



Ajuntament de Granollers
Direcció de Serveis d'Urbanisme,
Activitats i Habitatges

Àrea de Territori
i Sostenibilitat

C. Sant Josep, 7, 3a planta
Tel. 93 842 66 50
08401 Granollers
urbanisme@granollers.cat

NIF P-0809500-B

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament de Granollers, en sessió celebrada el dia 27 de maig de 2025, va acordar aprovar definitivament la modificació del Pla de Millora Urbana 28C de Granollers, a l'empara de l'article 101.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2020.

Contra aquest acte que es definitiu en via administrativa, es pot interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició d'aquesta notificació, o bé directament contra aquest acte podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la seva notificació.

En cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la interposició sense que se n'hagi notificat la resolució- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el recurs de reposició esmentat s'entengui desestimat.

No obstant, es podrà interposar qualsevol altre que es consideri convenient.

El document podrà consultar-se amb cita prèvia (telèfon 938426812) a la Direcció d'Urbanisme, Planejament i Habitatge de l'Ajuntament de Granollers (carrer de Sant Josep, núm. 7, 3ª planta, 08401 Granollers), a efectes de l'article 101.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. Per tal de donar compliment a l'article 17.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i als efectes de garantir l'accés per mitjans telemàtics, el document podrà consultar-se en el lloc web: en el lloc web <https://seuelectronica.granollers.cat>, menú d'informació pública, apartat Urbanisme, subapartat Planejament derivat aprovat.

NORMATIVA

Títol primer. Disposicions generals

Article 1. Objecte del Pla de Millora Urbana

Aquest PMU té per objecte establir l'ordenació de l'àmbit 28C en compliment dels paràmetres fixats pel POUM de Granollers.

Article 2. Marc legal

El PMU es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent i en concret, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre de Mesures Urgents en matèria urbanística.

En tot allò que no estigui previst expressament en aquest PMU, seran d'aplicació les determinacions establertes al vigent POUM.

Article 3. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

El PMU pretén donar compliment al que preveu l'art. 70 del decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 4. Vigència

Aquest instrument de planejament té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al DOG. Les determinacions d'aquest PMU obliguen tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació vigent.

Article 5. Modificacions

Es podrà modificar aquest PMU en els supòsits que estableix la Legislació urbanística vigent. Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que aquest PMU i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

Article 6. Interpretació

Els documents d'aquest PMU s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats a la Memòria.

En cas de dubte, s'estarà subjecte a les regles d'interpretació del planejament urbanístic previstes al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 7. Iniciativa

El present PMU és d'iniciativa pública, ja que el sistema d'actuació, segons el POUM, és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Correspon, també, a l'Ajuntament de Granollers la seva tramitació i aprovació.

Títol segon. Règim urbanístic del sòl

Article 8. Règim urbanístic del sòl

El sòl comprès dins l'àmbit del PMU està classificat com a sòl urbà no consolidat i esdevindrà sòl urbà consolidat, adquirint la condició de solar en execució del Pla, de conformitat amb el que disposa el Capítol I del Títol Segon del Decret Legislatiu 1/2005.

Al sòl comprès en l'àmbit d'aquest PMU li és d'aplicació la zonificació de Clau 1B-Zona residencial en illa tancada-façana ampla.

Els sistemes compresos dins l'àmbit del sector s'entendrà que són sistemes urbanístics locals, de conformitat amb el que disposa l'article 34.2 del Decret Legislatiu 1/2005 i el POUM.

L'aprofitament urbanístic es distribueix, única i exclusivament, dins de la zona referida.

Article 9. Qualificacions urbanístiques

En l'àmbit del pla de millora urbana s'estableixen les següents qualificacions urbanístiques:

- vials
- espais lliures
- zona residencial en illa tancada -façana ampla- (Clau 1B).

La regulació de les zones s'acomoda a les determinacions del POUM i la seva regulació específica continguda en aquestes Normes.



Títol tercer. Regulació de caràcter general de les zones

Article 10. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat atorgat pel POUM al PMU 28C és de 1,65 m² sostre/m² sol, que es correspon amb una superfície màxima sobre rasant de 7.984,07 m².

L'edificabilitat sota rasant no computarà, com edificabilitat atorgada al sector, si es destina a l'ús d'aparcament o trasters vinculats a l'ús dels propis habitatges.

El present PMU fixa una edificabilitat per a cada parcel·la resultant, però aquest repartiment podrà ajustar-se en el projecte de reparcel·lació sempre i quan no es superin els gàlibs volumètrics establerts.

Article 11. Densitat

La densitat màxima d'habitatges aplicable al sector és de 200 habitatges/Ha.

A més a cadascuna de les parcel·les l'hi serà d'aplicació l'article 195 de les Normes urbanístiques del POUM de Granollers que determina per a la zona de Clau 1B (residencial en illa tancada façana ampla}, una densitat màxima de 1 habitatge per cada 85 m² de sostre residencial quan es destini a regim lliure. Pel que fa a la densitat màxima de l'habitatge de protecció pública serà la que resulti d'aplicar la ràtio d'1 habitatge per cada 70 m² de sostre, per aplicació directa de la legislació urbanística vigent (DA 24 del TRLUC).

