

Manuel
Monfort
Pastor - DNI
[REDACTED]
(AUT)

Motiu: Aprovat
inicialment per la
Junta de Govern
Local del
21/10/2025. El
Secretari General.
Data: 2025.10.24
12:31:50 +02'00'



TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA – PMU136A

REF. NADICO 22/7167

TITULARS: JUNTA DE COMPENSACIÓN
PROVISIONAL DEL SECTOR PMU 136A
DE GRANOLLERS.

SITUACIÓ: Av. Francesc Macià i Llusa 250-286.
08402 Granollers, BARCELONA.

Maig 2025 (Document per l'aprovació definitiva)

Índex

Índex	3
1. MEMÒRIA INFORMATIVA	9
1.0. TEXT REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA	9
1.1. OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA 10	
1.2. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA	10
1.3. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA	11
1.4. INICIATIVA I REDACCIÓ	13
1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	13
1.6. MARC LEGAL VIGENT	13
1.6.1. Tipus de document	14
1.6.2. Contingut del document	15
1.6.3. Tramitació del document	16
1.6.4. Sistema d'actuació.....	19
1.7. PLANEJAMENT VIGENT	19
1.7.1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).....	19
1.7.2. Previsions del POUM en relació a la mobilitat	22
1.7.3. Previsions del POUM en relació als serveis urbanístics	25
1.7.4. Catàleg de béns protegits.....	26
1.7.5. Trama urbana consolidada de Granollers	26
1.8. PREEXISTÈNCIES	28
1.8.1. Característiques naturals del territori.	28
1.8.2. Construccions	28
1.8.3. Infraestructures existents.....	36
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	41
2.1. PROPOSTA D'ORDENACIÓ	41
2.1.1. Descripció de la solució adoptada.....	41
2.1.2. Justificació de la zonificació proposada	45
2.1.3. Quadres de dades numèriques	46
2.1.4. Justificació de l'acompliment de les reserves mínimes per a sistemes urbanístics i dels paràmetres fixats pel POUM	46
2.1.5. Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.....	48

2.1.6.	Justificació del compliment de les determinacions del Pla general sobre mobilitat sostenible.	48
2.1.7.	Justificació del compliment de les determinacions per a la implantació d'establiments comercial en l'àmbit d'actuació.	49
2.2.	XARXES DE SERVEIS URBANS	50
2.2.1.	2.1.1 Infraestructures previstes	50
2.2.2.	Capacitat acústica	50
2.2.3.	2.2.4.Afectació per riscos sobre la població civil.....	52
3.	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	55
3.1.	AGENDA I PLA D'ETAPES.....	55
3.2.	AVALUACIÓ ECONÒMICA.....	55
3.2.1.	Valors de repercussió.....	57
3.2.2.	Valors de les diferents finques resultants.	63
3.3.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	64
4.	NORMES URBANÍSTIQUES.....	71
5.	PLÀNOLS	81
6.	ANNEXOS.....	85
6.0.	RESOLUCIÓ D'INFORMES SECTORIALS.....	85
6.0.1.	Informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità, d'acord amb l'article 87.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme (Exp. Núm. 2024/085813/B, 7/02/2025).85	
6.0.2.	Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona (Exp. Núm. GE-47/2025, 12/02/2025).....	96
6.0.3.	Informe de prevenció d'incendis de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments (Exp. Núm. FUE-2024-04250805, 27/02/2025).....	100
6.0.4.	Informe de la Direcció General de Comerç (Exp. Núm. U-10/25 (B/U-03), 17/03/2025).	103
6.1.	DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL	109
6.2.	ANÀLISI DE LA MOBILITAT	109
6.3.	MEMÒRIA SOCIAL	110
6.3.1.	Objectiu.....	110
6.3.2.	Legislació aplicable	110
6.3.3.	Planejament vigent.....	110
6.3.4.	Memòria social d'habitatge.....	111
6.3.5.	Habitatge amb protecció pública	111
6.3.6.	La memòria social. Estudi de perspectiva de gènere.....	115
6.3.7.	Consideracions finals	118

1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.0. TEXT REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

En la sessió Ordinària de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Granollers que va tenir lloc el dia 3 de desembre de 2024, fou pres, entre altres, l'acord d'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana del sector 136A de Granollers, promogut per la Junta de Compensació provisional del sector 136A de Granollers (registre d'entrada 2024/052615).

En el mateix acord es disposava de l'obertura del termini per a l'exposició pública, i es sol·licitaven, d'una banda l'informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità, d'acord amb l'article 87.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme, i d'altra banda els informes sectorials necessaris respecte de la proposta aprovada.

En relació a aquestes sol·licituds d'informes, s'han rebut els següents:

- Informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità, d'acord amb l'article 87.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme (Exp. Núm. 2024/085813/B, 7/02/2025).
- Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona (Exp. Núm. GE-47/2025, 12/02/2025).
- Informe de prevenció d'incendis de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments (Exp. Núm. FUE-2024-04250805, 27/02/2025).
- Informe de la Direcció General de Comerç (Exp. Núm. U-10/25 (B/U-03), 17/03/2025).

Tots aquests informes tenen un sentit favorable al desenvolupament proposat per el Pla de millora urbana del sector 136A, tanmateix, en fan diverses consideracions i prescripcions que cal incorporar al document prèviament a la seva aprovació definitiva, a aquest efecte s'ha inclòs en el present text refós del pla de millora un annex, concretament el 6.0 Resolució d'informes sectorials, os es troben els informes realitzats per part dels organismes i com s'han incorporat les seves prescripcions en aquest document.

Derivat, en part, d'aquestes prescripcions s'han introduït algunes modificacions en el document, que no s'estimen substancials per part de l'equip redactor, que han de servir per a permetre una major concreció del document i una millor comprensió del mateix, sense afectar a l'ordenació prevista. En aquest sentit, s'ha optat per delimitar una zona per a serveis tècnics (en aquest cas la previsió per a centres de transformació d'energia elèctrica) a la part oest de l'àmbit, adossat a la façana posterior de l'edificació. Per tal d'accedir a aquesta zona de serveis tècnics des de la via pública, s'ha qualificat com a sistema viari una franja de 2,50 metres d'amplada respecte de tota la façana oest de la parcel·la edificable, de manera que no calgui travessar la zona destinada a jardins públics que envolta tot el límit oest per on discorre la traça del Camí Ral.

La franja abans esmentada, també ha de servir per a permetre que hi hagin sortides d'evacuació a la planta baixa i que no surtin directament als jardins públics, de manera que es doti d'una major flexibilitat als futurs projectes per establir aquestes sortides en qualsevol punt d'aquesta façana oest. En l'estat que es va plantejar inicialment, en el cas que fos necessària alguna sortida en aquesta façana, existiria un conflicte "jurídic", atenent que no es pot considerar el sistema d'espais lliures com a "via pública". De la mateix manera pel que fa als futurs equipaments tècnics – com centres de distribució- que hagin de disposar les companyies en la zona destinada a aquests serveis, i que ha de tenir front a la via pública.

D'altra banda, també s'han ajustat les regles per a la disposició de l'habitatge de protecció pública, permetent-se la seva disposició en qualsevol de les tres torres residencials previstes, i amb la intensitat que calgui en cadascuna d'elles, ja que la concentració de l'HPP en la torre nord tal i com es preveia inicialment fomentava -en part- la segregació i provocava que aquesta torre nord tingués una configuració sensiblement diferent a les dues torres més al sud, efecte que es

pretén fer desaparèixer, ja que es vol que l'àmbit tingui una configuració el més homogènia possible.

Es per això que enlloc de fixar el sostre màxim per planta com es feia inicialment en la documentació gràfica, s'ha previst una limitació de 410 m²st per planta en cadascuna de les torres, que permetrà una flexibilitat suficient al futur projectista, però sense que es pugui donar una variabilitat que signifiqui una diferència important entre cadascuna d'elles.

En el cas que els edificis es duguin a terme en fases d'execució diferents, caldrà un projecte o avantprojecte conjunt que n'estableixi el repartiment del sostre, i en especial el del sostre destinat als usos residencials destinats a habitatge de protecció pública.

Tots aquests ajustament, així com les prescripcions derivades dels informes emesos per els organismes consultats en virtut de llurs competències sectorials, han quedat inclosos en el present document del Text refós del Pla de Millora Urbana del sector 136A de cara a la seva aprovació definitiva.

1.1. OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA

El present Pla de millora urbana desenvolupa les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 31 d'octubre de 2012 i publicat al DOGC de data 15 de març de 2013.

L'article 238 de les NNUU del POUM estableix el següent objectiu pels PMU del qual esta inclòs el present PMU136A:

- *L'objectiu dels diversos PMU és el de consolidar aquest sòls, completant la trama urbana de Granollers i/o acomplint les operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos i altres indicades a l'article 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 obtenint les adequades cessions per a sistemes locals i en concepte d'aprofitament urbanístic.*

Aquest Pla de Millora Urbana està previst en el planejament urbanístic general, seguint les determinacions fixades en aquest, i és preceptiva la redacció d'aquest document per concretar l'ordenació de tot aquest àmbit. El sistema d'execució previst és el de **Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

Esta previst en el planejament urbanístic general, seguint les determinacions fixades en aquest, i és preceptiva la redacció d'aquest document per concretar l'ordenació.

1.2. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA

El present àmbit de planejament derivat, amb els seus objectius, està previst a les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers, i en la fitxa descriptiva del sector s'hi fixen una sèrie de paràmetres i objectius a complir.

De cara a la obtenció dels objectius previstos a càrrec del sector, es fa necessari el desenvolupament de l'àmbit, que al mateix temps servirà per a consolidar el sòl urbà resultant d'aquest planejament derivat.

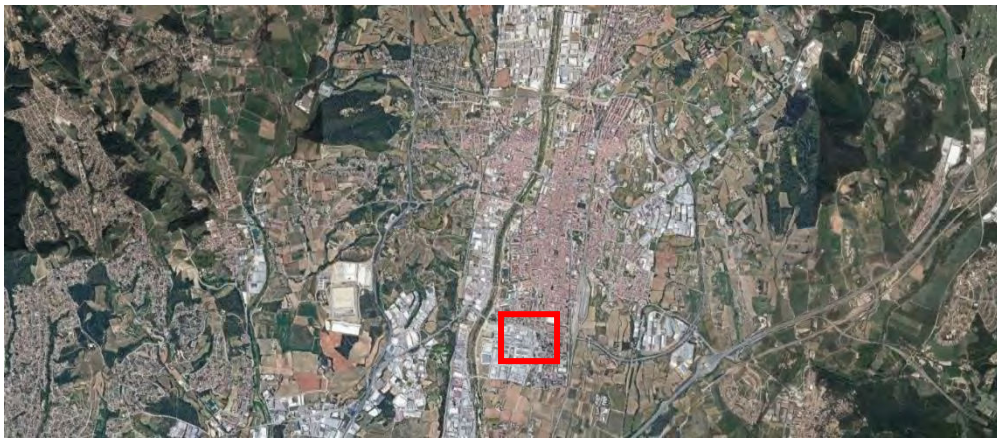
En la descripció del sector per part del POUM, s'expressen uns valors normatius genèrics que cal concretar, tant normativament com volumètricament. Per la confluència de totes aquestes situacions i interessos es fa necessària la redacció del present Pla de millora urbana amb l'objectiu de regular la volumetria de l'edificació resultant i per tal de fixar l'aprofitament de les finques resultants mitjançant les condicions urbanístiques adients, d'acord amb l'article 70 del TRLUC, i amb l'objectiu de dotar d'una àrea d'us terciari a l'entrada de la ciutat tal i com estableix la fitxa del POUM.

S'escau doncs, en el marc del desenvolupament del planejament general, establir els paràmetres que regulin les noves edificacions, i determinar aquells aspectes que permetin el òptim funcionament de les activitats que s'hi desenvolupin.

1.3. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit del present Pla de millora urbana, és la porció de terreny delimitada pel planejament general com a PMU136A. Comprèn els terrenys situats al sud del municipi de Granollers i s'accedeix des de la Ronda Sud (carretera C-352) i l'avinguda de Francesc Macià Llussà (carretera BP-5002) com accessos principals.

L'àmbit es troba delimitat: al nord, amb la Ronda Sud (carretera C-352); al est, amb l'avinguda de Francesc Macià Llussà (carretera BP-5002); al sud, amb l'Avinguda d'Europa; al oest, amb el Carrer Camí Ral.



Imatge 1: Situació de l'àmbit d'actuació al municipi de Granollers

Dins l'àmbit hi ha algunes edificacions existents i també alguns habitatges amb front a l'avinguda de Francesc Macià Llussà (carretera BP-5002).

El pendent de la parcel·la es lleugerament creixent des del front del Camí ral fins al front del carrer Francesc Macià i Llussà i en sentit paral·lel es creixent des del front de l'Avinguda d'Europa a la Ronda Sud.

La superfície total del Pla de millora urbana és de **16.712 m² sòl**, segons la fitxa del POUM. En data de juliol de 2023 s'ha realitzat un aixecament topogràfic amb precisió d'escala 1/250, coordenades UTM i amb el sistema ETRS-89 i s'han ajustat els llinars reals de les propietats a elements físics existents. També s'han ajustat a les voreres existents, per tal d'adequar-la a les necessitats reals i minimitzar les seves afectacions.

D'aquests ajustaments en resulta una superfície total del sector de **17.294,66 m² sol**. Això suposa un augment de 582,66 m² sobre la superfície prevista a la fitxa del sector, que representa una variació del 3,49%. L'article 22 de les NNUU del POUM de Granollers preveu que els sectors es puguin ajustar pel que fa als seus límits, de forma justificada, fins un màxim de 5,00%.

Com es pot verificar, la variació de la superfície total de l'àmbit no supera el límit fixat a l'article 22 de les NNUU del POUM de Granollers, per tant, es dona compliment a allò que preveuen les Normes Urbanístiques.



Imatge2: Àmbit del pla de millora urbana

Aquest àmbit prové en part de l'antic sector Z, que delimitava per la seva banda sud amb la UA-60, i per la banda oest amb el Sector F, tots dos sectors han estat desenvolupats amb anterioritat, tanmateix, es generen unes puntualitzacions a realitzar pel que fa a aquests dos límits.

En quant al límit oest, i en la part més al nord, el límit es separa de l'alineació física del voral del camí ral, degut a que aquesta part de terrenys ja va ser ordenada mitjançant el desenvolupament del sector F.

Pel que fa al límit sud, el sector ara delimitat arriba físicament fins a tocar amb la mitjana de l'Avinguda Europa, tal i com ho feia l'anterior subàmbit Z-2 (del sector Z delimitat per el Pla General d'Ordenació de Granollers), ara bé, en ocasió del desenvolupament de la UA-60, es va tramitar i aprovar una modificació puntual del Pla General d'Ordenació a l'àmbit de la UA-60 que tenia per objecte definir l'ordenació i les qualificacions dels terrenys objecte de la sentència del Tribunal Suprem de 27 de gener de 1989 coherentment amb les directrius de l'ordenació de la vialitat i de les determinacions bàsiques del planejament previst en l'àmbit confrontant, en aquest cas l'àmbit del sector Z-2.

De conformitat amb la sentència es varen establir les definicions de la vialitat (Avinguda Europa, Carretera del Masnou i Camí Ral) dins de una àrea que estava delimitada per l'àmbit del polígon Z-2, i que en ocasió de la urbanització de la UA-60 també es va dur a terme la seva urbanització. Aquesta situació es recull en el present PMU, com també ho ha fet anteriorment el POUM de Granollers.



Imatge 3: Delimitació gràfica segons POUM.

Cal tenir en compte, doncs, que en aquests dos límits comentats, tant l'oest com el sud, el límit del PMU no coincideix amb la superfície a urbanitzar, en el cas del límit sud, perquè gran part es troba ja urbanitzada, i en la part més al nord del límit oest caldrà urbanitzar una peça de terreny que es troba fora de l'àmbit del PMU.

1.4. INICIATIVA I REDACCIÓ

La iniciativa de formulació del Pla de millora urbana és privada i la promoció és a càrrec de la següent entitat provisional.

Promotor: **JUNTA DE COMPENSACIÓN PROVISIONAL DEL SECTOR PMU 136A DE GRANOLLERS.**

NIF: **V56312267** (Provisional).

Domicili: Avinguda Corts Catalanes, nº 8, planta 3 (Edifici Trade Center II), 08173, Sant Cugat del Vallès, Barcelona.

Representant: **Juan Sanromà Segura** (DNI. 40928231F).

La redacció dels document és a càrrec de :

Empresa: NADICO INDUSTRIAL MANAGEMENT, SL.

Tècnic: Carles Torres Hidalgo, arquitecte col·legiat núm. 30001/2 COAC.

Domicili: carrer Xaloc, nº 1, 2n 2a (Edifici CNV), 08150, Parets del Vallès, Barcelona.

Contacte: ctores@nadico.net; 647445091.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

L'Estructura de la propietat s'ha realitzat mitjançant les dades registrals disponibles i confrontant-les amb la realitat física sobre el territori. Aquestes dades de propietat s'hauran de revisar i validar en el Projecte de reparcel·lació, posterior a la tramitació del present Pla de millora urbana.

L'àmbit està format per 13 finques registrals que es corresponen amb 11 finques cadastrals, són les que trobem en la següent taula:

FINQUES INCLOSES A L'ÀMBIT DEL PMU							
Superfície registral	Finca registral	Superfície cadastral	Finca cadastre	Nº finca	Propietari	Superfície	Percentatge
549,00 m2	2.045	574,00 m2	0551314DG4005E0001XF	1	Teresa Mayol Guzman Juan Rovira Gallemi	739,42 m2	4,275%
525,00 m2	2.928	525,00 m2	0551316DG4005E0001JF	2	Rosa Suñé Clavera	521,59 m2	3,016%
-	666	376,00 m2	0551315DG4005E0001IF	3	Promocions Olive S.A.	375,01 m2	2,168%
453,08 m2	4.157	3.377,00 m2	0551317DG4005E0001EF	4a	Josep Vilalta Riera Rosa Vilalta Riera	397,59 m2	2,299%
3.672,00 m2	4.158			4b	Josep Vilalta Riera Rosa Vilalta Riera	2.989,38 m2	17,285%
2.182,00 m2	663	1.980,00 m2	0551318DG4005E0001SF	5	Promocions Olive S.A.	1.955,00 m2	11,304%
		172,00 m2	0551320DG4005E0001EF				
3.672,38 m2	2.929	4.189,00 m2	0551312DG4005E0001RF	6	Rosa Blanch Rosas	4.163,51 m2	24,074%
561,92 m2	668	1.197,00 m2	0551321DG4005E0001SF	7a	Montserrat Villaret Pérez	512,29 m2	2,962%
720,81 m2	669			7b	Montserrat Villaret Pérez	681,12 m2	3,938%
1.249,50 m2	373	1.252,00 m2	0551322DG4005E0001ZF	8	Rosa Arrufat Esparraguera Jordi Garriga Arrufat	1.211,14 m2	7,003%
160,15 m2	4.306	474,00 m2	0551323DG4005E0001UF	9a	Lluís-Ramon Corbera Puigpey Vicenç Corbera Puigpey Odi Corbera Mínguez	159,53 m2	0,922%
309,25 m2	670			9b	Angela Puigpey Pujal	307,10 m2	1,776%
311,01 m2	667	310,00 m2	0551324DG4005E0001HF	10	Circulo Natae S.L.	299,39 m2	1,731%
					DOMINI PÚBLIC	2.982,59 m2	17,246%
TOTAL						17.294,66 m2	100,000%

1.6. MARC LEGAL VIGENT

Aquest Pla de millora urbana és conforme amb les prescripcions del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant 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, aprovat pel 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.

Ahora són d'aplicació el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU); i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).

1.6.1. Tipus de document

A l'Article 238 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers s'estableix que:

“Article 238. Definició i objectius

1. *Compren el sòl urbà on per assolir la condició de solar, es requereix desenvolupar Plans de millora urbana.*
2. *L'objectiu dels diversos PMU és el de consolidar aquest sòls, completant la trama urbana de Granollers i/o acomplint les operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos i altres indicades a l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificant per la Llei 3/2021, de 22 de febrer, i obtenint les adequades cessions per a sistemes locals i en concepte d'aprofitament urbanístic.*

L'article 70 del TRLU, i l'article 90 del RLU fan referència a la formulació, finalitats i determinacions dels Plans de millora urbana (PMU).

“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 subsol 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. *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 subsol 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 subsol, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.*
4. *Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos*

principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. *Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.*
6. *Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.*
7. *S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.*
8. *Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.”*

“Article 90. Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.

90.2 Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres de similars.

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 d'aquest Reglament, amb l'excepció prevista a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'erradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

90.4 Per a cada sector en sòl urbà delimitat pel planejament general s'ha de formular un pla de millora urbana, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regulen els articles 91 de la Llei d'urbanisme i 114 d'aquest Reglament.

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit.

No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.”

1.6.2. Contingut del document

L'article 91 del RLU fa referència al contingut i documentació dels Plans de millora urbana.

“Article 91, Contingut i documentació”

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de reallotjament.”

1.6.3. Tramitació del document

L'articulat del TRLU i del RLU, així com del RPLU, estableixen el procediment de la tramitació dels Plans de millora urbana.

“Article 80 Competències de les comissions territorials d'urbanisme (TRLU)”

Correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva de:

- a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.
- b) Els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta llei.
- c) Els plans especials urbanístics de desenvolupament, llevat dels que correspon d'aprovar als ajuntaments de conformitat amb l'article 81.
- d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.
- e) Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui aprovar al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.”

“Article 85 Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats (TRLU)”

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoqueu, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complet el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.
2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, corresponen a:
 - a) El consell comarcal corresponent, si tots els municipis afectats pel pla queden inclosos en l'àmbit territorial d'una mateixa comarca.
 - b) La comissió territorial d'urbanisme corresponent, si l'àmbit territorial del pla abasta més d'una comarca.

c) El director o directora general d'Urbanisme, un cop vist l'informe de les comissions territorials d'urbanisme competents afectades, si l'àmbit territorial del pla n'afecta més d'una i més d'una comarca.

d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 77.8, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, cas en què l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.

3. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms que tinguin per objecte la implantació de sistemes urbanístics d'interès supramunicipal corresponen:

a) A l'administració que els ha redactat, si té atribuïdes competències urbanístiques de tramitació o d'aprovació de plans.

b) A la comissió territorial d'urbanisme competent, en la resta dels casos, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, supòsit en el qual l'aprovació inicial i la definitiva pertocuen al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

6. En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar l'avaluació ambiental d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat regeix el que estableix la disposició addicional sisena. L'informe de sostenibilitat ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest pel termini mínim de 45 dies que estableix la normativa aplicable sobre avaluació ambiental de plans i programes. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha de ser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental s'ha d'efectuar, segons correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, s'ha de donar audiència a aquest ajuntament per un termini d'un mes a continuació, simultàniament al tràmit d'informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior."

Per tractar-se d'una figura de planejament derivat promoguda per la iniciativa privada, són també d'aplicació:

“Article 101 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics (TRLU)”

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. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades

informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les."

"Article 102 Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada (TRLU)"

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

- a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.*
- b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.*

4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat."

I en aquest cas també l'article 23 de les normes urbanístiques del POUM de Granollers, que diu:

"Article 23 La promoció privada de planejament derivat. Documentació i compromisos."

- 1. Els plans de promoció privada inclouran a més amés de la documentació que s'estableix amb caràcter general en aquestes Normes, la següent:*
 - a) Memòria justificativa de la promoció privada.*
 - b) Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats.*
 - c) Estudi sobre el mode d'execució de les obres d'urbanització.*
 - d) Determinacions a adoptar per la conservació de l'obra d'Urbanització.*
 - e) Pla d'etapes.*
- 2. Així mateix, la promoció assumirà degudament formalitzats registrals els següents compromisos a què s'obliga:*
 - a) Cessions i càrregues d'urbanització que com a mínim seran les que s'estableixin amb caràcter general per als sòls en qüestió.*
 - b) Realització i conservació de la urbanització amb les garanties reals o obligacions suficients, per a assegurar el seu compliment.*
- 3. L'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà a l'Administració per a què, segons l'entitat i importància de l'incompliment, adopti alguna o varies de les mesures previstes a l'art 186 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.*

1.6.4. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació, tal com es fixa en la fitxa del PMU136A inclosa en el **POUM** de Granollers, serà el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

Un cop el planejament derivat estigui aprovat, els propietaris podran iniciar el procés de gestió urbanística de l'àmbit. S'ha creat una JUNTA DE COMPENSACIÓN PROVISIONAL DEL SECTOR PMU 136A DE GRANOLLERS, que un cop el planejament derivat s'hagi tramitat i tingui fermesa en la via administrativa, es transformarà en la Junta de compensació definitiva amb l'objectiu de dur a terme la gestió urbanística del polígon.

1.7. PLANEJAMENT VIGENT

1.7.1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

El planejament vigent de referència és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 31 d'octubre de 2012 i publicat al DOGC de data 15 de març de 2013.

Segons aquest planejament, la classificació del sòl és de Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

La regulació del PMU136A es defineix en l'article 238 de les Normatives urbanístiques i en la corresponent fitxa del Pla de millora urbana, que s'adjunta a continuació:



Dades urbanístiques dels PAU, PMU i Sectors urbanitzables

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

Nom:	PMU 136A	
Classificació del Sòl:	Sòl urbà no consolidat	
Zonificació:	1B-Zona residencial en illa tancada -Façana ampla-	
Superfície Àmbit:	16.712 m2	
Superfície de Sòl Públic:	mínim 60% m2	
<i>Superfície de Vial Públic:</i>	- m2	
<i>Superfície de Verd Públic:</i>	- m2	
<i>Superfície d'Equipament Públic:</i>	- m2	
Ordenació:	Indicativa	
Índex d'Edificabilitat Bruta:	1,00	m2st/m2s
Sostre:	-	m2
Densitat d'Habitatges:	65	Hab / Ha
Cessió Aprofitament Urbanístic:	10%	
Usos:	Residencial-Terciari	
Desenvolupament:	Pla de millora urbana + Projecte de reparcel·lació + Projecte d'urbanització	
Sistema Actuació:	Per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	
Sostre d'HPP:	30%	

Objectius:

-Dotar d'una area d'ús terciari a l'entrada de la ciutat.

Observacions:

- L'índex d'edificabilitat es distribuirà: 0,50 m2st/m2s per a ús residencial i 0,50 m2st/m2s per a ús terciari.
- S'inclouen uns terrenys marginals del Sector F del PGOU-84, com a espais lliures.
- S'ha dividit el sector urbanitzable Z2 del PGOU-84 en dos sectors en sòl urbà, el 136A i el 136B.
- L'ordenació del sector tindrà relació amb els sectors 136A i 136B. Serà vinculant l'espai lliure de l'amplada indicada al llarg del camí Ral.

La fitxa del PMU 136A indica que a la zona amb aprofitament privat correspon la "Clau 1B - Zona residencial en illa tancada, façana ampla", regulada pels articles 194 a 197 de les NNUU del POUM de Granollers:

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

"Article 194. Objectius"

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

L'objectiu del POUM per aquesta zona es 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 a 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 una 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 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 als 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. Independent 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'una 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa.*
- b) Se separin almenys 3,00m de la façana posterior de l'edifici principal.*
- c) Altura màxima 3,00m 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 lliure públics hauran d'ésser acabats com a façanes.*

k) Reculades:

Segons article 87.

“Article 197. Condicions d'ús”

- 1. És ús global es d'habitatge, restringit a unifamiliar a les parcel·les interiors a la mínima.*
- 2. Per a parcel·les que compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:*
 - a) Hoteler.*
 - b) Restauració.*
 - c) Comercial 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, son usos compatibles:*
 - a) Restauració.*
 - b) Comercial 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.*

1.7.2. Previsions del POUM en relació a la mobilitat

El Pla de mobilitat de Granollers proposa incentivar el canvi modal, que de manera natural s'està començant a produir per diversos motius (el preu del petroli, la crisi econòmica,), a partir d'una política de “push and pull”, que pretén reforçar la qualitat, la seguretat i la competitivitat dels

modes alternatius (a peu, bicicleta i bus, fonamentalment), fent-los realment competitius amb el vehicle privat dins de cada segment de desplaçaments. Per aquest motiu, es suggereix una efectiva regulació de la utilització del mode privat en els desplaçaments urbans (especialment al centre urbà) que permeti reduir el seu pes respecte de la distribució modal actual amb l'objectiu d'aconseguir una mobilitat més sostenible, universal, segura i competitiva, tal com assenyalen les Directrius Nacionals de Mobilitat de la Generalitat de Catalunya.

El sector està rodejat de vies que ajuden a millorar la mobilitat de Granollers, concretament al nord trobem la ronda Sud:

“Les rondes tenen la funció de distribuir els accessos a la “ciutat real” de Granollers, evitant passos a través del nucli urbà, que per la configuració de la seva estructura viària li són tan negatius. Les rondes tenen origen i fi a dos punts diferents de la carretera C-17. Té els següents punts de connexió: Al sud; enllaça amb el vial de marge dret, l'Av. Sant Julià, el carrer Lluís Companys, la carretera del Masnou, el carrer Esteve Terrades, i la variant de la carretera del Masnou; a l'oest, amb la carretera de Vallderiolf (BV-5159), la carretera de la Roca (C-1415) i la carretera de Cardedeu (C-251)”

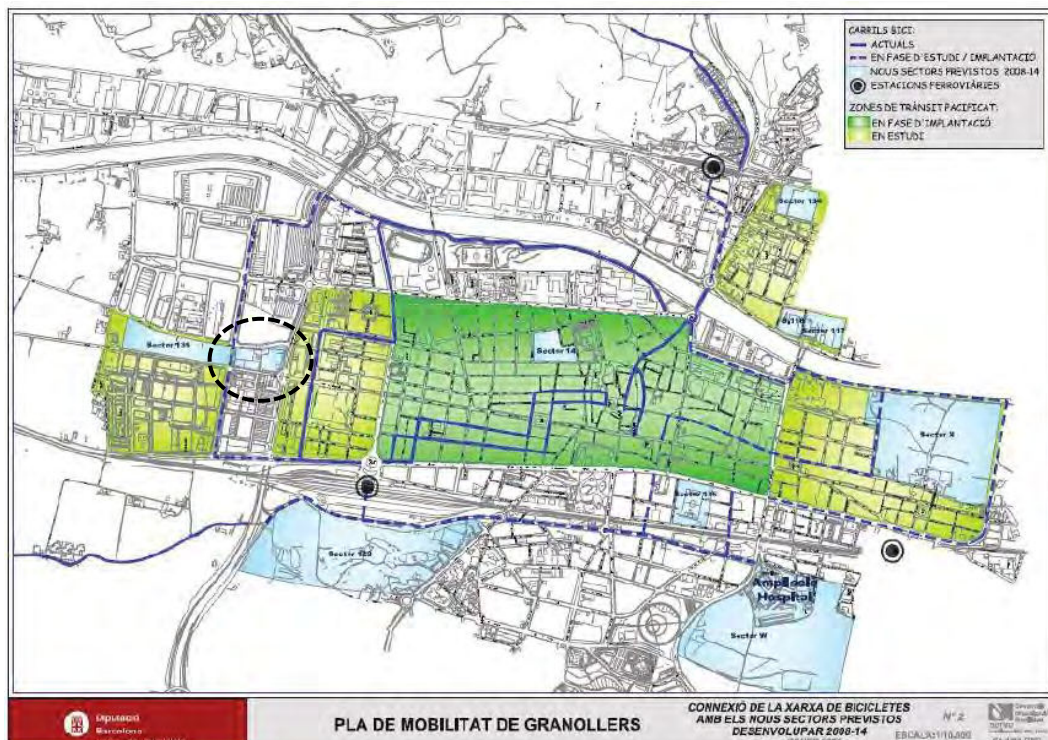
L'àmbit es troba delimitat: al nord, amb la Ronda Sud (carretera C-352); al est, amb l'avinguda de Francesc Macià Llussà (carretera BP-5002); al sud, amb l'Avinguda d'Europa; al oest, amb el Carrer Camí Ral.

A l'est, trobem l'avinguda de Francesc Macià Llussà (carretera BP-5002) que és una important connexió dels nou sector tant pel vehicle privat com pel transport públic.

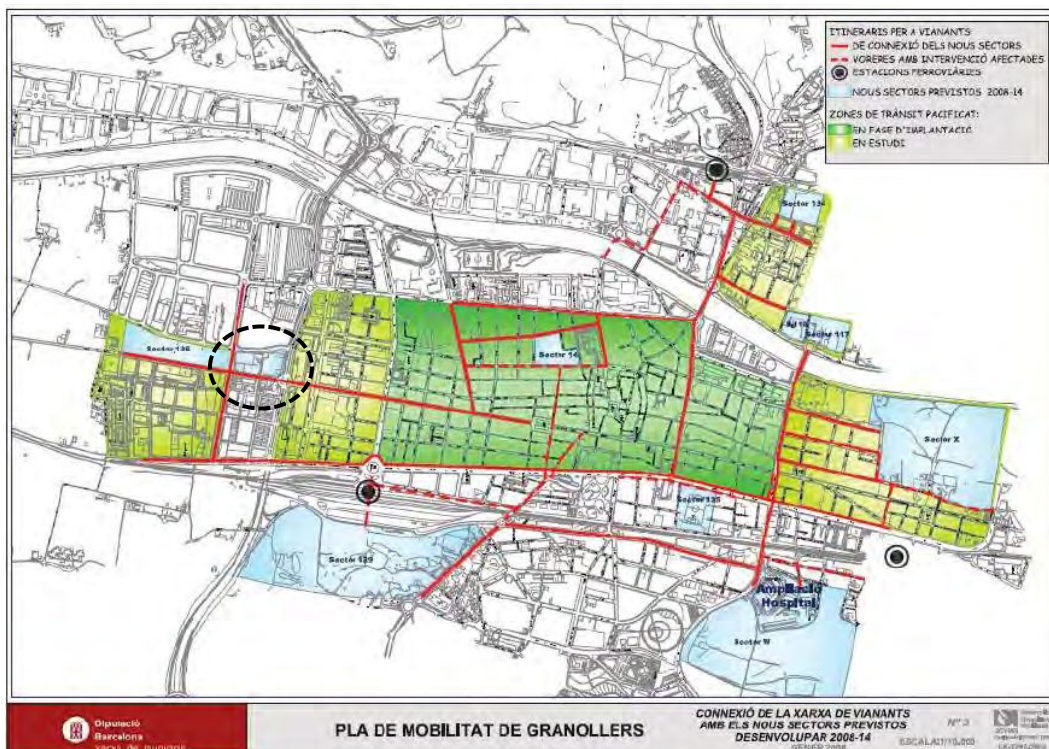
Al sud, trobem l'Avinguda d'Europa que segons l'estudi es vol convertir en un eix amb connexió amb bicicleta.

En l'avinguda d'Europa tenim, segons s'explica al Pla de mobilitat, la connexió dels nous sectors tant pel vehicle privat com pel transport públic.

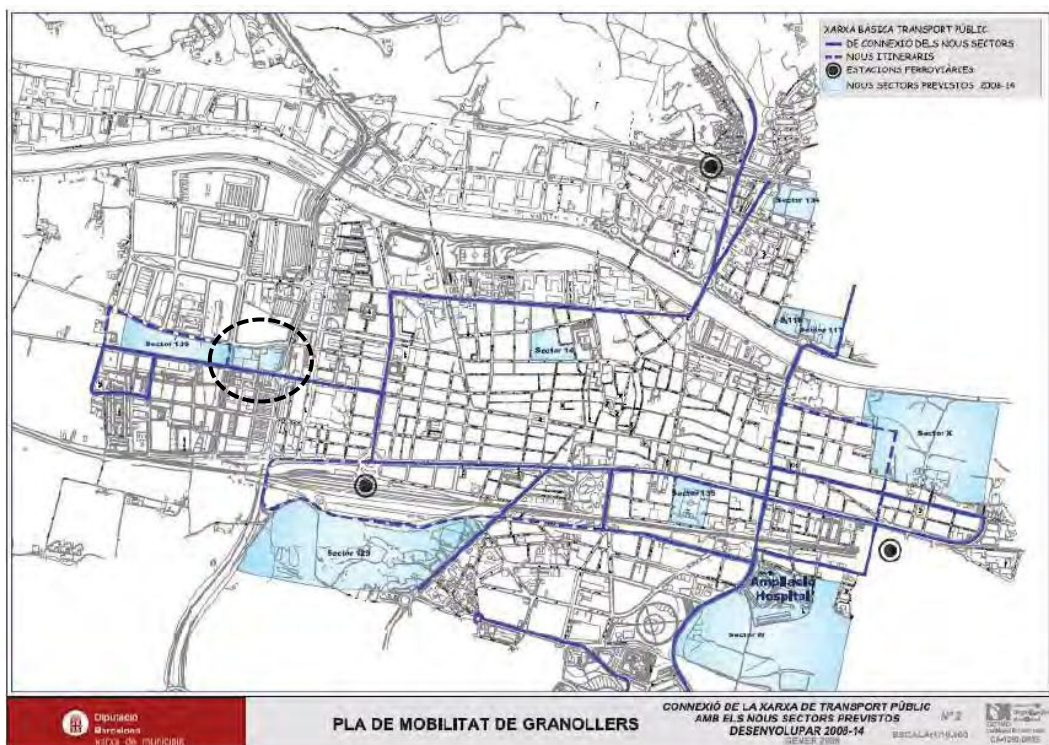
A l'oest, trobem el traçat de l'antic camí del Ral, que s'ha de protegir i mantenir com una via cívica per a l'ús dels vianants.



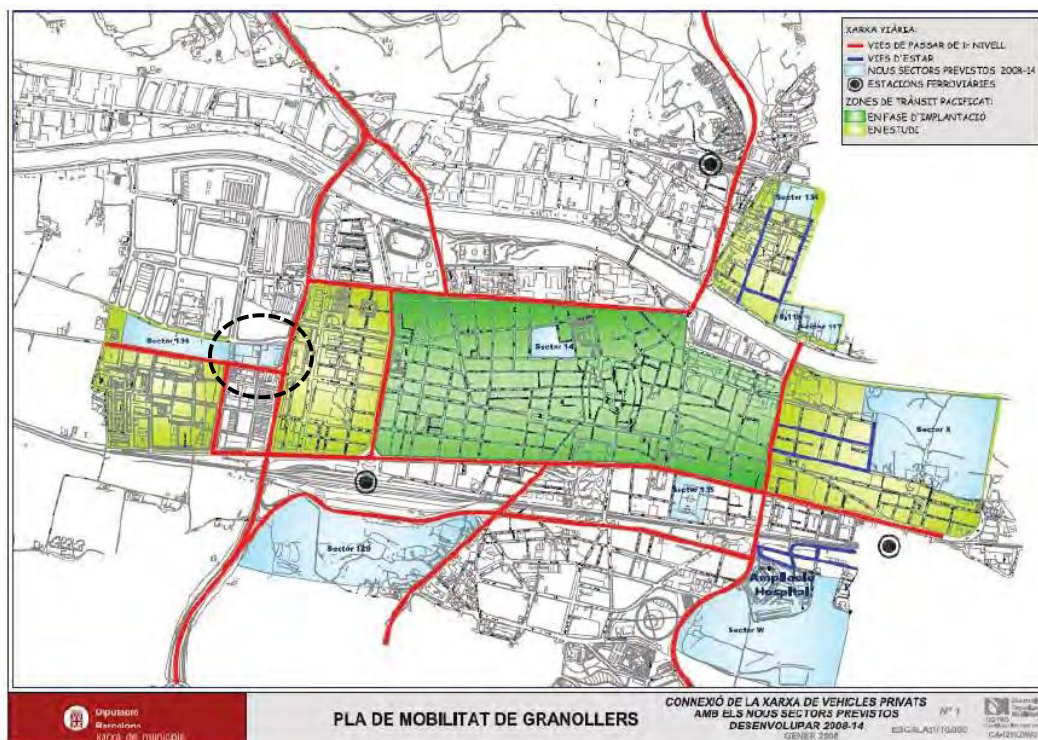
Imatge 4: Connexió de la xarxa de bicicletes amb els nous sectors previstos



Imatge 5: Connexió de la xarxa de vianants amb els nous sectors previstos.



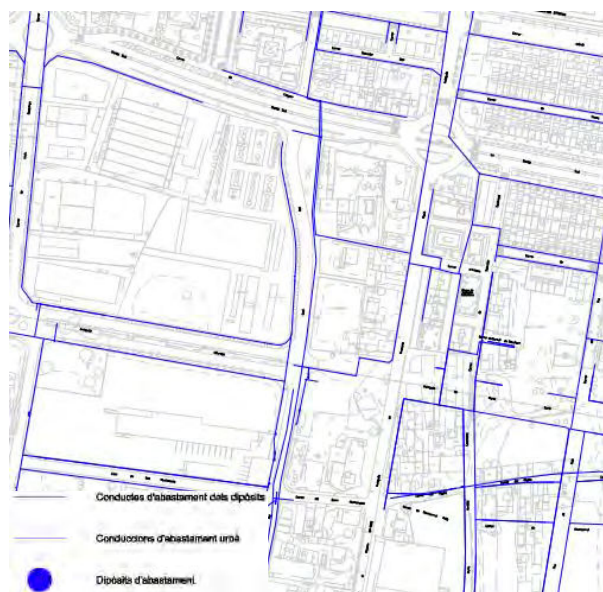
Imatge 6: Connexió de la xarxa de transport públic amb els nous sectors previstos.



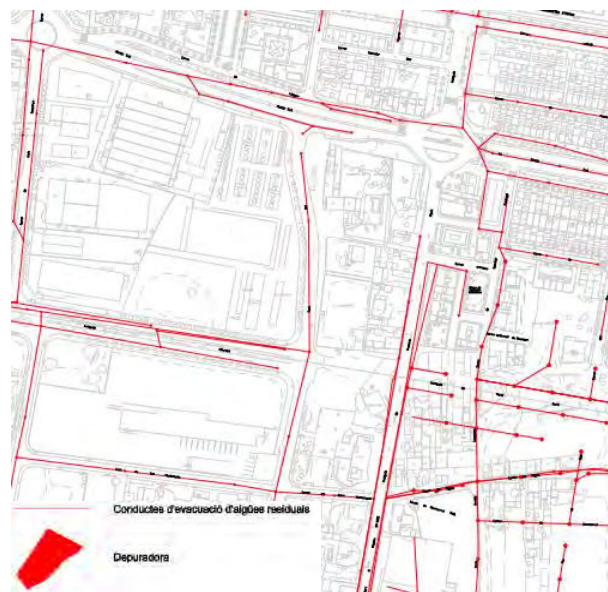
Imatge 7: Connexió de la xarxa de vehicles privats amb els nous sectors previstos

1.7.3. Previsions del POUM en relació als serveis urbanístics

En la sèrie de plànols d'ordenació del POUM apareixen totes les actuacions en matèria de xarxes de serveis públics previstes, algunes de les quals ja s'han implementat en data d'avui i que caldrà contrastar amb els plànols de detall que facilitin les companyies subministradores.



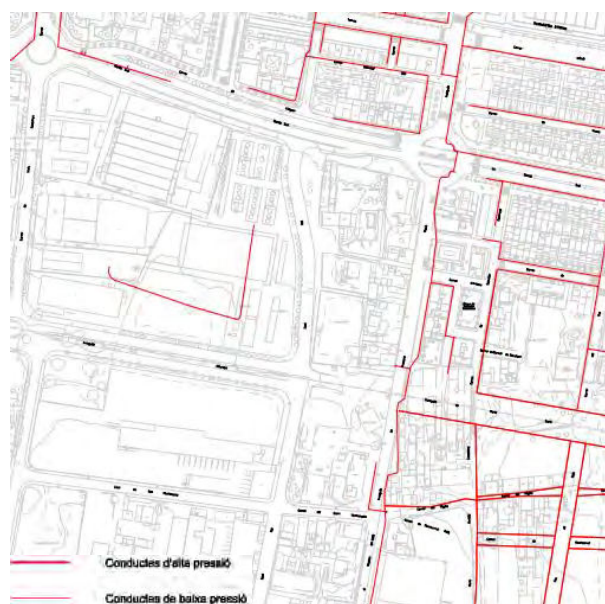
Imatge 8: Xarxa d'aigua potable.



