

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA
per la modificació volumètrica
en l'àmbit del PAU 28A, del POUM de GRANOLLERS

Manuel
Monfort
Pastor - DNI
[REDACTED]
(AUT)

Motiu: Diligència
del Secretari
General: APROVAT
PEL PLE EN DATA
26/11/2024
Data: 2024.11.27
10:25:14 +01'00'

INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE
L'ARC METROPOLITÀ DE BARCELONA, SESSIÓ DEL 3 D'OCTUBRE DEL 2024

TORRES
VILELLA
MARCEL -

Firmado digitalmente
por TORRES VILELLA
MARCEL - [REDACTED]
Fecha: 2024.11.18
12:53:42 +01'00'

[REDACTED]
LIDIA
TORRES (R:
B58607011)

Firmado
digitalmente por
[REDACTED] LIDIA
TORRES (R:
B58607011)
Fecha: 2024.11.18
12:53:00 +01'00'

CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA URBANA

0. NOTA PRÈVIA

A. MEMÒRIA

A.0 INTRODUCCIÓ

0.1 Objecte

0.2 Iniciativa

0.3 Redactor

A.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

1.1. Situació

1.2. Delimitació

1.3. Estat actual

1.4. Estructura de la propietat

A.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

2.1. Fitxa del POUM sobre el PAU 28A i articles que li són d'aplicació

2.2 Normativa del POUM per desenvolupar el PMU

A.3 JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA URBANA

A.4 OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA

A.5 PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA

5.1 Disposicions comunes a tots els sistemes d'ordenació de l'edificació

5.2 Sistema d'ordenació d'edificació segons alineació a vial

A.6 COMPARATIVA ENTRE EL PAU-28A I EL PLA DE MILLORA URBANA

A.7 EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

A.8 CONCLUSIÓ

B. ANNEXES

B.1 NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

CAPÍTOL 1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

CAPÍTOL 2. DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

0.NOTA PRÈVIA

PLA DE MILLORA URBANA DEL PAU-28A

MODIFICACIONS INCORPORADES AL DOCUMENT DE JUNY DE 2024

1.- En relació a l'informe emès per la comissió d'Urbanisme

1.1.- *“Cal ajustar al conjunt del document la terminologia emprada indicant inequívocament que l'altell que ara es possibilita a la franja de 7 metres d'alçada reguladora serà emprat únicament per a instal·lacions i serveis tècnics.”*

S'ha modificat el text *“Elements tècnics i serveis”*, pel text *“instal·lacions i serveis tècnics”* a la pàgina 23, en el penúltim paràgraf del punt 5.2 i a la pàgina 26, en l'article 10 de la Normativa urbanística

1.2.- *“A la pàgina 4, al tercer paràgraf de l'apartat 1.1, s'hi indica que el Projecte de Reparcel·lació és en execució del planejament aprovat definitivament en data 28 de setembre de 2008. Al paràgraf anterior s'indica que la primera aprovació definitiva del POUM va ser en data 28 de setembre de 2006.”*

S'ha modificat a la pàgina 5 la data correcte de l'aprovació a 28 de Setembre del 2006

1.3.- *“A la pàgina 20, a la darrera frase de la cita de l'article 88 hi sobra el text “Portal Jurídicde Catalunya 55”*

S'ha eliminat de la pàgina 21, la darrera frase de la cita de l'article 88 “Portal jurídic de Catalunya^a”

1.4.- *“ la pàgina 25, a la darrera frase de l'article 10, es cita el plànol d'ordenació número 5.El PMU en el seu actual contingut no disposa de plànol d'ordenació 5 i cal interpretar que ha de fer-se referència al plànol d'ordenació número 1.*

S'ha modificat, a la pàgina 26, a la darrera frase de l'article 10, plànol d'ordenació nº 5 per plànol d'ordenació nº 1

2.- En relació a un error tipogràfic del text

En l'apartat de **NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA**, per error tipogràfic posava **CAPITOL 3**, però aquest capítol no existeix, li correspon el **CAPITOL 2**

A. MEMÒRIA

A.0 INTRODUCCIÓ

0.1 Objecte

L'objecte del present Pla de Millora Urbana és el d'establir una regulació volumètrica específica del sostre de nova implantació, en l'àmbit delimitat per aquest. L'actual configuració de les parcel·les resultants del PAU 28A provoca dificultats en la materialització del sostre previst en el planejament de manera integrada en el teixit urbà existent i consolidat de l'entorn.

Per tal de desenvolupar l'àmbit del PAU 28A es proposa una planta baixa amb continuïtat del forjat per tal d'aconseguir una superfície i alçada del local optimitzada i adequada per a la instal·lació d'un operador d'ús terciari, i alhora donar continuïtat volumètrica amb les edificacions de l'interior d'illa.

Aquesta tipologia d'usos terciarissovint requereixen d'unes zones per a la instal·lació de la maquinària i serveis; amb el PMU es vol replicar l'alçada que té l'edificació en planta baixa de la parcel·la colindant, que té una alçada de 7 m, per la generació d'un altell just al límit de la propietat. D'aquesta manera s'assoleix un doble objectiu, no deixar la mitgera de la parcel·la veïna a la vista i generar un altell a la parcel·la 3 per tal d'instal·lar la maquinària i serveis del local d'ús terciari.

0.2 Iniciativa

La iniciativa d'aquest Pla de Millora Urbana és privada, i es formula per un dels propietaris de l'àmbit, que és:

FAMTOR, S.L.
CIF: B58607011
Adreça fiscal: c. Galileu Galilei, nº 7, planta 4
08403 Granollers

0.3 Redactor

Marcel Torres Vilella
NIF [REDACTED]
arquitecte

A.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

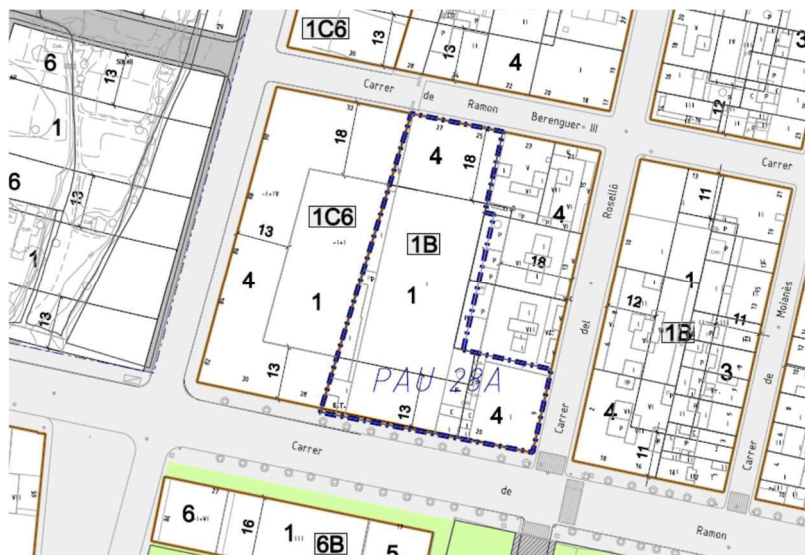
1.1. Situació

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana coincideix amb les parcel·les resultants del polígon que va definir el POUM de Granollers, el PAU 28A.

El PAU 28A se situa en una part de l'illa conformada pels carrers Ramon Llull, Rosselló, Ramon Berenguer III i Ponent, de Granollers. El PAU 28A va ser delimitat en el POUM de Granollers, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 28 de setembre de 2006, i publicada la seva normativa en el DOCG de 12 de gener de 2007. Aquest PAU es manté, amb les mateixes característiques, en el Text Refós del POUM de Granollers, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 31 d'octubre de 2012 i publicat en el DOCG, als efectes de la seva executivitat, el 15 de març de 2013. Aquest polígon, de petita dimensió, es va definir per tal de que prèviament a poder concedir llicències d'edificació, era necessari procedir al desenvolupament dels projectes de reparcel·lació.

Al desembre de 2008, INMOGRA, SA i Habitatges Lull, SL, en execució del planejament aprovat definitivament el 28 de setembre de 2006, van subscriure una reparcel·lació voluntària d'aquest PAU 28A, i de comú acord entre els propietaris que integraven l'àmbit d'actuació, es va definir la redistribució equitativa dels beneficis i càrregues de l'ordenació del polígon, amb l'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris de les primitives parcel·les en proporció als seus respectius drets.

La superfície d'aquest PAU 28A era de 2.548,85 m². La reparcel·lació voluntària d'aquest polígon es troba inscrita en el registre de la propietat de Granollers. Les finques adjudicades, que tenen una superfície de 2.529,29 m², es troben afectades per les càrregues d'urbanització i s'inscriu la finca de cessió de sistema viari, de 19,56 m², a nom de l'Ajuntament de Granollers; es tracta d'una resta de viari que correspon a l'alineació de vial en el carrer de Ramon Llull.



Situació del PAU 28A, en el text refós del POUM de Granollers, aprovat definitivament el 31 d'octubre de 2012 i publicat en el DOCG, als efectes de la seva executivitat, el 15 de març de 2013



Encaix del PAU 28A en l'illa dels carrers Ramon Llull, Rosselló, Ramon Berenguer III i Ponent. Granollers

L'entorn d'aquest PAU 28A és una zona de creixement irregular, amb diverses particularitats dins la mateixa illa on se situen, tant edificis plurifamiliars desenvolupats totalment mitjançant els paràmetres definits en l'àrea d'actuació UA 23-1B com edificis plurifamiliars provinents de l'antiga trama urbana del PGO de Granollers.

Fitxa i plànol del sector:



AJUNTAMENT DE
GRANOLLERS

Dades urbanístiques dels PAU, PMU i Sectors urbanitzables

Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Granollers // Document Text refós // 2006

Nom: PAU 28A
Classificació del Sòl: Sòl urbà no consolidat
Zonificació: 1B-Zona residencial en illa tancada -Façana ampla-

Superfície Àmbit: 2.536 m2
Superfície de Sòl Públic: 26 m2
Superfície de Vial Públic: 26 m2
Superfície de Verd Públic: - m2
Superfície d'Equipament Públic: - m2

Ordenació: Vinculant
Índex d'Edificabilitat Bruta: Veure plànol m2st/m2s
Sostre: Veure plànol m2
Densitat d'Habitatges: 200 Hab / Ha
Cessió Aprofitament Urbanístic: 10%

Usos: Segons zonificació
Desenvolupament: Projecte de reparcel·lació + Projecte d'urbanització

Sistema Actuació: Per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
Sostre d'HPP: 30%

Objectius:

-Transformació d'usos, dotar de sostre d'HPP i la seva reconversió en quan a l'estructura fonamental, edificació existent i usos principals, amb increment de l'edificabilitat.

Observacions:

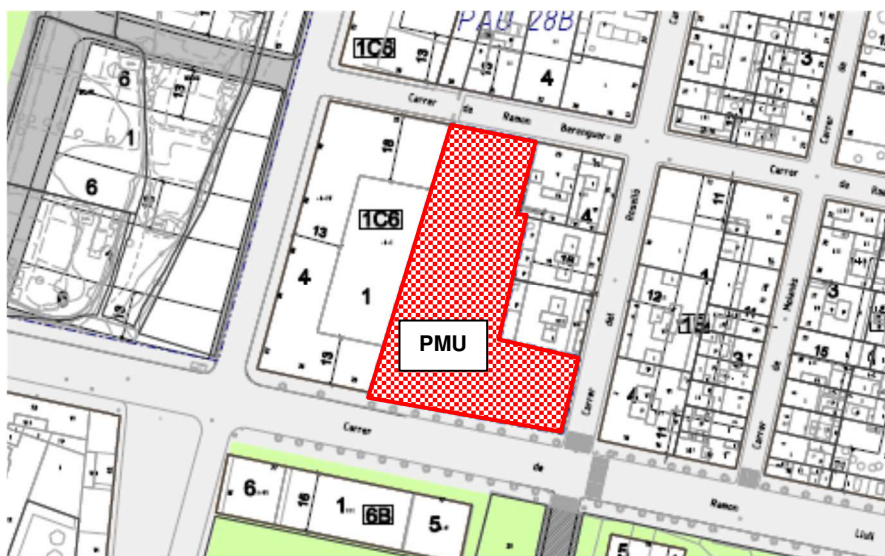
-Procedeix de l'anterior PECU-28 del PGOU'84 que no va arribar a executar-se.
-S'ha dividit en els PAU 28A, PAU 28B, PAU 28D i PMU 28C.

Plànol del sector

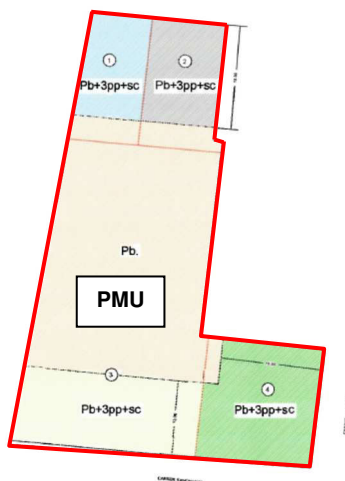


1.2. Delimitació

El Pla de Millora Urbana, objecte del present document, comprèn la totalitat de l'àmbit del PAU 28A, si bé la modificació volumètrica, afecta únicament a la parcel·la resultant núm. 3 del projecte de reparcel·lació. L'àmbit del Pla el conformen les parcel·les resultants elaborat el desembre de 2008 i inscrit en el Registre de la propietat de Granollers al juny de 2010. La superfície del PAU 28A era de 2.548,85 m² i la del Pla de Millora Urbana és la mateixa. El Pla no ordena la superfície de 19,56 m² que corresponen a la superfície de viari ja cedida a l'Ajuntament de Granollers i inscrita al seu nom.



Delimitació del Pla de Millora Urbana, en el text refós del POUM de Granollers



Delimitació del Pla de Millora Urbana, en el projecte de reparcel·lació voluntària del PAU 28A

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana que es tramita, està conformat per les finques registrals següents, amb la superfície (dada extreta del projecte de reparcel·lació voluntària en la qual s'obtenen les dades d'un aixecament topogràfic) que a continuació es detalla:

| Parcel·la | Núm. finca | Superfície |
|-----------|------------|-------------------------|
| 1 | 50.286 | 257,12 m ² |
| 2 | 50.287 | 288,85 m ² |
| 3 | 50.288 | 1.554,46 m ² |
| 4 | 50.289 | 428,36 m ² |

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| SUPERFÍCIE PMU | 2.529,29 m² |
|-----------------------|-------------------------------|

1.3. Estat actual

En el moment de la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana, la parcel·la núm. 1, 2 i 3, es troben lliures d'edificació i sense ocupació ni activitat i delimitades per una tanca a línia amb les voreres actuals; i la parcel·la núm. 4 té una edificació en planta baixa, de superfície de sostre, de 1.668,32 m².

El Pla delimita a ponent amb l'edifici que va configurar la UA 23-1B del PGO de Granollers (Ramon Llull, núm. 28) i a l'est amb l'edifici del carrer Ramon Berenguer III, núm. 23 i els edificis del carrer Rosselló, núm. 11 i 13.

La topografia de l'àmbit presenta un pendent quasi constant, del 2%, ascendent cap a nord. La diferència de nivell de l'àmbit, en el sentit nord-sud és d'1,50 m (entre el carrer Ramon Llull i el carrer Ramon Berenguer III) i en el sentit oest-est és inapreciable (entre el carrer Ponent i el carrer Rosselló).



Vista de l'àmbit des del carrer de Ramon Llull – carrer Rosselló



Vista de l'àmbit des del carrer de Ramon Berenguer III

1.4. Estructura de la propietat

L'àmbit del Pla de Millora Urbana està integrat per quatre finques registrals, i un titular privat i dos públics. Posteriorment a la reparcel·lació de l'any 2008, l'estructura de la propietat ha variat mitjançant contractes de compra-venda. La propietat del sòl és la següent:

| Parcel·la | Núm. finca | Ref. cadastral | Titularitat |
|-----------|------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | 50.286 | 0875522DG4007G0001EB | FAMTOR, SL |
| 2 | 50.287 | 0875523DG4007G0001SB | AJUNTAMENT DE GRANOLLERS |
| 3 | 50.288 | 0875524DG4007G0001ZB | FAMTOR, SL |
| 4 | 50.289 | 0875525DG4007G0001UB | INMOGRA, SA |

La descripció de les parcel·les, segons el projecte de reparcel·lació voluntària esmentat, és la següent:

Parcel·la 1: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície dos-cents cinquanta-set metres amb dotze decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de 9 habitatges, sis d'ells de protecció oficial en règim concertat, i tres de règim lliure. LLINDA: al Nord, amb carrer Ramon Berenguer III, en una longitud de 10,76 m; a l'Est, amb parcel·la resultant número 2, en una longitud de 22,25 m; a l'Oest, amb parcel·la de sòl urbà, en una longitud de 22,36 m, i al Sud, amb la parcel·la resultant número 3, en una longitud de 12,37 m".

