

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament de Granollers, en sessió celebrada el dia 27 de gener de 2026, va acordar aprovar definitivament el text refós del Pla de Millora Urbana del sector 136A de Granollers, a l'empara de l'article 101.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2020.

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

En cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la interposició sense que se n'hagi notificat la resolució- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el recurs de reposició esmentat s'entengui desestimat. No obstant, es podrà interposar qualsevol altre que es consideri convenient.

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

A continuació es transcriu la normativa del Pla de Millora Urbana 136A de Granollers:

NORMATIVA

Article 1 Àmbit del Pla de millora urbana

L'àmbit del present Pla de millora urbana el conformen els terrenys situats al sud de la Ronda Sud de Granollers, a l'oest de l'Avinguda de Francesc Macià, a l'est del camí Ral i al nord de l'Avinguda d'Europa. La superfície de l'àmbit és de 17.294,66 m².

Article 2 Contingut

Aquest Pla de millora urbana consta dels documents següents:

1. Memòria
 - 1.1. Antecedents.
 - 1.2. Objecte i necessitat del Pla de Millora.
 - 1.3. Marc jurídic vigent.
 - 1.4. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

- 1.5. Agenda i Avaluació econòmica (Informe de sostenibilitat econòmica i Estudi econòmic i financer).
2. Justificació de la formulació del PMU.
3. Condicions d'ordenació i ús.
4. Normes urbanístiques.
5. Plànols.
6. Annexes.
 - 6.0. Resolució informes sectorials.
 - 6.1. Documentació ambiental.
 - 6.2. Anàlisi de la mobilitat.
 - 6.3. Memòria social.

TÍTOL I - SISTEMES URBANÍSTICS

Article 3 Sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, d'infraestructures de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.

2. S'entén per sistemes urbanístics generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

Dins l'àmbit del Pla de millora urbana hi trobem zones destinades a sistemes, en concret al sistema viari, i al sistema d'espais lliures.

Corresponent al sistema viari trobem la consolidació i ampliació de la xarxa viària i les zones d'aparcament vinculades a la xarxa, que queden identificades com a "xarxa viària local". Pel que fa al sistema d'espais lliures, trobem terrenys destinats a "jardins públics" al servei directe d'una àrea o sector.

Dins del sistema d'infraestructures de serveis tècnics, s'han reservat diverses parcel·les identificades com a "serveis tècnics", per a la col·locació dels elements tècnics necessaris corresponents als serveis urbans.

Article 4 Regulació dels sistemes

La regulació dels sistemes urbanístics queda definida al "TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES" de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers, en concret en allò definit específicament en els articles 147 al 183 bis, o aquells vigents que els substitueixin.

TÍTOL II - ZONA D'APROFITAMENT PRIVAT

Article 5 Zones

El present Pla de millora urbana preveu una única zona d'aprofitament privat, per a un edifici d'usos mixtes residencial-terciari amb una volumetria específica.

La clau urbanística prevista segons el del Text Refós del POUM de Granollers és la zona residencial en illa tancada, façana ampla (Clau 1B), per la ordenació prevista en desenvolupament del present PMU es correspon a una ordenació segons alineació de vial amb la següent clau urbanística: **1B.136A-HPP: Subzona residencial-terciari en illa tancada- Façana ample-**, s'han establert en la documentació gràfica les posició de les alineacions respecte dels vials principals, i les fondàries edificables segons la planta a considerar.

En aquesta zona s'estableix un sostre màxim de 17.294,66 m2st, que es distribueix de la següent manera entre els diversos usos permesos:

- Terciari: 8.647,27 m2st.
- Residencial 8.647,27 m2st.

El sostre residencial es distribuirà de manera que resulti un sostre destinat a l'habitatge de protecció pública de 2.762,77 m2st, i un sostre per a l'habitatge de renda lliure de 5.884,50 m2st. El nombre màxim d'habitatges resultarà de 108 unitats, repartides de manera que el nombre màxim d'habitatges de protecció s'estableix en 39, i el d'habitatge de renda lliure en 69 unitats.

Article 6 Clau 1B 136A-HPP, subzona residencial-terciari, en illa tancada – façana ample-

S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial.

Dins el TÍTOL III, DISPOSICIONS COMUNS DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT, del vigent Text Refós del POUM de Granollers, s'estableixen amb caràcter general, els paràmetres comuns al tipus d'ordenació per alineació a vial, concretament en el seu CAPÍTOL 3, SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL, que es regula per els articles del 79 al 87, o aquells que els substitueixin.