Imatge 9: Xarxa de clavegueram.



Imatge 10: Xarxa d'electricitat.



Imatge 11: Xarxa de gas.

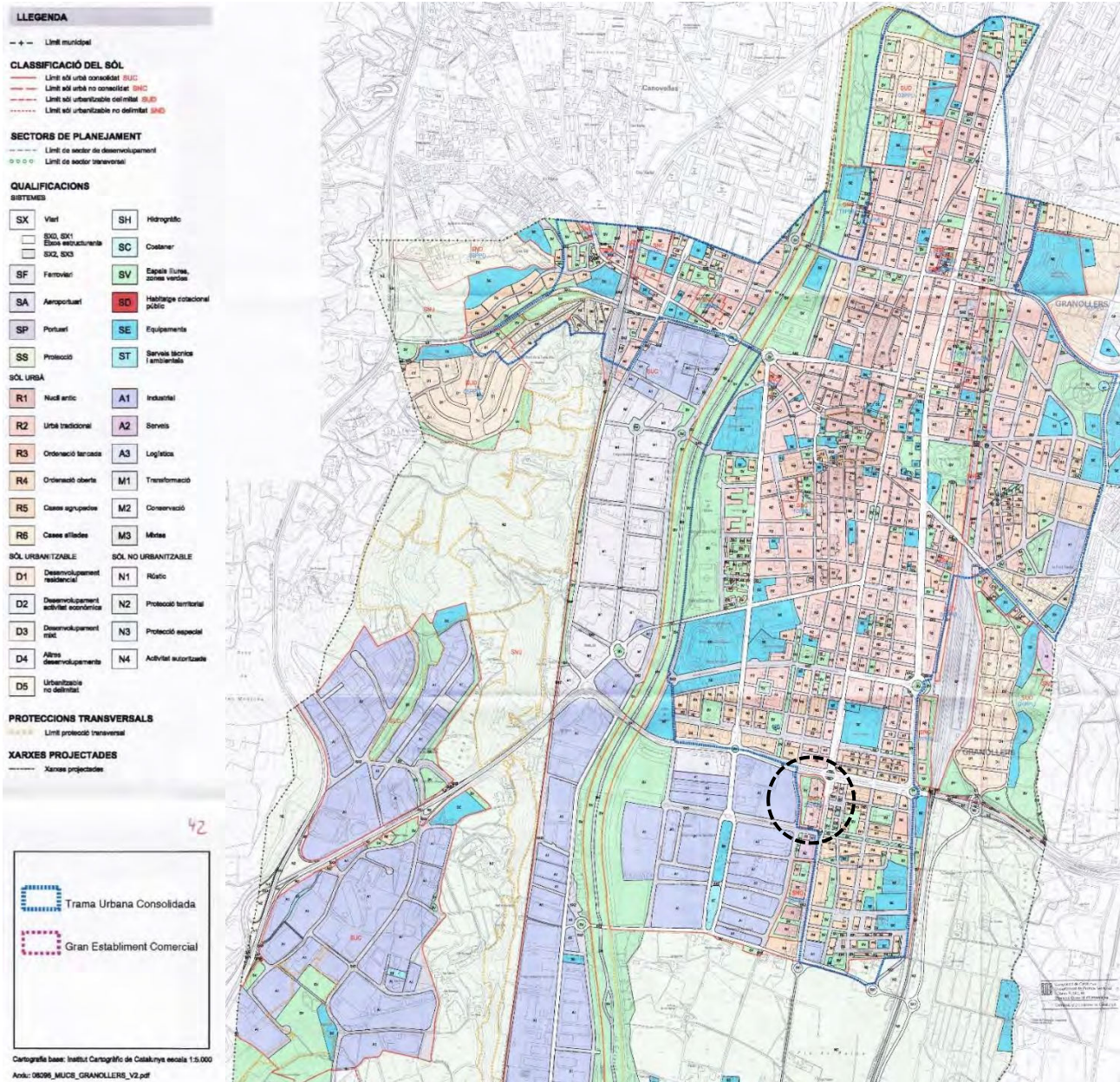
1.7.4. Catàleg de béns protegits

Dins l'àmbit de planejament no figura cap element protegit.

1.7.5. Trama urbana consolidada de Granollers

La trama urbana consolidada de Granollers va ser aprovada per resolució del Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 28 de setembre de 2006. Més endavant, i per resolució del director general d'Urbanisme, en data 13 d'octubre de 2010, s'acorda la modificació de la trama urbana consolidada del municipi, amb la incorporació del sector residencial X, El Lledoner.

L'àmbit del PMU136A es troba dins de la trama urbana consolidada.



Imatge 12: Trama urbana del municipi de Granollers

1.8. PREEXISTÈNCIES

1.8.1. Característiques naturals del territori.

L'àmbit d'actuació se situa al nord del terme municipal de Granollers, amb front de la Ronda Sud. El terme municipal de Granollers està situat a uns 31 Km de Barcelona, té una extensió de 14,95 km² i es troba a una altitud de 147 metres sobre el nivell del mar. Està ubicat a l'est de la comarca del Vallès Occidental, i limita amb els termes de les Franqueses del Vallès, la Roca del Vallès, Vilanova del Vallès, Montornès del Vallès, Montmeló, Parets del Vallès, Lliça de Vall, Lliça d'Amunt i Canovelles, de la comarca del Vallès Oriental.


En línies generals, el terme municipal de Granollers s'assimila a un rectangle la dimensió més gran del qual s'orienta en sentit Nord-Sud. Paral·lel a la dimensió més gran, i amb tendència a decantar-se cap a Ponent, per on discorre el riu Congost, definint una àmplia plana que ocupa la major part del rectangle, excepte els laterals orientats Nord/Sud, on apareixen els canvis de vessant cap a les valls del Tenes, a Ponent, i Vallderiolf i Mogent, a Llevant. El límit entre plana i muntanya ve marcat, aproximadament, per les dues línies ferroviàries que discorren pel municipi en direcció Nord-Sud.

L'àmbit que es pretén desenvolupar es troba inscrit dins de la trama urbana i manté molt pocs vestigis de les característiques naturals del territori originari.

1.8.2. Construccions

L'àmbit d'actuació s'enclava entre la Ronda Sud (carretera C-352), l'avinguda de Francesc Macià Llussa (carretera BP-5002), L'Avinguda d'Europa i el carrer del Camí Ral.

L'àmbit actualment disposa de 11 finques cadastrals, com es pot veure en les següents fitxes:



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551316DG4005E0001JF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARBECA 1
08401 GRANOLLERS (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 159 m2
Año construcción: 1900

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	97
ALMACEN	1/01/01	62

PARCELA

Superficie gráfica: 525 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/800



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 0551315DG4005E00011F

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARBECA 3
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

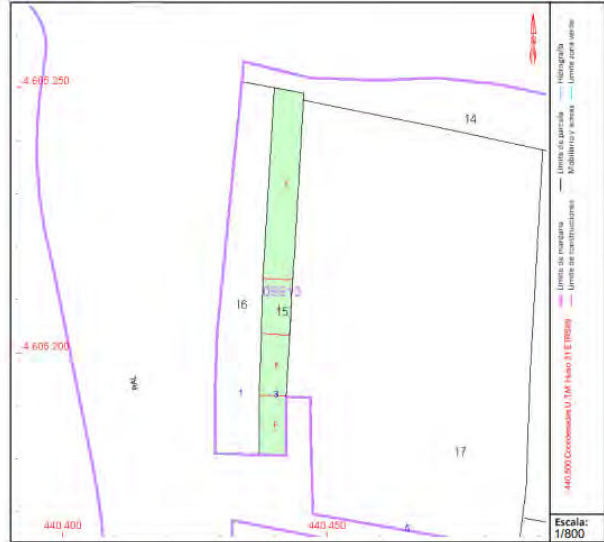
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 177 m²
Año construcción: 1890

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	/00/01	60
OCIO HOSTEL	/01/	60
OCIO HOSTEL	/00/02	57

PARCELA

Superficie gráfica: 376 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 0551314DG4005E0001XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRANCESC MACIA 250 Suelo
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 574 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551317DG4005E0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

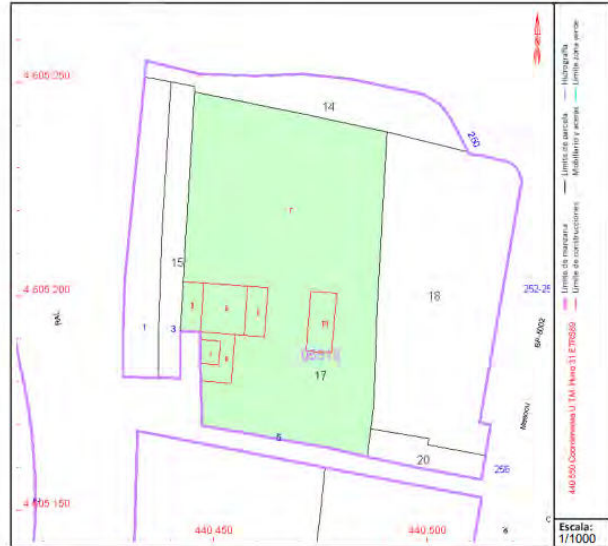
Localización:
CL ARBECA 5
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 689 m²
Año construcción: 1940

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1 / 00 / 01	88
ALMACEN	1 / 00 / 02	227
DEPORTIVO	1 / 00 / 03	84
VIVIENDA	1 / 01 / 01	63
ALMACEN	1 / 01 / 02	227

PARCELA

Superficie gráfica: 3.377 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551318DG4005E0001SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRANCESC MACIA 252 N2-254
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 186 m²
Año construcción: 1900

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
Ocio HOSTEL	1/00/01	62
ALMACEN	1/00/02	24
COMERCIO	2/00/01	100

PARCELA

Superficie gráfica: 1.980 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551320DG4005E0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRANCESC MACIA 256
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 113 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	1/00/01	84
ALMACEN	1/00/02	29

PARCELA

Superficie gráfica: 172 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551312DG4005E0001RF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV EUROPA 2[B]
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 231 m2
Año construcción: 1924

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	146
ALMACEN	1/00/02	42
VIVIENDA	1/01/01	43

PARCELA

Superficie gráfica: 4.189 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551321DG4005E0001SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRANCESC MACIA 258
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

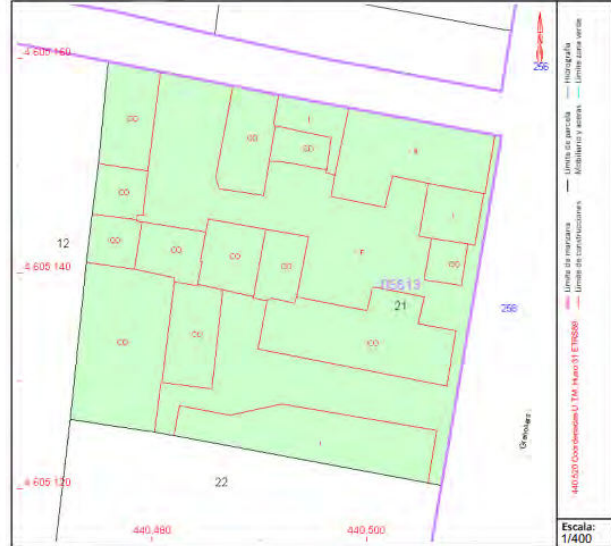
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 857 m²
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	93
ALMACEN	1/00/02	151
ALMACEN	1/00/03	520
VIVIENDA	1/01/01	93

PARCELA

Superficie gráfica: 1.197 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551322DG4005E0001ZF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRANCESC MACIA 272
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 303 m²
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	95
APARCAMIENTO	1/00/02	36
ALMACEN	1/00/03	172

PARCELA

Superficie gráfica: 1.252 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551323DG4005E0001UF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRANCESC MACIA 286
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 271 m²
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	73
ALMACEN	1/00/02	79
ALMACEN	1/00/03	46
VIVIENDA	1/01/01	73

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0551324DG4005E0001HF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRANCESC MACIA 288
08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 479 m²
Año construcción: 1957

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/01	145
COMERCIO	1/00/02	112
ALMACEN	1/01/01	145
VIVIENDA	1/01/02	77

PARCELA

Superficie gráfica: 310 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Sobre aquestes finques, trobem diverses edificacions en diferents estats de consolidació i ús, també trobem que sobre l'àmbit existeixen diversos establiments que estan duent a terme activitats econòmiques de diversos tipus.

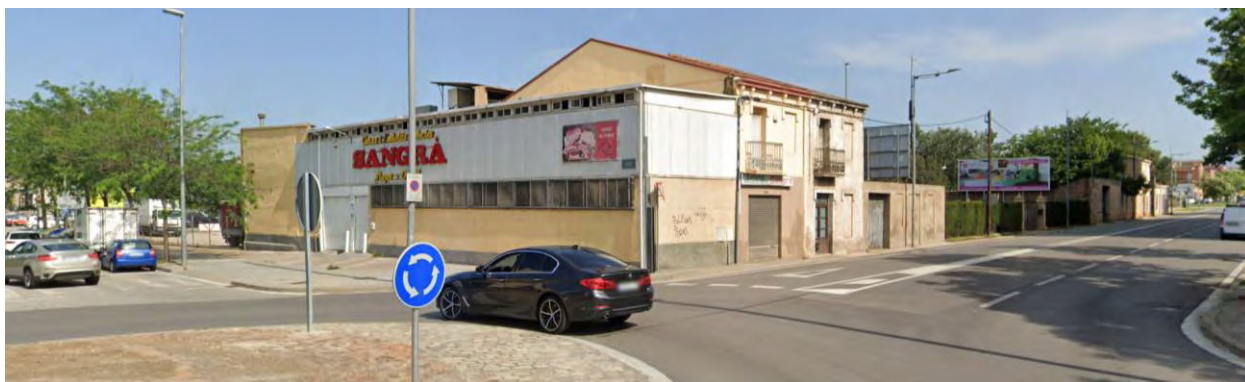
Pel que fa específicament a les activitats, trobem un restaurant braseria, que es troba en funcionament, i dues o tres parcel·les que es troben ocupades amb vehicles, sense que es tingui constància que en aquestes parcel·les s'estigui duent a terme una activitat de forma regular.

En alguna d'elles, anteriorment s'havia desenvolupat alguna activitat comercial que es troba actualment extingida, com és el cas de la parcel·la núm. 252 de l'Avinguda Francesc Macià, o la parcel·la amb el núm. 288 de la mateixa avinguda.

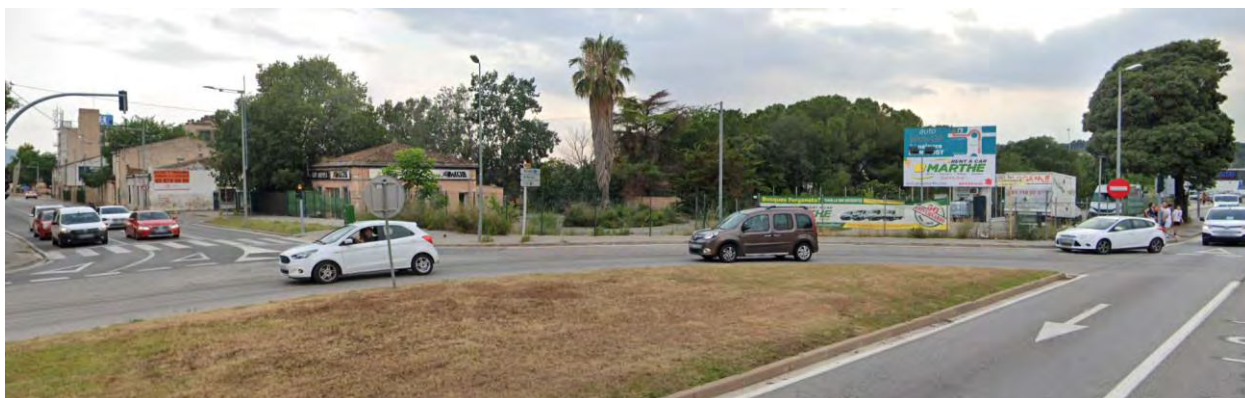
La resta d'edificacions es troben o bé desocupades i sense cap ús, o bé amb un ús d'habitatge desocupat, no tenint constància a hores d'ara de cap empadronament que hagi de donar lloc a real·lotjament dels ocupants.

En conclusió, les preexistències que es troben presents a l'àmbit, no generen cap impediment de cara a la futura gestió urbanística de l'àmbit. En el cas que l'extinció d'alguna de les activitats implantades legalment, o l'enderroc de les edificacions, donin dret a la percepció d'indemnitzacions per part dels propietaris de l'àmbit, es fixaran en el corresponent projecte de reparcel·lació que es redactarà a l'efecte de garantir l'equilibri de beneficis i càrregues.

En les següents fotografies es poden veure els límits de l'àmbit d'actuació:



Imatge 13: Cantonada entre la Av. Europa i el carrer Francesc Macià



Imatge 14: Cantonada entre la Ronda sud i el carrer Francesc Macià



Imatge 15: Cantonada entre la Ronda sud i el carrer del Camí Ral



Imatge 16: Cantonada entre la Av. d'Europa i el carrer del Camí Ral

Com s'ha comentat amb anterioritat, l'àmbit del PMU 136A es desenvolupa en part sobre el que ara és l'Avinguda d'Europa, en aquesta zona es va realitzar una urbanització anticipada en seu dels desenvolupament de la UA-60.

En aquest desenvolupament de la UA-60, es va tramitar i aprovar una modificació puntual del Pla General d'Ordenació a l'àmbit de la UA-60 que tenia per objecte definir l'ordenació i les qualificacions dels terrenys objecte de la sentència del Tribunal Suprem de 27 de gener de 1989 coherentment amb les directrius de l'ordenació de la vialitat i de les determinacions bàsiques del planejament previst en l'àmbit confrontant, en aquest cas l'àmbit del sector Z-2.

De conformitat amb la sentència es varen establir les definicions de la vialitat (Avinguda Europa, Carretera del Masnou i Camí Ral) dins de una àrea que estava delimitada per l'àmbit del polígon Z-2, i que en ocasió de la urbanització de la UA-60 també es va dur a terme la seva urbanització. Aquesta situació es recull en el present PMU, com també ho ha fet anteriorment el POUM de Granollers.

L'Avinguda Europa es troba configurada com un vial completament funcional i acabat, es troba en ús i disposa dels serveis urbans corresponents, que es descriuen, juntament amb les de la resta de l'àmbit, en el següent apartat.

1.8.3. Infraestructures existents

Tal i com s'ha exposat al punt anterior, part de l'àmbit es troba urbanitzat, en concret la part sud de l'àmbit on es va executar l'Avinguda Europa. Aquesta Avinguda està conformada per una rambla de circulació en dos sentits, que tenen dos carrils de circulació per banda, més una franja d'aparcaments en línia. Els dos sentits de circulació estan separats per una mitgera d'una amplada aproximada de 6 metres, urbanitzada com a zona verda amb plantacions. A la vorera nord de l'Avinguda (inclosa dins de l'àmbit) es troben situats uns escocells amb arbres i els corresponents fanals de l'enllumenat públic.

A aquesta avinguda trobem consolidats tots els serveis urbans, que discorren soterrats per la vorera i la calçada, la vorera nord té una amplada aproximada de 4 m.

Pel que fa a les infraestructures de serveis, s'ha verificat per part de l'equip redactor que al sector i al seu entorn hi ha subministrament dels següents serveis urbans:

- Aigua potable
- Clavegueram
- Electricitat
- Enllumenat públic
- Telecomunicacions
- Gas

La informació sobre les infraestructures existents a l'àmbit s'ha obtingut mitjançant la plataforma EWISE d'ACEFAT, d'aquesta consulta s'ha obtingut la següent informació:

- Xarxa d'aigua (AGBAR).
- Xarxa elèctrica d'alta, mitja i baixa tensió (E-DISTRIBUCION).
- Xarxa de gas (GAS NATURAL-NEDGIA).
- Xarxa de telecomunicacions (TELEFONICA I VODAFONE-ONO).

La resta de la informació s'ha obtingut a través dels Serveis Tècnics Municipals, concretament pel que fa al clavegueram i l'enllumenat públic.

A. Xarxa de sanejament

Troblem xarxa de sanejament als quatre carrers que envolten l'àmbit del PMU, tanmateix i degut al pendent dels terrenys, el més favorables per a connectar les escomeses són els que es troben a l'est, oest i sud.

Totes les xarxes que envolten l'àmbit són unitàries, no trobant-se cap punt de connexió per a una xarxa separativa.

A la Ronda sud, trobem una xarxa de Ø400 mm, que comença enfront del límit nord de l'àmbit i discorre cap a l'oest.

A l'Avinguda de Francesc Macià, tenim una canonada de Ø500 mm, que discorre en sentit sud, de la mateixa manera pel que fa al carrer del Camí Ral, on trobem una canonada de Ø500 mm, que a mig àmbit es converteix en Ø600 mm.

Per últim, a l'Avinguda d'Europa trobem una canonada de Ø400 mm en el front sud de l'àmbit del PMU.

Aquestes infraestructures són suficients per admetre les aigües derivades del desenvolupament de l'àmbit del PMU 136A.

B. Xarxa d'electricitat

Dins de l'àmbit del polígon trobem activitat i edificis que es troben en funcionament, i que actualment gaudeixen d'escomesa elèctrica. Gran part d'aquesta instal·lació es aèria i es sustenta en pals distribuïts per el sector.

De cara al subministrament elèctric del futur desenvolupament cal destacar la línia de baixa tensió que discorre paral·lela a l'Avinguda Francesc Macià, i de la línia d'alta tensió que circula per l'Avinguda d'Europa.

Amb la xarxa elèctrica que trobem al voltant del polígon, queda garantit el futur subministrament.