Ref. Cadastral 0875522DG4007G0001EB

Parcel·la 2: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície dos-cents vuitanta-vuit metres amb vuitanta-cinc decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de dotze habitatges, de protecció oficial en règim general. LLINDA: al Nord, amb carrer Ramon Berenguer III, en una longitud de 12,85 m; a l'Est, amb sòl urbà, en línia trencada de 20,29, 1,55 i 1,89 m; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 1, en una longitud de 22,25 m; i al Sud, amb parcel·la resultant número 3, en una longitud de 14,40 m".

Ref. Cadastral 0875523DG4007G0001SB

Parcel·la 3: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície mil cinc-cents cinquanta-quatre metres amb quaranta-sis decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de 15 habitatges de règim lliure. LLINDA: al Nord, amb parcel·les resultants 1 i 2, en una longitud de 12,37 i 14,40 m respectivament; a l'Est, amb sòl urbà i parcel·la resultant número 4, en línia trencada de 32,07, 1,49 i 21,07 m; a l'Oest, amb sòl urbà, en una longitud de 53,28 m, i al Sud, amb carrer Ramon Llull, en un front de 32,10 m".

Ref. Cadastral 0875524DG4007G0001ZB

Parcel·la 4: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície quatre-cents vint-i-vuit metres amb vuitanta-sis decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de 15 habitatges de règim lliure. LLINDA: al Nord, amb sòl urbà, en una longitud de 20,57 m; a l'Est, amb el carrer Rosselló, amb una longitud de 20,68 m; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 3, amb una longitud de 21,07 m; i al Sud, amb el carrer Ramon Llull, amb una longitud de 20,52 m".

Ref. Cadastral 0875525DG4007G0001UB

A.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El planejament urbanístic d'aplicació al present Pla de Millora Urbana és el Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) de Granollers, aprovat el seu Text Refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 31 d'octubre de 2012 i publicat en el DOCG, als efectes de la seva executivitat, el 15 de març de 2013.

El POUM de Granollers va delimitar a l'any 2012, entre d'altres polígons, el PAU 28A.



Text refós del POUM de Granollers. PAU 28A

2.1. Fitxa del POUM sobre el PAU 28A i articles que li són d'aplicació

En l'Article 237 Llistat de polígons d'actuació urbanística del POUM, es detalla el següent respecte al PAU 28A:

| Nom | Zonificació | M2 àmbit | ieb | M2 sostre | AU | densitat | Reserva hpp |
|---------|-------------|----------|-----|-----------|-----|------------|-------------|
| PAU 28A | 1B | 2.536 | s/p | 6.156 | 10% | 200 hab/Ha | 30% |

La clau urbanística 1B que estableix el POUM de Granollers s'equipara a la clau urbanística R3 segons l'Ordre TES/195/2019.

Per una banda, la zona residencial en illa tancada, façana ampla (clau 1B), es troba regulada als articles del 194 al 197 de les Normes Urbanístiques del POUM.

ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA, FAÇANA AMPLA (CLAU 1B)

Article 194. Objectius

Es tracta d'una zona on s'ha produït una àmplia transformació per agrupació de parcel·les suburbanas antigues, o bé que disposa des del seu inici de les característiques típiques d'eixample en quant a l'ample dominant de la façana.

L'objectiu del POUM per a aquesta zona és completar la transformació de les parcel·les però de manera que s'impedeixi el pas d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar en les parcel·les estretes, tal com ha estat habitual fins a l'actualitat.

Article 195. Sistema d'ordenació i densitat màxima admesa

1. S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació de vial.
2. La densitat màxima per a habitatges en lliure mercat resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge del solar entre alineacions i sobre rasant per 85. La fracció igual o superior a 0,50, s'arrodonirà per sobre.
3. La densitat màxima per a habitatges en alguna modalitat de protecció pública resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge del solar entre alineacions i sobre rasant per 65. La fracció igual o superior a 0,50, s'arrodonirà per sobre.

Article 196. Condicions d'edificació

1. Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes.
- c) Perímetre regulador.
- d) Espai lliure interior d'illa.
- e) Façana.
- f) Façana posterior.
- g) Cossos sortints.
- h) Mitgera.
- i) Construccions auxiliars.
- j) Tanques.
- k) Reculada.

Els paràmetres b), c) i d), resten definits en els plànols d'ordenació.

a) Parcel·la:

1. La parcel·la mínima es defineix per l'amplada mínima amidada a la línia de façana, i serà de 5 metres per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar entre mitgeres, i de 6 metres per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres.

Excepcionalment es permetrà l'edificació només per a l'ús d'habitatge unifamiliar en parcel·les d'amplada inferior a 5 metres quan sigui impossible materialment augmentar l'amplada de la parcel·la. Quan l'amplada sigui inferior a 5 metres caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics. S'hi admet altres usos compatibles amb l'habitatge.

2. No s'admet la subdivisió de les parcel·les actuals si les resultants o alguna d'elles no disposen de façana mínima de 10 m.

3. Les parcel·les passants, és a dir, amb façana a dos carrers oposats, tindran la mateixa consideració que si es tractés de dues parcel·les, una amb façana a cada carrer, i la partió entre elles al mig de l'illa.

b) Altura reguladora màxima:

1. L'altura reguladora màxima i el nombre de plantes queden fixats, per a les parcel·les en els plànols d'ordenació.

2. Tanmateix, per als sòls a ordenar mitjançant PMU o PEU, aquest paràmetre pot arribar a l'altura corresponent a una planta més de la prevista en les illes contigües.

c) Perímetre regulador:

1. Resta reflectit en els plànols d'ordenació.

2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.

d) Espai lliure interior d'illa:

L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació.

e) Façana.

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) Façana posterior:

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

g) *Cossos sortints.*

S'aplicarà l'article 73 d'aquestes Normes Urbanístiques.

h) *Mitgera.*

S'aplicarà l'article 84 d'aquestes Normes Urbanístiques.

i) *Construccions auxiliars:*

A l'espai interior de l'illa, quan no s'hi pot edificar una planta, es permetran construccions auxiliars d'una sola planta col·locades al fons de la parcel·la sempre que:

a) No ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa.

b) Se separin almenys 3,00 m. de la façana posterior de l'edifici principal.

c) Altura màxima 3,00 m. al punt més alt.

j) *Tanques:*

1. L'altura màxima de les tanques serà de 2 metres, excepte que es tracti de façana al carrer o a espais lliures públics, en quin cas es permetrà de 3,00 metres.

2. Les tanques que facin front a la via pública o a espais lliures públics hauran d'ésser acabats com a façanes.

k) *Reculades:*

Segons article 87.

Article 197. Condicions d'ús.

1. És ús global el d'habitatge, restringit a unifamiliar a les parcel·les inferiors a la mínima.

2. Per a les parcel·les que compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:

a) Hotel·ler.

b) Restauració.

c) D'ús terciari petit i mitjà.

d) Oficines.

e) Educatiu.

f) Recreatiu, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

g) Esportiu.

h) Sòcio-cultural.

i) Sòcio-sanitari.

j) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

3. Per a les parcel·les que no compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:

a) Restauració.

b) D'ús terciari petit.

c) Oficines.

d) Industrial de baix impacte de tipus I, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

4. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal.

Per altra banda, també li es d'aplicació també el títol tercer de les Normes Urbanístiques del POUM referit a les disposicions comunes de l'ordenació, de l'ús i condicions d'habitabilitat, que inclou, entre d'altres, la regulació de la relació de la planta baixa respecte el carrer (article 69) i la regulació de l'altura màxima de les edificacions situades a l'espai lliure interior d'illa (article 86)."

Article 69

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Als altells corresponents se'n defineixen les condicions en funció del sistema d'ordenació.

La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m, o paviment de ciment Pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m.

En relació al carrer, i per tant en alineació a vial, és planta baixa aquella que té el seu paviment entre +60 cm. i -60 cm. de la cota del carrer.

En relació al terreny, i per tant en edificació aïllada, la planta baixa es defineix per relació amb la planta soterrani, segons l'article 70.2.

2. Alçades.

a) L'altura lliure mínima de la planta baixa per a l'ordenació segons alineacions a vial, serà de:

- 2,80 metres pels vials d'ample inferior a 14,00 m.,
- 3,50 m. per amples de vial de catorze (14) metres o més.

b) L'altura lliure mínima de la planta baixa per a l'ordenació aïllada i volumetria específica serà de:

- 2,60 m. per a l'habitatge unifamiliar, i 2,80 m. per al plurifamiliar.
- Ús industrial i comercial: 3,50 m.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

4. Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local que hi ha situat a la pròpia planta baixa i no tenen accés independent des de l'exterior.

a) Se separen un mínim de 3 m de la/es façana/es als vials als quals afronti la finca.

b) L'altura útil mínima, per sobre i per sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.

c) La seva superfície no computa a efectes del càlcul de densitat quan la planta baixa es destini a ús d'habitatge.

5. La regulació detallada de zones pot limitar, a algunes d'elles, la possibilitat de construir-hi entresols.

6. Les escales per a accedir a l'attell des de la planta baixa s'hauran d'incloure al mateix, a no ser que es tracti d'escales transparents i adossades al front de l'attell, en quin cas podran situar-se a l'espai de separació a la façana, amb una separació mínima de 1,50 m. respecte de la façana.

Article 86

1. Les zones o els sectors en què es permeti l'ocupació total amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les següents previsions:

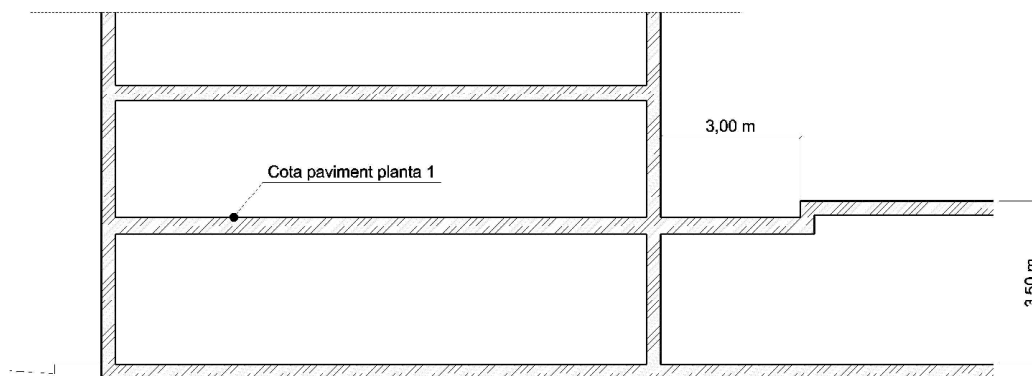
a) L'altura màxima serà de 3,50 m. sobre la rasant del carrer.

a.1). Quan l'espai lliure interior quedi tancat a tots els vials per construccions que puguin disposar d'un nombre de plantes igual o superior a PB+1P, es cobrirà obligatòriament amb coberta plana.

a.2). En cas contrari, es podrà utilitzar coberta inclinada a partir de 10m. de l'edificació o de la fondària edificable oposada, i amb el caraner a la meitat.

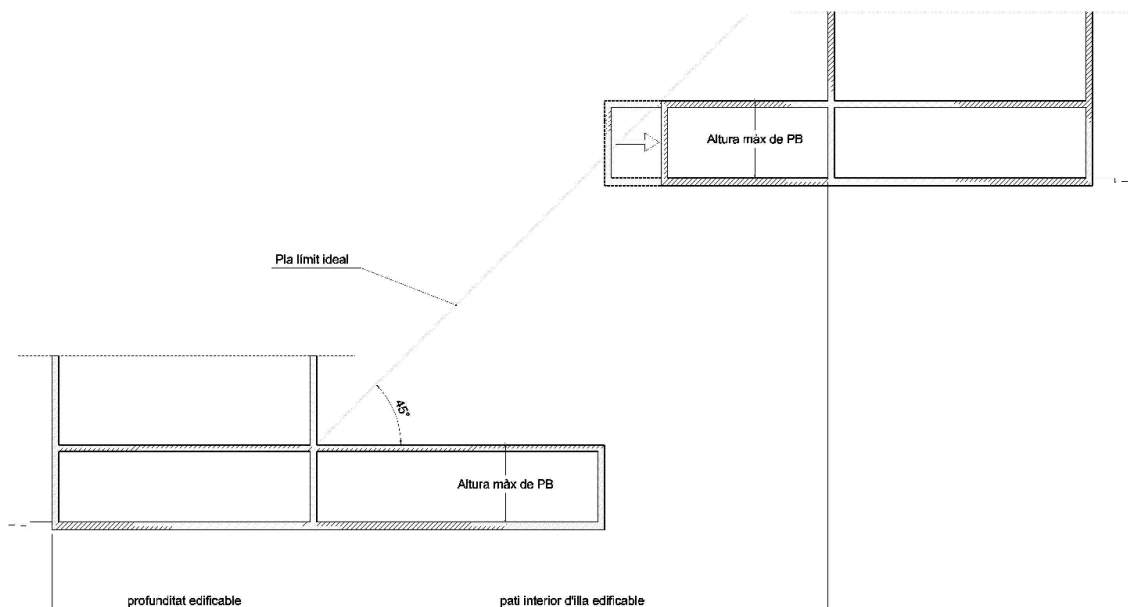
a.3). Es tindrà especial cura en l'entrega de la nova edificació a l'espai lliure interior amb les edificacions existents.

a.4). La nova edificació a l'espai lliure interior mantindrà, com a màxim, l'altura de paviment d'aquella primera planta en els 3,00 m. primers respecte del seu pla de façana, amb independència de que se situï o no a la fondària edificable prevista pel POUM.



b) La part de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, per a illes amb igual qualificació urbanística a les façanes oposades. En casos de qualificació urbanística diferent, s'estendrà fins al límit de zona.

c) En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.



d) Les tanques entre solars o parcel·les a l'espai lliure interior poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. d'altura per sobre de la superfície superior del darrer forjat. Si se situen a menys de 3,00 m. d'obertures existents, la seva altura es limitarà a 1,00 m.

e) Usos. L'ús a l'interior d'illa serà el mateix de la planta baixa. S'entén que es una perllongació més enllà de la PE. Si l'ús és d'habitatge no podrà sobrepassar els 4,00 m de la PE establerta.

2. A les zones o sectors on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa, serà, no obstant, possible construir-hi en les següents condicions:

a) Ocupació no superior al 20% del pati de parcel·la corresponent.

b) Edificació situada al fons del pati de la parcel·la, i amb coberta no accessible.

c) L'altura màxima serà de 3,00 m. fins al punt més alt de la coberta.

d) Les tanques entre solars o parcel·les poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. de la rasant del carrer a la part no edificada, i fins a 1,00 m. sobre la cota més alta de les possibles edificacions.

3. Quan, a les zones o sectors on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa es vulgui relacionar aquest espai amb la primera planta mitjançant escala, s'admetrà l'escala més enllà de la fondària edificable sempre que:

- Se separi 1,00 m. de les mitgeres.

- El replà superior se situï dintre del cos volat obert màxim permès.

- Es tracti d'escaleres calades sense possibilitat de tancar el sota escala.

4. Pati de l'illa formada pels carrers Roger de Flor, Verge de Núria, Pompeu Fabra i Sant Josep (clau pi-1). Es preveu una regulació específica d'aquest pati interior d'illa amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima : 50 %.

- *Alçada reguladora i nombre de plantes: 4m. (prenen com a referència el carrer Roger de Flor) i una planta . Es poden fer plantes soterranis. La coberta haurà de ser plana i enjardinada.*
- *Separacions: 7,50 m. com a mínim dels edificis d'habitatges existents.*
- *Accessos : com a mínim dos accessos des del carrer, garantint l'accés, també, per a vianants, un d'ells com a mínim de 3 m. d'amplada per 3,50 m. d'alçada.*
- *Usos admesos: els de la zona 1B, excepció de l'ús d'habitatge, hotel·ler, recreatiu, comercial i industrial.*

2.2 Normativa del POUM per desenvolupar el PMU

Per tal de desenvolupar el present PMU, la justificació la trobem en el propi POUM amb la següent normativa:

Tal com s'especifica en l'Article 13. *Desenvolupament del Pla en sol urbà* de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM, apartat 1, *el desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació en sol urbà es realitza generalment directament o, quan sigui necessari, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'article 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la delimitació dels quals ve fixada per aquest Pla.*

També en l'article 13, l'apartat 3 regula *la consideració de sol urbà no consolidat tot aquell altre que el consolidat. El sol urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, com a conseqüència de la nova ordenació.*

Així doncs, el POUM de Granollers va sotmetre els terrenys inclosos en el PAU 28A, a una actuació de transformació urbanística, incorporant-lo en un polígon d'actuació urbanística, pel que aquest sol va passar a tenir la consideració d'urbà no consolidat.