Els objectius que es fixen per aquesta clau son:

- La alçada reguladora màxima,
- El nombre màxim de plantes,
- La fondària edificable, i
- Les reculades de l'edificació.

Els paràmetres d'ordenació, usos admesos, regles bàsiques per a la regulació de l'edificació s'estableixen a continuació:

1. Paràmetres d'ordenació

a. Alineació a vial

En la documentació gràfica del present PMU s'ha establert la corresponent zonificació, així com les alineacions de vial corresponents.

A l'objecte de poder distribuir els diferents usos ordenadament dins del volum edificable, aquest PMU estableix una cota de referència de la planta baixa, sobre la que caldrà aplicar l'alçada reguladora de l'edificació resultant.

El sòcol que conforma la planta baixa es destinarà als usos terciaris i als nuclis d'accessos verticals, serveis comuns o altres usos (trasters) vinculats a l'ús residencial.

La cota de referència de la planta baixa s'estableixen en la cota topogràfica +130,00, segons es pot verificar en els plànols d'ordenació de l'edificació, a excepció de la zona sota la torre residencial més al nord (T1) on s'estableix a la cota topogràfica +130,60.

b. Nombre màxim de plantes

En el front de l'Avinguda de Francesc Macià, on es situa un sòcol terciari en planta baixa i les plantes altes es destinen a l'ús residencial, s'estableix un nombre de plantes corresponent a PB+7P.

En els fronts principals del carrer del Camí Ral i la Ronda sud, s'estableix un número de plantes de PB+1P.

c. Alçada de l'edificació

El present PMU estableix unes alçades reguladores màximes diferents a les que preveu el POUM de forma genèrica, i que corresponen al següent quadre.

Núm. plantes	Alçada reguladora màxim (m)
PB	5,00
PB+1P	9,55
PB+7P	27,20

Les cobertes dels cossos edificatoris seran planes. Sobre el pla de coberta es podran situar elements de volum considerable com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc. Tots aquests elements hauran de quedar per sota d'un pla teòric que arrenqui des de l'aresta que forma la façana amb el pla de coberta i tingui un pendent que no superi el 30%.

Per sobre del pla teòric s'hi poden col·locar les escales d'accés des de les plantes inferiors i els seus badalots. Així com terrasses privatives vinculades a l'ús residencial.

També podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com son xemeneies, antenes, parallamps, etc.

En els plànols del present PMU, s'ha indicat també un altre pla horitzontal que limita l'alçada de les possibles construccions indicades en aquest mateix punt.

L'àmpit de protecció de les cobertes transitables serà massís fins a 0,60 m. podent completar-se fins a la altura màxima obligatòria de 1,20 m. per sobre del pla de coberta.

d. Edificabilitat màxima

En aplicació de l'edificabilitat bruta del sector s'estableix un sostre màxim per a usos terciaris de 8.647,27 m²st, i un sostre màxim de 8.647,27 m²st per a usos residencials.

Cadascuna de les plantes o nivells construïts dins de l'evolvent màxima permesa computa a efectes de l'aprofitament urbanístic màxim, tanmateix, i amb l'objectiu de permetre una composició lliure, els porxos resultants de les possibles reculades per a formalitzar els accessos a l'edifici no computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

Cadascuna de les plantes de les torres residencials (plantes primera a setena) haurà de tenir una superfície construïda menor o igual a 410 m²st.

e. Fondària edificable

La fondària edificable per a cadascun dels fronts, per a les plantes altes de l'edificació, s'estableix en els plànols d'ordenació, concretament es troben gràficament indicades al plànol O-03, planta primera i al plànol O-04 de plantes tipus.

Aquestes línies que indiquen la fondària màxima s'entenen com a generatrius d'un pla vertical que limita la zona on es pot situar l'edificació, però no constitueixen una alineació obligatòria, i per tant, les façanes de l'edificació es podran situar sobre aquesta línia o reculades respecte d'aquest pla límit.

f. Reculades

En el front de l'Avinguda de Francesc Macià, a les plantes altes de l'edificació es preveu que l'alineació de l'edificació es trobi reculada una distància de 2,00 m respecte de la alineació del carrer en planta baixa, que és la mateixa que es permet al vol dels cossos sortints oberts, per tal que aquests no volin sobre l'espai públic.