El present PMU fixa una densitat per a cada parcel·la resultant, malgrat aquest repartiment podrà ajustar-se en el projecte de reparcel·lació sempre i quan no es superi la densitat total, que és de 96 habitatges.

Parcel·la	Sostre residencial		Densitat maxima	Habitatges
P1	Règim protegit genèric	2.057,65 m ²	1 hab/70 m ² .de sostre	29
	TOTAL P1	2.057,65 m²		29
P2	Règim lliure	5.588,85 m ²	1 hab/85 m ² .de sostre	63
	Règim protegit genèric	337.57 m ²	1 hab/70 m ² .de sostre	4
	TOTAL P2	5.926,42 m²		67
TOTAL P1+P2		7.984,07 m²		96

Article 12. Parcel·les

Les zones estan distribuïdes en dues parcel·les, la qualificació urbanística següent:

Parcel·la	Qualificació urbanística	Superfície
P1	Clau 1B (HPP)-Residencial en illa tancada -façana ampla-de protecció pública	453,66 m ² .
P2	Clau 1B (HPP)-Residencial en illa tancada -façana ampla-de protecció pública	2.449,66 m ² .
Total Zones		2.903,32 m ² .

Les parcel·les podran subdividir-se, d'acord amb l'article 196.2 de les Normes urbanístiques del POUM, de manera que no s'admeten parcel·les que no disposin d'una façana mínima de 10 m.

Caldrà, no obstant, presentar un projecte amb composició unitària, al menys, per a cada tram de carrer.

Article 13. Habitatges de protecció pública

El 30 % del sostre residencial edificable màxim es destinarà a habitatges de protecció pública, de qualificació genèrica i s'ubicarà a les parcel·les P1 i P2.

Els terminis per la construcció dels habitatges protegits, per tal de garantir el compliment de l'article 83.2e del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'estableixen en les següents franges:

- Inici de les obres: fins 2 anys des de que la parcel·la adquireix la condició de solar.
- Durada i finalització de les obres: fins 3 anys des de l'atorgament de la llicència d'obres.

Article 14. Condicions d'edificació

En el present PMU es fixen els paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb Clau 1B-Residencial en illa tancada-façana ampla. Pel que no s'expliciti en aquestes Normes s'estarà subsidiàriament a les Normes urbanístiques del POUM.

Article 15. Previsions d'aparcament als edificis

S'aplicarà la mateixa previsió i condicions que estableix la normativa del POUM per a les places d'aparcament.

Títol quart. Regulació de la zona residencial en illa tancada- façana ampla (clau 1B)

Article 16. Clau 1B. Zona residencial en illa tancada-façana ampla

Les zones d'aquest PMU tenen la qualificació zona 1B-residencial en illa tancada-façana ampla.

En el present PMU es fixen alguns paràmetres pel sòl qualificat amb Clau 1B, i són els següents:

- Edificabilitat i densitat
- Altura reguladora i nombre de plantes
- Alineació de l'edificació
- Perímetre i perfil regulador
- Planta baixa
- Ocupació màxima
- Cossos sortints
- Espais lliures privats

Pel que no es reguli explícitament s'estarà al que determina el POUM per a la zona 1B.

Article 17. Edificabilitat i densitat

La superfície construïda màxima sobre rasant és de 7.984,07 m². i corresponen a l'aplicació del coeficient de 1,65 m²st/m²sòl. a la superfície de l'àmbit que és de 4.838,83 m².

L'edificabilitat sota rasant no computarà com edificabilitat assignada al sector si es destina a l'ús d'aparcament o trasters vinculats als propis habitatges.

La densitat màxima és de 200 hab/Ha. el que es correspon amb un nombre màxim de 96 habitatges.

A més a cadascuna de les parcel·les li serà d'aplicació l'article 195 del POUM de Granollers, que determina per la zona residencial en illa tancada, façana ampla (clau 1B), una densitat màxima de 1 habitatge per cada 85 m². de sostre residencial quan es destini a règim lliure i de 1 habitatge per cada 70m² de sostre residencial quan es destini a algun règim protegit d'acord a la legislació urbanística vigent.

Article 18. Altura reguladora i nombre de plantes

P1 - Es determina una altura reguladora màxima per a la P1 de 15,79 m. corresponent a PB+4 m.



P2 - A la parcel·la P2 hi ha edificació, fent cantonada, donant a dos carrers. A la part d'edificació del carrer Ripollès li correspon PB+5P. La darrera planta és reculada respecte les inferiors, com planta àtic, similar a la planta sotacoberta de l'edifici colindant existent.

L'altura reguladora ve determinada per l'altura de l'edifici construït, al carrer Ripollès, que li es mitgera, per tal d'unificar ràfecs i fronts de façana. A la part d'edificació del carrer Manresa li correspon PB. Les quatre plantes superiors es reculen 4 metres del pla de façana i la darrera planta àtic del bloc alineat al carrer Ponent es recula 7 metres del pla de façana del carrer Manresa. L'altura reguladora ve determinada per l'altura de l'edifici construït del que és continuació, per tal d'unificar ràfecs i fronts de façana.