C. Enllumenat públic

En els quatre carrers que envolten l'àmbit hi trobem enllumenat públic a base de lluminàries compactes (PL SL), sobre bàculs.

També en trobem al carrer d'Arbeca que travessa l'àmbit en sentit est-oest.

Aquesta xarxa s'haurà d'adaptar a la nova ordenació, però en qualsevol cas, queda garantit l'accés a la xarxa d'enllumenat públic del municipi.

D. Xarxa d'aigua potable i hidrants

Per l'àmbit també trobem xarxa d'aigua potable, que subministra a les edificacions existents, en concret trobem una xarxa de FD 150 mm que discorre enterrada per l'Avinguda de Francesc Macià, per part de l'Avinguda Europa, per l'actual carrer d'Arbeca i per un part del carrer del Camí Ral.

En aquest últim, el carrer del Camí ral, també trobem una altre xarxa de FD 175 mm. Ambdues xarxes es troben anellades amb la xarxa principal de distribució.

Troblem dos hidrants propers a l'àmbit, un a la cantonada entre el carrer del Camí Ral i la Ronda sud, i un altre a l'Avinguda d'Europa, a l'altre banda del carrer del Camí ral.

Amb tots aquests serveis existents quedarà garantit el subministrament d'aigua potable de les futures edificacions.

E. Xarxa de telecomunicacions

En l'actualitat troben encara alguna línia aèria de telefonia, concretament als voltants del carrer d'Arbeca. Per el carrer del Camí Ral, trobem soterrat un prisma de 6 canonades de PVC.

Per sota de l'Avinguda d'Europa, trobem diverses línies realitzades amb canonades de PVC, algunes zones amb una sola canonada, i d'altres amb 3 canonades.

El sector podrà connectar-se a la xarxa de telecomunicacions sense problemes a través de les conduccions que discorren per el carrer del Camí Ral.

F. Xarxa de Gas

La xarxa de gas discorre per la vorera est de l'Avinguda de Francesc Macià, a l'altre banda de l'àmbit, tanmateix trobem un pas per sota d'aquesta via que dona subministrament a un dels edificis que es troben dins de l'àmbit del PMU.

La xarxa està realitzada amb canonada de PE 90mm i te una pressió mitja A.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.1. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.1.1. Descripció de la solució adoptada

Aquest Pla de millora té la finalitat de definir una proposta d'ordenació, pel sector PMU136A.

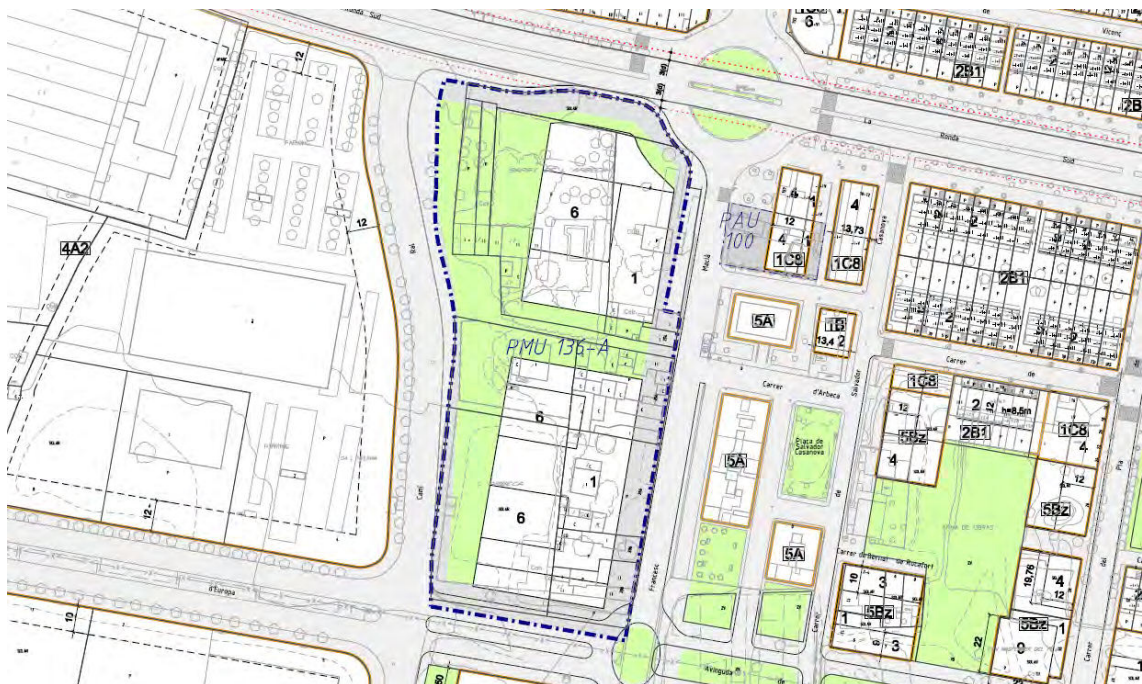
El present Pla de millora urbana es redacta amb la finalitat de definir una nova proposta d'ordenació, com a alternativa a la plantejada pel POUM de l'octubre de 2012, que era indicativa.

La nova proposta d'ordenació donarà compliment al objectiu que plantejava el POUM en l'article 238 de les NNUU:

L'objectiu dels diversos PMU és el de consolidar aquests sòls, completant la trama urbana de Granollers i/o acomplint les operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos i altres indicades a l'article 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 obtenint les adequades cessions per a sistemes locals i en concepte d'aprofitament urbanístic.

I també donarà compliment als objectius i observacions marcats per la fitxa del Pla de millora urbana PMU136A:

- Dotar d'una àrea d'ús terciari a l'entrada de la ciutat.
- L'índex d'edificabilitat es distribuirà: 0,50 m²st/m²s per a ús residencial i 0,50 m²st/m²s per a ús terciari.
- S'inclouen uns terrenys marginals del Sector F del PGOU-84, com a espais lliures.
- S'ha dividit el sector urbanitzables Z2 del PGOU-84 en dos sectors en sòl urbà, el 136A i el 136B.
- L'ordenació del sector tindrà relació amb els sectors 136B. Serà vinculant l'espai lliure de l'amplada indicada all llarg del camí Ral.



Imatge 17: Ordenació orientativa prevista a la fitxa del POUM.

La ordenació indicativa que es contempla en el POUM preveia la divisió de la zona edificable en dues peces, mantenint d'alguna manera l'espai de l'actual carrer d'Arbeca tot transformant-lo en una àrea lliure dins una zona verda.

De l'anàlisi realitzat sobre aquesta solució orientativa, sorgien diverses dificultats, d'una banda els edificis en alçada estan situat a la part oest de l'edificació, tocant a la zona verda, i no tenint relació amb la façana principal de l'Avinguda de Francesc Macià, i d'altra, la fragmentació en dos blocs d'edificació no permet la creació d'una àrea continua d'ús i activitat terciària tal i com es pretén per part dels promotors del present PMU.

La proposta que conté el present pla de millora urbana, preveu concentrar l'edificació a la zona nord de l'àmbit, alliberant tota la part sud per a la creació d'un espai lliure que complementa el que ja existeix a l'altre banda de l'Avinguda de Francesc Macià.



Imatge 18: Esquema d'ordenació dels espais lliures del PMU.

D'aquesta manera, s'allibera tota la zona sud, creant un front d'espai lliure paral·lel a l'Avinguda d'Europa, que alhora ajuda a separar l'àmbit de la zona de polígon industrial que troben al sud-oest de l'emplaçament.

Els fronts principals de la nova ordenació s'alinearàn a la Ronda sud i a l'Avinguda Francesc Macià, de manera que ajudin a reforçar les visuals de les façanes en aquests dues vies de cara a percebre-les com a eixos urbans principals.

Es planteja, doncs un àmbit compacte alliberant el màxim de sòl lliure al voltant, on es concentren els usos terciaris en la planta baixa i planta primera, i els edificis destinats a l'habitatge es situen sobre aquest sòcol terciari creant la façana principal de l'actuació amb front a l'Avinguda de Francesc Macià.

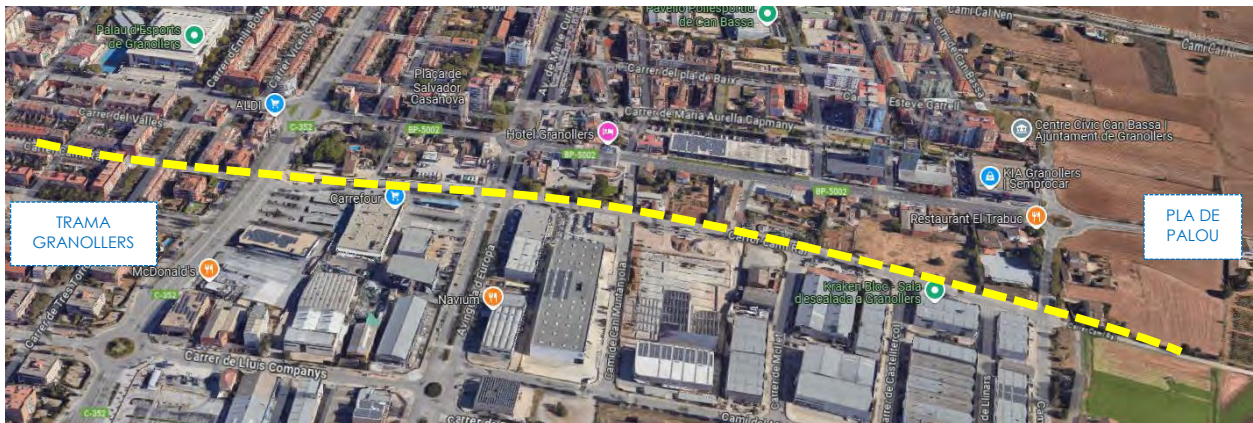
Com s'ha dit, la proposta planteja un únic conjunt edificat, de la manera més compacte possible, de cara a poder alliberar els espais que l'envolten sense fragmentar-los, i creant unes grans peces urbanes. D'aquesta manera, obtenim un gran espai destinat al sistema d'espais lliures a la banda

sud de l'àmbit, i una ampla zona destinada al sistema espais lliures paral·lela a la traça del Camí Ral, al límit oest de l'àmbit de desenvolupament.



Imatge 19: Esquema d'ordenació de la vialitat al voltant de l'edificació.

Aquesta ampla zona d'espai lliure vinculada a la traça del Camí Ral, té tot el sentit urbanístic pel que fa a la recuperació de l'espai de pas d'aquest camí històric, que connecta l'espai natural de la plana de Palou amb la trama urbana de Granollers, de manera que en aquestes zones més properes als espais naturals, es pugui gaudir d'uns espais oberts menys consolidats.



Imatge 20: Vista de la traça de l'antic Camí Ral.

Atenent a que els usos permesos, residencials i terciaris, es situen de forma superposada, i que es pretén la obtenció d'una superfície terciària de grans dimensions que ha de permetre la configuració dels diversos espais per al públic general i el seu aparcament, en el marc del projecte de reparcel·lació serà possible optar per única parcel·la resultant o més d'una, podent-se constituir, en qualsevol cas, un complex immobiliari en els termes que autoritza l'article 26.5 del Reial Decret Legislatiu 7/2011, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. Sense perjudici de l'esmentada constitució en complex immobiliari serà possible la ulterior divisió horitzontal de les entitats que en resultin.

Amb aquesta ordenació es pretén una façana a la base del conjunt, on sobre tota la planta baixa i també en el vèrtex nord-oest de la planta primera destinada als usos terciaris, que gaudint de bona visibilitat des de la resta de zona comercial propera i configurant conjuntament el front de l'edificació a la Ronda Sud, és en aquest punt des d'on s'accedirà a aquesta zona terciària que es desenvolupa en dues plantes.

A la planta baixa, a part de l'accés per a la zona de la planta primera, també hi trobarem espais de menors dimensions que configuraran el front de l'edificació a l'Avinguda de Francesc Macià, i des d'aquesta façana també tindrem l'accés a les torres residencials que se situaran sobre aquest sòcol terciari.

Sobre el sòcol terciari de planta baixa, es situen tres torres destinades a l'ús residencial, el present pla de millora les configura de manera idèntica, atenent a l'ús residencial de totes tres edificacions, tanmateix, tot i que inicialment s'havia previst que la torre més al nord es destinaria a sostre d'habitatge de protecció, i les altres dues torres, es destinaran a habitatge de renda lliure, el present pla de millora preveu que el sostre de protecció es pugui distribuir de la manera més convenient per a les futures promocions d'edificacions residencials, podent-se materialitzar en una sola torre, o distribuint-lo entre les tres. Aquesta possibilitat, permetrà la distribució de l'habitatge de protecció entre els diferents propietaris que formen part de la futura comunitat reparcel·ladora, i alhora permet que, si s'escau, les tres torres puguin ser iguals de manera que el conjunt edificat gaudeixi d'una major homogeneïtat.

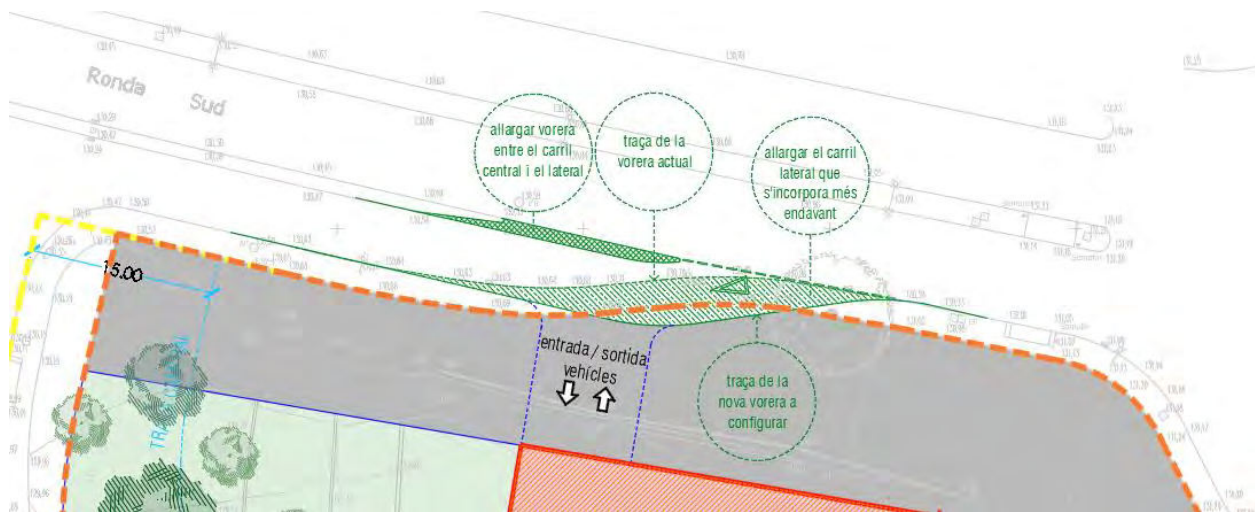
Com s'ha explicat, els accessos a aquestes tres torres residencials es realitzaran des de l'Avinguda de Francesc Macià, als locals de planta baixa s'hi accedirà des de la façana de l'Avinguda Francesc Macià i des del front sud de l'edificació, que dona a la plaça que es crea entre l'edifici o l'Avinguda d'Europa.

Al gran espai de planta primera s'accedirà des del front de la Ronda sud. Pel que fa als accessos en vehicle, s'han reservat, inicialment, tres punts, d'una banda els accessos als aparcaments, tant de planta baixa com de planta soterrani, que es produiran des de la façana de l'Avinguda

Francesc Macià i des de la façana de la Ronda sud. S'han establert orientativament a la documentació gràfica, la posició d'aquests dos punts d'accés.

Un tercer punt d'accés per a vehicles és a la façana del carrer del Camí Ral, en aquest punt s'ha previst la localització d'un accés per a vehicles al servei de l'ús comercial.

Cal destacar especialment l'accés i sortida de vehicles des del lateral de la Ronda sud. En aquest punt, el lateral s'incorpora al tronc central de la Ronda, i per tal d'evitar problemes derivats d'aquesta maniobra, el pla de millora preveu la realització d'una modificació en aquesta incorporació, portant l'actual incorporació més a l'est, de manera que els accessos a l'aparcament no es barregin amb la maniobra d'incorporació al tronc central.



Imatge 21: Desplaçament del vial d'incorporació del lateral al tronc central de la Ronda sud..

Com es veu en l'anterior esquema, el punt d'accés a l'edifici per als vehicles, queda totalment dins del vial lateral, i la incorporació es desplaça fins a l'extrem est. També s'allarga la vorera de separació entre el tronc central de la via i el lateral, per a evitar que es pugui realitzar la maniobra d'accés al gual des del vial central.

2.1.2. Justificació de la zonificació proposada

La fitxa específica del PMU136A qualifica tot el sòl d'aprofitament privat amb la clau 1B: Zona residencial en illa tancada- Façana ample-.

Com s'ha explicat al punt anterior, el conjunt s'ordena en una sola peça central destinada a zona d'aprofitament. Totes les cessions i sistemes queden en el perímetre de l'àmbit confrontant amb les vies públiques existents. En aquest sentit cal indicar que el present text refós incorpora una zona destinada al sistema d'infraestructura dels serveis tècnics, i a l'efecte d'accedir a aquesta peça des de la via pública, s'ha afegit una vorera perimetral a la façana oest del conjunt edificat, que alhora permetrà que en el cas que siguin necessàries sortides d'emergència per a l'evacuació dels ocupants de l'edifici, en aquesta façana, es puguin situar lliurement sense haver de donar front al sistema d'espais lliures, compost en aquest cas per jardins públics.

Mitjançant aquesta vorera perimetral qualificada com a sistema viari, es resolen les dificultats "jurídiques" que podien aparèixer en el cas que fos necessari sortir per aquesta façana.

Per tal de regular la zona d'aprofitament privat s'ha establert l'ordenació mitjançant l'alineació en 3 fronts principals. A l'est afronta amb l'Avinguda de Francesc Macià i Llusaà (carretera BP-5002); al nord, afronta amb la Ronda Sud (carretera C-352); i l'oest amb el Carrer Camí Ral.

D'aquesta manera, i atenent a la diversificació dels usos que es col·loquen uns sobre els altres, s'estableix una única parcel·la privada, a la que correspon la clau **1B-HPP: Zona residencial en illa tancada- Façana ample-**.

La distribució dels usos i els aprofitaments dins de l'edificació resultant de l'ordenació prevista, s'han explicat en el punt anterior.

2.1.3. Quadres de dades numèriques

El quadre comparatiu de superfícies de sòl i sostre proposats, després d'haver realitzat els corresponents ajustos topogràfics en la delimitació de l'àmbit i de les diverses zonificacions, és el següent:

CLASSE DE SÒL	Clau	PMU 136A (POUM)		PMU 136A PROPOSTA	
		Superfície	%	Superfície	%
Zona verda	V	-	-	6.256,51 m ²	36,18%
Serveis Tècnics	ST	-	-	36,60 m ²	0,21%
Viari	SX2	-	-	4.279,40 m ²	24,74%
Total SISTEMES		10.027,20 m²	60%	10.572,51 m²	61,13%
Residencial / Terciari	1B-HPP	6.684,80 m ²	40%	6.722,15 m ²	38,87%
Total ZONES		6.684,80 m²	40%	6.722,15 m²	38,87%
TOTAL		16.712,00 m²	100%	17.294,66 m²	100,00%

Com es pot veure, s'ha reservat per a sistemes una quantitat de sòl, percentualment, superior a la fixada a la fitxa del sector, ja que es preveuen unes cessions de sòl corresponents al 61,13% de l'àmbit, quan la fitxa marcava un mínim del 60%.

2.1.4. Justificació de l'acompliment de les reserves mínimes per a sistemes urbanístics i dels paràmetres fixats pel POUM

D'acord amb el TRLUC:

Article 58.5

En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un Pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.

Tal com es pot observar en el quadre anterior, la proposta d'ordenació augmenta lleugerament el percentatge de sòl destinat a sistemes públics del 60% al 61,13% del total.

Segons la fitxa normativa del PMU136A únicament s'especifica que la superfície total de sistemes ha de superar el 60% de la superfície de l'àmbit, al que correspon una superfície de 10.027,20 m². A la proposta detallada anteriorment descrita en la taula, la **superfície destinada a espais lliures** és de 6.256,51 m², la **superfície destinada a sistemes tècnics** és de 36,60 m², i la **superfície destinada a viari** és de 4.279,40 m², que fan un total de sistemes en el sector de 10.572,51 m². D'aquesta manera podem observar que en la nova proposta complim allò establert per la fitxa normativa del sector.

La resta del sol del sector esta destinat a us residencial i terciari a la que correspon la clau 1B-HPP: Zona residencial en illa tancada- Façana ample-, i que en la proposta té un total de **6.722,15 m²**, que fa un total del 38,87% de la superfície de l'àmbit.

El sostre edificable de l'àmbit, segons la fitxa normativa del PMU136A és de 16.712. m² de sostre, corresponent a una edificabilitat bruta de 1,00. Aquest índex d'edificabilitat aplicat a l'àmbit ajustat suposa una edificabilitat màxima total de 17.294,66 m²st.

A la vegada la fitxa normativa estableix un sostre màxim d'us residencial de 8.356,00 m²st, corresponent al 50% i un sostre màxim d'usos comerç/terciari/serveis de 8.356,00 m²st, corresponent al 50%. La proposta destina 8.647,27 m²st a us residencial, i 8.647,27 m²st a us de comerç/terciari/serveis, tot ajustant-se d'aquesta manera al sostre total permès en el sector, i repartint equitativament l'edificabilitat entre els dos usos principals.

Pel que fa a la distinció entre el sostre destinat a l'habitatge protegit, i el de renda lliure, la fitxa del PMU 136A estableix un mínim del 30% del sostre residencial per a l'habitatge de protecció pública. El present pla de millora, reparteix el sostre residencial entres torres pràcticament iguals, en un primer moment, en el document aprovat inicialment per part de l'Ajuntament de Granollers es feia la previsió que la torre situada més al nord de l'àmbit estigués destinada a l'habitatge de protecció.