Atesa la regulació sobre la posició de les façanes que conté l'apartat interior, queden permeses les reculades de l'edificació respecte del plans límits fixats per

la fondària edificable fixada gràficament per a les plantes entre la primera i coberta indicades als plànols O-03 i O-04.

g. Cossos sortints

- No es permeten els cossos sortints tancats.
- Només es permeten cossos sortints d'ençà de la planta segona (inclosa) cap amunt.
- Més enllà del pla de façana establert es permeten els cossos sortints oberts, que podran ocupar la totalitat de la façana.
- El vol màxim dels cossos sortints oberts serà de 2,00 m. no podent superar la projecció vertical del sòcol terciari de planta baixa.
- Els cossos sortints oberts permesos no computen a efectes de l'edificabilitat.

h. Espais lliures d'edificació

Caldrà mantenir els espais lliures d'edificació, en la mesura del possible, amb un acabat enjardinat com els de les zones públiques exteriors que envolten el conjunt edificat.

2. Usos admesos

a. Admissió d'usos.

Els usos permesos dins del present pla de millora, son:

- RESIDENCIALS:
 - o Habitatge, en la seva modalitat d'habitatge plurifamiliar, tant de renda lliure com en règim de protecció pública, en concret "habitatge protegit de règim específic".
- TERCIARIS:
 - o Restauració. o Comercial-servéis a tercers. o Oficines i serveis. o Sociosanitari.
 - o Educatiu.
 - o Esportiu.
 - o Sociocultural.
 - o Hoteler.
 - o Industrial categoria 1 i 2.
- ESTACIONAMENT I APARCAMENT:
 - o Com a ús complementari dels principals, podrà ocupar la superfície màxima d'ocupació de total la zona.

No s'estableix limitació de la superfície dels locals destinats a cadascun dels usos admesos, més enllà de les limitacions que pugui establir-ne la legislació sectorial.

Les cobertes resultants per la reculada dels volums edificats sobre la planta baixa, podran destinar-se a zona comunitària vinculada als usos residencials.

Les determinacions de cadascun dels usos s'estableixen a les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers vigents, i a elles ens referim.

b. Densitat màxima admesa de l'ús residencial:

D'acord amb les determinacions establertes de forma general al POUM, la densitat màxima per habitatges de lliure mercat resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge d'aquest tipus per 85. La fracció igual o superior a 0,50 s'arrodonirà per sobre.

La densitat màxima per habitatges en alguna modalitat de protecció pública resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge d'aquest tipus per 70. La fracció igual o superior a 0,50 s'arrodonirà per sobre.

c. Concreció dels criteris de localització i ordenació de l'ús comercial:

S'estarà allò disposat a la norma sectorial sobre l'ús comercial, en aquest cas el Decret Llei 1/2009, de 22 de setembre, d'ordenació dels establiments comercials, o aquella altre normativa que el substitueixi.

D'acord amb les determinacions establertes a article 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de setembre, d'ordenació dels establiments comercials, els establiments que es poden implantar en aquest sector, atès que se situa dins de l'àrea delimitada de la TUC actual de Granollers, son els següents:

- **Petits establiments comercials (PEC):** establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats, que es detallen en l'article 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, i que es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial. (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
- **Mitjans establiments comercials (MEC):** establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats, que es detallen en l'article 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, i que només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca (article 9.3 del Decret Llei 1/2009).
- **Grans establiments comercials (GEC):** establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats, que es detallen en l'article 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, i que només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca (article 9.3 del Decret Llei 1/2009).

- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats, que es detallen en l'article 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, i que es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca (article 9.4 del Decret Llei 1/2009).

- Els singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009)

En qualsevol cas, caldrà atendre també a les determinacions fixades per l'article "122. Limitació als establiments mitjans i grans establiments comercials" del Text Refós del POUM de Granollers, vigent, o aquell que el substitueixi.