En els plànols d'ordenació s'indica la situació i cota del punt de referència d'aplicació de la alçada reguladora màxima.

Article 19. Alineació de l'edificació

Les façanes d'ambdues parcel·les s'han alinear obligatòriament al carrer Ripollès i al carrer Manresa tal com s'indica en els plànols d'ordenació.

La planta més alta i reculada de la parcel·la P1 és només, indicativa tal i com s'indica en els plànols d'ordenació.

Article 20. Perímetre i perfil regulador

Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes i en la seva evolvent. Queda reflectit en els plànols d'ordenació.

Article 21. Planta baixa

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 m. i es regularà com s'indica a l'article 69 de les Normes urbanístiques del POUM.

Article 22. Ocupació màxima

L'ocupació màxima sobre rasant queda determinada pel perímetre regulador fixat en cadascuna de les parcel·les, en cap cas pot ampliar-se, però sí reduir-se.

L'ocupació màxima sota rasant podrà ser la totalitat de cadascuna de les parcel·les.

Article 23. Cossos sortints

En les edificacions de la parcel·la P1 i P2 s'aplicarà la normativa del POUM (Articles 73 i 74), menys pel que fa al vol màxim que es fixa en 80 cm. per a totes les façanes.

Les façanes a l'interior d'illa es regulen d'acord amb la normativa del POUM.

L'altura mínima lliure entre la voravia i la part inferior del cos sortint serà de 4,00 m.

En ambdues parcel·les es podran col·locar els elements de filtre solar orientables a la part més exterior del vol màxim.

Article 24. Espais lliures privats

A la parcel·la P2 es permeten piscines i disposar-hi les rampes d'accés a l'aparcament. Es promouran les zones enjardinades, també en les parts situades damunt de l'aparcament. No es permetran edificacions auxiliars.

En aquesta parcel·la es recomana fer un únic aparcament, amb accés a la part no ocupada per a la edificació, podent ocupar tota la superfície privada, i com a màxim de 3 plantes soterrànies.

Títol cinquè. Regulació dels sistemes

Article 25. Definició

S'entenen com a sistemes aquells elements fonamentals de l'ordenació del territori que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del POUM i del PMU en matèria de comunicacions, serveis tècnics i mediambientals i espais lliures.

Article 26. Classificació dels sistemes

Els sòls destinats per aquest PMU a sistemes es classifiquen de la forma següent:

- Sistema viari. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de la vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i els sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.
- Sistema d'espais lliures. Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures, d'ús i domini públic, destinats a dotar al sector de parcs i jardins per al lleure i esbarjo de la població.

S'admetrà la utilització del subsòl d'espais lliures per a la ubicació d'un aparcament públic que sense computar a efectes d'edificabilitat, es gestionarà mitjançant qualsevol dels sistemes previstos en el règim local.

Article 27. Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

En els plànols d'ordenació es delimiten els sòls destinats a sistemes al present PMU.

Article 28. Titularitat i afectació del sòl destinat a Sistemes

Els sòls qualificats com a Sistemes queden vinculats a aquesta destinació. Tots els sòls qualificats en aquest PMU seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Títol sisè. Gestió del Pla de millora urbana

Article 29. Polígon d'Actuació Urbanística

El polígon d'actuació urbanística és l'àmbit territorial per a dur a terme la gestió urbanística integrada. El present PMU es desenvoluparà per un únic polígon d'actuació urbanística coincident amb l'àmbit del sector.

Article 30. sistema d'actuació urbanística

El POUM determina com a sistema d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió o execució del planejament urbanístic en l'únic polígon delimitat el de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació regulada a la secció quarta del capítol III del Títol Quart de la Llei d'urbanisme i a la subsecció tercera de la secció segona del Capítol II del Títol cinquè del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 31. Projecte de reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el corresponent Projecte de reparcel·lació de conformitat amb la secció primera del Capítol III del Títol Quart de la Llei d'urbanisme.

Article 32. Aprofitament urbanístic



Ajuntament de Granollers
Direcció de Serveis d'Urbanisme,
Activitats i Habitatges

Àrea de Territori
i Sostenibilitat

C. Sant Josep, 7, 3a planta
Tel. 93 842 66 50
08401 Granollers
urbanisme@granollers.cat

NIF P-0809500-B

L'Ajuntament de Granollers rebrà una cessió d'aprofitament urbanístic equivalent al 10% de l'aprofitament, d'acord amb els criteris que es fixin al Projecte de Reparcel·lació.

Article 33. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

El present PMU no precisa directament les característiques i el traçat de les obres bàsiques d'urbanització sinó que, d'acord amb el que disposa l'article 65.2.e) de la Llei d'urbanisme, aquestes obres es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

Article 34. Projecte d'obres d'urbanització complementàries.

Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques poden ser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris, que ha d'aprovar l'Ajuntament, d'acord amb l'article 87.6 de la Llei d'urbanisme.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

Granollers, 29 de maig de 2025

La secretària, per delegació
Gisela Bou i Garriga