOR

PARCEL·LA 3: PARÀMETRES REGULADORS

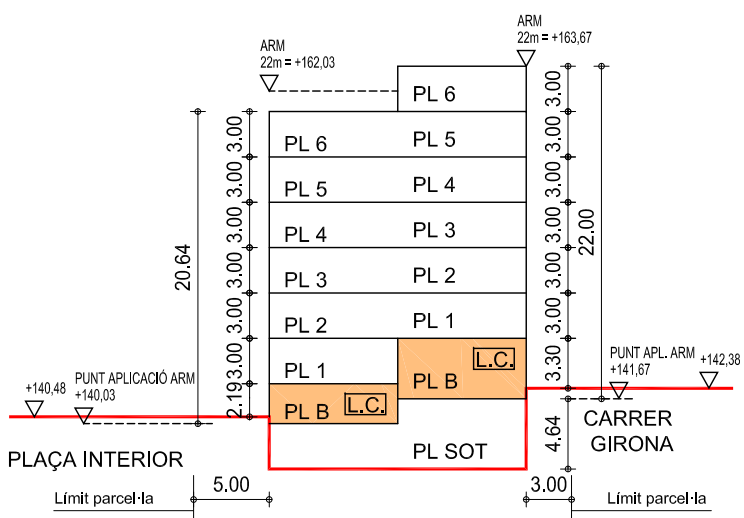
Modificació normativa OV2 - Parcel·la 3		
	Pla de Millora Urbana	Modificació PMU Text Refós
Superfície parcel·la	1.400m <sup>2</sup>	1.400m <sup>2</sup>
Sostre total	5.600m <sup>2</sup>	5.600m <sup>2</sup>
Sostre comercial	10% = 560m <sup>2</sup>	10% = 560m <sup>2</sup>
Sostre habitatge	90% = 5.040m <sup>2</sup>	90% = 5.040m <sup>2</sup>
Ocupació	60% = 832,20m <sup>2</sup>	65% = 910m <sup>2</sup> Inclusos cossos oberts, tancats i semitancats. No inclou les rampes d'accés a cel obert i sota porxo.
A.R.M.	Pb+6 = 20m	Pb+6 = 22m
Ocupació soterrani	No podran envair en més d'un 20% la projecció de l'edifici, incloses les rampes d'accés.	Les construccions soterrades per garatge podran ocupar fins al 85% de superfície de la parcel·la, incloses les rampes d'accés
Separacions mínimes obligatòries	3m a Carrer Girona i 5m a la plaça interior	3m a Carrer Girona i 5m a la plaça interior



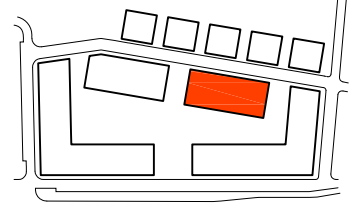
SECCIÓ 4



SECCIÓ 5



SECCIÓ 6



Límits gàlbers reguladors  
Alineació obligatòria

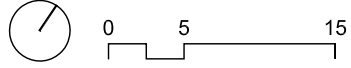
MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OCCUPACIÓ.

Emplaçament:  
SANT CELONI

Plànol:  
OV2-PARCEL·LA 3  
PERFILS REGULADORS  
PUNTS D'APLICACIÓ A.R.M.