En el present text refós del pla de millora urbana s'han ajustat les regles per a la disposició de l'habitatge de protecció pública, permetent-se la seva disposició en qualsevol de les tres torres residencials previstes, i amb la intensitat que calgui en cadascuna d'elles.

Es per això que enlloc de fixar el sostre màxim per planta com es feia inicialment en la documentació gràfica, s'ha previst una limitació de 410 m²st per planta en cadascuna de les torres, que permetrà una flexibilitat suficient al futur projectista, però sense que es pugui donar una variabilitat que signifiqui una diferència important entre cadascuna d'elles.

En el cas que els edificis es duguin a terme en fases d'execució diferents, caldrà un projecte o avantprojecte conjunt que n'estableixi el repartiment del sostre, i en especial el del sostre destinat als usos residencials destinats a habitatge de protecció pública.

Es preveu, doncs, tal i com resultava del document aprovat inicialment que, el sostre total destinat a l'habitatge de protecció sigui de 2.762,77 m²st, per tant, el present pla de millora garanteix que un 31,95% del sostre residencial anirà destinat a l'habitatge de protecció pública, tot donant compliment a allò determinat a la fitxa del POUM per al sector.

Resumidament, el PMU estableix un sostre màxim per a l'habitatge de renda lliure de 5.884,50 m²st, que aplicant les densitats habitatges previstes al POUM resultarien un màxim de 69 habitatges de renda lliure, i per a l'habitatge de protecció pública un sostre màxim de 2.762,77 m²st al que correspondrien 39 habitatges com a màxim.

El càlcul anterior s'ha realitzat 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. De la mateixa manera, la densitat màxima per habitatges en alguna modalitat de protecció pública que s'estableix al POUM al seu article 195.3 és de 65 m²st per a cada habitatge, no obstant, per raons d'habitabilitat i d'acord amb la recentment incorporada disposició addicional 24a del TRLU, es considera idoni i adequat establir un ajust d'aquest mòdul a l'alça, passant dels 65 als 70 m²st per habitatge, per tant, el nombre total d'habitatge de protecció resulta 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.

D'aquesta manera s'assoleixen 108 habitatges totals, que son quatre unitats menys dels que resulten d'aplicar la densitat bruta del sector de 65 habitatges per hectàrea. (65 hab/Ha x 1,729466 Ha = 112 hab), en conseqüència, es limita la densitat màxima del sector a **108 habitatges**.

D'acord amb l'establert a la normativa del POUM, caldrà cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, tot tractant-se d'un sector amb aprofitament destinat a habitatge de protecció pública, preferentment caldria cedir el sòl per a materialitzar el 10% de l'aprofitament a favor de l'Administració local en aquesta tipologia, es a dir, habitatge de protecció pública, més concretament es determina que l'habitatge de protecció pública serà "habitatge protegit

de règim específic", d'acord amb la terminologia avui establerta per la legislació sectorial vigent per anomenar l'habitatge de protecció pública en règim de lloguer.

En el procés de gestió urbanística ulterior, es determinarà en quina manera es materialitza la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament de Granollers.

2.1.5. Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.

La proposta continguda en el present Pla de millora urbana és plenament conforme amb l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible que, de conformitat amb l'article 3 del TRLU, constitueix un dels principis generals de l'actuació urbanística.

En aquest sentit, la proposta compleix amb el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible en la mesura que assoleix les directrius fixades en el planejament general per a aquest sector, amb la voluntat d'afavorir el desenvolupament social i econòmic del municipi sense comprometre el compliment de l'objectiu de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

La solució adoptada afavoreix la cohesió social i l'eficiència del model de creixement urbanístic previst per les Normes Urbanístiques del POUM de Granollers, ja que es proposa la implementació d'una superfície residencial i terciària en un àmbit de sòl urbà no consolidat.

Aquesta distribució dels diferents usos en un sol conjunt d'edificació garanteix la cohesió social mitjançant les relacions entre els diversos àmbits socials, tant a nivell dels futurs ocupants dels habitatges resultants entre ells, com amb els usuaris dels establiments comercials, oficines, restaurants o totes aquelles activitats terciàries que ocuparan les plantes inferiors de l'edificació.

També la proximitat de la àmplia zona verda resultant a la part sud de l'àmbit potenciarà les relacions entre persones de diferents edats i ocupacions, de manera que es pugui també garantir la diversitat pel que fa al gènere modal de les persones, garantint així un bon ús de l'àmbit pel que fa a la perspectiva de gènere des de l'àmbit urbanístic.

2.1.6. Justificació del compliment de les determinacions del Pla general sobre mobilitat sostenible.

D'acord amb l'establert en l'article 70.7 del TRLUC, s'aplica als Plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als Plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

L'article 66.1.h del TRLUC determina que, entre la documentació que han de contenir aquests documents, hi ha la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

El POUM de Granollers no fixa cap determinació específica per a l'àmbit del PMU136A, però en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada estableix unes línies estratègiques, per tal de facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible al municipi:

- L'establiment de mesures de pacificació de trànsit amb una velocitat limitada de 20 o 30 km/h a la xarxa secundària de carrers en referència a normatives urbanístiques vigents.
- La xarxa viària prevista permetrà millorar els enllaços exteriors i desviar el transit del centre, mantenint la funcionalitat lògica del conjunt.
- Definició d'una xarxa d'eixos verds i vials amb prioritat invertida que enllacen els principals equipaments i el centre de la ciutat.
- Ampliacions dels traçats actuals de les línies d'autobús per donar cobertura als àmbits industrials i futurs sectors que quedarien sense servei.

El PMU vigent té els criteris bàsics que es poden determinar pel POUM:

El present PMU es desenvolupa seguint aquests criteris bàsics definits pel POUM: es tracta d'un creixement natural no extensiu ocupant un buit urbà que servirà per cohesionar la trama urbana i crear una xarxa contínua; els elements d'urbanització que conté completaran la xarxa viària existent i donaran continuïtat als diferents barris al llarg de les vies principals que envolten el sector; i els espais de trànsit restringit per a vianants i carrils bici segregats potenciaran uns eixos cívics, amb recorreguts segurs, de connexió entre barris, com és el cas particular de la zona verda prevista que amplia l'espai lliure a l'altre banda de l'Avinguda de Francesc Macià.

Cal destacar particularment, el gran espai lliure que es crea paral·lel a la traça del Camí Ral, que permetrà donar continuïtat a aquests recorregut històric des de la trama urbana de Granollers fins al pla de Palou, zona natural de sòl no urbanitzable.

El PMU no preveu un increment de trànsit superior al ja previst per el POUM, i s'han previst les connexions des de la xarxa viària existent per als guals de vehicles privats, així com per a la càrrega i descàrrega de mercaderies.

Per tot plegat, per tant, es dona compliment a les determinacions sobre mobilitat sostenible.

2.1.7. Justificació del compliment de les determinacions per a la implantació d'establiments comercial en l'àmbit d'actuació.

L'article 6 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials classifica els establiments comercials per raó de la seva superfície en:

- *Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.*
- *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.*
- *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.*
- *Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.*

I per raó de la singularitat en:

- *Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.*

L'article 9 del citat decret estableix on es poden implantar els diferents establiments comercials. Pel que fa als MEC i els GEC estableix 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.

Els grans establiments comercials territorials 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.

La parcel·la reuneix totes les condicions per a poder implantar mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, ja que en aquest cas, el municipi té 61.983 habitants (IDESCAT, 2022) i és capital de comarca, a més, l'àmbit que es desenvolupa està dins de la Trama urbana consolidada, tal i com s'ha vist al punt 1.7.5 d'aquesta memòria.

Atenent a totes aquestes condicions, l'àmbit admet la implantació de totes les tipologies d'establiments comercials.

2.2. XARXES DE SERVEIS URBANS

2.2.1.2.1.1 Infraestructures previstes

A. Xarxa general de clavegueram

L'ordenació proposada recull les aigües del sector de forma separativa: les aigües pluvials d'escorrentia i de les cobertes de les edificacions es recullen en diversos punts i s'abocaran a les xarxes existents unitàries que discorren per l'Avinguda Francesc Macià i Llussà, i per el carrer del Camí Ral. De la mateixa manera es farà per les aigües residuals es recolliran en els edificis..

Els espais no edificats de la zona privada, les zones verdes, i la zona de la traça del Camí Ral es mantindran sense pavimentar en la major part de la seva superfície i, en les àrees pavimentades, s'utilitzarà materials filtrants no impermeables per garantir la filtració natural del terreny.

B. Xarxa general d'energia elèctrica i enllumenat públic

La nova escomesa elèctrica arribarà al sector des de l'Avinguda d'Europa, on es connectarà un nou ramal de mitja tensió que passarà per el carrer Camí Ral, en aquesta zona es construirà un nou Centre transformador, amb accés des del carrer Camí Ral.

El sector ja disposa de lluminàries per il·luminar les voreres del voltant del sector, però es col·locaran algunes noves en l'espai lliure que es preveu al sud del sector.

C. Xarxa general de provisió d'aigua potable i hidrants contra incendis

L'escomesa del nou edifici s'alimentarà del ramal existent a l'Avinguda de Francesc Macià i Llussà. També es col·locarà un nou hidrant al ramal existent de l'Avinguda Francesc Macià i Llussà per generar una xarxa de protecció contra incendis en la parcel·la del sector.

D. Xarxa general de telecomunicacions

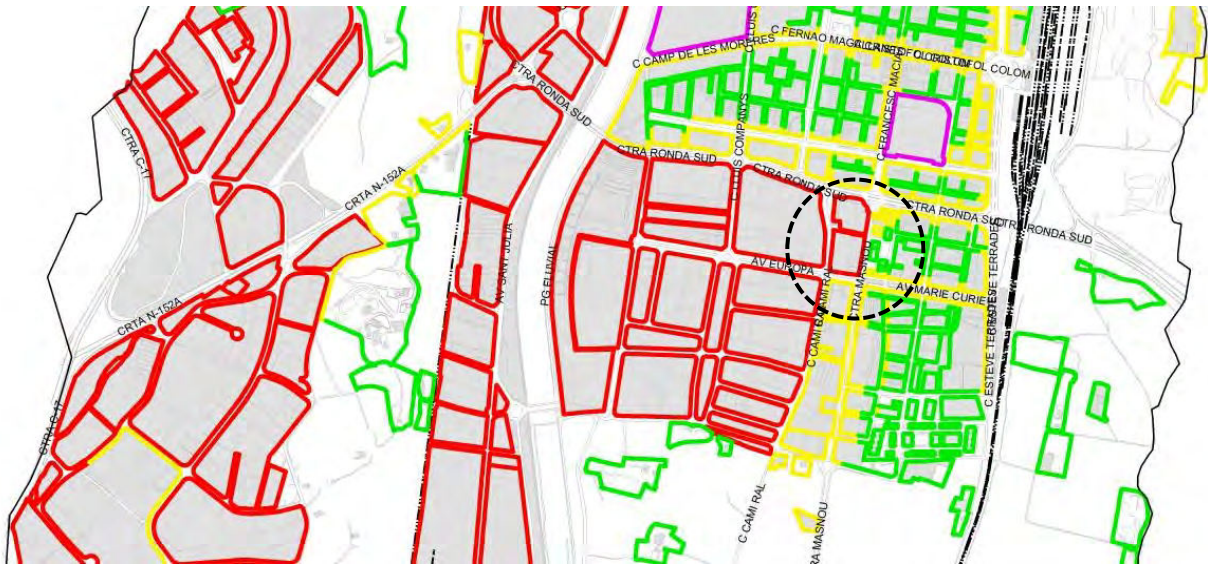
La línia principal de telefonia discorre per la vorera de l'Avinguda d'Europa, s'allargarà i passarà per l'Avinguda de Francesc Macià i Llussà i des d'allà es connectarà l'escomesa per connectar el nou edifici. Es deixaran preparades diverses escomeses per a cadascuna de les edificacions previstes, en especial per a les torres residencials.

E. Xarxa general de gas

En el vèrtex entre l'Avinguda de Francesc Macià i Llussà i l'Avinguda Europa discorre una línia d'alta de gas. Es preveu que les connexions a les futures torres residencials per alimentar els habitatges es realitzin a través de nous ramals des de l'Avinguda de Francesc Macià.

2.2.2. Capacitat acústica

El Ple de l'Ajuntament de Granollers, en la seva sessió del dia 30/11/2010, va aprovar definitivament el mapa de capacitat acústica i l'Ordenança municipal reguladora de Sorolls i Vibracions de Granollers, la qual es va publicar el 07/02/2011 al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona l'Ordenança.



Imatge 22: Mapa de capacitat acústica de Granollers.

Capacitat de Soroll	
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	
	A2 - Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural
	A4 - Predomini del sòl d'ús residencial
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	
	B1 - Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	
	C1 - Recreatius i d'espectacles
	C2 - Predomini de sòl d'ús industrial

En aquest mapa es pot observar com dins de l'àmbit del Pla de millora es defineix la zona de sensibilitat acústica baixa, amb predomini de sòl d'ús industrial (C2).

Segons Annex 1. Qualitat acústica del territori. Mapes de capacitat de l'ordenança municipal reguladora de soroll i les vibracions de Granollers, es defineix l'àrea C2 com:

“(C2) Àrees amb predomini de sòl d'ús industrial:

Inclouen tots els espais del territori destinats o susceptibles de ser utilitzats per als usos relacionats amb les activitats industrials i portuàries amb llurs processos de producció, els parcs d'abassegament de materials, els magatzems i les activitats de tipus logístic, estiguin o no vinculades a una explotació en concret, els espais auxiliars de l'activitat industrial, com ara subestacions de transformació elèctrica, etc. En les àrees acústiques d'ús predominantment industrial es poden tenir en compte les singularitats de les activitats industrials per a l'establiment dels objectius de qualitat, respectant el principi de proporcionalitat econòmica.”

El Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, especifica que les zones verdes que es disposin per obtenir distància entre les fonts sonores i les àrees residencials no s'assignaran a aquesta categoria acústica, sinó que es consideraran zones de transició.

Tal i com esmena el anterior decret, encara que el mapa de capacitat acústica ens catalogui l'àmbit com a **zona de sensibilitat acústica baixa**, es tractarà com a **zona de sensibilitat acústica moderada**. Això es degut a dos factors:

- Dintre del sector trobarem activitat comercial residencial que tindrà que conviure en una mateixa parcel·la, es per la presència de sol residencial es tenen que limitar una mica mes els valors límits d'emissió.
- La franja de parcel·les del voltant que es troben entre la carretera del camí Ral i el carrer Francesc Macià i Llussà, funcionen com a zones de transició entre l'activitat industrial i l'activitat residencial. Com aquesta parcel·la té aquest caire d'espai de transició, s'inclourà dins d'aquesta categoria.

Els valors límit d'emissió en ambient exterior que consten en el Mapa de capacitat acústica són els següents:

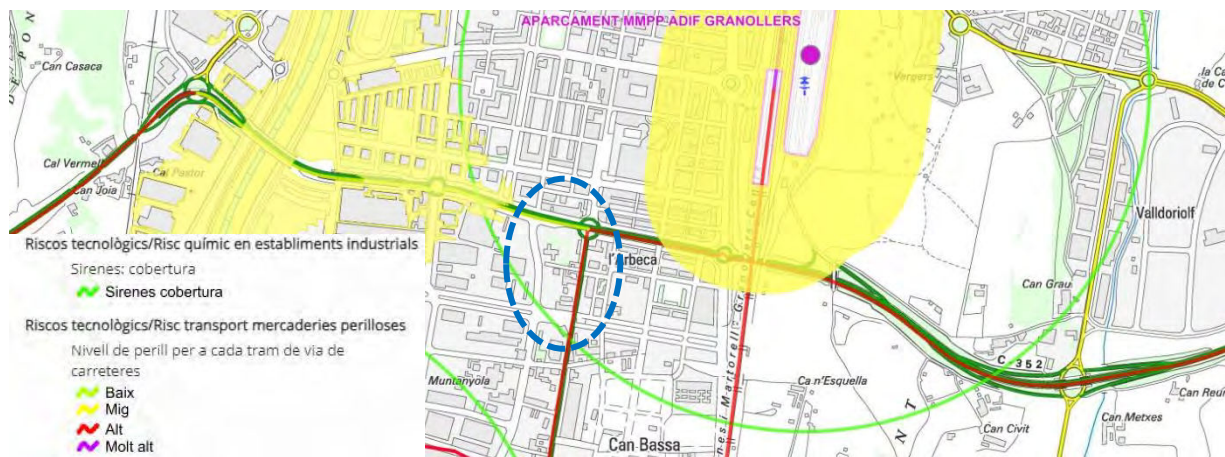
Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'emissió en dB(A)		
	L _d (7 h - 21 h)	L _e (21 h - 23 h)	L _n (23 h - 7 h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent de (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

L_d, L_e i L_n: Índexs d'emissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

Es passarà de una classificació **en l'àmbit de C2 a un B1**.

2.2.3.2.2.4. Afectació per riscos sobre la població civil

D'acord amb el Mapa de Protecció Civil, la situació de l'àmbit és la següent:



Imatge 23: Mapa de protecció civil.

En l'àmbit es trobem riscos tecnològics, mes concretament:

- Risc químic en establiments industrials: queda dins de l'àmbit de cobertura de les Sirenes de cobertura d'algunes de les activitats
- Risc transport mercaderies perilloses, on en trams contigus a l'àmbit d'intervenció la Ronda Sud té un nivell de perill mig i l'avinguda de Francesc Macià i Llussà té un nivell de perill alt.

Per tant, li són d'aplicació les línies referides als riscos per a transport de mercaderies perilloses.

3.- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. AGENDA I PLA D'ETAPES

L'aplicació i desenvolupament del present Pla de millora urbana serà immediata a la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva, donat el seu caràcter regulador de l'edificació resultant.

Un cop sigui aprovat el planejament derivat, els Promotors que estan duent la iniciativa podran engegar el procés de gestió urbanística de l'àmbit.

El procés de desenvolupament del Pla de millora urbana a partir de la seva aprovació definitiva, serà el següent:

- Redacció i aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. Període de temps estimat: 1 any
- Adjudicació de les obres del projecte d'urbanització i execució de les mateixes. En aquest període s'han d'executar el total de les obres previstes en aquest Pla de millora urbana. Han de quedar en servei totes les xarxes previstes, en les condicions establertes al projecte d'urbanització, així com els solars destinats a l'edificació pública i privada. Període de temps estimat: 1 any

Es podrà començar a edificar d'ençà de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Granollers, tot i ésser possible l'atorgament de llicències d'obres i la seva execució simultània a la de les obres d'urbanització, en els termes que preveu la legislació vigent.

Es preveu que l'inici de la construcció de les edificacions es dugui a terme durant el primer any després de finalitzar les obres d'urbanització, i en qualsevol cas, la construcció dels edificis no s'allargui més enllà de 6 anys des de la finalització de la urbanització.

Segons s'estableix a l'article 83.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme), els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació, pel que fa específicament als habitatges amb protecció oficial, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. Aquest pla d'etapes preveu que es doni compliment a aquests terminis fixats a la legislació vigent.

3.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA

El present document de Pla de millora urbana no comporta l'assumpció de noves càrregues que no estiguin previstes en el planejament vigent, i per tant, l'estudi de viabilitat econòmica dels PAU i dels PMU de l'**Estudi econòmic i financer** del POUM de Granollers, atenent també a la proximitat en el temps en el que ha estat redactat aquest estudi, es considera vàlid i a ell ens referim.

Aquest estudi econòmic no detalla la viabilitat econòmica de cadascun dels sectors, i tampoc comptabilitza la despesa realitzada en els sectors d'iniciativa privada, com és el cas, però si que contempla unes despeses generals per a la realització de la urbanització de diferents característiques de sòl, és la següent:

5. VALORACIÓ DE COSTOS

Als efectes de valoració de costos, s'ha partit dels preus unitaris següents:

m ² aparcament a l'aire lliure	45.- euros
m ² vial urbà	110.- euros
m ² vial no urbà	80.- euros
m ² camí	30.- euros
m ² pont	400.- euros
m ² espai lliure no urbà	10.- euros
m ² petit espai lliure urbà	120.- euros
m ² gran espai lliure urbà	70.- euros
m ² edificació equipaments	1.000.- euros

Aquestes despeses cal entendre-les com vàlides l'any 2012, però per a fer-ne una actualització caldria aplicar l'IPC des d'aquell any fins aleshores, consultant la dada al web de l'INE (Institut nacional de estadística), l'índex de pujada de preus a aplicar és del 21,0% a Catalunya.

Tanmateix, de l'ordenació proposada per aquest document, cal fer-ne ús dels valors aplicables, i en conseqüència es realitza al mateix temps una actualització d'alguns dels valors continguts.

L'estimació dels costos urbanístics dels vials i espais lliures s'ha fet aplicant mòduls unitaris mitjans, ja que no es disposa d'un projecte d'urbanització.

Els mòduls no inclouen IVA ni tampoc les despeses generals, honoraris per la direcció facultativa ni taxes d'obres.

Actualitzant el valor previst a l'estudi econòmic i financer del POUM, la urbanització dels vials hauria de resultar de 133,10 €/m². Tanmateix, s'ha considerat un mòdul per la urbanització dels vials, atenent a que la xarxa viària es tracta únicament de complementar l'existent, i per tant s'aplica una reducció del 30%, quedant un import de 93,17 €/m².

Pel que fa als espais lliures, s'ha aplicat un mòdul de 145,20 €/m², tenint en compte que es tracta de parcs d'expansió urbana, caldria distingir entre la plaça situada al sud de l'àmbit, que tindrà un cost important, i entre la zona verda al nord de l'àmbit on es tracta simplement d'una zona enjardinada amb una intervenció naturalitzada, i en conseqüència, en aquesta zona enjardinada s'ha considerat una reducció de 40%, restant un preu de 87,12 €/m².