Segons l'Article 29, apartats 1 i 2, *per a l'execució dels sectors d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 126 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer); i els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de la totalitat de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, les indemnitzacions de la demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, així com els lloguers i activitats, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al reallotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).*

Per l'execució d'aquest PAU 28A, el 18 de desembre de 2008, IMMOGRA, SA i HABITATGES LLULL, SL, van subscriure i elevar a escriptura la reparcel·lació voluntària del polígon. En aquesta es defineixen, entre d'altres, les parcel·les resultants incloent la que correspon a l'administració actuant que era l'ajuntament de Granollers, la cessió de vialitat i les afectacions a les finques per càrregues d'urbanització. Aquestes despeses d'urbanització seran abonades pels propietaris de les finques resultants en funció de la proporció que entre ells tenen acordada i que resulta en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació.

La vialitat cedida a l'ajuntament de Granollers es troba davant de la parcel·la 3 i 4, en el carrer de Ramon Llull. Prèviament o de forma simultània a la construcció de l'edificació d'aquestes parcel·les, s'haurà d'urbanitzar aquest tram de vial cedit. Les despeses d'aquesta urbanització hauran d'anar a càrrec de tots els propietaris del PAU 28A, tal com indica la reparcel·lació voluntària.

En el mateix article 13, apartat 4, *s'especifica que es poden formular plans especials urbanístics, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un àmbit, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67, 68, 69 i 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.*

El Pla de Millora Urbana, que aquest document desenvolupa, té per objecte el que determina l'article 70. 1 b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC) sobre els Plans de Millora Urbana en sòl consolidat, l'objecte dels quals ha de ser:

*b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i **regular la composició volumètrica** i de façanes.*

En aquest cas es regula la composició volumètrica del sostre de nova implantació en l'àmbit delimitat per aquest Pla de Millora Urbana, concretament permetent una volumetria edificatòria amb uns nous paràmetres d'alçada màxima i del punt d'aplicació de la planta baixa a la parcel·la passant, que permetrà una major integració de la nova edificació amb el teixit urbà existent de l'entorn.

També el POUM de Granollers concreta aquest aspecte en l'article 18, apartat 3, en el que s'especifica que *en el sòl urbà no consolidat es poden formular plans de millora urbana per a completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres de similars, i en el sòl urbà consolidat els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes.*

Es poden formular els plans de millora urbana esmentats sense necessitat de modificar el Pla d'ordenació, si no se n'alteren els usos principals, no se n'incrementa els aprofitaments, no disminueixen els sistemes urbanístics ni es modifica tampoc l'estructura fonamental del planejament general.

Així doncs, a més de regular la composició volumètrica de l'edificabilitat d'aquest àmbit d'una manera més racional i més integrada dins la trama urbana existent, permetrà alhora completar la urbanització, corresponent als 19,56 m2 de sistema viari cedit a l'ajuntament de Granollers.

En conseqüència, es redacta aquest Pla de Millora Urbana, que dona compliment al que indica el POUM de Granollers en els articles 13, en el que s'especifica *que es poden formular plans de millora urbana d'acord amb els articles 67, 68, 69 i 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i 18, en el que s'especifica que en el sòl urbà consolidat, els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes;* i el que indica el TRLUC en l'article 70. 1 b) sobre l'objecte dels Plans de Millora Urbana en sòl consolidat, el qual ha de ser, *de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.*

A.3 JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA URBANA

El present Pla de Millora Urbana es promou per part d'un dels propietaris de l'àmbit, concretament FAMTOR, SL, el qual té la plena titularitat de les parcel·les 1 i 3 de la reparcel·lació voluntària del PAU 28A, i d'acord amb els articles 78 i 101 del TRLU, que indiquen:

Article 78. Formulació del planejament urbanístic derivat

- 1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101.*
- 2. ...*

Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

- 1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.*
- 2. ...*

Atès que la finalitat del present Pla de Millora Urbana és la de regularitzar la composició volumètrica de l'edificabilitat de la parcel·la núm. 3 del projecte de reparcel·lació d'una manera més racional, adaptant-la a la trama urbana de l'entorn, aquest s'emmarca en l'article 70 del TRLUC, en el que es regula:

Article 70. Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:
 - a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
 - b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.
2. ...

Pel que fa a la documentació que ha de contenir el Pla de Millora Urbana, aquesta es troba regulada en l'article 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en que s'especifica:

Article 91 Contingut i documentació

1. Els plans de millora urbana han de contenir els documents regulats en els articles 84 a 89 del propi Reglament, llevat que algun d'aquests siguin innecessaris ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.
2. ...

Article 84 Contingut de la memòria

1. La memòria dels plans parcials urbanístics ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.
2. La memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als aspectes següents:
 - a) Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin.
 - b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents: 1r. Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents. 2n. Usos, edificacions i infraestructures existents. 3r. Estructura de la propietat del sòl.
 - c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:
4. En el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1 de la Llei d'urbanisme.

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. 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. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

Article 85 Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

En el cas de sòl urbà consolidat, no serà necessària la incorporació de l'informe ambiental tal com indica l'article 100 del TRLUC.

Article 86 Plànols d'informació

1. *Els plànols d'informació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de realitzar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, construccions, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.*
2.

Article 87 Plànols d'ordenació

1. *Els plànols d'ordenació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de reflectir les determinacions previstes en els articles 80 a 82 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han de redactar sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000, sens perjudici que llur materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.*
2.

Article 88 Normes dels plans parcials urbanístics

Les normes dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i han de fer referència, com a mínim, als següents aspectes: a) Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles. b) Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona. c) Instruments de desenvolupament i execució del pla i determinació del sistema o sistemes d'actuació. Article 89 Avaluació econòmica i pla d'etapes 89.1 El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla. En el cas que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació. 89.2 Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 83 d'aquest reglament.

Així doncs, el PMU està integrat pels següents documents:

- A. Memòria
- B. Annexes
 - B1. Normativa urbanística específica
- C. Documentació Gràfica
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació

A.4 OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'objectiu del present Pla de Millora Urbana és desenvolupar els criteris i la normativa específica que caldrà tenir en compte alhora d'edificar en les parcel·les que formen part de l'àmbit del Pla, per tal de millorar la relació amb les parcel·les colindants ja edificades, permetent una millor integració de les noves edificacions amb les edificacions ja existents. Amb el Pla es corregeix la qualitat d'integració en la trama urbana existent, ja que l'entorn es troba consolidat i provoca dificultats en la materialització del sostre previst en el planejament de manera integrada en el teixit urbà existent i consolidat de l'entorn, en dos aspectes:

. La concreció que fa el Pla sobre el volum màxim d'edificació en l'interior de l'illa en l'àmbit del PMU, passa per mantenir l'edificabilitat i el nombre de plantes màxim que el planejament vigent permet, però incrementant l'alçada màxima d'aquesta edificació, per tal que tingui la mateixa alçada que l'edificació colindant ja existent en aquest interior d'illa. D'aquesta manera, es generarà una **continuitat dels forjats de les plantes baixes en l'interior de l'illa.**

. I d'altra banda, el Pla regula que **la cota de la planta baixa pugui ésser la mateixa en tot l'àmbit**, tot i el 2% de pendent natural que hi ha entre els carrers de Ramon Llull i Ramon Berenguer III. D'aquesta manera, volumètricament les plantes baixes podran ser totes iguals, tenint una continuïtat en tot l'àmbit, tant si es desenvolupen les parcel·les de manera conjunta, o no.

Per tal de desenvolupar l'edificació del PAU 28A, el PMU permetrà la continuïtat del forjat de la planta baixa a les parcel·les resultants 1, 2 i 3, així com una continuïtat volumètrica amb l'edificació veïna mitjançant un increment de volum en part de la parcel·la 3."

A.5 PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'objecte del Pla de Millora Urbana, que és integrar millor la nova edificació de l'àmbit amb les edificacions existents de l'entorn, passa per tenir una continuïtat dels forjats de la planta baixa en l'interior de l'illa amb els ja existents i per tenir una volumetria continua de la planta baixa en tot l'àmbit, de manera que el Pla ha de:

- . incrementar l'alçada màxima, permesa amb el planejament vigent, de la planta baixa de la clau 1B en l'interior d'illa, sense incrementar edificabilitat ni nombre de plantes.
- . definir la mateixa cota de la planta baixa en tot l'àmbit, per tal que totes les parcel·les puguin tenir una continuïtat edificatòria del terra d'aquesta planta; la volumetria de la planta baixa, tant si és en la fondària edificable com si és en l'interior d'illa amb edificació, serà la mateixa.

Per tal d'aconseguir aquests objectius cal disposar d'una regulació pròpia diferent a la genèrica prevista al POUM".

5.1 Disposicions comunes a tots els sistemes d'ordenació de l'edificació

El capítol 2 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers regula en l'Article 69. *Planta baixa:*

1. *És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Als altells corresponents se'n defineixen les condicions en funció del sistema d'ordenació.
La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m, o paviment de ciment Pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m.
En relació al carrer, i per tant en alienació a vial, és planta baixa aquella que té el seu paviment entre +60cm i -60 cm de la cota de carrer.
(...)*

En l'àmbit del Pla, hi ha una diferència d'1,5 m de desnivell del terreny natural entre el carrer Ramon Llull i Ramon Berenguer III. Per tal d'aconseguir una única volumetria de la planta baixa en tot l'àmbit, tant si les parcel·les que conformen el Pla es desenvolupen de manera individual o conjuntament, quan es tracti de les parcel·les 1 i 2, tindran consideració de planta baixa les que tinguin el paviment entre +0,60 m i -1,50 m de la cota de carrer (c. Ramon Berenguer III). S'admetrà, per garantir l'accessibilitat als locals d'ús terciari, les rampes i escales necessàries que salvin l'alçada entre la cota de carrer i la cota de la planta baixa.

5.2 Sistema d'ordenació d'edificació segons alineació a vial

El capítol 3 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers regula en l'Article 86. *Espai lliure interior:*

1. *Les zones o els sectors en què es permeti l'ocupació total amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les següents previsions:*

- a) L'altura màxima serà de 3,50 m. sobre la rasant del carrer.
- a.1). Quan l'espai lliure interior quedi tancat a tots els vials per construccions que puguin disposar d'un nombre de plantes igual o superior a PB+1P, es cobrirà obligatòriament amb coberta plana.
- a.2). En cas contrari, es podrà utilitzar coberta inclinada a partir de 10m. de l'edificació o de la fondària edificable oposada, i amb el caraner a la meitat.
- a.3). Es tindrà especial cura en l'entrega de la nova edificació a l'espai lliure interior amb les edificacions existents.
- a.4). La nova edificació a l'espai lliure interior mantindrà, com a màxim, l'altura de paviment d'aquella primera planta en els 3,00 m. primers respecte del seu pla de façana, amb independència de que se situï o no a la fondària edificable prevista pel POUM.
- b) La part de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, per a illes amb igual qualificació urbanística a les façanes oposades. En casos de qualificació urbanística diferent, s'estendrà fins al límit de zona.
- c) En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.
- d) Les tanques entre solars o parcel·les a l'espai lliure interior poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. d'altura per sobre de la superfície superior del darrer forjat. Si se situen a menys de 3,00 m. d'obertures existents, la seva altura es limitarà a 1,00 m.
- e) Usos. L'ús a l'interior d'illa serà el mateix de la planta baixa. S'entén que es una perllongació més enllà de la PE. Si l'ús és d'habitatge no podrà sobrepassar els 4,00 m de la PE establerta.

El Pla regula un increment de l'altura de la planta baixa de la clau 1B en l'interior d'illa, per tal de tenir la mateixa alçada que l'edificació existent colindant, a ponent de l'àmbit del Pla amb clau 1C6 i que és de 7,00 m. Per tal d'homogeneïtzar les alçades de les edificacions de l'interior d'illa, que no es produeixin mitgeres en el llinard del Pla i hi hagi una integració volumètrica per tot l'interior d'illa, en l'àmbit del Pla, l'altura de l'edificació de l'espai lliure interior serà com a màxim de 7,00m únicament en una franja de 5,00ml amb el veí per integració volumètrica, la resta serà de 5,50ml però que amb el veí qualificat de 1B es deixa una franja de 5,00ml on no s'incrementa l'altura per evitar afectacions. sense incrementar edificabilitat ni nombre de plantes. Sobre aquesta altura podran existir instal·lacions i serveis tècnics.

D'aquesta manera s'aconsegueix un pati interior d'illa més regular, ocultant les mitgeres de l'edifici existent. I que la visió dels habitatges d'aquesta illa, tinguin una continuïtat del pla de la planta baixa en l'interior de l'illa.

A.6 COMPARATIVA ENTRE EL PAU-28A I EL PLA DE MILLORA URBANA

A continuació es fa el comparatiu del sostre que preveu el POUM de Granollers, en el PAU-28A i el sostre previst en el present PMU; es pot comprovar que en el PMU no existeix cap modificació respecte a l'aprofitament urbanístic previst al POUM.

| PAU-28A | | PMU | |
|---|-------------------------|---|-------------------------|
| Superfície de sòl (inclòs viari) | 2.548,85 m ² | Superfície de sòl | 2.529,29 m ² |
| Superfície de sostre | 6.298,22 m ² | Superfície de sostre | 6.298,22 m ² |
| Zona residencial illa tancada, façana ampla | Clau 1B | Zona residencial illa tancada, façana ampla | Clau 1B |

A.7 EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Pel que fa a l'execució del Pla de Millora Urbana, es delimita un àmbit que afecta a quatre finques registrals, que podran desenvolupar-se individualment o conjuntament.

Un cop aprovat definitivament el Pla, les edificacions que es vulguin construir en aquest àmbit hauran de complir amb la normativa específica que es detalla en aquest document.

En quan a la superfície de vial del PAU 28A, aquesta no forma part del Pla de Millora Urbana, ja que es troba cedida a l'ajuntament de Granollers. La vialitat cedida a l'ajuntament de Granollers es troba davant de la parcel·la 3 i 4, en el carrer de Ramon Llull. Prèviament o de forma simultània a la construcció de l'edificació d'aquestes parcel·les, s'haurà d'urbanitzar aquest tram de vial cedit. Les despeses d'aquesta urbanització hauran d'anar a càrrec de tots els propietaris del PAU 28A, tal com indica la reparcel·lació voluntària.

A.8 CONCLUSIÓ

Amb tots els punts i els documents adjunts pot considerar-se suficientment detallat el present document perquè pugui servir de base a les gestions pertinents amb altres organismes i amb les companyies de serveis per al seu pronunciament sobre l'adequació de les obres i serveis previstos.

B. ANNEXES

B.1 NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

CAPÍTOL 1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Article 1. - Naturalesa i objecte

El present Pla de Millora Urbana té per objecte, d'acord amb les determinacions indicades a l'articulat del Capítol II del Títol Primer de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers, regular la composició volumètrica del sostre de nova implantació en les parcel·les de l'àmbit delimitat per aquest.

Article 2. – Marc legal

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons el que disposa l'articulat de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer) i el seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Per tot el que no preveuen aquestes normes li serà d'aplicació el que estableixi la Normativa Urbanística del POUM de Granollers.

Article 3. - Àmbit

L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana té una superfície de 2.529,29 m². El componen les quatre parcel·les resultants, amb edificabilitat, de la reparcel·lació voluntària del PAU 28A.

Article 4. – Contingut

Aquest Pla de Millora Urbana esta format per la memòria, annexes i documentació gràfica

Article 5. – Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida, i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària de l'acord d'aprovació definitiva, per part de l'administració competent, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

Article 6. – Modificació

Aquest Pla de Millora Urbana es podrà modificar en els supòsits que estableixi la legislació urbanística vigent.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del Pla de Millora Urbana, ni modificacions de superfície superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions que poguessin sorgir a causa de la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'edificació i la urbanització corresponent, sempre que no suposin modificacions de la superfície superiors al 5%.

Article 7. - Interpretació

La interpretació d'aquestes Normes s'adequarà al significat de les paraules, al context i a l'esperit del propi Pla de Millora Urbana, d'acord amb la memòria i la resta de documentació del mateix.

En tot cas, i per tot el que no estigui expressament regulat en aquesta normativa inclosa al Pla, es prendrà com a normatiu el que regula el POUM de Granollers.

Article 8. – Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana i, per tant, aquestes Normes amb les limitacions marcades per la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL 2. DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 9. – Sistema d'ordenació de l'edificació

El sistema d'ordenació de l'edificació del present Pla de Millora Urbana és segons alineació a vial

Article 10. – Determinacions particulars del sistema d'ordenació

En relació al carrer, el forjat de la planta baixa s'haurà de situar entre +60 cm. i -150 cm. de la rasant del carrer.

Les edificacions situades a l'espai lliure interior d'illa l'altura màxima serà la que consta al plànol d'ordenació núm. O.1 i se subjectaran a les següents previsions:

. L'altura màxima serà de 5,50 m sobre la rasant del carrer. Sobre aquesta altura podran existir instal·lacions i serveis tècnics, fins a una l'altura màxima de 7,00 m, en la zona delimitada en el plànol d'ordenació proposada núm. 1.