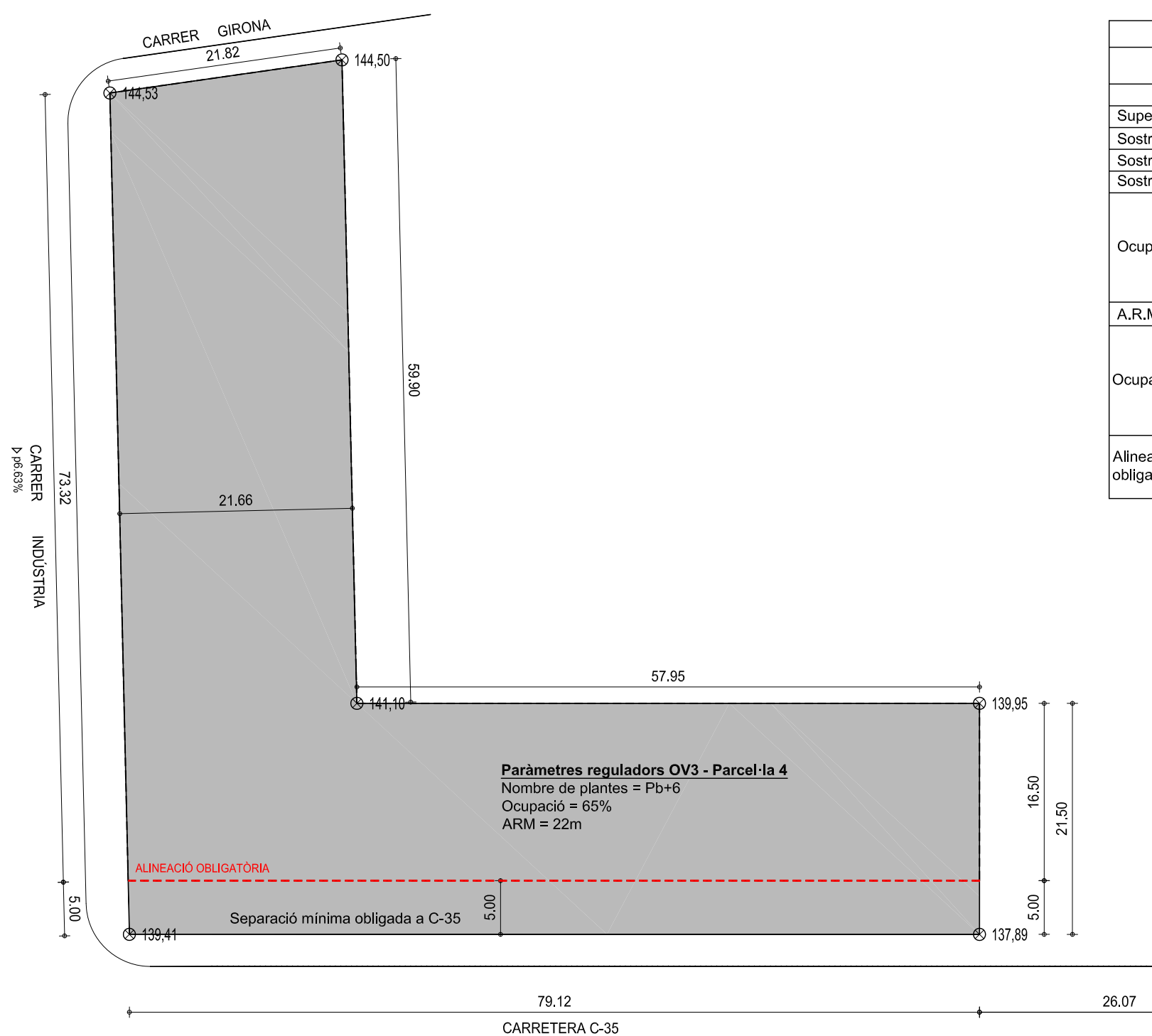
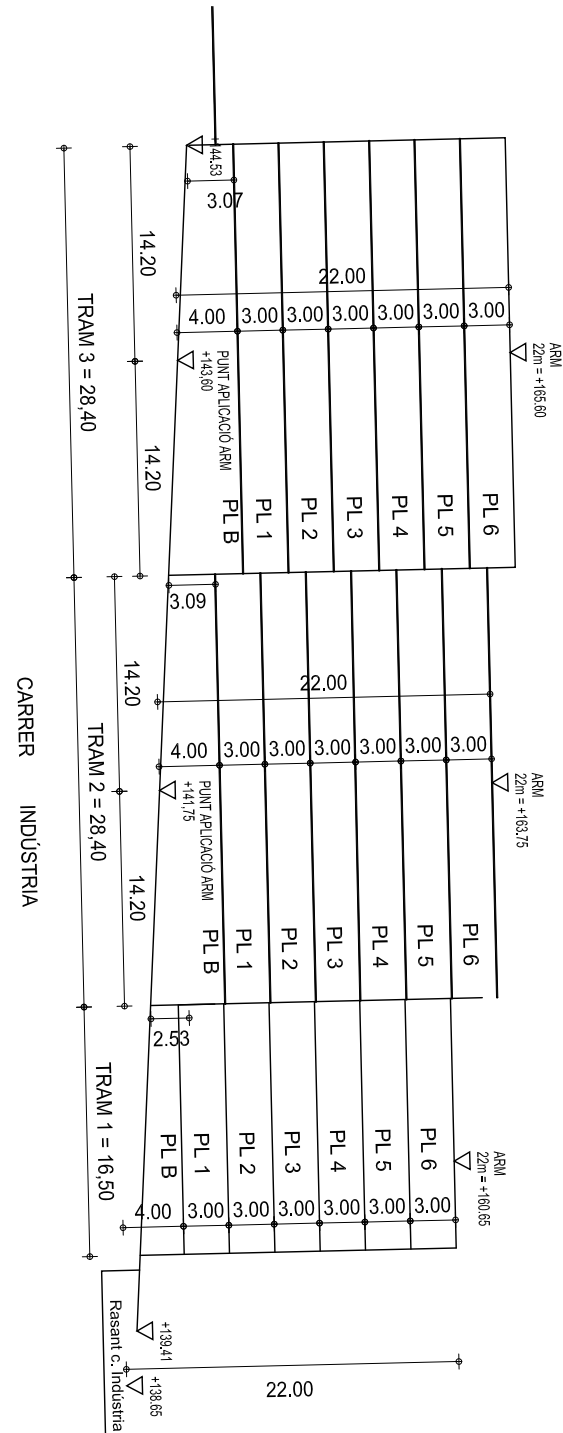
Propietat:  
PLAIXIC ESTELAR, S.L.  
NIF B-64807904  
AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA  
AJUNTAMENT DE SANT CELONI

Redactors:  
JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU  
PASCUAL\_AUSIÓ ARQUITECTES S.L.P.  
NIF B-64207732  
C.C.A.S.P 108 41 08010 BARCELONA