De tot plegat i aplicant aquests ratis sobre les superfícies previstes a aquest PMU, obtenim la següent taula:

COSTOS D'URBANITZACIÓ			
Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
URBANITZACIÓ - vial urbà	4.279,40 m ²	93,17 €	398.711,70 €
URBANITZACIÓ - Petit espai lliure urbà	3.139,31 m ²	145,20 €	455.827,81 €
URBANITZACIÓ - Petit espai lliure urbà (jardí)	3.117,20 m ²	87,12 €	271.570,46 €
Benefici Industrial	s/ (1.126.109,97)	6,00%	67.566,60 €
Despeses Generals	s/ (1.126.109,97)	13,00%	146.394,30 €
TOTAL URBANITZACIÓ			1.340.070,87 €

Pel que fa a les despeses de gestió de l'àmbit, cal contemplar les següents:

DESPESES DE GESTIÓ

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Honoraris tècnics (PP, PURB, PREP)	1	145.000,00 €	145.000,00 €
Gestió	1,00%	1.340.070,87 €	13.400,71 €
Despeses de formalització i inscripció registral	0,50%	1.340.070,87 €	6.700,35 €
Connexió al clavegueram	1	25.000,00 €	25.000,00 €
Connexió energia elèctrica	1	160.000,00 €	160.000,00 €
TOTAL GESTIÓ			350.101,06 €

S'estableixen, també unes despeses corresponents a indemnitzacions diverses, no és el cas de les indemnitzacions per real·lotjament d'ocupants, doncs no es té constància de cap ocupant empadronat al l'àmbit al que correspongui aquest dret.

S'estimen una previsió de despeses amb un import de 285.000 € corresponent a l'extinció de drets, be sigui per alguna de les activitats que s'estan duent a terme a l'àmbit, com per el valor patrimonial de les edificacions, de les quals cal dir que es troben en un estat de conservació deficient i al final de la seva vida útil.

Tenint en compte tots aquests factors, en total les càrregues urbanístiques ascendiran a:

TOTAL CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	1.975.171,93 €
--------------------------------------	-----------------------

La repercussió mitja dels costos de transformació del sòl per m² de sòl brut és de:

$$1.975.171,93 \text{ €} / 17.294,66 \text{ m}^2 = 114,21 \text{ €/m}^2$$

La repercussió mitja dels costos d'urbanització per m² de sòl net és de:

$$1.975.171,93 \text{ €} / 6.722,15 \text{ m}^2 = 293,83 \text{ €/m}^2$$

La repercussió mitja per m² de sostre és de:

$$1.975.171,93 \text{ €} / 17.294,66 \text{ m}^2 = 114,21 \text{ €/m}^2$$

En qualsevol cas, l'operació d'**urbanització amb un rati al voltant dels 300 €/m²** de sòl urbanitzat, amb els usos previstos en el planejament és considerada **econòmicament viable**.

En qualsevol cas, el desenvolupament del Pla de millora urbana haurà de proporcionar uns ingressos al promotor corresponents a l'explotació de l'edifici suficients per garantir la viabilitat de l'operació.

De cara a establir el valor d'aquests ingressos, cal establir el valor de l'aprofitament urbanístic del sector. D'acord a l'art. 37 del TRLU, s'entén per aprofitament urbanístic el resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

En el cas del polígon d'actuació urbanística que ens ocupa existeix, a priori, una sola finca resultant, tot i que en el procés de gestió urbanística es podrà veure la possibilitat d'atorgar diverses finques resultants, a la que correspon una única qualificació urbanística, tanmateix, hi ha una variació en la intensitat dels usos dins de la distribució de les diferents zones que es distribueixen i localitzen en la posició relativa dins de l'edificació resultant del planejament. D'altra banda no s'ha cregut oportú establir un coeficient de localització de les finques ates que la distribució sobre el territori es considera homogènia.

3.2.1. Valors de repercussió

La data de referència del Valor de repercussió serà la de l'aprovació inicial del present projecte de reparcel·lació, de conformitat a l'article 131.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per fixar el valor residual del sòl s'ha tingut en compte l'article 22 del RLVS per remissió de l'article 27.1 del mateix text legal:

Art. 27.1 RLVS: "Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento"

Art. 22.2. RLVS: "Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

En aplicació d'aquest articulat, es calcula el valor de repercussió del sòl per cadascuna de les zones d'aprofitament privat, d'acord al següent procediment:

- a) S'estudia la promoció immobiliària més probable, sobre cadascuna de les zonificacions establertes en el planejament que es desenvolupa:

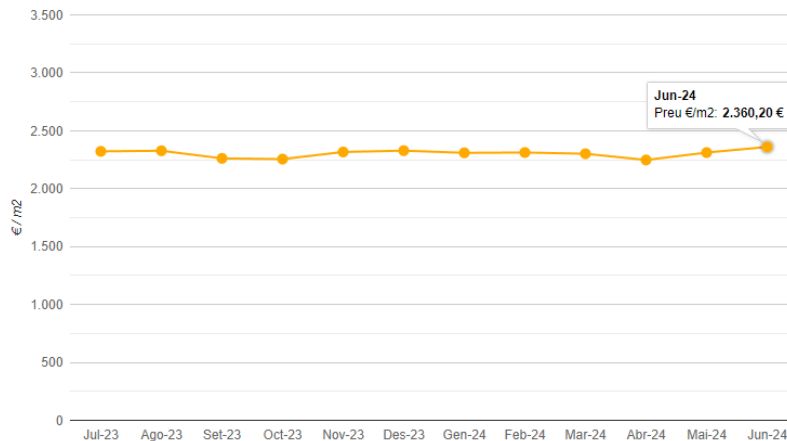
Pel que fa a la zona resultant del planejament d'aquest polígon es distingeixen tres tipologies, la residencial en renda lliure, la residencial en regim general de protecció oficial, i la corresponent a terciari/comercial.

- b) Mitjançant l'obtenció de mostres de mercat, degudament homogeneïtzades, s'estableix el valor de venda de cadascuna de les tipologies edificatòries:

S'han extret diverses mostres de productes similars en l'entorn proper de diversos portals immobiliaris, i s'ha contrastat les dades obtingudes amb valors de referència del mercat d'àmbit local, comarcal, provincial i autonòmic.

Per l'habitatge de renda lliure:

<https://catala.habitaclia.com/informes/preu-mig-habitatges-granollers.htm>



Segons el portal HABITACLIA el preu del pisos per metre quadrat s'estableix en 2.360,20 €/m², per al mes de juny de 2024.

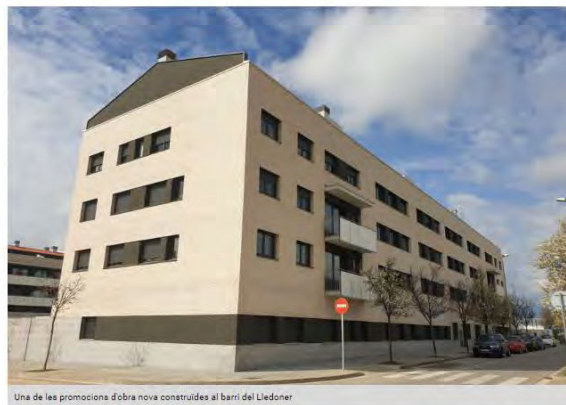
<https://www.somgranollers.cat/noticia/80331/granollers-la-ciutat-metropolitana-on-mes-ha-pujat-el-preu-de-lhabitatge-dobra-nova-lultim>

Granollers, la ciutat metropolitana on més ha pujat el preu de l'habitatge d'obra nova l'últim mig any

En només sis mesos, el preu de l'habitatge d'obra nova ha pujat un 20,2% a la ciutat, fins als 2.975 euros per metre quadrat de mitjana

Societat

Divendres, 1 d'abril de 2022 | 06:10h



Una de les promocions d'obra nova construïdes al barri del Lledoner

Segons l'Informe de mercat residencial d'obra nova a Barcelona, publicat pel grup immobiliari Forcadell, Granollers és la ciutat mitjana de l'àrea metropolitana on més va pujar el preu dels habitatges nous durant el segon semestre de l'any passat, un 20,2%. "Mentre que el primer semestre del 2021 els promotors van optar per contenir els preus i mantenir-los estables, durant el segon semestre hi va haver un augment generalitzat de preus", explica Christian Gracia Campos, director del departament d'Inversió, Sòl i Obra Nova de Forcadell.



En paper

29 de juny de 2023



DESCARREGAT EL PDF

Segons la publicació SOM GRANOLLERS, s'estableix el preu de l'habitatge d'obra nova en 2.9754 €/m², de mitjana..

<https://www.idealista.com/ca/sala-de-premsa/informes-preu-habitatge/venda/cataluna/barcelona-provincia/granollers/>



Localització	Preu m2 jun 2024	Variació mensual	Variació trimestral	Variació anual	Màxim històric	Variació màxima
Granollers	2.157 €/m2	+ 3,1 %	+ 5,8 %	+ 2,4 %	2.559 €/m2 maig 2010	- 15,7 %
Centre	2.792 €/m2	+ 3,8 %	+ 12,3 %	+ 16,0 %	2.831 €/m2 abr. 2011	- 1,4 %
Congost - Can Gili - Estació del Nord	1.418 €/m2	- 2,6 %	- 2,7 %	- 8,4 %	1.696 €/m2 febr. 2021	- 16,4 %
Font Verda	2.296 €/m2	+ 2,4 %	+ 2,3 %	+ 8,6 %	2.590 €/m2 febr. 2022	- 11,3 %
Instituts - Ponent	1.990 €/m2	+ 3,9 %	+ 4,1 %	- 7,8 %	2.430 €/m2 maig 2011	- 18,1 %
L'Hostal - Lledoner	2.011 €/m2	- 3,7 %	- 7,0 %	- 7,4 %	2.986 €/m2 nov. 2011	- 32,7 %

Com es veu en el quadre anterior, segons el portal IDEALISTA, els preus a la zona estan al voltant dels 2.157 €/m². Tot considerant la mitjana del municipi de Granollers.

Per l'habitatge en règim de protecció pública, els preus de venda i lloguer d'HPP segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig. A partir del 27 de febrer de 2025 desapareixen les zones geogràfiques a efectes de preus en què es distribueixen els municipis de Catalunya en aplicació del Pla per al dret a l'habitatge.

Ara be, per a habitatges nous a partir del 27 de febrer de 2025, cal aplicar els preus de venda i lloguer d'HPO en aplicació del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme. Per tant, aquest son els preus que s'apliquen per al present document de pla de millora urbana.

Cal tenir en compte, que la tipologia d'habitatge amb protecció pública serà la corresponent a "habitatge protegit de règim específic", per tant, s'utilitzen els preus màxims corresponents a lloguer / cessió d'ús.

Preus de venda i lloguer d'HPO en aplicació del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

Règim	Venda (€/m2)		Lloguer/cessió d'ús (€/m2)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Tenint en compte que gran part de la superfície destinada a habitatge de protecció quedarà en mans del sector privat, s'ha fet l'exercici de capitalitzar una renda de lloguer mensual de 10,65 €/m² a un interès del 5,8%, de la que resulta un import substitutiu corresponent al valor de l'actiu de 2.203,45 €/m² de superfície útil de l'habitatge.

Per la tipologia comercial terciari, s'ha fet l'exercici de capitalitzar una renda de lloguer mensual de 8,15 €/m² a un interès del 8%, de la que resulta un import del valor de l'actiu de 1.222,50 €/m².

Així, s'han obtingut els valors de venda per metre quadrat de sostre construït, que son els següents:

Preu venda

	VENDA	HABITACLIA	SOM	IDEALISTA
Residencial Lliure	2.497,40 €/m2st	2.360,20 €/m2st	2.975,00 €/m2st	2.157,00 €/m2st
		Renda mensual		
Residencial Protecció pública	2.203,45 €/m2st	10,65 €/m2st	5,8% interès capitalització	
		Renda mensual		
Terciari / Comercial	1.222,50 €/m2st	8,15 €/m2st	8% interès capitalització	

La situació del mercat immobiliari al llarg de l'any en curs, tendeix a una lleugera pujada de preus, no es preveu un canvi de tendència a mitjà termini. De forma general es preveu una pujada del mercat immobiliari al voltant del 2% anual.

- c) Amb referència a publicacions especialitzades, s'aplica el cost de construcció corresponent a cada tipus d'edificació:

El valor de construcció, incloent totes les despeses derivades, s'estableix a través de una publicació de referència, el "Boletín Económico de la Construcción" en la seva edició del segon trimestre del 2024. Per al cost de construcció s'ha estimat el valor que fixa aquesta publicació previ a honoraris professionals i a seguretat i salut, i descomptant un 20% del benefici industrials i despeses general que ja contempla posteriorment el coeficient K.

3.2.2. Valors de les diferents finques resultants.

En aplicació dels valors residuals del sòl urbanitzat, sobre el sostre resultant del planejament, obtenim el valor total del sector:

Zona de valor	Sostre	Vr	Valor
Residencial Lliure	5.884,50 m2st	377,26 €/m2st	2.219.977,99 €
Residencial Protecció pública	2.762,77 m2st	355,55 €/m2st	982.315,84 €
Terciari / Comercial	8.647,27 m2st	196,37 €/m2st	1.698.048,47 €
Total	17.294,54 m2st		4.900.342,31 €

En conseqüència, el valor total de les finques un cop urbanitzades s'estableix en 4.900.342,31 €.

Tal i com es determina a la fitxa del sector, és preceptiva la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Administració local, tenim:

Aprofitament	Percentatge	u.a.	Valor
Privat	90%	11.699,23 ua	4.410.308,08 €
Cessions A.M.	10%	1.299,91 ua	490.034,23 €
	100%	12.999,14 ua	4.900.342,31 €

Un cop arribat aquest punt, tenim que segons les dades aportades, de la operació de transformació del sol del PMU136A en resulta un aprofitament privat de 4.410.308,08 €, i que les despeses de transformació ascendiran a 1.975.171,93 €.

En relació a aquestes dades, cal fer una valoració de la operació Immobiliària segons allò determinat al punt 3r de l'article 22 del RVLS, textualment:

“Art. 22.2. RVLS:

...

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector *K* establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.”

La darrera Taxa Lliure de Risc (TLR) determinada per el Banc d'Espanya, és la corresponent al més de novembre, tenim:

BANCO DE ESPAÑA

13574 *Resolución de 2 de julio de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Junio de 2024

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ²	2,977

Madrid, 2 de julio de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

Pel que fa a la Prima de Risc, l'Annex IV del Reglament de valoracions de la Llei del sòl estableix el següent:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Atès que de la proposta del present PMU tenim el 50% del sostre destinat a habitatge de primera residència, correspondria una prima de risc del 8%, el 50% de sostre restant està destinat a usos terciaris, on podríem considerar els edificis d'oficines (PR=10%) i els edificis comercials (PR=12%), per tant realitzant una ponderació i prenent la banda més conservadora, s'estableix una Prima de Risc del 10%, sent així, per a la valoració del sòl original, resultaria la següent formulació:

$$V_{So} = V_S - G (1 + TLR + PR) = 4.410.308,08 - 1.975.171,93 \cdot (1 + 0,02977 + 0,1) = \mathbf{2.178.818,09 \text{ €}}$$

Aquest resultaria el valor del sòl original, que dividint-lo per la totalitat de l'àmbit privat (14.312,07 m²sòl), resulta un valor del sòl aportat privat de 152,24 €/m² sòl aportat.

El valor resultant està molt per sobre del valor cadastral (uns 35 €/m²sòl) d'aquest sòl, i per tant, es considera que la operació urbanística és viable en relació al saldo positiu d'aquesta avaluació econòmica.

3.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

El desenvolupament de les determinacions del POUM de Granollers que es contenen en el present document no fan variar les previsions econòmiques del planejament vigent quant a noves infraestructures, sistema viari o serveis urbanístics a implantar i, per tant, no generaran un impacte diferent del ja previst a les finances de les administracions públiques responsables de la

implantació i el manteniment de les infraestructures, i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Tanmateix, l'article 66.d del TRLU, per remissió de l'art. 70.7 del mateix TRLU, indica que els documents de pla de millora urbana, entre d'altres documents contindran:

“Art. 66. TRLU:

...

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.

Es redacta aquest apartat en compliment d'aquest article.

En primer lloc, de l'execució de la gestió urbanística, l'Ajuntament de Granollers rebrà el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del PMU, que es determinarà en el corresponent Projecte de reparcel·lació.

Realitzat el desenvolupament de la finca, es reuniran les condicions urbanístiques necessàries per a tenir la consideració de solar, i per tant, tenir la capacitat de ser edificada. Tant construcció de la futura edificació com les activitats que s'hi desenvoluparan augmentaran els ingressos municipals en concepte de l'Impost de béns immobles i d'altres impostos concurrents.

A part d'aquests beneficis directes en concepte de taxes i impostos, cal afegir que la futura activitat que s'implanti en l'edificació resultant, generarà un impuls econòmic al consum de la zona, atenent a la despesa comú que realitzaran els veïns i treballadors d'aquestes activitats, així com la creació d'aquests llocs de treball dins del municipi facilitant la probable incorporació al mercat laboral de gent que actualment es troba en situació d'atur.

El desenvolupament del present sector no preveu l'obertura de nous vials, sinó únicament la millora i reurbanització dels vials existents, l'ampliació de les seves voreres, el manteniment dels vials existents ja està contemplat en les partides pressupostàries actuals. Tot l'espai públic de nova creació, noves voreres interiors i jardins públics han de ser contemplats en les partides pressupostàries futures.

Pel que fa al capítol de despeses, la nova urbanització requerirà de serveis de manteniment, transport públic, recollida de les escombraries, seguretat, etc. Per a fer un càlcul s'ha verificat el pressupost municipal de Granollers previst per el 2024, pel que fa al capítol de recollida d'escombraries, en quant als ingressos tenim:

L3411 Gestió de residus i neteja		7.010.500,00
L3411 . 30200	TAXA D'ESCOMBRARIES	4.518.500,00
L3411 . 34940	PREU PUBLIC PER RECOLLIDA COMERCIAL	2.290.000,00
L3411 . 39924	ING. TRE. CONSORCI GESTIO RESIDUS V.O.	57.000,00
TAXES, PREUS I ALTRES INGRESSOS		6.865.500,00
L3411 . 45074	GENERALITAT RETORN CANON RESIDUS	145.000,00
TRANSFERÈNCIES CORRENTS		145.000,00

Que es correspon amb la següent despesa:

Subprog. 16210	Recollida d'escombraries	1.835.717,00
L3411 . 16210 . 22700	TREBALLS RECOLLIDA ESCOMBRARIES	1.785.717,00
L3411 . 16210 . 22706	ESTUDIS I TREBALLS TECNICS RESIDUS	50.000,00
	BÉNS CORRENTS I SERVEIS	1.835.717,00
Subprog. 16211	Recollida selectiva i deixalleria	2.155.000,00
L3411 . 16211 . 22700	TREBALLS RECOLLIDA SELECTIVA PAPER I CARTRÓ	180.000,00
	BÉNS CORRENTS I SERVEIS	180.000,00
L3411 . 16211 . 46701	TRANSF.C.G.R.V.O. DEIXALLERIA I REC.SELECTIVA	1.975.000,00
	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1.975.000,00
Subprog. 16230	Tractament de residus sòlids	2.440.000,00
L3411 . 16230 . 22700	TREBALLS TRACTAMENT RESIDUS SOLIDS	2.040.000,00
	BÉNS CORRENTS I SERVEIS	2.040.000,00
L3411 . 16230 . 46701	QUOTA CONSORCI GESTIÓ DE RESIDUS	400.000,00
	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	400.000,00
Subprog. 16310	Neteja viària	3.557.750,00
L3411 . 16310 . 22700	TREBALLS NETEJA VIARIA	3.453.750,00
L3411 . 16310 . 22799	TREBALLS ZONES MIXTES I ESPAIS VERDS	104.000,00
	BÉNS CORRENTS I SERVEIS	3.557.750,00

Atenent a aquestes dades, tenim un balanç entre els ingressos i les despeses que correspon a +7.010.500 € / -9.988.467 €, del que resulta un saldo negatiu de 2.977.967 €

Tanmateix, del desenvolupament del sector no es veurà afectada la neteja viària, entenent com a tal la neteja dels vials de circulació de vehicles, doncs no hi ha cap vial nou a desenvolupar, i per tant, podem considerar que aquesta partida no s'incrementarà. Evidentment, caldrà dur a terme la neteja de les noves voreres, tant l'ampliació de les existents, com de les noves que es situen a l'interior del sector. No obstant, el import corresponent a aquesta partida es veurà àmpliament compensat per els nous ingressos, corresponents a els nous 108 habitatges i els locals d'activitat que s'implantaràn a l'edificació resultant a l'àmbit.

Fent un càlcul sobre la despesa unitària per cada llar del municipi, i segons les dades de l'IDESCAT, tenim a Granollers la següent distribució:

Tipologia de llars	
2021	5,493
Una persona	5,493
Dues persones o més sense nucli	1,224
Parella sense fills	4,848
Parella amb fills	7,653
Pare o mare amb fills	3,639
Dos nuclis o més	609
Total	23,463

Taula ampliada

Es a dir, pel que fa als ingressos, podem considerar que +7.010.500 € / 23.463 llars, ens resulta una recaptació de 298,79 €/llar. Tenint en compte la densitat resultant del sector, aquesta partida augmentaria un import corresponent a 108 llars x 298,79 €/llar = 32.269,32 €.

I pel que correspondria a les despeses, resultaria el següent, -6.430.717 € / 23.463 llars = -274,08 €/llar. Multiplicant aquesta xifra per el nombre d'habitatges que es creen al PMU, tenim, 108 llars x 274,08 €/llar = 29.600,64 €.

Del que resulta un saldo positiu pel que fa a la recollida d'escombraries. Pel que fa a la neteja viària, anirà contra altres partides d'ingressos del pressupost general de l'Ajuntament de Granollers i aquesta despesa en concret no es veu augmentada per el desenvolupament del sector.