PLA DE MILLORA URBANA
per la modificació volumètrica
en l'àmbit del PAU 28A, del POUM de GRANOLLERS

CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA URBANA

A. MEMÒRIA

A.0 INTRODUCCIÓ

- 0.1 Objecte
- 0.2 Iniciativa
- 0.3 Redactor

A.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

- 1.1. Situació
- 1.2. Delimitació
- 1.3. Estat actual
- 1.4. Estructura de la propietat

A.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- 2.1. Fitxa del POUM sobre el PAU 28A i articles que li són d'aplicació
- 2.2 Normativa del POUM per desenvolupar el PMU

A.3 JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA URBANA

A.4 OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA

A.5 PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA

- 5.1 Disposicions comunes a tots els sistemes d'ordenació de l'edificació
- 5.2 Sistema d'ordenació d'edificació segons alineació a vial

A.6 COMPARATIVA ENTRE EL PAU-28A I EL PLA DE MILLORA URBANA

A.7 EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

A.8 CONCLUSIÓ

B. ANNEXES

B.1 NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

CAPÍTOL 1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 3. DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- 2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

A. MEMÒRIA

A.0 INTRODUCCIÓ

0.1 Objecte

L'objecte del present Pla de Millora Urbana és el d'establir una regulació volumètrica específica del sostre de nova implantació, en l'àmbit delimitat per aquest. L'actual configuració de les parcel·les resultants del PAU 28A provoca dificultats en la materialització del sostre previst en el planejament de manera integrada en el teixit urbà existent i consolidat de l'entorn.

Per tal de desenvolupar l'àmbit del PAU 28A es proposa una planta baixa amb continuïtat del forjat per tal d'aconseguir una superfície i alçada del local optimitzada i adequada per a la instal·lació d'un operador d'ús terciari, i alhora donar continuïtat volumètrica amb les edificacions de l'interior d'illa.

Aquesta tipologia d'usos terciarissovint requereixen d'unes zones per a la instal·lació de la maquinària i serveis; amb el PMU es vol replicar l'alçada que té l'edificació en planta baixa de la parcel·la colindant, que té una alçada de 7 m, per la generació d'un altell just al límit de la propietat. D'aquesta manera s'assoleix un doble objectiu, no deixar la mitgera de la parcel·la veïna a la vista i generar un altell a la parcel·la 3 per tal d'instal·lar la maquinària i serveis del local d'ús terciari.

0.2 Iniciativa

La iniciativa d'aquest Pla de Millora Urbana és privada, i es formula per un dels propietaris de l'àmbit, que és:

FAMTOR, S.L.
CIF: B58607011
Adreça fiscal: c. Galileu Galilei, nº 7, planta 4
08403 Granollers

0.3 Redactor

Marcel Torres Vilella
NIF [REDACTED]
arquitecte

A.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

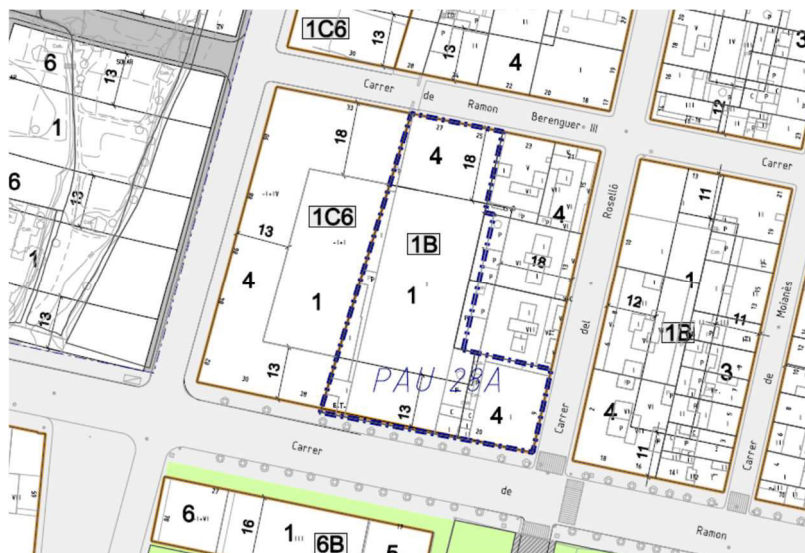
1.1. Situació

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana coincideix amb les parcel·les resultants del polígon que va definir el POUM de Granollers, el PAU 28A.

El PAU 28A se situa en una part de l'illa conformada pels carrers Ramon Llull, Rosselló, Ramon Berenguer III i Ponent, de Granollers. El PAU 28A va ser delimitat en el POUM de Granollers, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 28 de setembre de 2006, i publicada la seva normativa en el DOCG de 12 de gener de 2007. Aquest PAU es manté, amb les mateixes característiques, en el Text Refós del POUM de Granollers, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 31 d'octubre de 2012 i publicat en el DOCG, als efectes de la seva executivitat, el 15 de març de 2013. Aquest polígon, de petita dimensió, es va definir per tal de que prèviament a poder concedir llicències d'edificació, era necessari procedir al desenvolupament dels projectes de reparcel·lació.

Al desembre de 2008, INMOGRA, SA i Habitatges Lull, SL, en execució del planejament aprovat definitivament el 28 de setembre de 2008, van subscriure una reparcel·lació voluntària d'aquest PAU 28A, i de comú acord entre els propietaris que integraven l'àmbit d'actuació, es va definir la redistribució equitativa dels beneficis i càrregues de l'ordenació del polígon, amb l'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris de les primitives parcel·les en proporció als seus respectius drets.

La superfície d'aquest PAU 28A era de 2.548,85 m². La reparcel·lació voluntària d'aquest polígon es troba inscrita en el registre de la propietat de Granollers. Les finques adjudicades, que tenen una superfície de 2.529,29 m², es troben afectades per les càrregues d'urbanització i s'inscriu la finca de cessió de sistema viari, de 19,56 m², a nom de l'Ajuntament de Granollers; es tracta d'una resta de viari que correspon a l'alineació de vial en el carrer de Ramon Llull.



Situació del PAU 28A, en el text refós del POUM de Granollers, aprovat definitivament el 31 d'octubre de 2012 i publicat en el DOCG, als efectes de la seva executivitat, el 15 de març de 2013



Encaix del PAU 28A en l'illa dels carrers Ramon Llull, Rosselló, Ramon Berenguer III i Ponent. Granollers

L'entorn d'aquest PAU 28A és una zona de creixement irregular, amb diverses particularitats dins la mateixa illa on se situen, tant edificis plurifamiliars desenvolupats totalment mitjançant els paràmetres definits en l'àrea d'actuació UA 23-1B com edificis plurifamiliars provinents de l'antiga trama urbana del PGO de Granollers.

Fitxa i plànol del sector:



AJUNTAMENT DE
GRANOLLERS

Dades urbanístiques dels PAU, PMU i Sectors urbanitzables

Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Granollers // Document Text refós // 2006

| | | |
|---------------------------------|---|----------|
| Nom: | PAU 28A | |
| Classificació del Sòl: | Sòl urbà no consolidat | |
| Zonificació: | 1B-Zona residencial en illa tancada -Façana ampla- | |
| Superfície Àmbit: | 2.536 m2 | |
| Superfície de Sòl Públic: | 26 m2 | |
| Superfície de Vial Públic: | 26 m2 | |
| Superfície de Verd Públic: | - m2 | |
| Superfície d'Equipament Públic: | - m2 | |
| Ordenació: | Vinculant | |
| Índex d'Edificabilitat Bruta: | Veure plànol | m2st/m2s |
| Sostre: | Veure plànol | m2 |
| Densitat d'Habitatges: | 200 | Hab / Ha |
| Cessió Aprofitament Urbanístic: | 10% | |
| Usos: | Segons zonificació | |
| Desenvolupament: | Projecte de reparcel·lació + Projecte d'urbanització | |
| Sistema Actuació: | Per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. | |
| Sostre d'HPP: | 30% | |

Objectius:

-Transformació d'usos, dotar de sostre d'HPP i la seva reconversió en quan a l'estructura fonamental, edificació existent i usos principals, amb increment de l'edificabilitat.

Observacions:

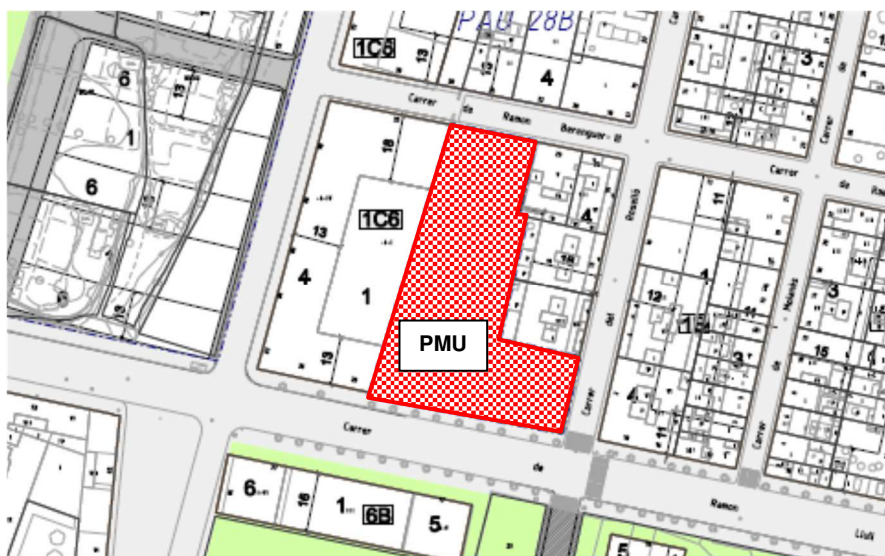
-Procedeix de l'anterior PECU-28 del PGOU'84 que no va arribar a executar-se.
-S'ha dividit en els PAU 28A, PAU 28B, PAU 28D i PMU 28C.

Plànol del sector

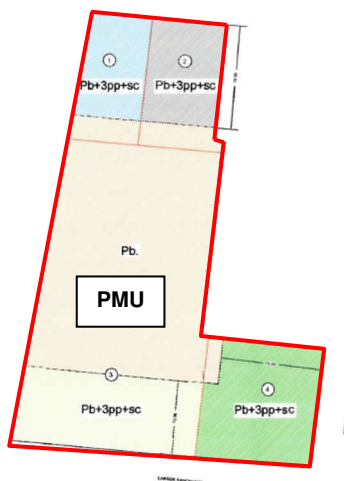


1.2. Delimitació

El Pla de Millora Urbana, objecte del present document, comprèn la totalitat de l'àmbit del PAU 28A, si bé la modificació volumètrica, afecta únicament a la parcel·la resultant núm. 3 del projecte de reparcel·lació. L'àmbit del Pla el conformen les parcel·les resultants elaborat el desembre de 2008 i inscrit en el Registre de la propietat de Granollers al juny de 2010. La superfície del PAU 28A era de 2.548,85 m² i la del Pla de Millora Urbana és la mateixa. El Pla no ordena la superfície de 19,56 m² que corresponen a la superfície de viari ja cedida a l'Ajuntament de Granollers i inscrita al seu nom.



Delimitació del Pla de Millora Urbana, en el text refós del POUM de Granollers



Delimitació del Pla de Millora Urbana, en el projecte de reparcel·lació voluntària del PAU 28A

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana que es tramita, està conformat per les finques registrals següents, amb la superfície (dada extreta del projecte de reparcel·lació voluntària en la qual s'obtenen les dades d'un aixecament topogràfic) que a continuació es detalla:

| Parcel·la | Núm. finca | Superfície |
|-----------|------------|-------------------------|
| 1 | 50.286 | 257,12 m ² |
| 2 | 50.287 | 288,85 m ² |
| 3 | 50.288 | 1.554,46 m ² |
| 4 | 50.289 | 428,36 m ² |

SUPERFÍCIE PMU

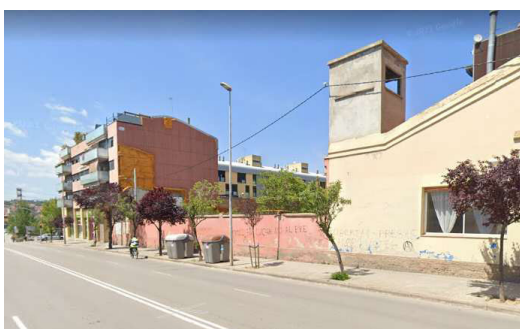
2.529,29 m²

1.3. Estat actual

En el moment de la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana, la parcel·la núm. 1, 2 i 3, es troben lliures d'edificació i sense ocupació ni activitat i delimitades per una tanca a línia amb les voreres actuals; i la parcel·la núm. 4 té una edificació en planta baixa, de superfície de sostre, de 1.668,32 m².

El Pla delimita a ponent amb l'edifici que va configurar la UA 23-1B del PGO de Granollers (Ramon Llull, núm. 28) i a l'est amb l'edifici del carrer Ramon Berenguer III, núm. 23 i els edificis del carrer Rosselló, núm. 11 i 13.

La topografia de l'àmbit presenta un pendent quasi constant, del 2%, ascendent cap a nord. La diferència de nivell de l'àmbit, en el sentit nord-sud és d'1,50 m (entre el carrer Ramon Llull i el carrer Ramon Berenguer III) i en el sentit oest-est és inapreciable (entre el carrer Ponent i el carrer Rosselló).



Vista de l'àmbit des del carrer de Ramon Llull – carrer Rosselló



Vista de l'àmbit des del carrer de Ramon Berenguer III

1.4. Estructura de la propietat

L'àmbit del Pla de Millora Urbana està integrat per quatre finques registrals, i un titular privat i dos públics. Posteriorment a la reparcel·lació de l'any 2008, l'estructura de la propietat ha variat mitjançant contractes de compra-venda. La propietat del sòl és la següent:

| Parcel·la | Núm. finca | Ref. cadastral | Titularitat |
|-----------|------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | 50.286 | 0875522DG4007G0001EB | FAMTOR, SL |
| 2 | 50.287 | 0875523DG4007G0001SB | AJUNTAMENT DE GRANOLLERS |
| 3 | 50.288 | 0875524DG4007G0001ZB | FAMTOR, SL |
| 4 | 50.289 | 0875525DG4007G0001UB | INMOGRA, SA |

La descripció de les parcel·les, segons el projecte de reparcel·lació voluntària esmentat, és la següent:

Parcel·la 1: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície dos-cents cinquanta-set metres amb dotze decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de 9 habitatges, sis d'ells de protecció oficial en règim concertat, i tres de règim lliure. LLINDA: al Nord, amb carrer Ramon Berenguer III, en una longitud de 10,76 m; a l'Est, amb parcel·la resultant número 2, en una longitud de 22,25 m; a l'Oest, amb parcel·la de sòl urbà, en una longitud de 22,36 m, i al Sud, amb la parcel·la resultant número 3, en una longitud de 12,37 m".

Ref. Cadastral 0875522DG4007G0001EB

Parcel·la 2: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície dos-cents vuitanta-vuit metres amb vuitanta-cinc decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de dotze habitatges, de protecció oficial en règim general. LLINDA: al Nord, amb carrer Ramon Berenguer III, en una longitud de 12,85 m; a l'Est, amb sòl urbà, en línia trencada de 20,29, 1,55 i 1,89 m; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 1, en una longitud de 22,25 m; i al Sud, amb parcel·la resultant número 3, en una longitud de 14,40 m".

Ref. Cadastral 0875523DG4007G0001SB

Parcel·la 3: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície mil cinc-cents cinquanta-quatre metres amb quaranta-sis decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de 15 habitatges de règim lliure. LLINDA: al Nord, amb parcel·les resultants 1 i 2, en una longitud de 12,37 i 14,40 m respectivament; a l'Est, amb sòl urbà i parcel·la resultant número 4, en línia trencada de 32,07, 1,49 i 21,07 m; a l'Oest, amb sòl urbà, en una longitud de 53,28 m, i al Sud, amb carrer Ramon Llull, en un front de 32,10 m".

Ref. Cadastral 0875524DG4007G0001ZB

Parcel·la 4: "Porció de terreny situat en el terme municipal de Granollers, de superfície quatre-cents vint-i-vuit metres amb vuitanta-sis decímetres quadrats, destinada a ús global residencial, amb un màxim de 15 habitatges de règim lliure. LLINDA: al Nord, amb sòl urbà, en una longitud de 20,57 m; a l'Est, amb el carrer Rosselló, amb una longitud de 20,68 m; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 3, amb una longitud de 21,07 m; i al Sud, amb el carrer Ramon Llull, amb una longitud de 20,52 m".

Ref. Cadastral 0875525DG4007G0001UB

A.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El planejament urbanístic d'aplicació al present Pla de Millora Urbana és el Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) de Granollers, aprovat el seu Text Refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 31 d'octubre de 2012 i publicat en el DOCG, als efectes de la seva executivitat, el 15 de març de 2013.