OV2-PARCEL·LA 3  
E. 1:500

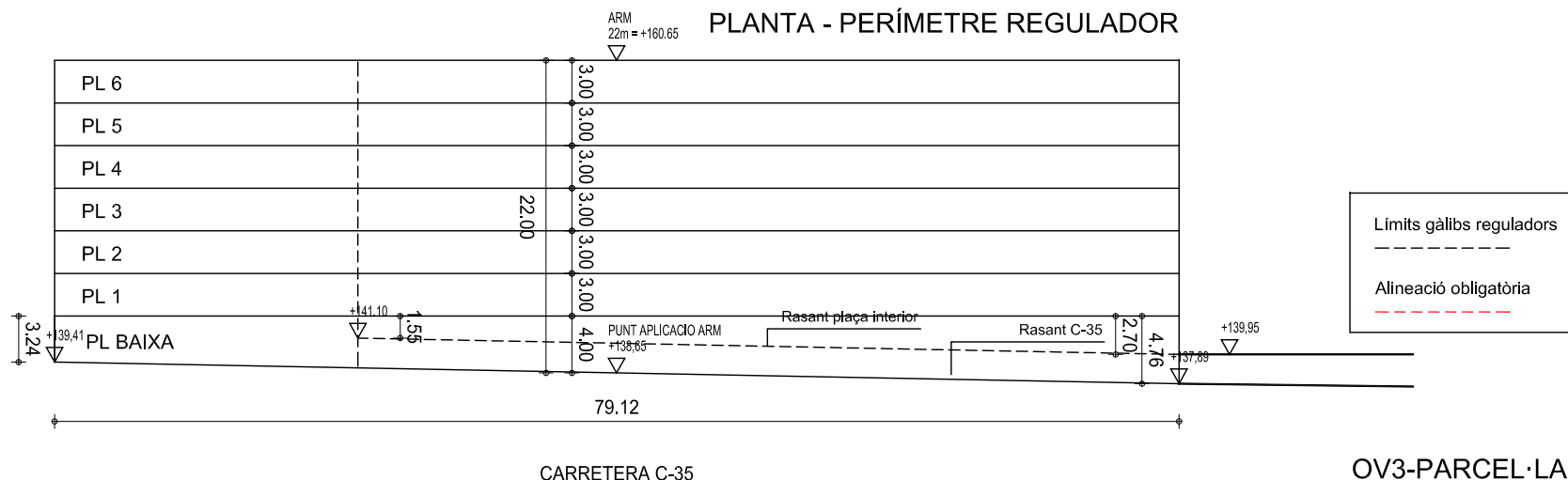
SECCIO - RASANTS CARRER INDÚSTRIA



**Paràmetres reguladors OV3 - Parcel·la 4**  
 Nombre de plantes = Pb+6  
 Ocupació = 65%  
 ARM = 22m

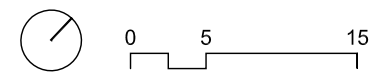
Separació mínima obligada a C-35

PLANTA - PERÍMETRE REGULADOR

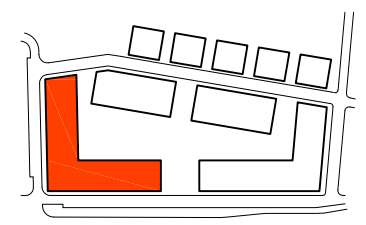


SECCIÓ - RASANTS FRONT C-35

OV3-PARCEL·LA 4  
 E. 1:500



Modificació normativa OV3 - Parcel·la 4		
	Pla de Millora Urbana	Modificació PMU
	Parcel·la 4	Text Refós
	Parcel·la 4	Parcel·la 4
Superfície parcel·la	2.962m <sup>2</sup>	2.962m <sup>2</sup>
Sostre total	12.114m <sup>2</sup>	12.114m <sup>2</sup>
Sostre comercial	10% = 1.211,40m <sup>2</sup>	10% = 1.211,40m <sup>2</sup>
Sostre habitatge	90% = 10.902,60m <sup>2</sup>	90% = 10.902,60m <sup>2</sup>
Ocupació	60% = 1.777,20m <sup>2</sup>	65% = 1.925,30m <sup>2</sup> Inclusos cossos oberts, tancats i semitancats. No inclou les rampes d'accés a cel obert.
A.R.M.	Promig Pb+6 = 20m	Pb+6 = 22m
Ocupació soterrani	No podran envair en més d'un 20% la projecció de l'edifici, incloses les rampes d'accés.	80% incloses les rampes d'accés
Alineacions obligatòries	A 5m de la carretera C-35	A 5m de la carretera C-35



**MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OCCUPACIÓ.**

Emplaçament:  
SANT CELONI

Plànol:  
OV3 - PARCEL·LA 4  
PERFILS REGULADORS  
PUNTS D'APLICACIÓ A.R.M.