D'altra banda, cal comptar el cost del manteniment de les zones verdes que sí que s'executen en el present desenvolupament, per a establir una relació tenim que l'actual despesa en manteniment dels parcs municipals és la següent:

Subprog.	33335	Parcs naturals		336.946,57
L5132	. 33335	. 12000	SOUS DEL GRUP A1 PARCS NATURALS	34.951,16
L5132	. 33335	. 12100	COMPLEMENT DE DESTINACIÓ PARCS NATURALS	16.997,40
L5132	. 33335	. 12101	COMPLEMENT ESPECÍFIC PARCS NATURALS	31.647,56
L5132	. 33335	. 13100	LABORAL TEMPORAL PARCS NATURALS	42.470,76
L5132	. 33335	. 14301	BECA BIODIVERSITAT	5.000,00
L5132	. 33335	. 15000	PRODUCTIVITAT PARCS NATURALS	1.297,69
L5132	. 33335	. 16000	SEGURETAT SOCIAL PARCS NATURALS	40.086,00
DESPESES DE PERSONAL				172.450,57
L5132	. 33335	. 22602	PUBLICITAT I PROPAGANDA PARCS NATURALS	8.000,00
L5132	. 33335	. 22609	ACTIVITATS PARCS NATURALS	4.000,00
L5132	. 33335	. 22699	ALTRES DESPESES PARCS NATURALS	6.000,00
L5132	. 33335	. 22706	ESTUDIS I TREBALLS TÈCNICS PARCS NATURALS	136.496,00
L5132	. 33335	. 23020	DIETES PARCS NATURALS	1.000,00
L5132	. 33335	. 23120	LOCOMOCIÓ PARCS NATURALS	4.000,00
BÉNS CORRENTS I SERVEIS				159.496,00
L5132	. 33335	. 48101	BECA BIODIVERSITAT	5.000,00
TRANSFERÈNCIES CORRENTS				5.000,00

Realitzant el mateix exercici que anteriorment, la despesa de manteniment de 336.946,57 € entre la totalitat de llars del municipi, resulta un cost de 14,36 €/llar, per tant, multiplicant aquesta xifra per les noves llars resultant, per l'increment de la despesa de manteniment dels parcs correspondria una xifra total de 1.550,88 €.

S'estima doncs, que el cost anual del manteniment i els serveis derivats de l'ampliació del municipi a raó del desenvolupament del PMU136A, tot incloent el manteniment i la neteja de les noves voreres interiors a l'àmbit serà una mica superior a 35.000 €/any, que es molt inferior a la recaptació de taxes i impostos previstos del sector, per al nou desenvolupament urbà.

En qualsevol cas, les taxes i impostos que es derivaran de tot el procés, així com la obtenció dels terrenys de cessió i del valor corresponent a la cessió del 10% l'aprofitament que s'ha valorat en aquest document en 490.034,23 €, que es rebran per part de la corporació municipal fa que l'impacte sobre les finances públiques sigui beneficiós i de caire positiu.

Una vegada transformat el sòl, i edificats els nous solars, l'increment de la recaptació dels impostos en concepte de béns immobles serà un ingrés fixe i a llarg termini per a la caixa municipal. Com s'ha vist anteriorment, els valors de venda considerats per els immobles, multiplicats per la totalitat del sostre, en donarien una valor global de la construcció corresponent a: 5.884,50 m²st x 2.497,40 €/m² = 14.695.950,30 € per al residencial de renda lliure; 2.762,77 m²st x

$1.967,36 \text{ €/m}^2 = 5.435.363,19 \text{ €}$ per al residencial de protecció pública i; $8.647,27 \text{ m}^2\text{st} \times 1.222,50 \text{ €/m}^2 = 10.571.287,58 \text{ €}$ per als usos terciaris i comercials, això fa un valor total corresponent a les edificacions de $30.702.601,07 \text{ €}$. Tot aplicant un 0,4% anual en concepte de l'IBI, resulten uns ingressos de **122.810,40 €/any** a favor de l'administració local.

Pel que fa a la segona fase, d'edificació, s'ha considerat el percentatge aproximat d'un 4,5% sobre el cost d'execució material, que es rebran en concepte d'ICIO en el moment de la construcció, que aplicant-lo sobre el valor anteriorment considerat ens resulta un import de $30.702.601,07 \text{ €} \times 4,5\% = \mathbf{1.381.617,05 \text{ €}}$.

En resum, doncs, es preveu que el desenvolupament del present sector generarà un efecte beneficiós a les finances municipals, considerant que els potencials rendiments dels nous aprofitaments urbanístics i els nous ingressos municipals superaran amb escreix les despeses corrents que se'n derivin.

4. NORMES URBANÍSTIQUES

4. NORMES URBANÍSTIQUES

S'estableixen en aquest apartat les condicions d'ordenació i ús que han de regular l'àmbit objecte d'aquest Pla de millora urbana, en aplicació de l'apartat 3 de l'article 90 del RLU, que estableix les finalitats i determinacions dels Plans de millora urbana.

La normativa d'edificació aplicable a l'àmbit del Pla de millora urbana que ens ocupa, haurà d'atendre als paràmetres generals recollits als articles de les Normes Urbanístiques del Text Refós del POUM de Granollers, tanmateix en el present document es recolliran els nous articles introduïts específicament per a aquest àmbit:

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 viaria i les zones d'aparcament vinculades a la xarxa, que queden identificades com a "xarxa viaria 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-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-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'accesos 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.

Nº plantes	Alçada reguladora màxima (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'ampit 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:
 - 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:
 - Restauració.
 - Comercial-serveis a tercers.
 - Oficines i serveis.
 - Sociosanitari.
 - Educatiu.
 - Esportiu.
 - Sociocultural.
 - Hotelier.
 - Industrial categoria 1 i 2.
- ESTACIONAMENT I APARCAMENT:
 - 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.

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 Supletorietat

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.

Parets del Vallès, a 19 de maig de 2025,

ELS PROMOTORS


Firmado digitalmente
por  JUAN
SANROMA (R:
A60195278)
Fecha: 2025.06.02
09:54:16 +02'00'

L'EQUIP REDACTOR

CARLOS
TORRES
HIDALGO /
num:30001-2
Firmado digitalmente
por CARLOS TORRES
HIDALGO /
num:30001-2
Fecha: 2025.05.29
19:22:01 +02'00'

5. PLÀNOLS

5. PLÀNOLS

S'adjunta tot seguit la documentació gràfica del Pla de millora urbana, que complementa les determinacions establertes en la part escrita d'aquest document.

SÈRIE	CONTINGUT	ESCALA
	Informació	
I-01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	S/E
I-02	PLANEJAMENT VIGENT	1/ 1.000
I-03	ESTRUCTURA DE CADASTRE	1/ 1.000
I-04	TOPOGRÀFIC	1/ 500
I-05	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/ 500
I-06a	SERVEIS EXISTENTS – SANEJAMENT	1/ 500
I-06b	SERVEIS EXISTENTS – ELECTRICITAT	1/ 500
I-06c	SERVEIS EXISTENTS – ENLLUMENAT	1/ 500
I-06d	SERVEIS EXISTENTS – AIGUA I HIDRANTS	1/ 500
I-06e	SERVEIS EXISTENTS – TELECOMUNICACIONS	1/ 500
I-06f	SERVEIS EXISTENTS - GAS	1/ 500
I-07	RISCOS GEOLÒGICS	1/25.000
I-08	RISCOS HIDROGEOLÒGICS	1/25.000
I-09	GEOMORFOLOGIA, COBERTES DEL SÒL I EDIFICACIONS	1/1.000
	Ordenació	
O-01	ZONIFICACIÓ	1/ 500
O-02	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA BAIXA.	1/ 500
O-03	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA PRIMERA.	1/ 500
O-04	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA TIPUS.	1/ 500
O-05	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS.	1/ 200
O-06a	PROPOSTA SERVEIS – SANEJAMENT	1/ 500
O-06b	PROPOSTA SERVEIS – ELECTRICITAT	1/ 500
O-06c	PROPOSTA SERVEIS – ENLLUMENAT PÚBLIC	1/ 500
O-06d	PROPOSTA SERVEIS – AIGUA I HIDRANTS	1/ 500
O-06e	PROPOSTA SERVEIS - TELECOMUNICACIONS	1/ 500

O-06f	PROPOSTA SERVEIS – GAS	1/ 500
O-07	ORDENACIÓ PROPOSADA DINS EL PLANEJAMENT	1/1.000

6.ANNEXOS

6. ANNEXOS

En aquest capítol, s'inclouen els documents annexos complementaris per a una millor comprensió i justificació del Pla de millora urbana **PMU136A**, d'aquells que es defineixen a les Normes Urbanístiques del POUM de Granollers.

6.0. RESOLUCIÓ D'INFORMES SECTORIALS

Durant el termini de l'exposició al públic no s'ha rebut cap al·legació per part de cap particular, tanmateix, de les consultes realitzades per l'Ajuntament de Granollers a diversos organismes en virtut de llurs competències sectorials s'han rebut els següents informes:

- Informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità, d'acord amb l'article 87.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme (Exp. Núm. 2024/085813/B, 7/02/2025).
- Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona (Exp. Núm. GE-47/2025, 12/02/2025).
- Informe de prevenció d'incendis de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments (Exp. Núm. FUE-2024-04250805, 27/02/2025).
- Informe de la Direcció General de Comerç (Exp. Núm. U-10/25 (B/U-03), 17/03/2025).

Tots aquests informes tenen un sentit favorable al desenvolupament proposat per el Pla de millora urbana del sector 136A, tanmateix, en fan diverses consideracions i prescripcions que cal incorporar al document prèviament a la seva aprovació definitiva, a aquest efecte s'ha inclòs en el present text refós del pla de millora aquest annex, on es troben els informes realitzats per part dels organismes i com s'han incorporat les seves prescripcions en aquest document.

6.0.1. Informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità, d'acord amb l'article 87.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme (Exp. Núm. 2024/085813/B, 7/02/2025).

S'acompanya a continuació l'informe rebut per part de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità:



GENERALITAT DE CATALUNYA



SCUB/O0388/2024 / 085813 / B/4472034

CU: 14
Expedient:2024 / 085813 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 7 de febrer de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient del Pla de Millora Urbana del sector 136A de Granollers, de Granollers, ha estat promogut per l'Ajuntament de Granollers i tramès per l'Ajuntament, 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, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

L'Ajuntament de Granollers trameta l'expedient del Pla de Millora Urbana PMU-136A, previst al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), promogut per la Junta de Compensació provisional del sector PMU 136 A, als efectes de l'emissió d'informe d'acord amb l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Objecte

El desenvolupament del Pla de Millora Urbana PMU-136A, previst al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit del Pla de millora (PMU) coincideix amb la delimitació feta pel POUM del sector de desenvolupament en sòl urbà no consolidat PMU-136A. Es tracta d'un àmbit situat a sud del nucli principal de població del municipi, a la confluència de la Ronda Sud de Granollers i l'avinguda de Francesc Macià. La superfície del sector és de 17.294,66 m² de sòl.

L'àmbit es troba delimitat: al nord per la Ronda Sud (carretera C-352); a l'est per l'avinguda de Francesc Macià (carretera del Masnou a Granollers BP-5002); al sud per l'avinguda Europa; i a l'oest pel carrer Camí Ral.

De dimensions aproximades d'uns 190 x 85 metres, el constitueixen sòls relativament planers caracteritzats per una important visibilitat des de les dues artèries principals d'accés i comunicació del municipi que constitueixen la Ronda i l'avinguda de Francesc Macià. L'àmbit es troba ocupat actualment per l'alternança heterogènia d'edificacions de poca entitat, d'una o dues plantes amb pati, i espais sense edificar utilitzats majoritàriament d'aparcament. Malgrat no especificar-se a la memòria del document, s'observa que s'hi emplacen diverses activitats, com poden ser un restaurant, un aparcament de camions i un servei de lloguer de vehicles industrials.

La propietat del sòl es troba repartida en un total de 13 finques registrals que es corresponen amb 11 finques cadastrals. El desenvolupament de l'àmbit el promou la Junta de compensació provisional del sector PMU 136A de Granollers, que representa el 89% de la superfície total del sector.

El POUM preveu la transformació d'aquest àmbit, a mig camí entre el teixit terciari i industrial situat a oest i el teixit de caràcter residencial situat a est, mitjançant una



Doc. original signat per:
Ariadna Carmona Martínez
24/02/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K

Data creació còpia:
27/02/2025 10:50:25

Pàgina 1 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA



SCUB/O0398/2024 / 085813 / B/4472034

reordenació de caràcter mixt, amb una edificabilitat repartida per meitats iguals a ús terciari i a ús residencial.

D'acord amb la fitxa del sector, l'ordenació del sector 136A permetrà dotar l'entrada del municipi d'una nova àrea d'ús terciari així com la disposició d'un espai lliure d'acompanyament del carrer Camí Ral.

El PMU s'adequa a les determinacions del POUM, concretant-les mitjançant la qualificació de sistemes i zones i l'ordenació específica de volums potencial. En aquest desenvolupament, es proposa l'ajust puntual de l'àmbit d'acord amb les propietats actuals, en correspondència amb el que preveuen els articles 22 i 188.4 de les normes urbanístiques del POUM.

Pel que fa al sistema d'espais lliures, es proposa agrupar-los en forma de L, a oest i sud de l'àmbit, acompanyant el recorregut del Camí Ral i obrint un espai de comunicació amb el sistema de zones verdes ja existent a est, a l'altre costat de l'avinguda de Francesc Macià. El sistema de vialitat relliga tot el contorn de l'àmbit pels costats nord, est i sud, amb els carrers existents, i situa un accés secundari que creua transversalment l'àmbit per donar accés a la façana sud a l'illa d'aprofitament privat.

Pel que fa al sòl de zona privatiu, es localitza una única illa a l'extrem nord-est qualificada amb la clau 1B-HPP subzona residencial-terciari en illa tancada - façana ample. S'hi ordena l'edificació mitjançant un sòcol continu de caràcter comercial-terciari de planta baixa alineat a la totalitat del perímetre de façana, del qual sobresurt un cos de planta pis a l'extrem nord-oest també comercial-terciari, i tres cossos d'ús residencial de set plantes pis al costat est, alineats amb l'avinguda de Francesc Macià.

En relació amb el que disposava el POUM, el percentatge de sistemes s'eleva al 61,13%, per sobre del mínim del 60% que aquest determinava a la seva fitxa. Pel que fa a sostre màxim, es manté el que disposava el POUM mitjançant l'edificabilitat bruta de 1 m²st/m²sòl (17.294,66 m²st), respectant el repartiment entre residencial (8.647,27 = 50%) i terciari (8.647,27 = 50%). En relació amb el sostre residencial de protecció, s'eleva el seu percentatge al 31,95% respecte el que determinava la fitxa del PMU que era del 30% (sostre residencial lliure 5.884,50 m²st, sostre residencial protegit 2.762,77 m²st). Pel que fa al nombre màxim d'habitatges, el PMU disminueix lleugerament la densitat, que passa dels 65 hab/ha als 62,45 hab/ha, al aplicar els ràtios de 85 m² de sostre per habitatge lliure i de 70 m² de sostre per habitatge protegit, en comptes dels 85 i 65 m² de sostre per habitatge amb què havia estat comptabilitzada la densitat al POUM. Resulten, per tant, un total de 108 habitatges, dels quals 69 són lliures i 39 protegits.


Pot observar-se comparativament la concreció de les qualificacions del PMU al següent quadre resum:

2

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 24/02/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028	Data creació còpia: 27/02/2025 10:50:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 07I23JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K		Pàgina 2 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

SCUB/O0398/2024 / 085813 / B/4472034

CLASSE DE SÒL	PMU 136A (POUM)	PMU 136A PROPOSTA
Clau	Superfície	Superfície
Zona verda SV	%	%
Viari SX2	-	6.647,91 m2 38,44%
Total SISTEMES	10.027,20 m2 60%	10.572,51 m2 61,13%
Residencial / Terciari 1B-HFF	6.684,80 m2 40%	6.722,15 m2 38,67%
Total ZONES	6.684,80 m2 40%	6.722,15 m2 38,87%
TOTAL	16.712,00 m2 100%	17.294,66 m2 100,00%

Es preveu el desenvolupament del sector mitjançant un únic polígon a gestionar pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Planejament vigent
El planejament territorial vigent al municipi és el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament en data 20/4/2010 i publicat en el DOGC el 12/5/2010.

Pel que fa a estratègies urbanes, el PTMB inclou el municipi de Granollers dins d'una àrea urbana de desenvolupament nodal que engloba tant Granollers com el seu entorn. Aquesta àrea s'ha de desenvolupar amb un futur Pla director urbanístic (PDU del Baix Congost).

Alhora, en relació amb la tipologia de teixits existents, el PTMB inclou l'àmbit dins la categoria de nucli urbà i les seves extensions, just al límit on s'inicia l'àrea especialitzada industrial a consolidar i equipar que conforma el polígon d'activitat econòmica situat a sud, oest i sud-oest del nucli principal de Granollers.

En relació amb les infraestructures ferroviàries i de transport públic, el PTMB defineix la nova actuació R24 "Nova línia de tren-tramvia Sabadell-Granollers" transcorrent per la Ronda Sud i amb parada a escassos 250 metres de l'àmbit del PMU, a la confluència d'aquesta via amb el carrer de Lluís Companys.

El planejament urbanístic general vigent al municipi és el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament el 31/10/2012 i publicat al DOGC el 15/3/2013.

El POUM classifica el sòl com a urbà no consolidat, i l'inclou dins el perímetre del sector a desenvolupar mitjançant el PMU-136A. El seu objectiu és, d'acord amb la fitxa normativa, "dotar d'una àrea d'ús terciari l'entrada de la ciutat". S'hi inclou alhora com a observació que "serà vinculant l'espai lliure de l'amplada indicada al llarg del Camí Ral".

La zonificació es determina que serà mitjançant la clau 1B "zona residencial en illa tancada -façana ample-" de l'article 197 de les normes urbanístiques del POUM i els seus usos residencials i terciaris al 50%. Es preveu el seu desenvolupament pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

Tramitació municipal
El document va ser aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 3 de desembre de 2024.

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 24/02/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028	Data creació còpia: 27/02/2025 10:50:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K		Pàgina 3 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA



SCUB/O0398/2024 / 085813 / B/4472034

Al mateix document es va acordar sotmetre a informació pública el PMU pel termini d'un mes i sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.

Segons el què es disposa en els articles 67.1.d, 80 i 81 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), correspon l'aprovació definitiva del PMU a l'Ajuntament previ informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Normativa

El document incorpora un apartat normatiu.

Valoració de l'expedient

Entrant a valorar el document, en primer lloc territorialment, s'observa la idoneïtat del caràcter mixt dels usos proposats que ja determinava el POUM, i que el PMU desenvolupa, en la mateixa categorització dels teixits de sòl que el PTMB disposa a l'entorn de l'àmbit. Aquest suposarà un acabament i punt de trobada entre la preexistència, a oest, més pròpia del món de l'activitat econòmica, principalment terciària al contacte amb la Ronda, i a est, el teixit residencial consolidat.

Altrement, en relació amb les disposicions del sistema d'infraestructures de mobilitat en transport públic, pel que fa a l'actuació R24 "Nova línia de tren-tramvia Sabadell-Granollers", que es proposa des del PTMB transcorrent per la Ronda Sud, es considera que aquesta, d'acord amb la secció viària existent i la proposada seria possible, si finalment es planteja el seu desenvolupament, dins la secció que resultarà disponible. Es té en compte que es proposa l'alineació de l'edificació a la Ronda a la mateixa distància a la que es troben les edificacions preexistents amb front a aquesta via a est de l'avinguda de Francesc Macià i que, en darrera instància, aquesta separació haurà de ser informada favorablement pels ens sectorials competents en matèria de mobilitat i carreteres.

Valorant ara el document en relació amb el que disposa el POUM, s'observa positiva la concreció del PMU que ajusta el que determina aquest amb caràcter vinculant. Pot destacar-se el diàleg i l'acompanyament del carrer Camí Ral, i l'obertura prevista d'aquest de connexió i relació amb l'eix que suposa l'avinguda d'Europa.

Pel que fa a contingut i tramitació, si que cal posar de manifest però un seguit d'aspectes.

1. Descripció de preexistències i viabilitat econòmica del desenvolupament

Es troba a faltar al document una descripció de la realitat construïda preexistent a l'àmbit, així com de les circumstàncies que li són pròpies, i que poden arribar a tenir especial rellevància en el desenvolupament de la gestió del sector. Malgrat no indicar-se a la memòria del document, s'observa que s'hi emplacen diverses activitats en funcionament, com poden ser un restaurant, un aparcament de camions i un servei de lloguer de vehicles industrials. Caldria incorporar la descripció del conjunt de preexistències, tant construïdes com d'activitats, del seu estat de consolidació, legalitat o provisionalitat, i, si és el cas, si

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 24/02/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028	Data creació còpia: 27/02/2025 10:50:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K		Pàgina 4 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA

Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica**

SCUB/O0388/2024 / 085813 / B/4472034

generen indemnitzacions a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, així com, també, potencials casos de reallojament a tenir en compte.

Aquesta informació, a part de la memòria, és necessari que s'incorpori també a l'apartat específic del document encarregat de la viabilitat econòmica del sector en la mesura que poden afegir despeses addicionals que ara no hi són tingudes en compte. Caldrà que el document de PMU demostrï la viabilitat del desenvolupament del sector un cop incorporades aquestes potencials noves despeses.

2. En relació amb la concreció de la tipologia d'habitatge protegit, la seva localització i la seva incorporació a l'estudi de viabilitat econòmica de l'actuació

D'acord amb l'article 57.8 del TRLU, en la mesura que el PMU està concretant la qualificació de sòl amb sostre amb destí a habitatge de protecció pública, és necessari que es determini normativament també si aquest es destina a la qualificació genèrica (que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat) o a la qualificació específica (que permet només l'accés en règim d'arrendament).

En aquest sentit, únicament es localitza al conjunt de PMU una referència a la tipologia de l'habitatge protegit proposat. Es tracta del darrer punt, el 6.3.7 "Consideracions finals", de l'apartat 6 "Annexos" (pàgina 91). Es aquest s'especifica que la tipologia de l'habitatge protegit serà "habitatge de protecció general en règim d'arrendament".

En primer lloc, cal posar de manifest que aquesta indicació és confusa als efectes de concreció ja que barreja l'antiga terminologia amb la que s'anomenaven les tipologies d'habitatge protegit (general) amb l'especificació que es requereix d'acord amb la terminologia actual de si aquest sostre es destinarà o no a règim exclusivament d'arrendament.