El POUM de Granollers va delimitar a l'any 2012, entre d'altres polígons, el PAU 28A.



Text refós del POUM de Granollers. PAU 28A

2.1. Fitxa del POUM sobre el PAU 28A i articles que li són d'aplicació

En l'Article 237 Llistat de polígons d'actuació urbanística del POUM, es detalla el següent respecte al PAU 28A:

| Nom | Zonificació | M2 àmbit | ieb | M2 sostre | AU | densitat | Reserva hpp |
|---------|-------------|----------|-----|-----------|-----|------------|-------------|
| PAU 28A | 1B | 2.536 | s/p | 6.156 | 10% | 200 hab/Ha | 30% |

La clau urbanística 1B que estableix el POUM de Granollers s'equipara a la clau urbanística R3 segons l'Ordre TES/195/2019.

Per una banda, la zona residencial en illa tancada, façana ampla (clau 1B), es troba regulada als articles del 194 al 197 de les Normes Urbanístiques del POUM.

ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA, FAÇANA AMPLA (CLAU 1B)

Article 194. Objectius

Es tracta d'una zona on s'ha produït una àmplia transformació per agrupació de parcel·les suburbanas antigues, o bé que disposa des del seu inici de les característiques típiques d'eixample en quant a l'ample dominant de la façana.

L'objectiu del POUM per a aquesta zona és completar la transformació de les parcel·les però de manera que s'impedeixi el pas d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar en les parcel·les estretes, tal com ha estat habitual fins a l'actualitat.

Article 195. Sistema d'ordenació i densitat màxima admesa

1. S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació de vial.
2. La densitat màxima per a habitatges en lliure mercat resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge del solar entre alineacions i sobre rasant per 85. La fracció igual o superior a 0,50, s'arrodonirà per sobre.
3. La densitat màxima per a habitatges en alguna modalitat de protecció pública resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge del solar entre alineacions i sobre rasant per 65. La fracció igual o superior a 0,50, s'arrodonirà per sobre.

Article 196. Condicions d'edificació

1. Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes.
- c) Perímetre regulador.
- d) Espai lliure interior d'illa.
- e) Façana.
- f) Façana posterior.
- g) Cossos sortints.
- h) Mitgera.
- i) Construccions auxiliars.
- j) Tanques.
- k) Reculada.

Els paràmetres b), c) i d), resten definits en els plànols d'ordenació.

a) Parcel·la:

1. La parcel·la mínima es defineix per l'amplada mínima amidada a la línia de façana, i serà de 5 metres per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar entre mitgeres, i de 6 metres per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres.

Excepcionalment es permetrà l'edificació només per a l'ús d'habitatge unifamiliar en parcel·les d'amplada inferior a 5 metres quan sigui impossible materialment augmentar l'amplada de la parcel·la. Quan l'amplada sigui inferior a 5 metres caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics. S'hi admet altres usos compatibles amb l'habitatge.

2. No s'admet la subdivisió de les parcel·les actuals si les resultants o alguna d'elles no disposen de façana mínima de 10 m.

3. Les parcel·les passants, és a dir, amb façana a dos carrers oposats, tindran la mateixa consideració que si es tractés de dues parcel·les, una amb façana a cada carrer, i la partió entre elles al mig de l'illa.

b) Altura reguladora màxima:

1. L'altura reguladora màxima i el nombre de plantes queden fixats, per a les parcel·les en els plànols d'ordenació.

2. Tanmateix, per als sòls a ordenar mitjançant PMU o PEU, aquest paràmetre pot arribar a l'altura corresponent a una planta més de la prevista en les illes contigües.

c) Perímetre regulador:

1. Resta reflectit en els plànols d'ordenació.

2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.

d) Espai lliure interior d'illa:

L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació.

e) Façana.

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) Façana posterior:

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

g) *Cossos sortints.*

S'aplicarà l'article 73 d'aquestes Normes Urbanístiques.

h) *Mitgera.*

S'aplicarà l'article 84 d'aquestes Normes Urbanístiques.

i) *Construccions auxiliars:*

A l'espai interior de l'illa, quan no s'hi pot edificar una planta, es permetran construccions auxiliars d'una sola planta col·locades al fons de la parcel·la sempre que:

a) No ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa.

b) Se separin almenys 3,00 m. de la façana posterior de l'edifici principal.

c) Altura màxima 3,00 m. al punt més alt.

j) *Tanques:*

1. L'altura màxima de les tanques serà de 2 metres, excepte que es tracti de façana al carrer o a espais lliures públics, en quin cas es permetrà de 3,00 metres.

2. Les tanques que facin front a la via pública o a espais lliures públics hauran d'ésser acabats com a façanes.

k) *Reculades:*

Segons article 87.

Article 197. Condicions d'ús.

1. És ús global el d'habitatge, restringit a unifamiliar a les parcel·les inferiors a la mínima.

2. Per a les parcel·les que compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:

a) Hotel·ler.

b) Restauració.

c) D'ús terciari petit i mitjà.

d) Oficines.

e) Educatiu.

f) Recreatiu, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

g) Esportiu.

h) Sòcio-cultural.

i) Sòcio-sanitari.

j) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

3. Per a les parcel·les que no compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:

a) Restauració.

b) D'ús terciari petit.

c) Oficines.

d) Industrial de baix impacte de tipus I, amb les limitacions dels articles 115 i 116.

4. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal.

Per altra banda, també li es d'aplicació també el títol tercer de les Normes Urbanístiques del POUM referit a les disposicions comunes de l'ordenació, de l'ús i condicions d'habitabilitat, que inclou, entre d'altres, la regulació de la relació de la planta baixa respecte el carrer (article 69) i la regulació de l'altura màxima de les edificacions situades a l'espai lliure interior d'illa (article 86)."

Article 69

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Als altells corresponents se'n defineixen les condicions en funció del sistema d'ordenació.

La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m, o paviment de ciment Pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m.

En relació al carrer, i per tant en alineació a vial, és planta baixa aquella que té el seu paviment entre +60 cm. i -60 cm. de la cota del carrer.

En relació al terreny, i per tant en edificació aïllada, la planta baixa es defineix per relació amb la planta soterrani, segons l'article 70.2.

2. Alçades.

a) L'altura lliure mínima de la planta baixa per a l'ordenació segons alineacions a vial, serà de:

- 2,80 metres pels vials d'ample inferior a 14,00 m.,
- 3,50 m. per amples de vial de catorze (14) metres o més.

b) L'altura lliure mínima de la planta baixa per a l'ordenació aïllada i volumetria específica serà de:

- 2,60 m. per a l'habitatge unifamiliar, i 2,80 m. per al plurifamiliar.
- Ús industrial i comercial: 3,50 m.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

4. Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local que hi ha situat a la pròpia planta baixa i no tenen accés independent des de l'exterior.

a) Se separen un mínim de 3 m de la/es façana/es als vials als quals afronti la finca.

b) L'altura útil mínima, per sobre i per sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.

c) La seva superfície no computa a efectes del càlcul de densitat quan la planta baixa es destini a ús d'habitatge.

5. La regulació detallada de zones pot limitar, a algunes d'elles, la possibilitat de construir-hi entresols.

6. Les escales per a accedir a l'attell des de la planta baixa s'hauran d'incloure al mateix, a no ser que es tracti d'escales transparents i adossades al front de l'attell, en quin cas podran situar-se a l'espai de separació a la façana, amb una separació mínima de 1,50 m. respecte de la façana.

Article 86

1. Les zones o els sectors en què es permeti l'ocupació total amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les següents previsions:

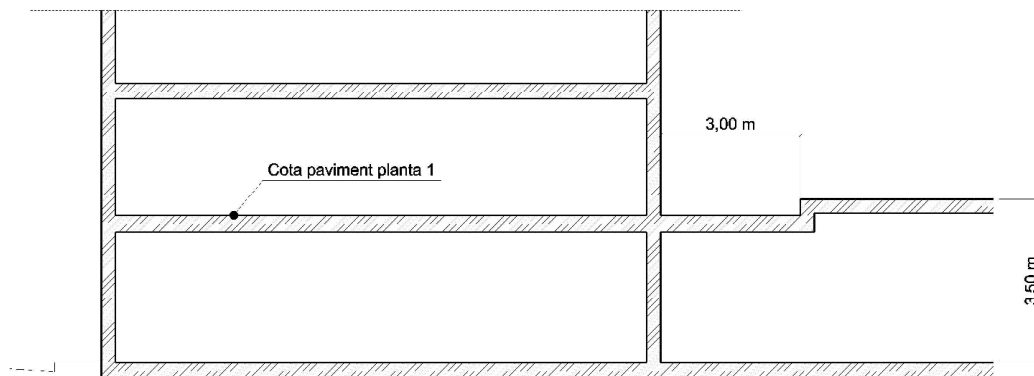
a) L'altura màxima serà de 3,50 m. sobre la rasant del carrer.

a.1). Quan l'espai lliure interior quedi tancat a tots els vials per construccions que puguin disposar d'un nombre de plantes igual o superior a PB+1P, es cobrirà obligatòriament amb coberta plana.

a.2). En cas contrari, es podrà utilitzar coberta inclinada a partir de 10m. de l'edificació o de la fondària edificable oposada, i amb el caraner a la meitat.

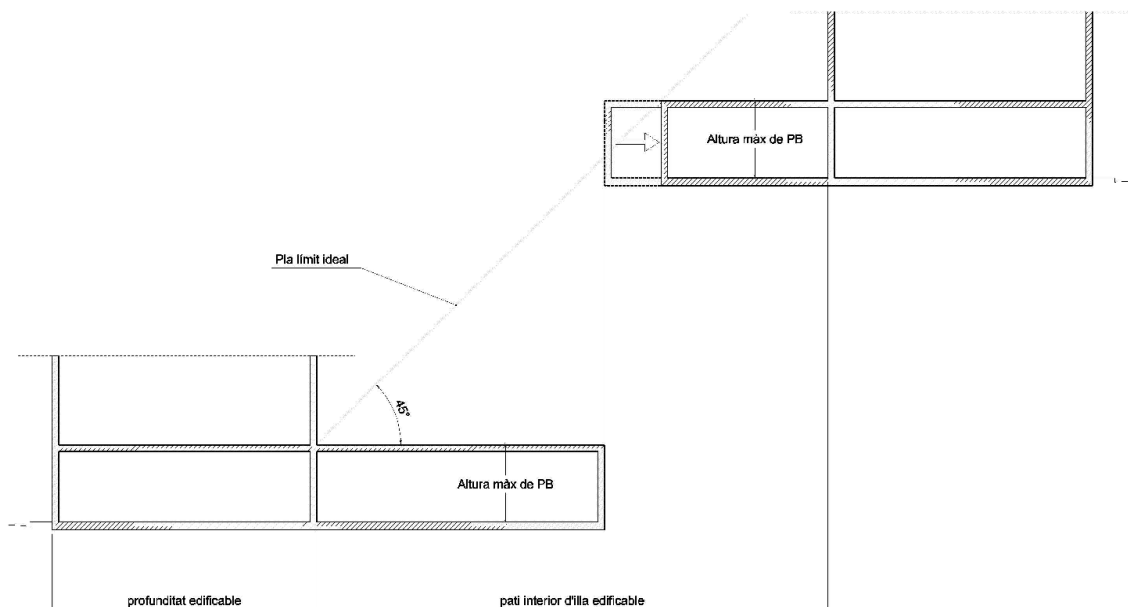
a.3). Es tindrà especial cura en l'entrega de la nova edificació a l'espai lliure interior amb les edificacions existents.

a.4). La nova edificació a l'espai lliure interior mantindrà, com a màxim, l'altura de paviment d'aquella primera planta en els 3,00 m. primers respecte del seu pla de façana, amb independència de que se situï o no a la fondària edificable prevista pel POUM.



b) La part de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, per a illes amb igual qualificació urbanística a les façanes oposades. En casos de qualificació urbanística diferent, s'estendrà fins al límit de zona.

c) En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.



d) Les tanques entre solars o parcel·les a l'espai lliure interior poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. d'altura per sobre de la superfície superior del darrer forjat. Si se situen a menys de 3,00 m. d'obertures existents, la seva altura es limitarà a 1,00 m.

e) Usos. L'ús a l'interior d'illa serà el mateix de la planta baixa. S'entén que es una perllongació més enllà de la PE. Si l'ús és d'habitatge no podrà sobrepassar els 4,00 m de la PE establerta.

2. A les zones o sectors on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa, serà, no obstant, possible construir-hi en les següents condicions:

a) Ocupació no superior al 20% del pati de parcel·la corresponent.

b) Edificació situada al fons del pati de la parcel·la, i amb coberta no accessible.

c) L'altura màxima serà de 3,00 m. fins al punt més alt de la coberta.

d) Les tanques entre solars o parcel·les poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. de la rasant del carrer a la part no edificada, i fins a 1,00 m. sobre la cota més alta de les possibles edificacions.

3. Quan, a les zones o sectors on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa es vulgui relacionar aquest espai amb la primera planta mitjançant escala, s'admetrà l'escala més enllà de la fondària edificable sempre que:

- Se separi 1,00 m. de les mitgeres.

- El replà superior se situï dintre del cos volat obert màxim permès.

- Es tracti d'escaleres calades sense possibilitat de tancar el sota escala.

4. Pati de l'illa formada pels carrers Roger de Flor, Verge de Núria, Pompeu Fabra i Sant Josep (clau pi-1). Es preveu una regulació específica d'aquest pati interior d'illa amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima : 50 %.

- *Alçada reguladora i nombre de plantes: 4m. (prenen com a referència el carrer Roger de Flor) i una planta . Es poden fer plantes soterranis. La coberta haurà de ser plana i enjardinada.*
- *Separacions: 7,50 m. com a mínim dels edificis d'habitatges existents.*
- *Accessos : com a mínim dos accessos des del carrer, garantint l'accés, també, per a vianants, un d'ells com a mínim de 3 m. d'amplada per 3,50 m. d'alçada.*
- *Usos admesos: els de la zona 1B, excepció de l'ús d'habitatge, hotel·ler, recreatiu, comercial i industrial.*

2.2 Normativa del POUM per desenvolupar el PMU

Per tal de desenvolupar el present PMU, la justificació la trobem en el propi POUM amb la següent normativa:

Tal com s'especifica en l'Article 13. *Desenvolupament del Pla en sol urbà* de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM, apartat 1, *el desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació en sol urbà es realitza generalment directament o, quan sigui necessari, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'article 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la delimitació dels quals ve fixada per aquest Pla.*

També en l'article 13, l'apartat 3 regula *la consideració de sol urbà no consolidat tot aquell altre que el consolidat. El sol urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, com a conseqüència de la nova ordenació.*

Així doncs, el POUM de Granollers va sotmetre els terrenys inclosos en el PAU 28A, a una actuació de transformació urbanística, incorporant-lo en un polígon d'actuació urbanística, pel que aquest sol va passar a tenir la consideració d'urbà no consolidat.

Segons l'Article 29, apartats 1 i 2, *per a l'execució dels sectors d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 126 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer); i els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de la totalitat de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, les indemnitzacions de la demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, així com els lloguers i activitats, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al reallotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer).*

Per l'execució d'aquest PAU 28A, el 18 de desembre de 2008, IMMOGRA, SA i HABITATGES LLULL, SL, van subscriure i elevar a escriptura la reparcel·lació voluntària del polígon. En aquesta es defineixen, entre d'altres, les parcel·les resultants incloent la que correspon a l'administració actuant que era l'ajuntament de Granollers, la cessió de vialitat i les afectacions a les finques per càrregues d'urbanització. Aquestes despeses d'urbanització seran abonades pels propietaris de les finques resultants en funció de la proporció que entre ells tenen acordada i que resulta en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació.

La vialitat cedida a l'ajuntament de Granollers es troba davant de la parcel·la 3 i 4, en el carrer de Ramon Llull. Prèviament o de forma simultània a la construcció de l'edificació d'aquestes parcel·les, s'haurà d'urbanitzar aquest tram de vial cedit. Les despeses d'aquesta urbanització hauran d'anar a càrrec de tots els propietaris del PAU 28A, tal com indica la reparcel·lació voluntària.

En el mateix article 13, apartat 4, *s'especifica que es poden formular plans especials urbanístics, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un àmbit, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67, 68, 69 i 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.*

El Pla de Millora Urbana, que aquest document desenvolupa, té per objecte el que determina l'article 70. 1 b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC) sobre els Plans de Millora Urbana en sòl consolidat, l'objecte dels quals ha de ser:

*b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i **regular la composició volumètrica** i de façanes.*

En aquest cas es regula la composició volumètrica del sostre de nova implantació en l'àmbit delimitat per aquest Pla de Millora Urbana, concretament permetent una volumetria edificatòria amb uns nous paràmetres d'alçada màxima i del punt d'aplicació de la planta baixa a la parcel·la passant, que permetrà una major integració de la nova edificació amb el teixit urbà existent de l'entorn.

