

ANNEX DE PLA D'ETAPES EN RESPOSTA A L'INFORME EMES PER L'AJUNTAMENT DE GRANOLLERS EN DATA JULIOL DE 2025, EN RELACIÓ AL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR 125 DEL TERME MUNICIPAL DE GRANOLLERS.

1. DADES GENERALS

PROMOTORS

TITULAR: JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 125, DE GRANOLLERS

Representant: JAIME CLAPÉ MARTÍNEZ

D.N.I: [REDACTED]

Domicili Social : Avinguda del Parc, 5, 4t 3a, 08402 Granollers

DOMICILI PER NOTIFICACIONS

El domicili a efectes de notificacions serà:

NADICO Industrial Management S.L.
C/Xaloc, núm 1. 2a planta Edifici CNV
Polígon Industrial "Can Volart"
08150 Parets del Vallès (Barcelona)
Telf. 902.197.230. Fax. 93.562.13.66.

TÈCNIC REDACTOR DE L'INFORME

JORDI CODINA FONT

DNI [REDACTED]

Enginyer Tècnic Industrial

Col·legiat núm. 11.835

[REDACTED]
**JORDI CODINA
FONT (R:
B63177109)**

Firmado digitalmente por
77303903Y JORDI CODINA
FONT (R: B63177109)
DN: cn=[REDACTED] JORDI
CODINA FONT (R:
B63177109), c=ES, o=NADICO
INDUSTRIAL MANAGEMENT
SL
Fecha: 2025.11.24 13:05:47
+01'00'

Parets del Vallès, 24 de novembre de 2025

2. ANTECEDENTS

- En data 26 d'octubre de 2021 en sessió plenària es va aprovar definitivament el Pla Parcial del Sector 125 de Granollers.
- En data juliol de 2022, Nadico Industrial Management va redactar el "Projecte d'urbanització del Sector 125 del POUM de Granollers" i l'entra per registre a l'Ajuntament per la seva aprovació definitiva previ els informes municipals i sectorials pertinents.
- En data març de 2023, Drenatges Urbans del Besòs emet informe al respecte.
- En data abril de 2023, el Departament de Medi Ambient emet informe al respecte
- El 15 de juliol de 2023, l'Àrea de Territori i Sostenibilitat emet informe al respecte.
- En data gener de 2024, Nadico Industrial Management incorpora els informes anteriors al "Projecte d'urbanització del Sector 125 del POUM de Granollers" i l'entra per registre a l'Ajuntament, novament, per la seva aprovació definitiva previ els informes municipals i sectorials pertinents.
- En data 9 de juliol de 2025, l'Àrea de Territori i Sostenibilitat emet un informe amb una sèrie de prescripcions per incorporar al projecte abans de continuar amb la seva tramitació, en que, entre d'altres, es demanava donar resposta a: *"Ajustar el pla d'etapes: el pressupost d'execució material s'ha de dividir en dues etapes tal com s'indicava al Pla parcial o explicar que es farà en una sola."*

3. OBJECTE DE L'ANNEX

L'objecte d'aquest annex és donar resposta al punt de l'informe emès per l'Àrea de Territori i Sostenibilitat en data 9 de juliol de 2025, pel que fa a la variació del Pla d'etapes establert en el present projecte d'urbanització respecte del contemplat pel Pla parcial del sector 125.

4. MARC JURÍDIC

L'Article 66.1.F) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, així com l'article 83 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'aquesta llei, estableixen que els Plans Parcial urbanístics hauran de disposar, entre d'altres, d'un Pla d'Etapes que incorporarà les previsions temporals de la realització de les obres d'urbanització i dels serveis durant el temps, preveient-se per a cada etapa els següents conceptes:

- Terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització.
- Obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.
- La posada en servei de les reserves de sòl corresponent als equipaments i les dotacions.
- Terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació.

5. MOTIVACIÓ DEL CANVI DEL PLA D'ETAPES

Quan durant l'any 2021 els propietaris promotors del desenvolupament urbanístic del Sector 125 van formular el Pla Parcial d'aquest àmbit, van incorporar al document un Pla d'Etapes que preveia l'execució de les obres d'urbanització en dues etapes.

Amb aquell plantejament es pretenia satisfer les previsions de creixement manifestades al col·lectiu pels representants d'una de les activitats preexistents a l'interior del sector que, fins i tot, per anticipar la disponibilitat de les seves noves instal·lacions, havia previst simultaniejar les obres d'urbanització de l'etapa en la que estava inclosa amb les obres d'ampliació de les seves instal·lacions.

