



Ajuntament Granollers

Comissió Informativa de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat
Urbanisme i Planejament
c/Sant Josep 7, 3a planta - 08401 Granollers Tel: 938426650

Acord de Ple aprovat en data 26/11/2024

Assumpte: Aprovar definitivament el text refós del Pla de Millora Urbana per a la modificació volumètrica en l'àmbit del PAU 28A de Granollers.

Expedient: 1/2023/70

Antecedents:

Primer. La Junta de Govern Local del dia 11 de juny de 2024 va aprovar inicialment Pla de Millora Urbana per a la modificació volumètrica en l'àmbit del PAU 28A de Granollers, presentat per la societat FAMTOR SL.

Segon. Aquest instrument d'ordenació urbanística es va sotmetre a informació pública, mitjançant la seva publicació al diari El Punt Avui el 17 de juny de 2024, al BOPB el 19 de juny de 2024 i al Tauler d'Anunci de l'Ajuntament del 19 de juny al 21 de juliol de 2024. Així mateix durant el termini d'informació pública es va sol·licitar informe de la comissió territorial d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal.

Tercer. Durant el període d'exposició pública s'ha presentat una al·legació per part del senyor Santiago Pugi Roig, en representació de la societat INMOGRA, SA (R.E. 2024/040208 de data 15/07/2024).

A l'al·legació presentada es sol·licita que la cota d'implantació de les plantes baixes determinada al PMU, en el supòsit de no realitzar-se una promoció conjunta en tot l'àmbit del sector 28A, no condicioni la cota d'implantació de la resta de parcel·les incloses al sector.

Quart. Respecte el document aprovat inicialment la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, va emetre l'informe preceptiu i vinculant que determina l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, en sessió de data 3 d'octubre de 2024, en el sentit següent:

-1 Emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, sobre el Pla de Millora Urbana per la modificació volumètrica de l'edificació interior del PAU 28A de Granollers, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que es donarà compliment a les següents prescripcions:

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.

1.2 Cal esmenar les errades materials detectades al document.



Ajuntament Granollers

-2 Indicar a l'Ajuntament que, si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Granollers i a l'interessada, la societat FAMTOR, S.L.

Cinquè. El 14 de novembre de 2024, amb registre d'entrada 2024060365, FAMTOR SL ha presentat el text refós del Pla de Millora Urbana per la modificació volumètrica en l'àmbit del PAU 28A de Granollers, que respecte a l'aprovat inicialment incorpora les prescripcions indicades a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.

Respecte les al·legacions presentades s'informa que el PMU no estableix una cota d'implantació fixa per la planta baixa, sinó que amplia la franja a partir de la qual es pot situar el forjat de planta baixa respecte a la franja prevista a la normativa del POUM.

Així doncs, d'acord amb l'article 10 del PMU la franja a partir de la qual es pot situar el forjat de planta baixa respecte a la rasant del carrer (entre +60 cm. i -150 cm. de la rasant del carrer), que és superior a la prevista a l'article 69.1 del POUM (entre +60 cm. i -60 cm. de la rasant del carrer), la qual cosa permet és suficient per donar continuïtat als forjats de planta baixa de les parcel·les 1 i 3 del sector 28A, així com de la resta de parcel·les del sector, si escau.

Per tant; d'acord amb l'indicat, correspon estimar l'al·legació en el sentit que la normativa del PMU dona compliment a la sol·licitud presentada.

Sisè. El 14 de novembre de 2024 l'arquitecta municipal ha emès un informe mitjançant el qual informa favorablement l'aprovació definitiva del text refós del Pla de Millora Urbana per la modificació volumètrica en l'àmbit del PAU 28A de Granollers, per tal que sigui aprovada amb caràcter inicial.

Així mateix, posa de manifest que la nova documentació presentada no suposa un canvi substancial respecte el document aprovat inicialment, d'acord amb l'article 112 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Setè. Correspon al Ple l'aprovació que posa fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació urbanística, d'acord amb l'article 123.1.i) de la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local (LRBRL), i l'article 52.2.c) del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003 (TRLMRLC).

Vuitè. D'acord amb l'article 88 del TRLUC un cop aprovat definitivament el Text Refós del Pla de Millora Urbana per la modificació volumètrica en l'àmbit del PAU 28A de Granollers, s'haurà de trametre en el termini d'un mes a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona la documentació tècnica i administrativa completa.

Novè. S'ha emès informa jurídic favorable a la present aprovació definitiva, amb el vist i conforme del secretari general de l'Ajuntament.



Ajuntament Granollers

Fonaments de dret:

I. L'article 70 del TRLUC, disposa que els plans de millora urbana tenen per objecte, 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.

Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

II. L'article Article 78.1 TRLUC: Correspon de formular els plans de millora urban 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.

III. Les determinacions i documentació que han de contenir els plans especials urbanístics bé regulada a l'article 66 del TRLUC, d'acord amb l'article 70.7 de la mateixa normativa, consistent en:

a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

g) La divisió poligonal, si escau.

h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

IV. Correspon al Ple l'aprovació que posa fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació urbanística, d'acord amb l'article 123.1.i) de la Llei 7/1985



Ajuntament Granollers

reguladora de les bases de règim local (LRBRL), i l'article 52.2.c) del text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003 (TRLMRLC).

V. D'acord amb l'article 107.1 del TRLUC els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.

VI. L'article 102.3.b) del TRLUC disposa que l'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada s'han de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys.

VII. De conformitat amb l'article 88 del TRLUC les administracions locals competents, un cop els plans urbanístics derivats hagin estat aprovats definitivament, han de lliurar en el termini d'un mes a les comissions territorials d'urbanisme que escaigui, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa.

VIII. L'article 107.3. del TRLUC disposa que: per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

Es proposa al Ple de la corporació:

Primer.- Estimar les al·legacions presentades per part del senyor Santiago Pugi Roig, en representació de la societat INMOGRA, SA (R.E. 2024/040208 de data 15/07/2024), en el sentit que la normativa del PMU dona compliment a la sol·licitud presentada.

Segon.- Aprovar definitivament el text refós del Pla de Millora Urbana per la modificació volumètrica en l'àmbit del PAU 28A de Granollers, presentat per part de FAMTOR SL (registre d'entrada núm. 2024060365), a l'empara de l'article 101.1 del text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, aprovada pel DL 1/2010 (TRLUC).

Tercer.- Notificar aquest acord amb propietaris del terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest planejament, d'acord amb l'article 102.3.b) del TRLUC.

Quart.- Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità Barcelona còpia completa de la documentació tècnica i administrativa, d'acord amb l'article 88 del TRLUC.

Cinquè.- Publicar al BOPB l'aprovació definitiva d'aquest planejament, d'acord amb l'article 107.1 del TRLUC, a efecte de consulta i d'informació.

El secretari general
Signat digitalment per Manuel Monfort Pastor
Data: 27/11/2024 14:24:25