Caldrà reservar una dotació de places d'aparcament per a l'ús comercial segons allò determinat a l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria tercera del Decret Llei 1/2009, o aquella norma que la substitueixi. Aquesta dotació, en virtut del redactat vigent de l'esmentat article 12, estableix que per a establiments comercials singulars i no singulars, individuals o col·lectius, a partir de 1.300 m² de superfície de venda, hauran de reservar com a mínim 2 places per cada 100 m² edificats corresponents a l'ús comercial.

d. Localització dels usos dins de l'edificació:

- Els habitatges es podran distribuir únicament sobre les plantes tipus -de primera a setena-.
- Sobre les plantes soterrani, baixa i primera es podran distribuir les zones comunes dels habitatges, i els trasters d'ús privatiu vinculats a l'ús residencial, i de forma general els usos complementaris a l'habitatge.
- Els locals comunitaris destinats a instal·lacions, sales de comptadors, trasters o magatzems per a bicicletes, locals per a residus, etc. es podran localitzar a totes les plantes de l'edificació i computaran indistintament com a sostre terciari o residencial segons s'estimi per el projectista.
- Els locals destinats a l'ús comercial es poden distribuir per les plantes soterrani, baixa i primera, tanmateix hauran de tenir en tots els casos accés des de la planta baixa a través de la via pública.
- Els locals destinats a l'estacionament i aparcament es podran distribuir sobre les plantes soterrani i la planta baixa, i excepcionalment a la zona que s'ha determinat per a la càrrega i descàrrega dels establiments de la planta primera. Tal i com s'indica al vigent article 70.2 del POUM de Granollers, les plantes soterrani que es destinin a aparcament o elements tècnics del propi edifici, trasters, etc, no computaran els efectes del còmput de l'edificabilitat.

3. Condició en fase d'edificació

- En cas que la construcció dels edificis de l'àmbit s'executi en fases diferenciades, serà obligatòria la redacció d'un avantprojecte conjunt que defineixi la volumetria, l'ordenació arquitectònica i els criteris compositius generals del conjunt edificat.
- Aquest document haurà de garantir la coherència formal entre totes les fases, assegurar el compliment global de les condicions d'ordenació establertes i servir com a marc vinculant per al desenvolupament dels projectes d'edificació particulars de cada fase.

TÍTOL III - ALTRES CONSIDERACIONS GENERALS

Article 7 Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora urbana PMU 136 A, és indefinida i entrarà en vigor l'endemà de la publicació reglamentaria al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per l'organisme corresponent.

Article 8 Modificacions

Es podrà modificar aquest Pla de millora urbana en els supòsits que s'estableixen a la legislació urbanística vigent.

El projecte de modificació haurà de tenir el mateix grau de precisió que el PMU, i així es tramitarà d'acord a les mateixes disposicions que en regeixen la formulació tal i com es determina a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme(MTRLU), aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, o aquella normativa que el substitueixi.

Article 9 Gestió del desenvolupament del Pla de millora urbana

1. Serà obligatòria la redacció d'un projecte d'urbanització d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme(MTRLU), aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, o aquella normativa que el substitueixi. El qual haurà de contenir la definició de les obres a executar i haurà de respectar les següents condicions:

- a. Els elements d'urbanització hauran de complir les condicions generals de les disposicions generals del Text Refós del POUM de Granollers.
- b. Les xarxes de distribució dels serveis urbans i enllumenat públic hauran de ser sempre soterrades.

c. Es promourà la utilització de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) per a la recollida de les escorrenties superficials de l'aigua de pluja

d. El projecte d'urbanització haurà de contenir un pressupost de les obres, d'acord amb allò que disposa l'article 70 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Reglament que la desplega aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol. L'àmbit d'urbanització no coincideix amb l'àmbit delimitat del PMU, és per això que caldrà urbanitzar la totalitat de l'àmbit fixat als plànols d'ordenació.

2. El sistema d'actuació, serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Caldrà l'aprovació del pertinent projecte de reparcel·lació per a desenvolupar el PMU i l'aprovació del projecte d'urbanització que ha de ser prèvia o simultània al projecte de reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació haurà de tenir en compte les condicions de gestió que es fixen al punt 4 de la fitxa del sector, específicament pel que fa a, l'obligació de determinar la cessió d'aprofitament mínim segons TRLU del 10%.

Atès que el sostre terciari i residencial es superposen sobre les parcel·les resultants d'aprofitament privat, el projecte de reparcel·lació podrà constituir un complex immobiliari d'acord amb l'article 26.5 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre.

També cal tenir en compte que aquest sector prové de l'antic sector Z2, i que es troba urbanitzada anticipadament una part de l'actual Av. Europa.

Article 10 Supletorieta

Tot allò que no estigui regulat en les determinacions contingudes a les presents Normes Urbanístiques del Pla de Millora urbana PMU 136 A, restarà a allò establert per el Text Refós del POUM de Granollers.

Granollers, 19 de febrer de 2026.

La secretària per delegació.

Gisela Bou i Garriga