



EDICTE

El Ple de l'Ajuntament de Granollers, en sessió celebrada el dia 27 d'octubre de 2020, va acordar aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana del sector PAU 131 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, 3^a 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.

«PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PAU 131

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Capítol 1r DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Definició.

Aquestes Normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana. Determinen, junt amb la resta de la documentació escrita i els plànols normatius de la documentació gràfica, les condicions d'edificació i urbanització.

Art.2 Àmbit.

El present PMU es desenvolupa sobre el sector del PAU131. Es troba en una àrea del municipi de Granollers situada a llevant del carrer Girona i que llinda amb el carrer Minetes pel nord, el carrer Tetuan per l'est, el Camp Municipal de Futbol pel sud i el carrer Agustina d'Aragó per l'oest.

Art. 3 Marc Legal.

El Pla de Millora Urbana s'ha redactat d'acord amb el que preveu el Pla d' Ordenació Urbanística Municipal vigent. També es redacta d'acord amb allò que es preveu als articles 12 i 13 de les Normes Urbanístiques del POUM per al desenvolupament del Pla en sol urbà, amb les precisions i paràmetres de les tipologies específiques i de les ordenances d'edificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El Pla de Millora Urbana s'adapta al contingut que fixa l'article 70 de la Llei d'Urbanisme (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012) i als articles del 84 al 89 i 90 i 91 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art.4 Contingut.

El Pla de Millora Urbana conté els documents següents:

- MEMÒRIA
 - Objecte del Pla de millora urbana. Iniciativa i procedència de la seva formulació.
 - Marc jurídic
 - Informació urbanística de l'àmbit. Delimitació del sector.
 - Justificació de la necessitat de la iniciativa. Oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents
 - Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació.
 - Càlcul de l'Aprofitament Urbanístic.
 - Justificació del nombre d'habitatges.
- ANNEXOS A LA MEMÒRIA
 - Fitxa de dades urbanístiques PAU131
 - Fitxa cadastral
 - Documentació fotogràfica
- NORMES URBANÍSTIQUES
 - capítol 1r disposicions generals
 - capítol 2n gestió del pla de millora urbana
 - capítol 3r règim urbanístic del sòl
 - capítol 4t desenvolupament del pla de millora urbana
 - capítol 5è regulació dels sistemes públics
 - capítol 6è condicions d'edificació i ús
 - capítol 7è urbanització



- AVALUACIÓ ECONÒMICA
- PLA D'ETAPES
- INFORME AMBIENTAL
- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Art. 5 Vigència i revisió.

La vigència del Pla de Millora Urbana és indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació o revisió.

Art. 6 Modificacions.

Les modificacions del Pla de Millora Urbana hauran de respectar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i els criteris generals d'estructura de l'ordenació definits en aquest mateix Pla. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions i perímetre de l'àmbit del Pla de Millora Urbana, ocasionades per l'adaptació al lloc, que no suposin variacions de superfícies i d'edificabilitat superiors al 1 %.

Art. 7 Aplicació supletòria del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

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

Capítol 2n GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 8 Sistema d'actuació

El sistema d'actuació urbanística del PMU és la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica que es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística.

Capítol 3r RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9 Elements de regulació

La regulació jurídic-urbanística del sòl inclòs en el Pla de Millora Urbana està determinada per la seva ordenació, que assigna els usos detallats del sòl mitjançant la seva qualificació en sistemes i zones.

Art. 10 Deures i càrregues derivades del Pla de Millora Urbana

La propietat del sector PAU131 haurà de cedir a favor de l'Ajuntament els terrenys destinats a vials i espais lliures. També haurà de cedir el sol necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La Propietat del sector haurà d'urbanitzar l'espai públic de cessió al seu càrrec. Constituirà la garantia equivalent al 12% del valor de les obres d'urbanització, segons previsió de l'article 107.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, DL 1/2010. La constitució d'aquesta

garantia és condició d'eficàcia de l'executivitat d'aquest Pla de Millora Urbana. Per aquest motiu, d'acord amb allò previst per l' article 106.3 DL1/2010, els propietaris de l' àmbit constituiran aquesta garantia en el termini màxim d' 1 any des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana.

Els terrenys de cessió obligatòria, hauran de ser lliurats a l' Ajuntament en ple domini i lliures de càrregues en el moment d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. En quant a les obres d'urbanització dels terrenys qualificats com a sistemes, seran lliurades a l' Ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució, en aquest cas de la propietat del sector PAU131, segons allò previst per l' article 169.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Capítol 4t DESENVOLUPAMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 11 Règim general.

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

Art. 12 Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que es redacti pel desenvolupament del Pla es tramitarà d'acord amb allò previst als articles 89 i 119.2 del DL 1/2010 de 3 d'agost. S'adaptarà a la configuració bàsica detallada en els plànols d'ordenació del Pla de Millora Urbana, i inclourà, si cal, les obres de reurbanització del carrer d'Agustina d'Aragó les quals en el cas que formin part del Projecte d'Urbanització, no aniran a càrrec dels titulars del PMU 131.

Art. 13 Projecte de reparcel·lació.

La reparcel·lació haurà de distribuir el sòl d'aprofitament privat de manera que es correspongui amb les determinacions de la documentació gràfica d'ordenació normativa del present Pla de Millora Urbana.

Capítol 5è REGULACIÓ DELS SISTEMES PÚBLICS

Art. 14 Sistema Viari

La regulació del sistema viari serà el mateix que l'establert als articles 153 al 160 del POUM.