Propietat:  
PLAIXIC ESTELAR, S.L.  
NIF B-64807904  
AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA  
AJUNTAMENT DE SANT CELONI

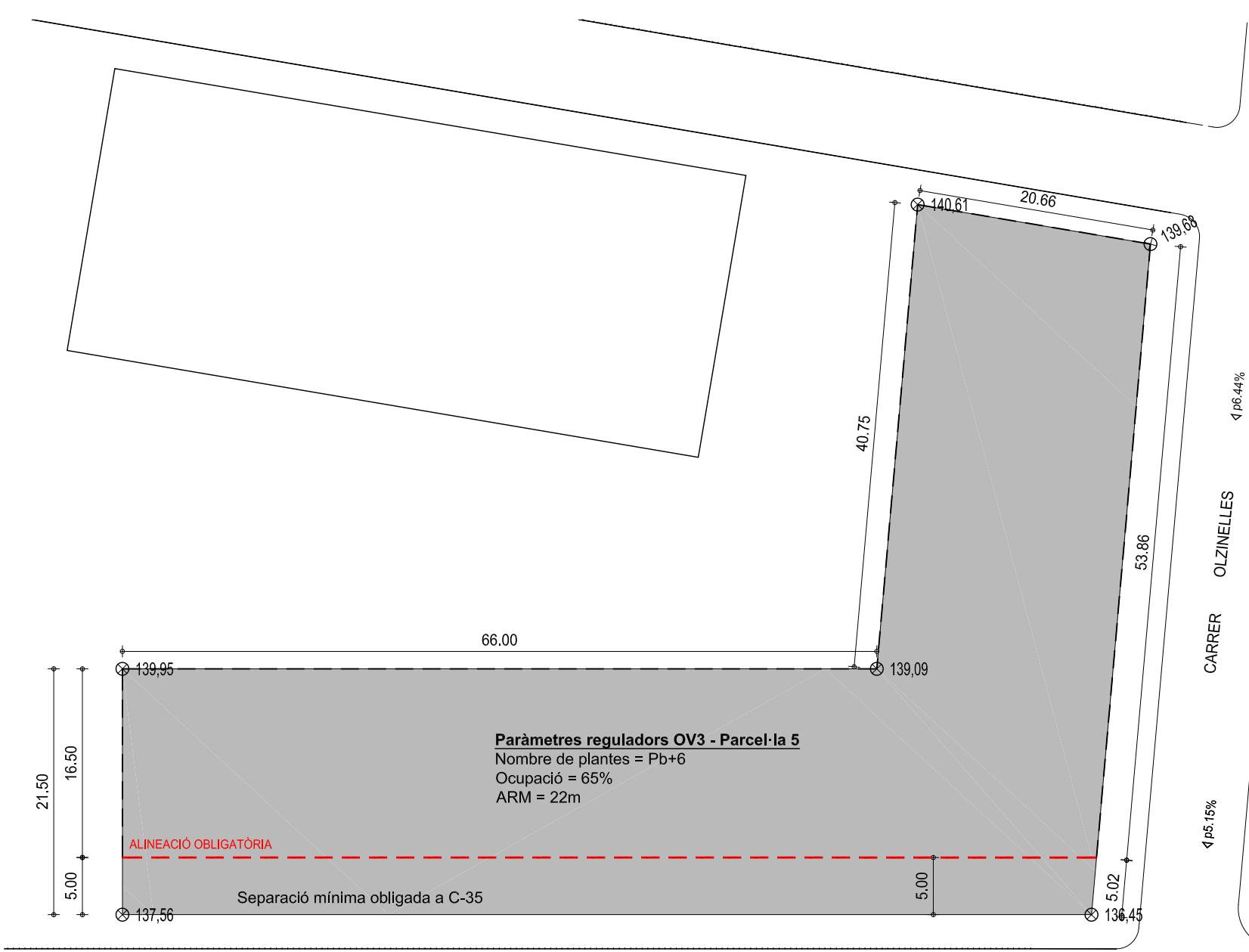
Redactors:  
JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU  
PASCUAL-AUSIÓ ARQUITECTES S.L.P.  
NIF B-64207732  
C.CASP 108 41 08010 BARCELONA