També el POUM de Granollers concreta aquest aspecte en l'article 18, apartat 3, en el que s'especifica que *en el sòl urbà no consolidat es poden formular plans de millora urbana per a completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres de similars, i en el sòl urbà consolidat els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes.*

Es poden formular els plans de millora urbana esmentats sense necessitat de modificar el Pla d'ordenació, si no se n'alteren els usos principals, no se n'incrementa els aprofitaments, no disminueixen els sistemes urbanístics ni es modifica tampoc l'estructura fonamental del planejament general.

Així doncs, a més de regular la composició volumètrica de l'edificabilitat d'aquest àmbit d'una manera més racional i més integrada dins la trama urbana existent, permetrà alhora completar la urbanització, corresponent als 19,56 m2 de sistema viari cedit a l'ajuntament de Granollers.

En conseqüència, es redacta aquest Pla de Millora Urbana, que dona compliment al que indica el POUM de Granollers en els articles 13, en el que s'especifica que *es poden formular plans de millora urbana d'acord amb els articles 67, 68, 69 i 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i 18, en el que s'especifica que en el sòl urbà consolidat, els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes;* i el que indica el TRLUC en l'article 70. 1 b) sobre l'objecte dels Plans de Millora Urbana en sòl consolidat, el qual ha de ser, *de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.*

A.3 JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA URBANA

El present Pla de Millora Urbana es promou per part d'un dels propietaris de l'àmbit, concretament FAMTOR, SL, el qual té la plena titularitat de les parcel·les 1 i 3 de la reparcel·lació voluntària del PAU 28A, i d'acord amb els articles 78 i 101 del TRLU, que indiquen:

Article 78. Formulació del planejament urbanístic derivat

- 1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101.*
- 2. ...*

Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

- 1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.*
- 2. ...*

Atès que la finalitat del present Pla de Millora Urbana és la de regularitzar la composició volumètrica de l'edificabilitat de la parcel·la núm. 3 del projecte de reparcel·lació d'una manera més racional, adaptant-la a la trama urbana de l'entorn, aquest s'emmarca en l'article 70 del TRLUC, en el que es regula:

Article 70. Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

- a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
- b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. ...

Pel que fa a la documentació que ha de contenir el Pla de Millora Urbana, aquesta es troba regulada en l'article 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en que s'especifica:

Article 91 Contingut i documentació

1. Els plans de millora urbana han de contenir els documents regulats en els articles 84 a 89 del propi Reglament, llevat que algun d'aquests siguin innecessaris ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

2. ...

Article 84 Contingut de la memòria

1. La memòria dels plans parcials urbanístics ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.

2. La memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als aspectes següents:

a) Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin.

b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents: 1r. Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents. 2n. Usos, edificacions i infraestructures existents. 3r. Estructura de la propietat del sòl.

c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:

4. En el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1 de la Llei d'urbanisme.

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. 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. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

Article 85 Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

En el cas de sòl urbà consolidat, no serà necessària la incorporació de l'informe ambiental tal com indica l'article 100 del TRLUC.

Article 86 Plànols d'informació

1. *Els plànols d'informació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de realitzar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, construccions, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.*
2.

Article 87 Plànols d'ordenació

1. *Els plànols d'ordenació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de reflectir les determinacions previstes en els articles 80 a 82 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han de redactar sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000, sens perjudici que llur materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.*
2.

Article 88 Normes dels plans parcials urbanístics

Les normes dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i han de fer referència, com a mínim, als següents aspectes: a) Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles. b) Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona. c) Instruments de desenvolupament i execució del pla i determinació del sistema o sistemes d'actuació. Article 89 Avaluació econòmica i pla d'etapes 89.1 El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla. En el cas que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació. 89.2 Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es Portal Jurídic de Catalunya 55 refereix l'article 83 d'aquest Reglament.

Així doncs, el PMU està integrat pels següents documents:

- A. Memòria
- B. Annexes
 - B1. Normativa urbanística específica
- C. Documentació Gràfica
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació

A.4 OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'objectiu del present Pla de Millora Urbana és desenvolupar els criteris i la normativa específica que caldrà tenir en compte alhora d'edificar en les parcel·les que formen part de l'àmbit del Pla, per tal de millorar la relació amb les parcel·les colindants ja edificades, permetent una millor integració de les noves edificacions amb les edificacions ja existents. Amb el Pla es corregeix la qualitat d'integració en la trama urbana existent, ja que l'entorn es troba consolidat i provoca dificultats en la materialització del sostre previst en el planejament de manera integrada en el teixit urbà existent i consolidat de l'entorn, en dos aspectes:

. La concreció que fa el Pla sobre el volum màxim d'edificació en l'interior de l'illa en l'àmbit del PMU, passa per mantenir l'edificabilitat i el nombre de plantes màxim que el planejament vigent permet, però incrementant l'alçada màxima d'aquesta edificació, per tal que tingui la mateixa alçada que l'edificació colindant ja existent en aquest interior d'illa. D'aquesta manera, es generarà una **continuitat dels forjats de les plantes baixes en l'interior de l'illa.**

. I d'altra banda, el Pla regula que **la cota de la planta baixa pugui ésser la mateixa en tot l'àmbit**, tot i el 2% de pendent natural que hi ha entre els carrers de Ramon Llull i Ramon Berenguer III. D'aquesta manera, volumètricament les plantes baixes podran ser totes iguals, tenint una continuïtat en tot l'àmbit, tant si es desenvolupen les parcel·les de manera conjunta, o no.

Per tal de desenvolupar l'edificació del PAU 28A, el PMU permetrà la continuïtat del forjat de la planta baixa a les parcel·les resultants 1, 2 i 3, així com una continuïtat volumètrica amb l'edificació veïna mitjançant un increment de volum en part de la parcel·la 3."

A.5 PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'objecte del Pla de Millora Urbana, que és integrar millor la nova edificació de l'àmbit amb les edificacions existents de l'entorn, passa per tenir una continuïtat dels forjats de la planta baixa en l'interior de l'illa amb els ja existents i per tenir una volumetria continua de la planta baixa en tot l'àmbit, de manera que el Pla ha de:

- . incrementar l'alçada màxima, permesa amb el planejament vigent, de la planta baixa de la clau 1B en l'interior d'illa, sense incrementar edificabilitat ni nombre de plantes.
- . definir la mateixa cota de la planta baixa en tot l'àmbit, per tal que totes les parcel·les puguin tenir una continuïtat edificatòria del terra d'aquesta planta; la volumetria de la planta baixa, tant si és en la fondària edificable com si és en l'interior d'illa amb edificació, serà la mateixa.

Per tal d'aconseguir aquests objectius cal disposar d'una regulació pròpia diferent a la genèrica prevista al POUM".

5.1 Disposicions comunes a tots els sistemes d'ordenació de l'edificació

El capítol 2 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers regula en l'Article 69. *Planta baixa:*

1. *És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Als altells corresponents se'n defineixen les condicions en funció del sistema d'ordenació.
La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m, o paviment de ciment Pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m.
En relació al carrer, i per tant en alienació a vial, és planta baixa aquella que té el seu paviment entre +60cm i -60 cm de la cota de carrer.
(...)*

En l'àmbit del Pla, hi ha una diferència d'1,5 m de desnivell del terreny natural entre el carrer Ramon Llull i Ramon Berenguer III. Per tal d'aconseguir una única volumetria de la planta baixa en tot l'àmbit, tant si les parcel·les que conformen el Pla es desenvolupen de manera individual o conjuntament, quan es tracti de les parcel·les 1 i 2, tindran consideració de planta baixa les que tinguin el paviment entre +0,60 m i -1,50 m de la cota de carrer (c. Ramon Berenguer III). S'admetrà, per garantir l'accessibilitat als locals d'ús terciari, les rampes i escales necessàries que salvin l'alçada entre la cota de carrer i la cota de la planta baixa.

5.2 Sistema d'ordenació d'edificació segons alineació a vial

El capítol 3 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers regula en l'Article 86. *Espai lliure interior:*

1. *Les zones o els sectors en què es permeti l'ocupació total amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les*

següents previsions:

- a) L'altura màxima serà de 3,50 m. sobre la rasant del carrer.
- a.1). Quan l'espai lliure interior quedi tancat a tots els vials per construccions que puguin disposar d'un nombre de plantes igual o superior a PB+1P, es cobrirà obligatòriament amb coberta plana.
- a.2). En cas contrari, es podrà utilitzar coberta inclinada a partir de 10m. de l'edificació o de la fondària edificable oposada, i amb el caraner a la meitat.
- a.3). Es tindrà especial cura en l'entrega de la nova edificació a l'espai lliure interior amb les edificacions existents.
- a.4). La nova edificació a l'espai lliure interior mantindrà, com a màxim, l'altura de paviment d'aquella primera planta en els 3,00 m. primers respecte del seu pla de façana, amb independència de que se situï o no a la fondària edificable prevista pel POUM.
- b) La part de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, per a illes amb igual qualificació urbanística a les façanes oposades. En casos de qualificació urbanística diferent, s'estendrà fins al límit de zona.
- c) En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.
- d) Les tanques entre solars o parcel·les a l'espai lliure interior poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. d'altura per sobre de la superfície superior del darrer forjat. Si se situen a menys de 3,00 m. d'obertures existents, la seva altura es limitarà a 1,00 m.
- e) Usos. L'ús a l'interior d'illa serà el mateix de la planta baixa. S'entén que es una perllongació més enllà de la PE. Si l'ús és d'habitatge no podrà sobrepassar els 4,00 m de la PE establerta.

El Pla regula un increment de l'altura de la planta baixa de la clau 1B en l'interior d'illa, per tal de tenir la mateixa alçada que l'edificació existent colindant, a ponent de l'àmbit del Pla amb clau 1C6 i que és de 7,00 m. Per tal d'homogeneïtzar les alçades de les edificacions de l'interior d'illa, que no es produeixen mitgeres en el llinard del Pla i hi hagi una integració volumètrica per tot l'interior d'illa, en l'àmbit del Pla, l'altura de l'edificació de l'espai lliure interior serà com a màxim de 7,00m únicament en una franja de 5,00ml amb el veí per integració volumètrica, la resta serà de 5,50ml però que amb el veí qualificat de 1B es deixa una franja de 5,00ml on no s'incrementa l'altura per evitar afectacions. sense incrementar edificabilitat ni nombre de plantes. Sobre aquesta altura podran existir elements tècnics.

D'aquesta manera s'aconsegueix un pati interior d'illa més regular, ocultant les mitgeres de l'edifici existent. I que la visió dels habitatges d'aquesta illa, tinguin una continuïtat del pla de la planta baixa en l'interior de l'illa.

A.6 COMPARATIVA ENTRE EL PAU-28A I EL PLA DE MILLORA URBANA

A continuació es fa el comparatiu del sostre que preveu el POUM de Granollers, en el PAU-28A i el sostre previst en el present PMU; es pot comprovar que en el PMU no existeix cap modificació respecte a l'aprofitament urbanístic previst al POUM.

| PAU-28A | | PMU | |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Superfície de sòl (inclòs viari) | 2.548,85 m ² | Superfície de sòl | 2.529,29 m ² |
| Superfície de sostre | 6.298,22 m ² | Superfície de sostre | 6.298,22 m ² |

| | | | |
|---|---------|---|---------|
| Zona residencial illa tancada, façana ampla | Clau 1B | Zona residencial illa tancada, façana ampla | Clau 1B |
|---|---------|---|---------|

A.7 EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Pel que fa a l'execució del Pla de Millora Urbana, es delimita un àmbit que afecta a quatre finques registrals, que podran desenvolupar-se individualment o conjuntament.

Un cop aprovat definitivament el Pla, les edificacions que es vulguin construir en aquest àmbit hauran de complir amb la normativa específica que es detalla en aquest document.

En quan a la superfície de vial del PAU 28A, aquesta no forma part del Pla de Millora Urbana, ja que es troba cedida a l'ajuntament de Granollers. La vialitat cedida a l'ajuntament de Granollers es troba davant de la parcel·la 3 i 4, en el carrer de Ramon Llull. Prèviament o de forma simultània a la construcció de l'edificació d'aquestes parcel·les, s'haurà d'urbanitzar aquest tram de vial cedit. Les despeses d'aquesta urbanització hauran d'anar a càrrec de tots els propietaris del PAU 28A, tal com indica la reparcel·lació voluntària.

A.8 CONCLUSIÓ

Amb tots els punts i els documents adjunts pot considerar-se suficientment detallat el present document perquè pugui servir de base a les gestions pertinents amb altres organismes i amb les companyies de serveis per al seu pronunciament sobre l'adequació de les obres i serveis previstos.

B. ANNEXES

B.1 NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

CAPÍTOL 1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Article 1. - Naturalesa i objecte

El present Pla de Millora Urbana té per objecte, d'acord amb les determinacions indicades a l'articulat del Capítol II del Títol Primer de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers, regular la composició volumètrica del sostre de nova implantació en les parcel·les de l'àmbit delimitat per aquest.

Article 2. – Marc legal

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons el que disposa l'articulat de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer) i el seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Per tot el que no preveuen aquestes normes li serà d'aplicació el que estableixi la Normativa Urbanística del POUM de Granollers.

Article 3. - Àmbit

L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana té una superfície de 2.529,29 m². El componen les quatre parcel·les resultants, amb edificabilitat, de la reparcel·lació voluntària del PAU 28A.

Article 4. – Contingut

Aquest Pla de Millora Urbana esta format per la memòria, annexes i documentació gràfica

Article 5. – Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida, i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària de l'acord d'aprovació definitiva, per part de l'administració competent, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

Article 6. – Modificació

Aquest Pla de Millora Urbana es podrà modificar en els supòsits que estableixi la legislació urbanística vigent.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del Pla de Millora Urbana, ni modificacions de superfície superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions que poguessin sorgir a causa de la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'edificació i la urbanització corresponent, sempre que no suposin modificacions de la superfície superiors al 5%.

Article 7. - Interpretació

La interpretació d'aquestes Normes s'adequarà al significat de les paraules, al context i a l'esperit del propi Pla de Millora Urbana, d'acord amb la memòria i la resta de documentació del mateix.

En tot cas, i per tot el que no estigui expressament regulat en aquesta normativa inclosa al Pla, es prendrà com a normatiu el que regula el POUM de Granollers.

Article 8. – Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana i, per tant, aquestes Normes amb les limitacions marcades per la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL 3. DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 9. – Sistema d'ordenació de l'edificació

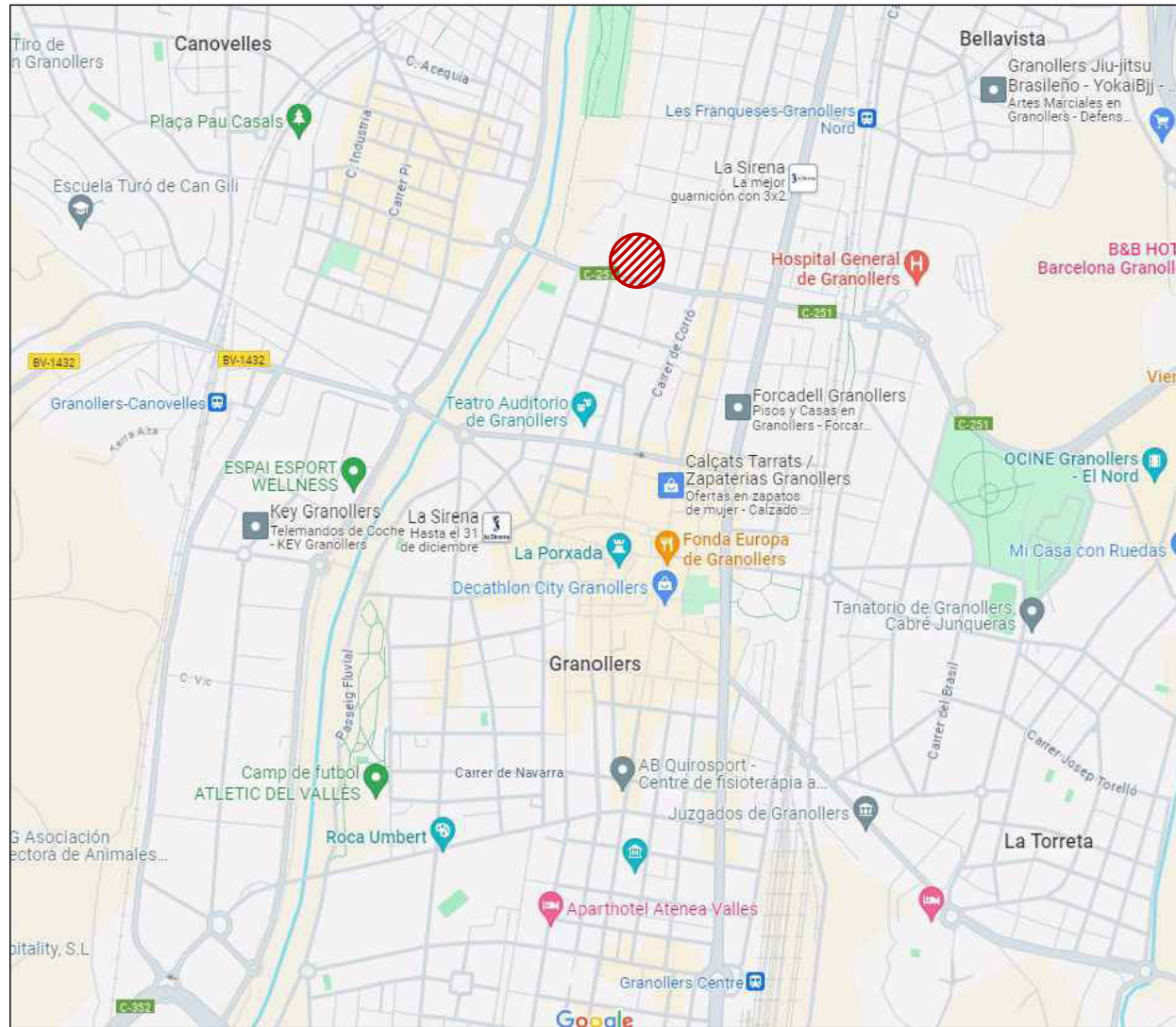
El sistema d'ordenació de l'edificació del present Pla de Millora Urbana és segons alineació a vial

Article 10. – Determinacions particulars del sistema d'ordenació

En relació al carrer, el forjat de la planta baixa s'haurà de situar entre +60 cm. i -150 cm. de la rasant del carrer.