Tanmateix, des d'aleshores ha transcorregut el temps sense que hagi estat possible complir els terminis inicialment previstos per consumir el desenvolupament urbanístic del Sector 125, circumstància que ha provocat que, en aquest moment, els interessos de la resta dels adjudicataris d'aprofitament a l'interior del Sector 125 siguin coincidents amb els de la referida activitat preexistent, atès que per desenvolupar els respectius plans d'empresa tots estan interessats en executar immediatament les obres d'urbanització de les respectives etapes.

Per tant, en aquests moments les circumstàncies que en el seu dia van motivar que es preveïés l'execució de les obres d'urbanització en dues etapes s'han hagut de descartar per la impossibilitat de complir els terminis inicialment previstos.

Per altra banda, el col·lectiu que integra la Junta de Compensació del sector ha decidit unànimement executar en una única fase les obres d'urbanització previstes a les dues etapes considerades pel Pla d'Etapes del Pla Parcial. I tenen capacitat tècnica i econòmica suficient per executar les obres d'urbanització en una única fase.

A mes, l'execució en una única etapa és més eficaç, més eficient, més ràpida i per tant més econòmica.

6. ETAPES

Per tant, en aquest moment es defineix una única fase pel desenvolupament de les dues etapes previstes al Pla d'Etapes del Pla Parcial.

7. PROCÉS D'EXECUCIÓ DE LES OBRES

Encara que les obres d'urbanització s'executin en una única fase, aquestes seguiran un procés lògic i ordenat, sobretot pensant que hi ha activitats en funcionament i que caldrà garantir-ne la seva continuïtat.

Així, per tal d'oferir un accés alternatiu a les activitats implantades a l'interior del sector, durant l'execució de les obres, i per tal d'oferir un accés franc als vehicles de les pròpies obres, la primera actuació que caldrà realitzar serà l'execució de l'enllaç del sector amb la carretera C-35, via Interpolar.

Una part dels serveis urbanístics que necessita aquest nou sector estan localitzats al sector industrial veí del Coll de La Manya, i això significa que és primordial l'enllaç amb aquest sector a través d'un vial que aculli les infraestructures de serveis tècnics, i que a més facilitarà un accés alternatiu mentre durin les obres d'urbanització.

Aquests dos fets suposen l'obertura íntegra del carrer de Copèrnic en tot el seu traçat, des del polígon del Coll de la Manya fins l'enllaç amb la carretera C-35.

Tal com s'argumenta a la memòria, es preveu que els moviments de terres siguin majoritàriament interns a l'àmbit, donat que els desmunts que caldrà fer vindran compensats pels terraplens entre zones i sistemes, o entre diferents zones. I que per això, els moviments de terres necessaris per arribar a la definició de les plataformes de cadascun dels nous solars caldrà executar-los conjuntament amb les obres d'urbanització. Amb els càlculs d'aquest projecte d'urbanització es preveu que els moviments de terres dins de les zones i sistemes es compensin en gran mesura. Aquest període també inclourà la urbanització de les zones verdes ZV4, ZV5, ZV6 i ZV7, a més de la formació de les plataformes de les parcel·les de les illes B, C i D del Pla parcial i del projecte de reparcel·lació.

La illa A, que és excedentària pel que fa a terres, cobrirà en bona part el dèficit de terres que necessita la urbanització de la illa E (parcel·les industrials i equipaments) i la zona verda (que inclou els terrenys dels sistemes d'espais lliures, de la xarxa viària bàsica i de protecció de sistemes). El transvasament d'aquestes terres es podrà fer sense utilitzar els vials que es puguin haver urbanitzat anteriorment, i abans d'urbanitzar els vials propis d'aquest període d'execució.

8. SIMULTANEÏTAT DE L'EXECUCIÓ

D'acord amb les anteriors previsions, podran arribar a coincidir en el temps, simultaniejant-se, les obres d'urbanització de les diferents parts de l'àmbit. Així mateix, les obres d'edificació sobre les parcel·les resultants es podran executar simultàniament amb les d'urbanització.

9. TERMINIS D'EXECUCIÓ

Per a l'execució del conjunt de les obres d'urbanització es fixa un termini de trenta (30) mesos des que siguin fermes i executius en via administrativa els projectes d'urbanització i reparcel·lació corresponents.

De conformitat amb l'article 169.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la persona responsable de l'execució, en aquest cas la Junta de Compensació, haurà d'efectuar a favor de l'Ajuntament la cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions dins d'un termini no superior als tres (3) mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la Junta de Compensació.

Igualment, d'acord amb l'article 169.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la cessió a favor de l'Ajuntament pot referir-se només a una zona inferior a la totalitat si l'àrea ja urbanitzada en

qüestió constitueix una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

10. EXECUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Sense perjudici de la possibilitat de simultaniejar l'execució de les obres d'urbanització amb les obres d'edificació, l'execució de l'edificació haurà de realitzar-se dins del primer sexenni a partir de la vigència del Pla parcial.