ESCALA 1:500

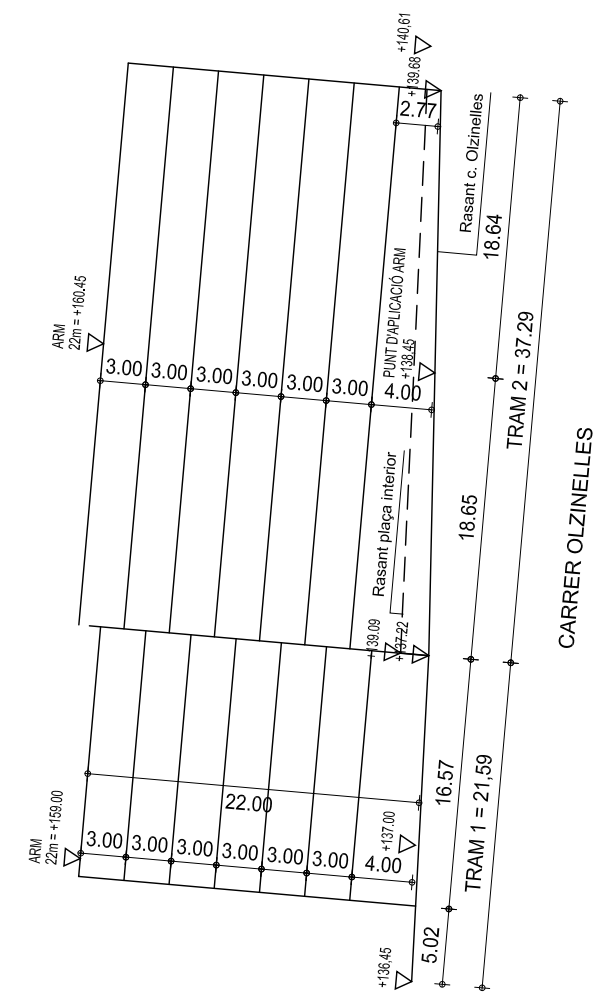
SETEMBRE 2014

NUMERO  
**B6**

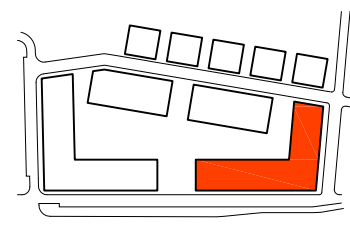
Modificació normativa OV3 - Parcel·la 5		
	Pla de Millora Urbana	Modificació PMU Text Refós
	Parcel·la 5	Parcel·la 5
Superfície parcel·la	2.610m <sup>2</sup>	2.610m <sup>2</sup>
Sostre total	10.743m <sup>2</sup>	10.743m <sup>2</sup>
Sostre comercial	10% = 1.074,30m <sup>2</sup>	10% = 1.074,30m <sup>2</sup>
Sostre habitatge	90% = 9.668,70m <sup>2</sup>	90% = 9.668,70m <sup>2</sup>
Ocupació	60% = 1.566m <sup>2</sup>	<b>65% = 1.696,50m<sup>2</sup></b> <b>Inclusos cossos oberts, tancats i semitancats. No inclou les rampes d'accés a cel obert.</b>
A.R.M.	Promig Pb+6 = 20m	Pb+6 = 22m
Ocupació soterrani	No podran envair en més d'un 20% la projecció de l'edifici, inclosos les rampes d'accés.	<b>80% inclosos les rampes d'accés</b>
Alineacions obligatòries	A 5m de la carretera C-35	A 5m de la carretera C-35



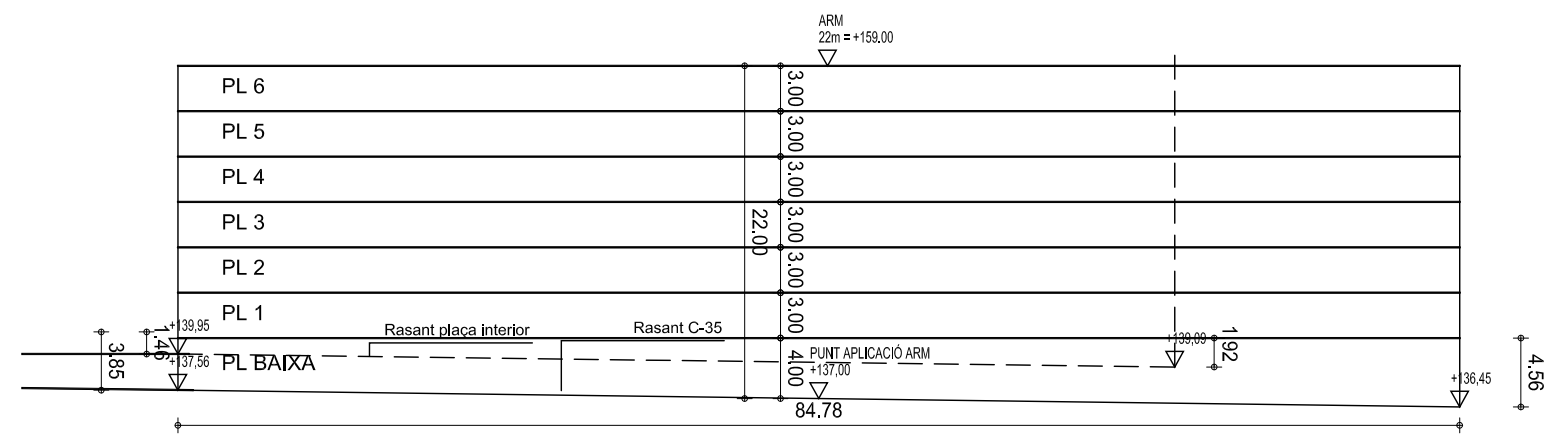
**Paràmetres reguladors OV3 - Parcel·la 5**  
 Nombre de plantes = Pb+6  
 Ocupació = 65%  
 ARM = 22m



SECCIÓ - RASANTS CARRER OLZINELLES



84.78  
 CARRETERA C-35  
**PARCEL·LA 5 - PARÀMETRES REGULADORS**



CARRETERA C-35  
**SECCIÓ - RASANTS FRONT C-35**

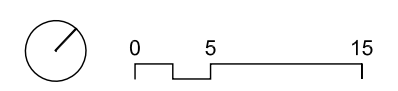
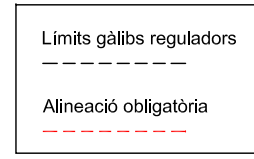
**MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OCCUPACIÓ.**

Emplaçament:  
 SANT CELONI

Plànol:  
 OV3 - PARCEL·LA 5  
 PERFILS REGULADORS  
 PUNTS D'APLICACIÓ A.R.M.