Les edificacions situades a l'espai lliure interior d'illa l'altura màxima serà la que consta al plànol d'ordenació núm. O.1 i se subjectaran a les següents previsions:

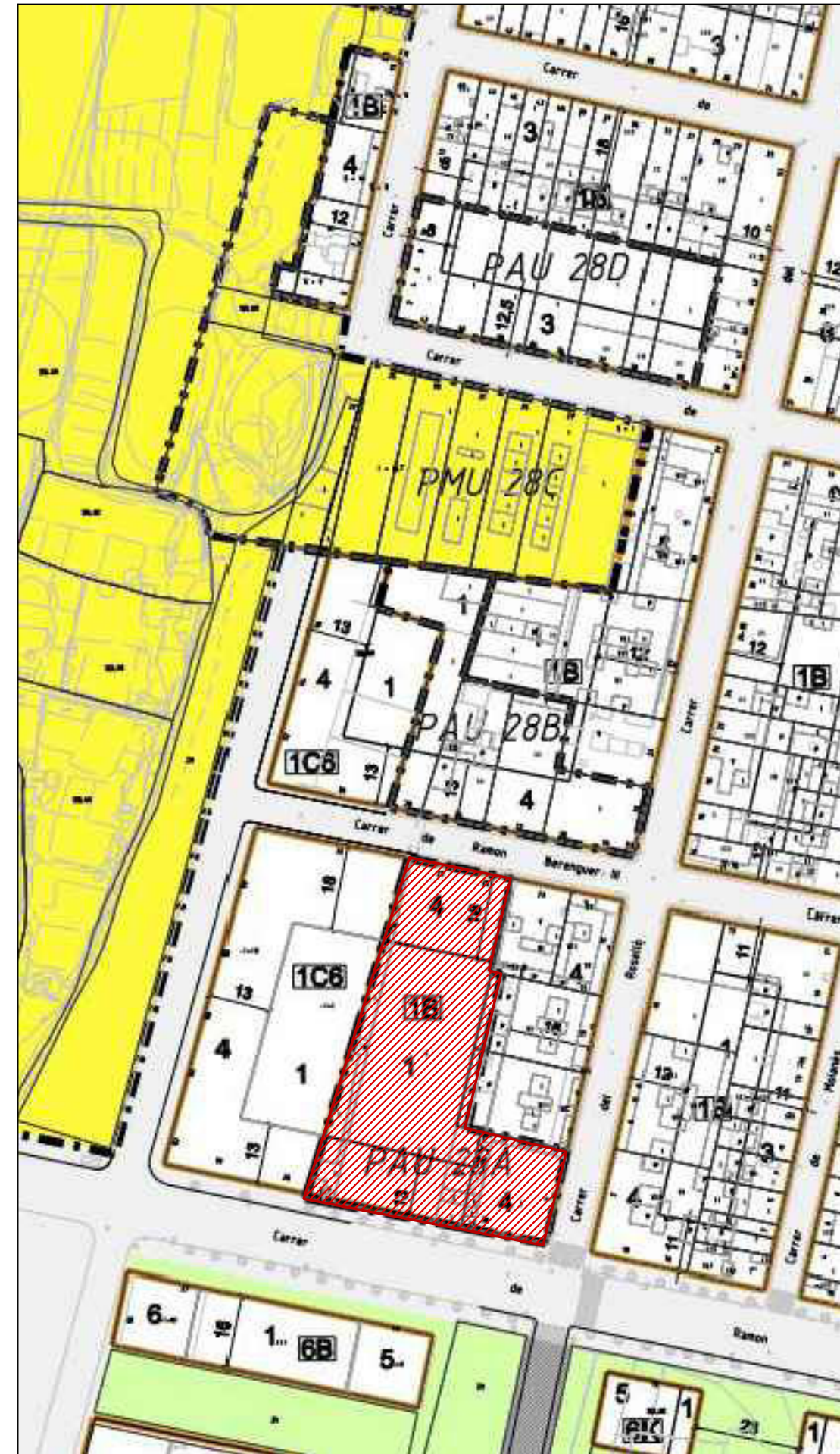
- . L'altura màxima serà de 5,50 m sobre la rasant del carrer. Sobre aquesta altura podran existir elements tècnics i serveis, fins a una l'altura màxima de 7,00 m, en la zona delimitada en el plànol d'ordenació proposada núm. 5.



SITUACIÓ



FOTOGRAFIA AEREA PAU-28A



PAU-28A DINS EL POUM

PLÀ MILLORA URBANA
per a la modificació volumètrica
en l'àmbit del PAU 28-A

GRANOLLERS

DESIGNACIÓ:
**SITUACIÓ
EMPLAÇAMENT**

| | |
|--------------------|-----------------------|
| DATA: MAIG 2025 | REFERÈNCIA: 23-609 |
|--------------------|-----------------------|

| | |
|------------------|-------------------|
| ESCALA: 1/250 | PLÀNOL N° 1.01 |
|------------------|-------------------|

PROPIETAT:

FAMTOR
Rep. legal: Lidia Torres Vilella

area
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P.
C/. GALILEO GALILEI 7 PL. 4a GRANOLLERS
C.P.08403 Tl/Fx 938498439 area@cooc.net

ARQUITECTE:
MARCEL TORRES I VILELLA

PLÀ MILLORA URBANA
per a la modificació volumètrica
en l'àmbit del PAU 28-A

GRANOLLERS

DESIGNACIÓ:
**ÀMBIT DEL PMU I
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PAU 28-A**

DATA:
MAIG 2025

REFERÈNCIA:
23-609

ESCALA:
1/350

PLÀNOL N°
1.03

PROPIETAT:
FAMTOR
Rep. legal: Lidia Torres Vilella

area
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P.
C/. GALILEO GALILEI 7 PL. 4a GRANOLLERS
C.P.08403 Tl/Fx 938498439 area@cooc.net

ARQUITECTE:
MARCEL TORRES I VILELLA

CARRER RAMON BERENGUER III 25-31

CARRER de PONENT

CARRER ROSELLÓ



CARRER RAMON LLULL N° 22-24

REPARCEL·LACIÓ APROBADA 2008

| PARCEL·LA 1 PAU-28A | superfície sòl 257,12 m2 | | | |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| propietat: Habitatges Lull s.l. | habitatges | sostre | coeficients ua | Total ua |
| Comercial | 0 | 257,12 | 0,5 | 128,56 |
| Habitatge lliure | 3 | 230,86 | 1 | 230,86 |
| Habitatge Preu Concertat | 6 | 385,40 | 0,495 | 190,773 |
| TOTAL | 9 | 873,38 m2 | | 550,193 ua |

| PARCEL·LA 2 | superfície sòl 288,85 m2 | | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| propietat: Ajuntament | habitatges | sostre | coeficients ua | Total ua |
| Comercial | 0 | 211,95 | 0,5 | 105,975 |
| Habitatge Protecció Oficial | 12 | 770,80 | 0,44 | 339,152 |
| TOTAL | 12 | 982,75 m2 | | 445,127 ua |

| PARCEL·LA 3 | superfície sòl 1.554,46 m2 | | | |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| propietat: Habitatges Lull s.l. | habitatges | sostre | coeficients ua | Total ua |
| Comercial | 0 | 1.554,46 | 0,5 | 777,23 |
| Habitatge lliure | 15 | 1.233,54 | 1 | 1233,54 |
| TOTAL | 15 | 2.788,00 m2 | | 2010,77 ua |

| PARCEL·LA 4 | superfície sòl 428,86 m2 | | | |
|---|--------------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| Propietat: 56,564% Habitatges Lull s.l. | habitatges | sostre | coeficients ua | Total ua |
| Propietat: 43,436% Inmogra s.a. | | | | |
| Comercial | 0 | 420,74 | 0,5 | 210,37 |
| Habitatge lliure | 15 | 1.233,35 | 1 | 1233,35 |
| TOTAL | 15 | 1.654,09 m2 | | 1443,72 ua |

| SESSIÓ VIAL AJUNTAMENT | Superfície |
|------------------------|-----------------|
| | 19,56 m2 |

| SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT PAU 28-A I PMU | 2.548,85 m2 |
|---------------------------------------|-------------|
|---------------------------------------|-------------|

NOTA: Posteriorment al 2008, l'estructura de la propietat ha variat mitjançant contractes de compra-venda. Les parcel·les 1 i 3 han estat adquirides per l'empresa FAMTOR s.l. El 56,564% de la parcel·la 4 de la propietat Habitatges Lull s.l. ha estat adquirida per Inmogra s.a.

El present document es còpia del seu original, del qual es autor l'arquitecte Marcel Torres i Vilella. La seva utilització total o parcial, així com la seva reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització expressa de l'autor.

PLÀ MILLORA URBANA
per a la modificació volumètrica
en l'àmbit del PAU 28-A

GRANOLLERS

DESIGNACIÓ:

VOLUMETRIA ACTUAL DEL PAU-28A

| | |
|--------------------|-----------------------|
| DATA: MAIG 2025 | REFERÈNCIA: 23-609 |
|--------------------|-----------------------|

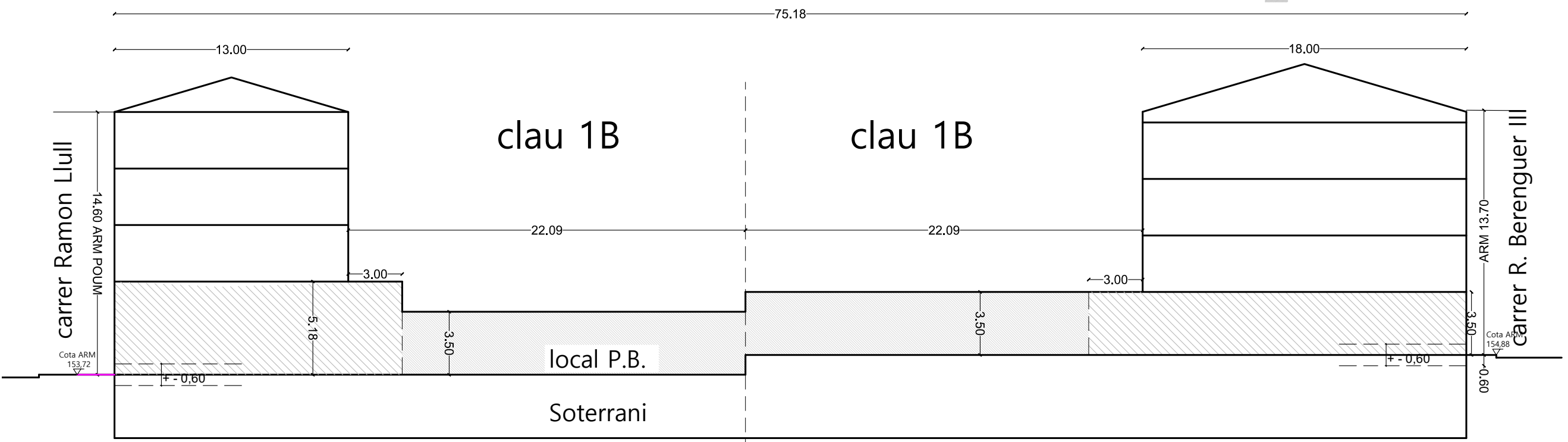
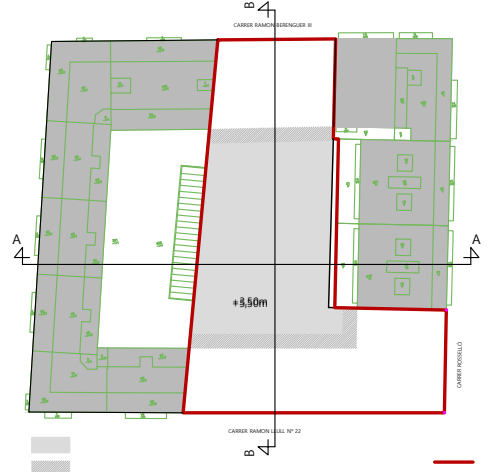
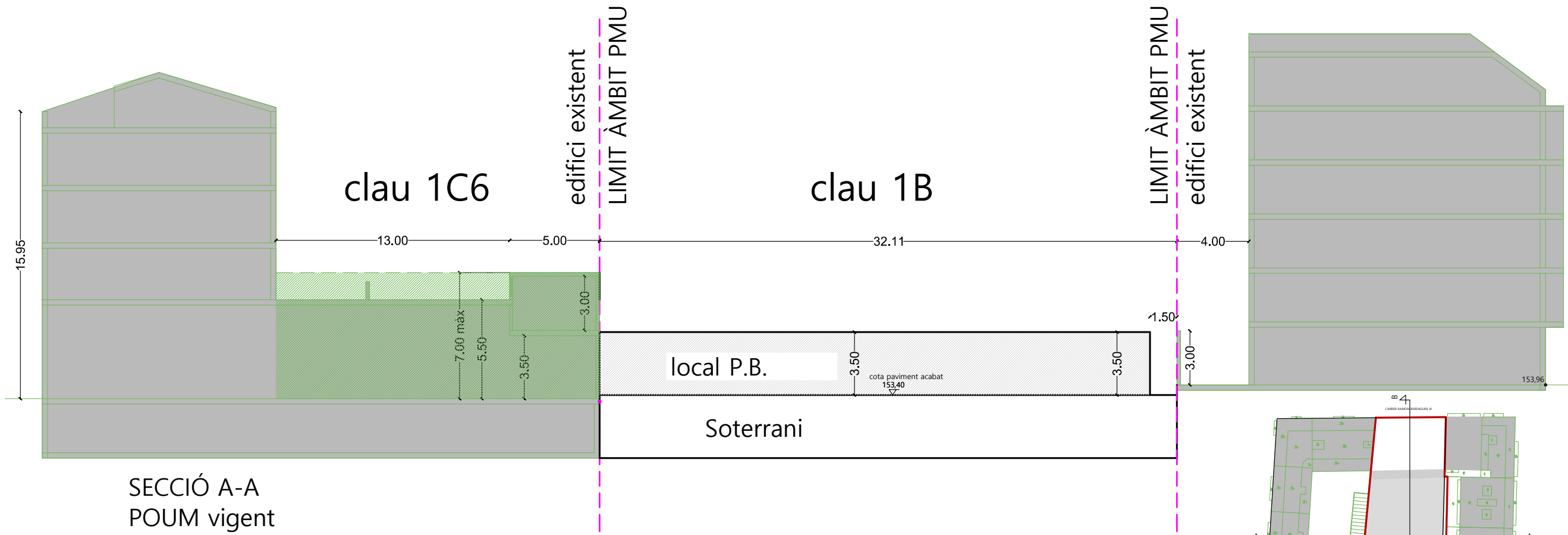
| | |
|------------------|-------------------|
| ESCALA: 1/250 | PLÀNOL N° 1.05 |
|------------------|-------------------|

PROPIETAT:

FAMTOR
Rep. legal: Lidia Torres Vilella

area
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P.
C/. GALILEO GALILEI 7 PL. 4a GRANOLLERS
C.P.08403 Tl/Fx 938498439 area@coac.net

ARQUITECTE:
MARCEL TORRES I VILELLA



SECCIÓ B-B
POUM vigent

- Edificació amb alçada de planta baixa limitada a 3,50ml segons POUM
- Edificació amb alçada de planta baixa no limitada a 3,50ml segons POUM

El present document es còpia del seu original, del qual es autor l'arquitecte Marcel Torres i Vilella. La seva utilització total o parcial, així com la seva reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització expressa de l'autor.