Art. 15 Sistema d'espais lliures

La regulació del sistema d'espais lliures serà el mateix que l'establert als articles 165 al 170 del POUM.

Capítol 6è CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS



Art. 16 Regulació de paràmetres específics.

Aquest Pla de Millora Urbana adopta la regulació dels paràmetres fixats per la Normativa Urbanística i les Ordenances d'Edificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

Art. 17 Tipus d'edificació.

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

Edificació adscrita al sistema d'ordenació segons alineació de vial i a la zona Residencial en illa tancada amb façana ampla, Clau 1B, articles del 194 al 197 de la normativa del POUM.

Les condicions d'edificació, tant de caràcter general com específiques del sistema d'ordenació segons alineació de vial són les que fixa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el seu Títol III, Capítols 1, 2 i 3, articles del 66 al 87.

La Clau 1B (HP) s'ordena igual que la Clau 1B, i només es diferencia en que el seu sostre residencial es destina a habitatges protegits.

Art. 18 Sostre màxim i nombre d'habitatges.

El total de sostre edificable del sector és de 8680,00 m², dels quals 8074,43 m² es destinaran a habitatge i la resta, 605,57 m², a altres usos establerts a l'article 179 de les Normes Urbanístiques del POUM.

La densitat d'habitatges que s'especifica a la fitxa urbanística del PAU 131, a raó de 250 habitatges/hectàrea, implica que corresponen al sector un màxim de 107 habitatges, però per tal de complir amb la densitat màxima d'habitatges de l'article 195 Normes Urbanístiques del POUM, el número màxim d'habitatges per tipologia d'habitatge és el següent:

- Habitatge Lliure (70%): 5.652,10 m²st - 66 habitatges
- Habitatge Protegit règim General (20%): 1.614,89 m²st - 25 habitatges
- Habitatge Protegit règim Concertat (10%): 807,44 m²st - 12 habitatges

Art. 19 Alçada reguladora i nombre de plantes.

El nombre de plantes dels edificis es reordena tot mantenint el sostre edificable màxim establert pel POUM, de la següent manera:

- bloc amb front al carrer Minetes:
 - Planta Baixa + 4 Plantes Pis + 1 Planta Àtic (reculada 2,80m de les façanes a carrers), ARM = 19,90m*
 - Planta Baixa + 4 Plantes Pis, ARM = 16,80m*

*Aquest bloc s'acull a les alçades reguladores marcades per edificis enfront vial de menys de 14m d'amplada, per expressa voluntat de minimitzar-ne la seva alçada i així el seu impacte en relació amb l'entorn. Totes les cobertes d'aquest bloc seran planes.

- bloc amb front al carrer Agustina d'Aragó:

- Planta Baixa + 3 Plantes Pis + 1 Planta Àtic (reclada 2,80m de les façanes a carrers), ARM = 16,80m
- Planta Baixa + 3 Plantes Pis, ARM=13,70m

Totes les cobertes d'aquest bloc seran planes.

- bloc amb front al nou vial: Planta Baixa + 4 Plantes Pis, ARM=17,75m

Coberta plana o inclinada (si el vol generar espai sotacoberta).

- bloc amb front al carrer Tetuan: Planta Baixa + 1 Planta Pis, ARM=7,50m

Coberta plana o inclinada (si el vol generar espai sotacoberta).

Art. 20 Fondària edificable màxima.

- bloc amb front al carrer Minetes: PEM=15,00m
- bloc amb front al carrer Agustina d'Aragó: PEM=15,00m
- bloc amb front al nou vial: PEM=14,95m
- bloc amb front al carrer Tetuan: PEM=9,00m

Art. 21 Usos.

El Pla de Millora Urbana adopta la regulació d'usos del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent d'aplicació de la zona residencial en illa tancada, façana ampla (clau 1B).

El sostre residencial de la clau 1B (HP) s'haurà de destinar a habitatges de protecció oficial.

Art. 22 Ús d'habitatge.

El Pla de Millora Urbana preveu l'ús d'habitatge com a ús principal en tot el seu àmbit.

Es contempla la seva ubicació en la totalitat de sostre edificable excepte en la planta baixa del bloc sud.

Art. 23 Ús comercial.

Podrà implantar-se en les plantes baixes. Regulat als articles del 120 al 122 de la Normativa Urbanística del POUM de Granollers.

Art. 24 Ús d'aparcament.

Les reserves de places d'aparcament queden regulades als articles del 123 al 126 de la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 25 Altres usos i activitats compatibles.

Són usos compatibles en el sector els que marca l'article 197 de la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Capítol 7è URBANITZACIÓ

Art. 26 Projecte d'Urbanització.



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

NIF P-0809500-B

El Projecte d'Urbanització que s'ha de desenvolupar a continuació d'aquest PMU fixarà exactament el tractament constructiu de la superfície de sòl públic dins l'àmbit: la vorera est del carrer Agustina d'Aragó, el nou vial, la vorera oest del carrer Tetuan i les dues zones verdes ubicades al nord i al sud. En el cas que sigui necessari per la coordinació de les obres d'urbanització, es podrà incloure també en el projecte d'urbanització la resta de secció útil del carrer Agustina d'Aragó, malgrat quedi fora l'àmbit, per tal d'aconseguir una coherència de criteri en tota la seva amplada.

Els projectes hauran d'assolir el grau de definició de projecte d'execució i recolliran les determinacions sobre els continguts que s'expressen en el plànols i la definició de les xarxes d'abastament al seu servei.»

Granollers, 9 de desembre de 2020

La secretària, per delegació

Gisela Bou Garriga