Propietat:  
 PLAXIC ESTELAR, S.L.  
 NIF B-64807904  
 AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA  
 AJUNTAMENT DE SANT CELONI

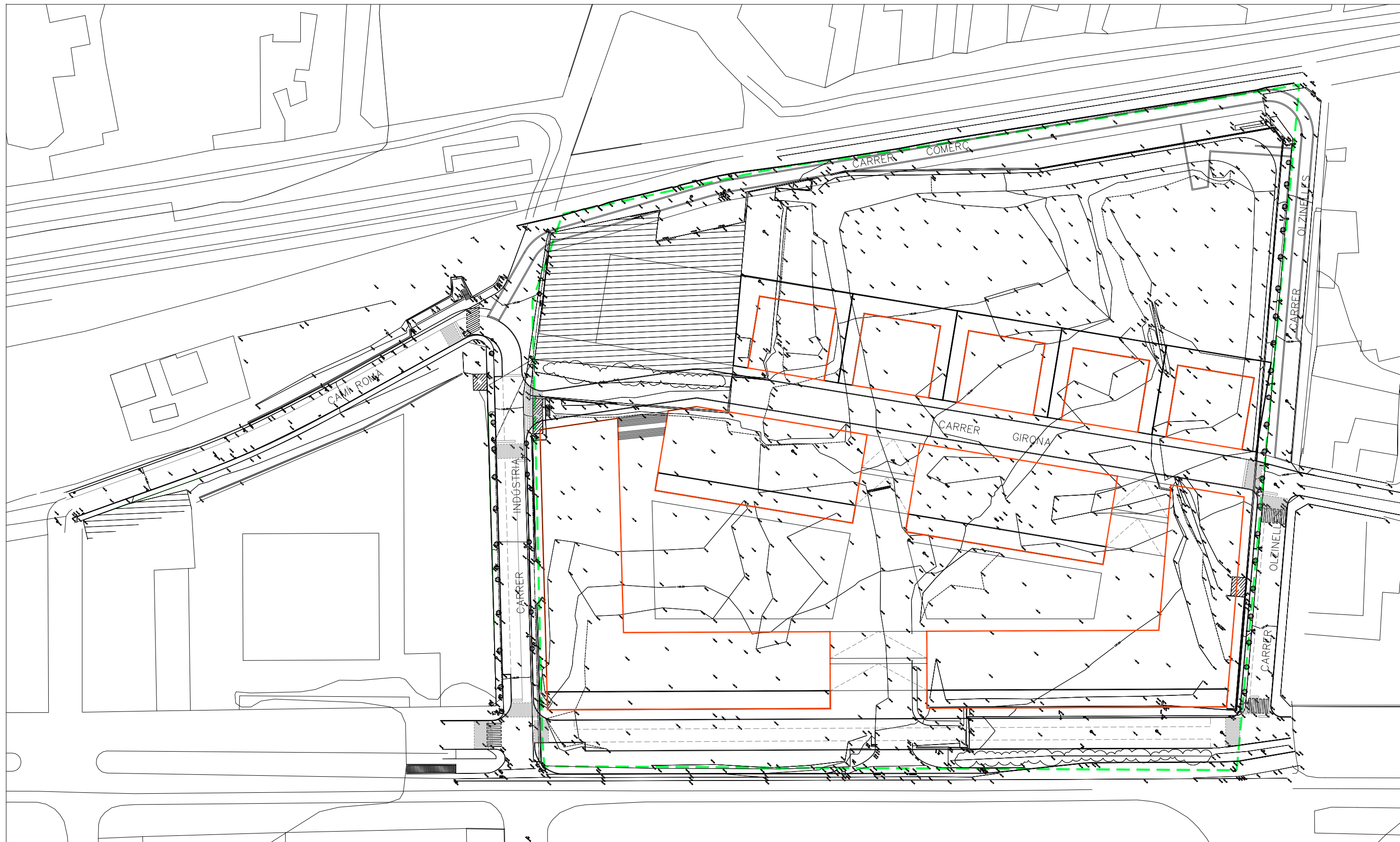
Redactors:  
 JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU  
 PASCUAL-AUSIÓ ARQUITECTES S.L.P.  
 NIF B-64207732  
 C.CASP 108 41 08010 BARCELONA