PLÀ MILLORA URBANA
per a la modificació volumètrica
en l'àmbit del PAU 28-A

CARRER RAMON LLULL N° 20-22
GRANOLLERS

DESIGNACIÓ:
**ORDENACIÓ PROPOSADA en planta
clau urbanística: CLAU 1B**

DATA:
MAIG 2025

REFERÈNCIA:
23-609

ESCALA:
1/350

PLANOL N°
0.01

PROPIETAT:
FAMTOR
Rep. legal: Lidia Torres Vilella

area
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P.
C/. GALILEO GALILEI 7 PL. 4a GRANOLLERS
C.P.08403 Tl/Fx 938498439 area@cooc.net

ARQUITECTE:
MARCEL TORRES I VILELLA

PLÀ ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE GRANOLLERS

REGULACIÓ ESPECÍFICA

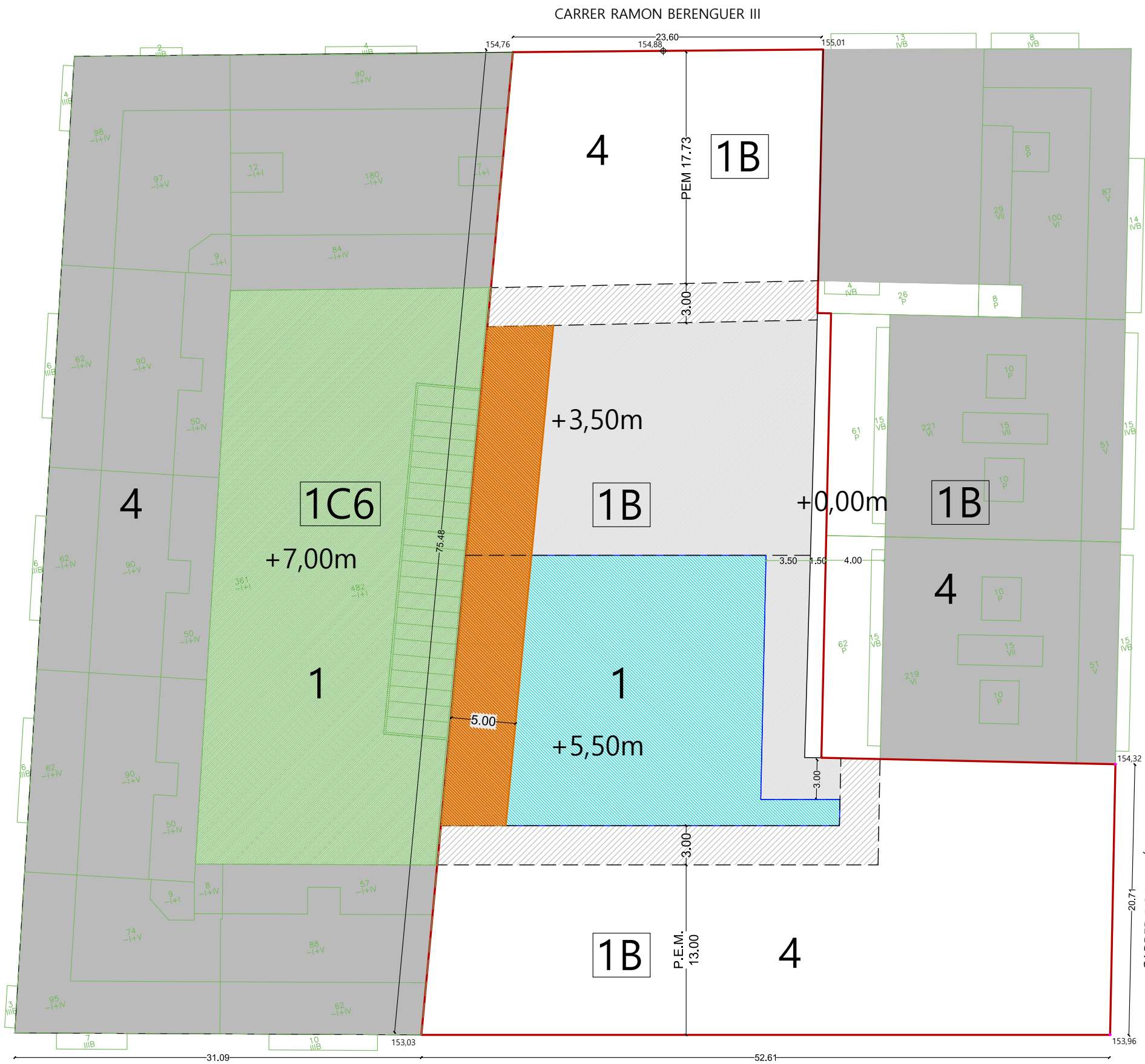
SITUACIÓ PB

PLANTA BAIXA. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

En relació al carrer, i per tant en alienació a vial, és planta baixa aquella que té el seu paviment entre +60cm i -150cm de la cota de carrer.

ALTURA MÀXIMA DIFICABLE

El Pla regula un increment de l'altura de la planta baixa de la clau 1B en l'interior d'illa, per tal de tenir la mateixa alçada que l'edificació existent colindant, a ponent de l'àmbit del Pla amb clau 1C6 i que és de 7,00 m. Per tal d'homogeneïtzar les alçades de les edificacions de l'interior d'illa, que no es produeixin mitgeres en el llinard del Pla i hi hagi una integració volumètrica per tot l'interior d'illa, en l'àmbit del Pla, l'altura de l'edificació de l'espai lliure interior serà com a màxim de 7,00m únicament en una franja de 5,00ml amb el veí per integració volumètrica, la resta serà de 5,50ml però que amb el veí qualificat de 1B es deixa una franja de 5,00ml on no s'incrementa l'altura per evitar afectacions



clau urbanística: CLAU 1B

- Edificació amb alçada de planta baixa limitada a 3,50ml segons POUM
- Edificació amb alçada de planta baixa no limitada a 3,50ml segons POUM
- Planta Baixa alçada màxima 5,50ml
- Planta Baixa alçada màxima 7,00ml
- Alçada MÀX. PB edifici veí de 7,00ml
- limit parcel.les PAU28-A

El present document es còpia del seu original, del qual es autor l'arquitecte Marcel Torres i Vilella. La seva utilització total o parcial, així com la seva reproducció o cessió a tercers, requirirà la prèvia autorització expressa de l'autor.

PLÀ MILLORA URBANA
per a la modificació volumètrica
en l'ambit del PAU 28-A

CARRER RAMON LLULL N° 20-22
GRANOLLERS

DESIGNACIÓ:
**ORDENACIÓ PROPOSADA en planta
sobreposició parcel·les actuals**

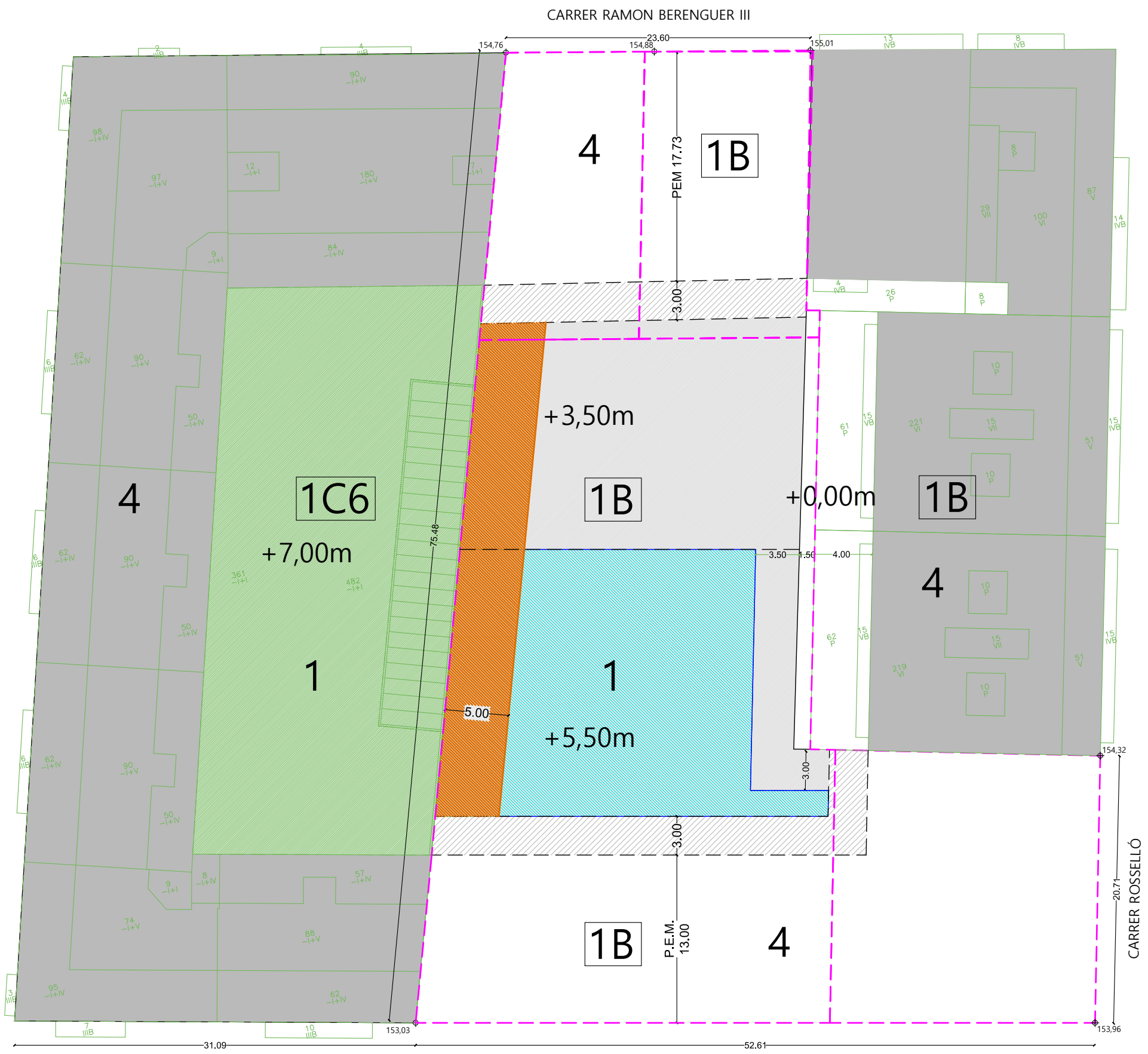
DATA: MAIG 2025 REFERÈNCIA: 23-609

ESCALA: 1/350 PLANOL N° 0.02

PROPIETAT:
FAMTOR
Rep. legal: Lidia Torres Vilella

area
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P.
C/. GALILEO GALILEI 7 PL. 4a GRANOLLERS
C.P.08403 Tl/Fx 938498439 area@cooc.net

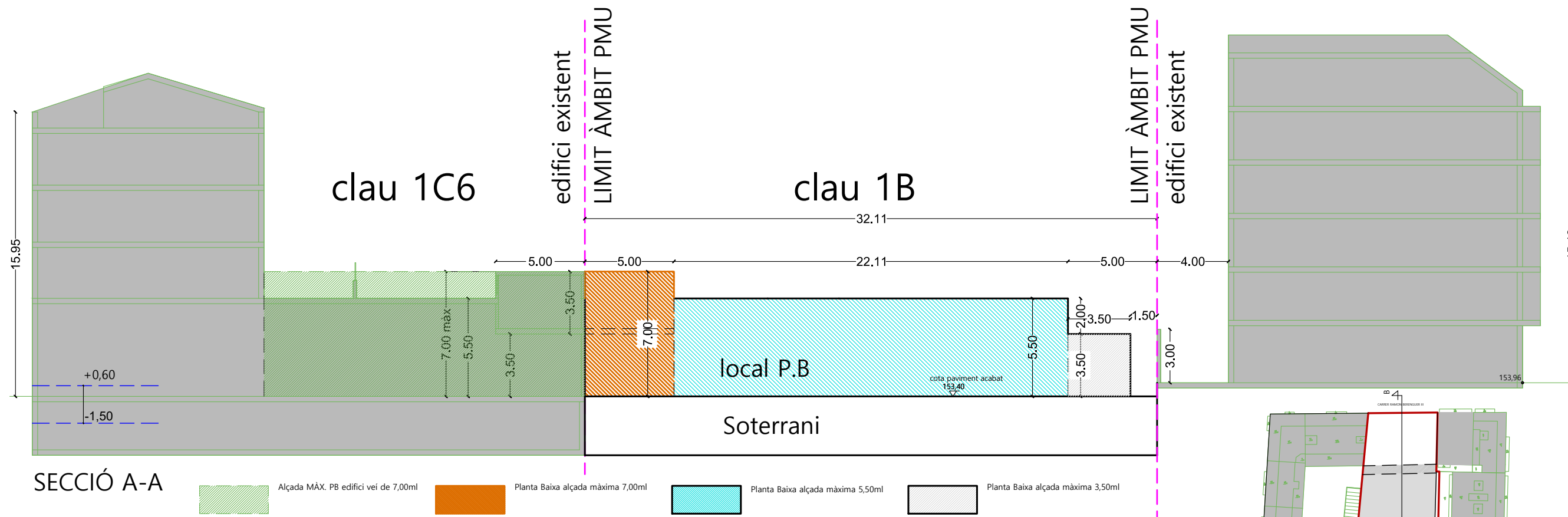
ARQUITECTE:
MARCEL TORRES I VILELLA



clau urbanística: CLAU 1B

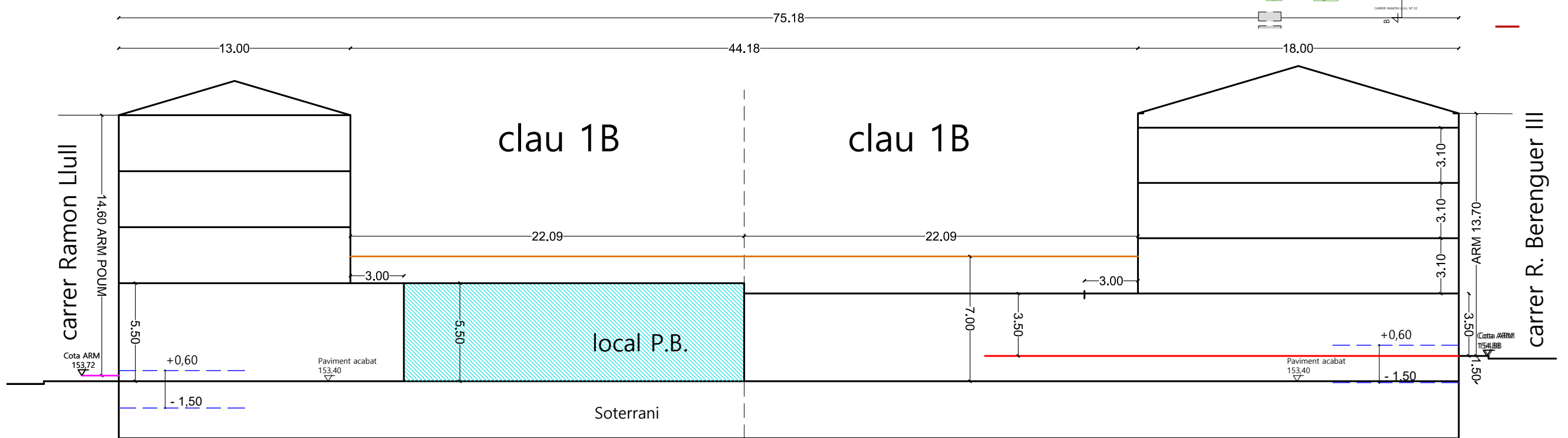
- Edificació amb alçada de planta baixa limitada a 3,50ml segons POUM
- Edificació amb alçada de planta baixa no limitada a 3,50ml segons POUM
- Planta Baixa alçada màxima 5,50ml
- Planta Baixa alçada màxima 7,00ml
- Alçada MÀX. PB edifici veí de 7,00ml
- limit parcel·les PAU28-A

El present document es còpia del seu original, del qual es autor l'arquitecte Marcel Torres i Vilella. La seva utilització total o parcial, així com la seva reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització expressa de l'autor.



SECCIÓ A-A

- Alçada MÀX. PB edifici veí de 7,00ml
- Planta Baixa alçada màxima 7,00ml
- Planta Baixa alçada màxima 5,50ml
- Planta Baixa alçada màxima 3,50ml



SECCIÓ B-B

- Planta Baixa alçada màxima 7,00ml per a elements tècnics
- Planta Baixa alçada màxima 5,50ml