**OV3-PARCEL·LA 5**  
 E. 1:500



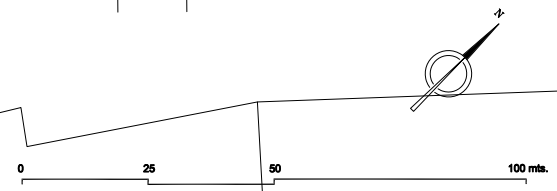




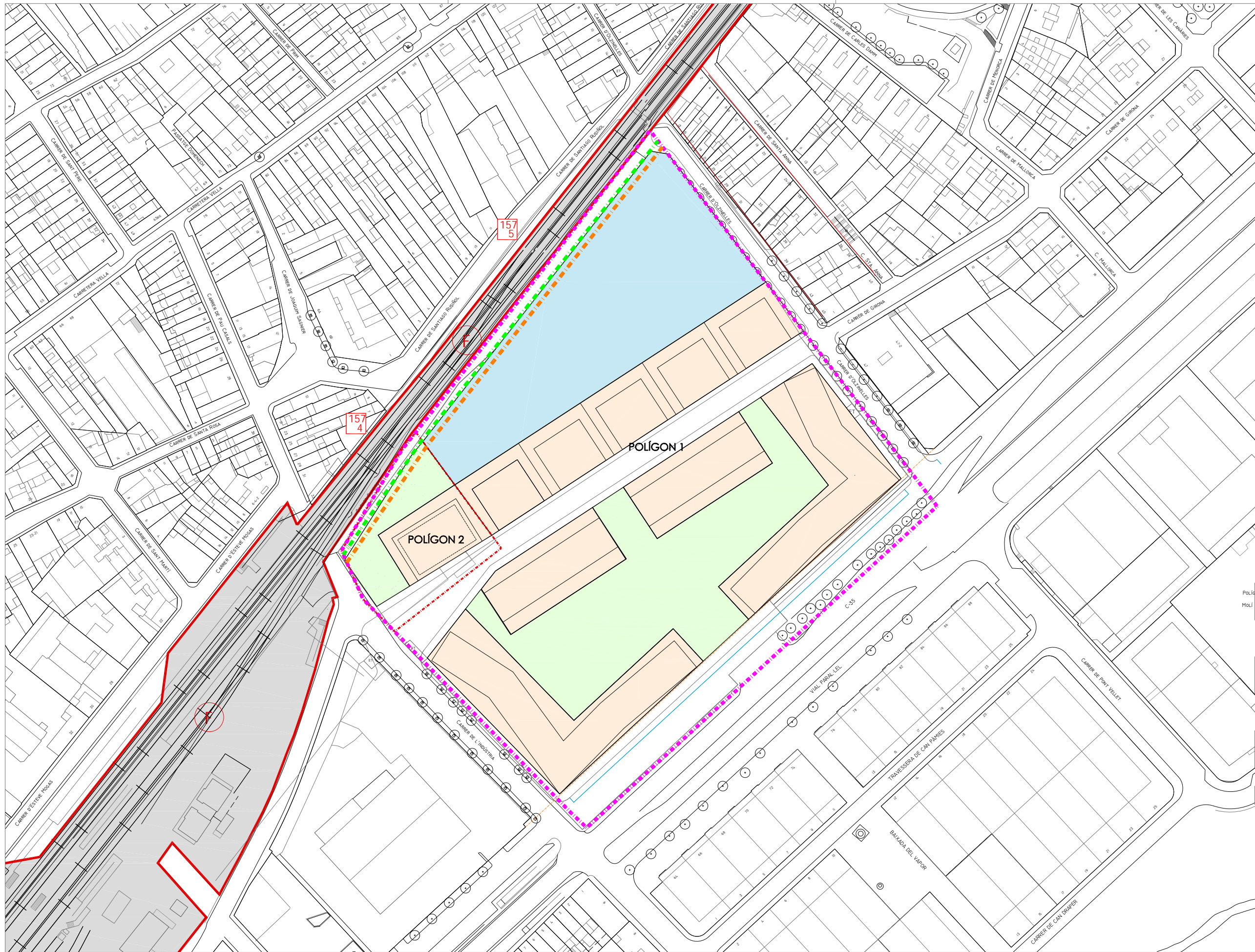
TEXT REFÓS DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT COMPRES PER LA C-35, EL FERROCARRIL I ELS CARRERS OLZINELLES I DE LA INDÚSTRIA, AL TERME MUNICIPAL DE SANT CELONI.

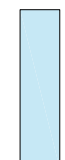
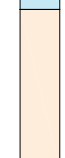
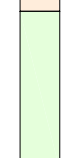






Plànol: ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

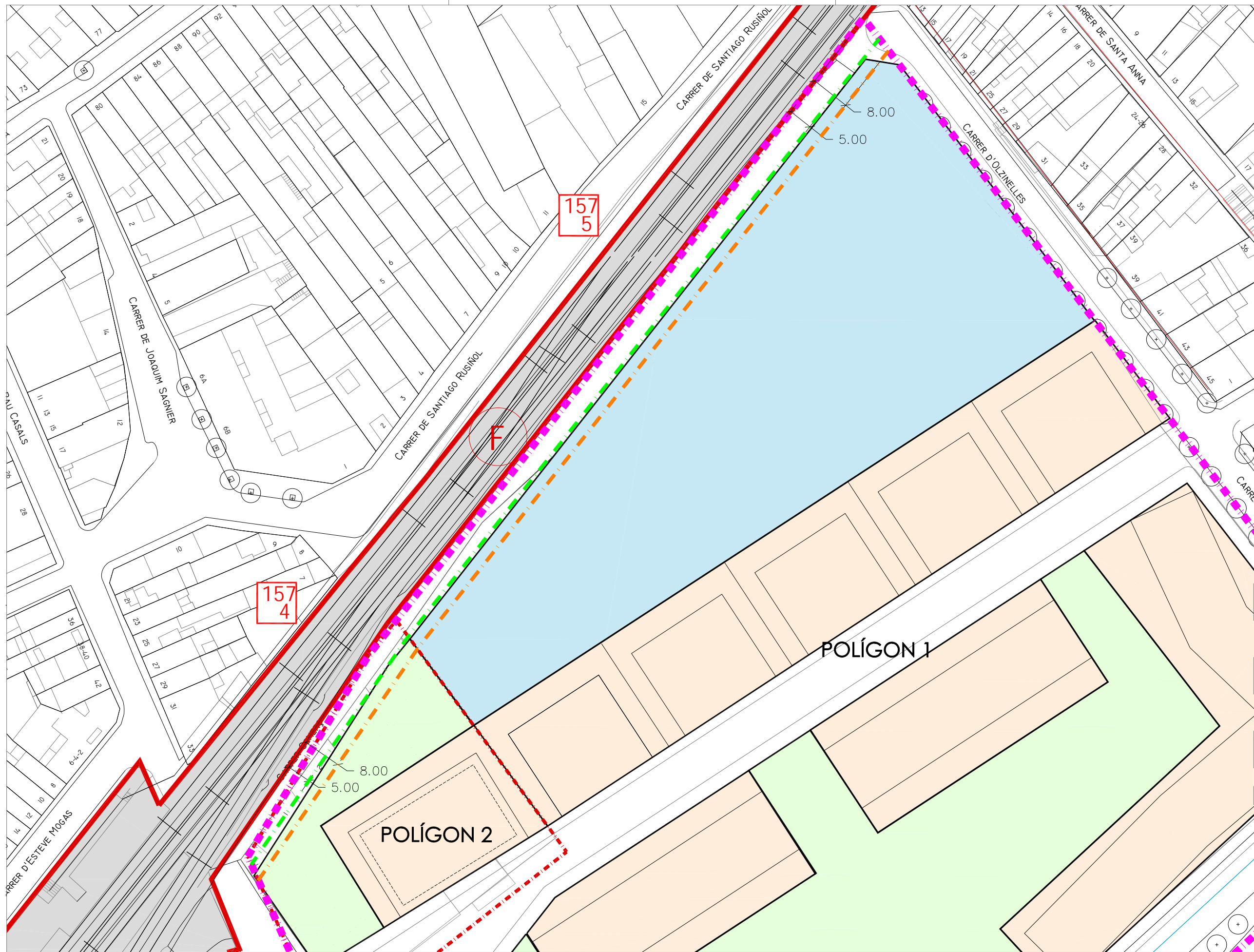
Consultor **PROJECTS** Autors del projecte  
 Jaume Fleta i Abadal Fernando Rodríguez-Rey Martín  
 Enginyer de Camins Canals i Ports Enginyer Tècnic d'Obres Públiques  
 E: 1/1000  
 Data: febrer 2011 Arxiu: 15-ord edif mo.dwg



**B0**  
Full: 01 de 01



-  EQUIPAMENT
-  ZONA RESIDENCIAL PMU
-  ESPAIS LLIURES PMU
-  POLÍGONS D'ACTUACIÓ
-  ÀMBIT
-  SISTEMA FERROVIARI (F)
-  ZONA DE DOMINI PÚBLIC 5 m
-  LÍMIT D'EDIFICACIÓ 8 m
-  ZONA DE PROTECCIÓ 8 m  
SEGONS RESOLUCIÓ ADIF DE 16-01-2013



- EQUIPAMENT
- ZONA RESIDENCIAL PMU
- ESPAIS LLIURES PMU
- POLÍGONS D'ACTUACIÓ
- ÀMBIT
- SISTEMA FERROVIARI (F)
- ZONA DE DOMINI PÚBLIC 5 m
- LÍMIT D'EDIFICACIÓ 8 m
- ZONA DE PROTECCIÓ 8 m
- SEGONS RESOLUCIÓ ADIF DE 16-01-2013

45  
37,5  
30  
22,5  
15  
7,5  
0





REPORTATGE FOTOGRÀFIC DE LA URBANITZACIÓ EXECUTADA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA C-35, EL CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES I EL CARRER DE LA INDÚSTRIA, PER LA CORRECCIÓ D'ERRADES EN L'ALÇADA REGULADORA I EN L'OcupACIÓ.**

Emplaçament:  
SANT CELONI

Plànol:  
REPORTATGE FOTOGRÀFIC DE LA URBANITZACIÓ EXECUTADA

Propietat:  
PLAXIC ESTELAR, S.L.  
NIF B-64807894  
AV.DIAGONAL 407 BIS PLANTA 21 08008 BARCELONA  
AJUNTAMENT DE SANT CELONI

Redactors:  
JOAN PASCUAL ARGENTÉ / RAMON AUSIÓ MATEU  
PASCUAL-AUSIÓ ARQUITECTES S.L.P.  
NIF B-64297732  
C.CASP 108 41 08010 BARCELONA

SETEMBRE 2014	NUMERO
---------------	--------