Caldrà argumentar a la memòria social l'opció més adient per l'àmbit i el municipi, ajustar aquest apartat 6.3.7, i incorporar a la normativa urbanística (article 6, apartat 2) les determinacions oportunes al respecte. Si, com sembla avançar-se, s'opta per argumentar i determinar que la tipologia d'habitatge protegit sigui la destinada exclusivament al lloguer, caldrà indicar, d'acord amb la terminologia avui establerta, que serà "habitatge protegit de règim específic" en comptes de "habitatge de protecció general en règim d'arrendament".

Pel que fa a la localització del sostre protegit, el document inclou normativament una qualificació única que incorpora la necessitat que la part quantificada a l'efecte del sostre sigui de protecció. A part, tant a la memòria com al citat apartat 6.3.7 de l'annex 6 es cita i argumenta que la localització del sostre d'habitatge protegit serà la torre situada més al nord. Cal però incorporar aquesta determinació també a la normativa urbanística del document de PMU per evitar confusions en la determinació del valor de les finques adjudicades al posterior projecte de reparcel·lació.

Per últim en aquest apartat, si realment es preveu que el sostre protegit sigui de lloguer, caldrà a l'estudi de viabilitat econòmica del PMU substituir l'obtenció del seu rendiment en

5

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 24/02/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028	Data creació còpia: 27/02/2025 10:50:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K		Pàgina 5 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA

Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica**

SCUB/O0388/2024 / 085813 / B/4472034

base al valor de venda, com es fa actualment al document, pel càlcul en base a la capitalització del lloguer d'acord com s'estableix a l'article 83 ter del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

3. Temporització de l'habitatge de protecció a l'apartat d'agenda del document
A l'apartat d'agenda del document, punt 3.1, manca incorporar la temporització de l'execució de l'habitatge protegit. Cal tenir en compte que, per a aquesta tipologia d'habitatge, la regulació normativa en matèria urbanística estableix temporitzacions específiques per garantir la celeritat del seu desenvolupament i que aquestes han d'incorporar-se als documents de planejament. Cal incorporar a l'agenda del document la temporització que estableix l'article 83.2.e del Reglament de la Llei d'urbanisme, sent aquest d'aplicació per remissió de l'article 90.3 d'aquest mateix reglament.

4. Anàlisi de mobilitat
S'observa que el document argumenta a la seva memòria la innecessarietat d'incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. En aquest sentit, s'especifica que, atenant al caràcter de buit urbà inserit a un entorn ja plenament consolidat, i a l'avaluació que el POUM mateix ja incorpora al respecte, el PMU no fa més que concretar les disposicions d'aquest en la matèria.

A l'efecte, el PMU detalla els elements principals que caracteritzen l'àmbit pel que fa a mobilitat que procedeixen del POUM i hi afegeix indicacions complementàries, valorades i consensuades conjuntament amb els Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Granollers, en relació amb els accessos rodats a les edificacions privatives.

Vist l'abast de l'avaluació efectuada, es considera que ha de ser l'ens sectorial en la matèria que, en el seu informe preceptiu, determini si la informació i l'anàlisi en matèria de mobilitat incorporada al document de PMU és suficient i idònia pel desenvolupament del sector.

5. Informe de sostenibilitat econòmica
D'acord amb l'article 66.1.d del TRLU, sent aquest d'aplicació per remissió de l'article 70.7 del TRLU, el document de PMU ha d'incloure 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.

En conjunt, l'informe de sostenibilitat econòmica que recull el document de PMU resulta molt confús. En primer lloc per incorporar el que són clarament dues errades materials, (1) el fet d'indicar que el PMU no disposa nova viabilitat, i (2), en conseqüència, el fet de detreure de les despeses de manteniment del sector la seva neteja.

En segon lloc, entrant en l'estimació de despeses i ingressos, pel que fa a les despeses s'aporta el cost de recollida d'escombraries, neteja i manteniment de parcs. Caldria afegir-hi l'estimació del manteniment dels vials. Pel que fa a ingressos només s'estimen els corresponents a la gestió de residus i neteja. Caldria afegir l'estimació d'altres ingressos

6

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 24/02/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028	Data creació còpia: 27/02/2025 10:50:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K		Pàgina 6 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA



SCUB/O0388/2024 / 085813 / B/4472034

que també generarà l'actuació com són els impostos de béns immobles, d'activitats o de construcció.

Altrament, cal fer notar en aquest punt que a l'actual informe de sostenibilitat econòmica s'utilitza per a fer els càlculs corresponents un valor màxim d'habitatges que no es correspon amb el que finalment determina normativament el document. Al primer i segon paràgraf de la pàgina 62 s'hi indica que els habitatges són 110, mentre que al darrer paràgraf d'aquesta mateixa pàgina s'hi indica que són 100, quan, en correspondència amb la informació de la memòria i de la normativa urbanística, el PMU disposa que siguin un màxim de 108.

6. Errades materials

S'observen alhora al document un seguit d'errades materials a esmenar:

- Al punt 2.1.4 de la memòria, al segon paràgraf de la pàgina 43, al càlcul del nombre màxim d'habitatges que permetria el sector en cas d'aplicar la densitat de 65 hab/ha, s'utilitza una superfície del sector errònia. No es tracta de 1,735038 ha sinó de 1,729466 ha. Aquest fet implica que el màxim resultant d'aplicar la densitat directament establerta pel POUM seria de 112 habitatges. Caldria corregir alhora la frase anterior al càlcul esmentat per tal d'indicar que el PMU suposa, per tant, una disminució de 4 habitatges respecte la densitat que d'inici preveia el POUM.

- Al punt 3.2 de l'avaluació econòmica, pàgina 52 del document, les superfícies de sòl d'espais lliures i vialitat emprades per calcular els costos d'urbanització no coincideixen amb les emprades a la resta del document de PMU (quadre de la memòria de la pàgina 42, plànols O.1 a O.4).

- Al punt 3.2.2 de l'avaluació econòmica, pàgina 58 del document, les superfícies de sostre residencial de protecció i terciari/comercial del quadre emprat per a determinar l'aprofitament del sector no coincideixen amb les emprades a la resta del document de PMU (descripció textual del punt 2.1.4 de la memòria, plànols O.1 a O.4).

- A l'article 3 de la normativa urbanística, al darrer paràgraf del punt 2, s'indica que s'han reservat a l'àmbit diverses peces de sistema de serveis tècnics. Aquesta afirmació es contradia amb la zonificació i superficialitat que recull la resta de document. Caldria coordinar aquests extrems, o eliminant aquest paràgraf de la normativa, o incorporant a la resta del document les qualificacions de serveis tècnics que es creguin oportunes.

- A l'article 5 de la normativa urbanística, al darrer paràgraf, el valor del sostre d'habitatge protegit és erroni. Caldria, per tal que aquest sumés amb el sostre d'habitatge lliure un total de 8.647,27 m²st, i d'acord amb la resta del document de PMU (punt 2.1.4 de la memòria), que fos de 2.762,77 m²st.

- A l'article 6 de la normativa urbanística, cal revisar la denominació dels apartats del punt 1, atès que hi ha dos apartats f).



Doc. original signat per:
Ariadna Carmona Martínez
24/02/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K

Data creació còpia:
27/02/2025 10:50:25

Pàgina 7 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

SCUB/O0388/2024 / 085813 / B/4472034

- A l'article 6 de la normativa urbanística, al punt 2, apartat b, segon paràgraf, caldria treure de la primera frase l'afirmació "D'acord amb les determinacions establertes de forma general al POUM", atès que de la lectura de l'article 195.3 de la normativa del POUM el valor emprat a dia d'avui com a ràtio de densitat per a l'habitatge de protecció és de 65 m²st. Per raons d'habitabilitat, i d'acord amb la recentment incorporada disposició addicional 24a del TRLU, es considera idoni i adequat l'ajust del mòdul de densitat passant dels 65 als 70 m²st per habitatge protegit.

- Al llistat de plànols de la pàgina 77 del document, l'escala del plànol O.4 és errònia.

- Al plànol O.4 s'hi indica normativament que les distàncies entre les plantes tipus residencials seran menors a 15 metres (entre façanes), i menors de 13 metres (entre façana i límit de cos sortint obert) d'acord amb la simbologia d<15.00 i d<13.00. Per evitar excessius apropaments entre els cossos edificats que puguin derivar en problemes de ventilació, insolació o intimitat, i d'acord amb el que ja s'incorpora correctament al plànol O.3, s'interpreta que aquestes distàncies han de ser majors als corresponents 15 i 13 metres i que, per tant, els grafismes que ha d'incorporar el plànol O.4 són d>15.00 i d>13.00 respectivament.

- Al plànol O.5, a la secció 5, la cota d'alçada de l'ARM del volum torre situar més a l'esquerra és errònia. S'hi indica 26,85 metres i hauria de ser, d'acord amb el que s'estableix normativament, de 27,20 metres.

- Als plànols O.6b, O.6c, O.6d, O.6e i O.6f, caldria comprovar l'escala indicada que, d'acord amb els anteriors, hauria de ser 1/500.

- Al punt 6.3.2 de la memòria social, pàgina 82, es cita el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009 - 2012, que ha estat derogat i substituït pel vigent Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

- Al punt 6.3.5 de la memòria social, al penúltim paràgraf de la pàgina 84, s'hi indica que el sostre d'habitatge protegit proposat és d'un terç del total de sostre residencial. Atesa la inexactitud d'aquesta afirmació, seria més correcte indicar que és d'aproximadament un terç, o del 31,95%, del sostre residencial.

- Al punt 6.3.5 de la memòria social, al paràgraf just després del quadre superior, s'hi indica que el nombre màxim d'habitatges resultant d'aplicar la densitat directa indicada a la fitxa del POUM seria de 113, quan, com hem indicat anteriorment, seria de 112 habitatges (65 x 1,729466 = 112).

7. Recordatoris de tramitació

Per la seva rellevància en relació amb l'ordenació proposada, es recorda que en matèria de distàncies d'edificació a les carreteres C-352 (Ronda Sud) i BP-5002 (avinguda de Francesc Macià) i mobilitat caldrà atendre al que determinin els pertinents informes sectorials.



Doc original signat per:
Ariadna Carmona Martínez
24/02/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K

Data creació còpia:
27/02/2025 10:50:25

Pàgina 8 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA



SCUB/O0398/2024 / 085813 / B/4472034

Fonaments de dret

Vist el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 81.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, segons el qual correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent.

Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe en sentit 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, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla de Millora Urbana del sector 136A de Granollers, de Granollers, promogut per la Junta de Compensación Provisional i tramès per l'Ajuntament, condicionat a que s'inclouran previ a l'aprovació definitiva del document, les prescripcions següents:


- 1.1 Incorporar al document, d'acord amb el que s'especifica a la part valorativa, la descripció del conjunt de preexistències a l'àmbit, així com la comprovació de la viabilitat econòmica del sector un cop incorporades les potencials noves despeses associades a aquestes.
- 1.2 Concretar, d'acord amb el que s'especifica a la part valorativa, la tipologia del sostre destinat a habitatge protegit, la seva localització amb caràcter normatiu, i, en coordinació amb la tipologia d'habitatge protegit adoptada, si és el cas, ajustar l'estudi econòmic del document.
- 1.3 Incorporar a l'agenda del document la temporització de l'execució de l'habitatge protegit.
- 1.4 Ajustar l'informe de sostenibilitat econòmica que incorpora el document de PMU d'acord amb el que s'exposa a la part valorativa.
- 1.5 Esmenar les errades materials detectades al document.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions fonamentades en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Així mateix, s'indica a l'Ajuntament que, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'haurà de

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 24/02/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028	Data creació còpia: 27/02/2025 10:50:25
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 07123JY7VYUCAQC1O6SH9JINXUVAEF3K		Pàgina 9 de 10



GENERALITAT DE CATALUNYA

 Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica**

SCUB/O0398/2024 / 085813 / B/4472034

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.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

10

	Doc original signat per: Ariadna Carmona Martínez 24/02/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 27/02/2028	Data creació còpia: 27/02/2025 10:50:25
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  07123JY7VYUCAQC100SH9JINXUVAEF3K	Pàgina 10 de 10

Tots aquells aspectes derivats de les prescripcions detectades per part de l'informe s'han traslladat al document del pla de millora. Específicament aquelles derivades de l'Avaluació econòmica, han fet canviar una major part del document pel que fa als valors obtinguts, no obstant, s'obtenen valors similars que no fan alterar les previsions econòmiques ni la viabilitat del desenvolupament del sector 136A de Granollers.

Atès que el punt 1r de l'acord del present informe és "emetre informe en sentit favorable ... condicionat a que s'inclouran previ a l'aprovació definitiva del document les prescripcions", i entenent que totes elles han quedat recollides en el present text refós del pla de millora urbana del sector 136A de Granollers, res no ha d'impedir que es produeixi dita aprovació definitiva.

6.0.2. Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona (Exp. Núm. GE-47/2025, 12/02/2025).

S'acompanya a continuació l'informe emès per part de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona:



Serveis Territorials de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica a Barcelona

Exp. GE-47/2025

Benvolgut/da senyor/a,

En resposta a la documentació rebuda en data a 3 de febrer de 2025, referent al Pla de Millora Urbana- PMU136A (T.M. Granollers), us hem de manifestar el següent:

Segons la documentació aportada pel promotor:

- El present Pla de millora urbana desenvolupa les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers.
- L'àmbit correspon al terreny delimitat pel planejament general com a PMU136A. Comprèn els terrenys situats al sud del municipi de Granollers i s'accedeix des de la Ronda Sud i l'avinguda de Francesc Macià Llussà. L'àmbit es troba delimitat al nord, amb la Ronda Sud; a l'est, amb l'avinguda de Francesc Macià Llussà; al sud, amb l'avinguda d'Europa; i a l'oest, amb el carrer Camí Ral.



- El present PMU té la finalitat de definir una nova proposta d'ordenació, com a alternativa a la plantejada pel POUM (2012), que era indicativa, i preveia la divisió de la zona edificable en dues peces, mantenint l'espai de l'actual carrer d'Arbeca tot transformant-lo en una àrea lliure dins una zona verda.

Es menciona que la solució indicativa representava diverses dificultats, d'una banda, els edificis en alçada estan situats a la part oest de l'edificació, tocant a la zona verda, i no tenint relació amb la façana principal de l'avinguda de Francesc Macià, i d'altre, la fragmentació en dos blocs d'edificació no permet la creació d'una àrea continua d'ús i activitat terciària tal com es pretén per part dels promotors del present PMU.

- La present proposta preveu concentrar l'edificació a la zona nord de l'àmbit, alliberant tota la part sud per a la creació d'un espai lliure que complementa el que ja existeix a l'altra banda de l'avinguda de Francesc Macià.
- La superfície total del PMU és de 17.294,66 m² (segons la fitxa del POUM la superfície és de 16.712 m² sòl).
- El PMU limita la densitat màxima del sector a 108 habitatges.

Autoritat del Transport Metropolità. Consorci per a la coordinació del sistema metropolità de transport públic de l'àrea de Barcelona
Balmes, 49 – 6a planta 08007 Barcelona - Tel. 93 362 00 20 - atm@atm.cat - www.atm.cat - N.I.F. P-5890049-I



Codi Validació: 5FRC2P13JGF3QNFEDY9AGW2L4KN
Verificació: <https://atm.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 3



• Quadre resum de superfícies:

CLASSE DE SÒL	Clav	PMU 136A (PGUM)	PMU 136A PROPOSTA
		Superfície	Superfície
Zona verda	31		5.847,91 m2 25,44%
Vial	3X2	-	3.817,60 m2 22,63%
Total SISTEMES		10.027,20 m2 60%	10.572,51 m2 61,13%
Residencial / Turístic	TURABP	6.504,00 m2 40%	4.222,15 m2 28,62%
Total ZONES		6.684,80 m2 40%	6.722,15 m2 38,87%
TOTAL		16.713,00 m2 100%	17.294,66 m2 100,00%

- L'estudi menciona que el POUM de Granollers conté un Pla de Mobilitat Urbana de Granollers que avalua la mobilitat vigent en el moment de la seva redacció i l'impacte de les actuacions proposades pel POUM; estableix unes pautes en la mobilitat intra i intermunicipal, uns criteris per la mobilitat bàsica de vehicles i aparcament i uns criteris pels modes de mobilitat sostenible.

Afirma que els usos previstos al present PMU ja estaven contemplats en aquell document, així com el seu impacte en la mobilitat general. És per aquest motiu que no s'incorpora el corresponent EAMG, ja que afirma que no s'inclou en els supòsits del Decret 344/2006.

- Alhora, es concreta que està prohibida la circulació de vehicles pesants per la Ronda Sud, com per l'avinguda de Francesc Macià i, per tant, l'accés a aquest punt de descàrrega es produeix des del Camí Ral que és confrontant al polígon industrial proper, on sí que és permesa la circulació d'aquest tipus de vehicles.

Un cop revisada la documentació aportada, l'ATM considera que:

- L'Article 3 del Decret 344/2006 del 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada indica que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

- El present Pla de Millora Urbana desenvolupa les directrius marcades pel planejament general i concreta una proposta de nous usos respecte als existents.

- Per aquest motiu, l'ATM considera que la tramitació del Pla de Millora Urbana - PMU136A, **ha d'anar acompanyada del corresponent estudi d'avaluació de la mobilitat d'acord amb els principis i els requeriments que emanen tant la Llei de Mobilitat com el Decret 344/2006.**

- Alhora, es recomana que el desenvolupament d'aquest pla apliqui els diferents principis i requeriments que emanen del Decret 344/2006 i altres normatives vigents relacionades amb la mobilitat sostenible, com per exemple: garantir les condicions d'accessibilitat amb les diferents xarxes de transport, disposar de la dotació d'aparcament per a bicicletes prevista al Decret 344/2006, preveure els punts de recàrrega elèctrica de vehicles d'acord amb la normativa vigent, etc.





- Així mateix, es recorda de la recent aprovació del Nou Codi d'Accessibilitat de Catalunya (Decret 209/2023), així com el Pla de Qualitat de l'Aire amb horitzó a 2027 (Decret 132/2024).

Atentament,

Signat electrònicament

Xavier Sanyer Matias
Cap del Servei de Mobilitat

Autoritat del Transport Metropolità, Consorci per a la coordinació del sistema metropolità de transport públic de l'Àrea de Barcelona
Balmes, 49 - 6a planta 08007 Barcelona - Tel. 93 462 00 20 - atm@atm.cat - www.atm.cat - N.I.F. P-5890049-1



Codi Verificació: SRC0914GUSTAD01NF0Y06031021418N
Verificació: <https://atm.sanjalicrabb.cat>
Decret de Qualificació i Control de la Patrimonia esportiva Gestió | Pàgina 3 de 3

Del present informe de l'Autoritat del Transport Metropolità, bàsicament es trasllada la necessitat de redactar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada" per el desenvolupament del sector per tal de contemplar tots els aspectes derivats de l'aplicació de la Llei de Mobilitat com del Decret 344/2006.

S'ha redactat per part de l'empresa especialitzada SINOBI Mobilitat, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada vinculat al Pla de millora Urbana – 136A (T. M. Granollers), per tal de donar compliment a allò sol·licitat a l'informe.

Aquest estudi s'acompanya com a "separata" formant part de l'Annex 2 del present document. En aquest estudi es justifiquen totes les determinacions sectorials sobre la mobilitat, i en conseqüència s'espera que s'obtingui un informe favorable per part de l'ATM que permeti assolir l'aprovació definitiva al present document.

6.0.3. Informe de prevenció d'incendis de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments (Exp. Núm. FUE-2024-04250805, 27/02/2025).

S'acompanya a continuació l'informe redactat per part de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments:



Informe de prevenció d'incendis

Titular: JUNTA DE COMPENSACIÓN PROVISIONAL DEL
SECTOR PMU 136A DE GRANOLLERS
Figura de planejament : Pla de millora urbana- PMU136A
Adreça: Avinguda Francesc Macià i Llussà, 250-286
Municipi: Granollers
Referència: 25/2025/000051
Referència externa: FUE-2024-04250805

1. Fets

El dia 23/01/2025 s'ha rebut amb el número de registre FUE-2024-04250805 la sol·licitud d'informe en relació al PLA DE MILLORA URBANA - PMU136A, del municipi de Granollers.

2. Objectius de l'informe

L'objectiu del present informe és definir els requeriments referents a la prevenció d'incendis que des de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments (en endavant DGPEIS) es considera necessari incorporar en l'esmentat PLA DE MILLORA URBANA - PMU136A , atenent a la normativa en matèria de prevenció d'incendis vigent.

3. Fonaments de dret

- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RSCIEI).
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions.



- Ordre INT/324/2012, d'11 d'octubre, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

4. Conclusions

Un cop revisats els condicionants a tenir en compte a l'hora de dissenyar el pla de millora urbana aportat, s'ha justificat el compliment dels requeriments normatius referits a les següents mesures de prevenció d'incendis:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi

La obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

- *Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.*
- *La Instrucció Tècnica Complementària SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.*

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

L'obligatorietat de disposar les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers queda determinada per la normativa que tot seguit es relaciona:

- *Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.*

El Sotsinspector del Cos de Bombers

Signat electrònicament per:
ISABEL JUSTRIBO BRIA -
(SIG)
Data: 2025.02.27 09:56:30
CET
Raó: Expedients de
Prevenció
Lloc: Departament d'Interior
- Generalitat de Catalunya

Les conclusions esmentades en l'informe de la DGSpeis es concreten en la previsió d'hidrants per a incendis en la via pública i l'exigència del compliment de les condicions d'entorn i accessibilitat per a Bombers.

Ambdues condicions es compleixen en el present document de pla de millora urbana del sector 136A de Granollers, i caldrà concretar-les i desenvolupar-les en el projecte d'urbanització que es redactarà a l'efecte en la fase de gestió urbanística un cop aprovat el planejament.

S'entén, doncs, que l'informe és favorable i es pot procedir a l'aprovació definitiva del document de pla de millora urbana.

6.0.4. Informe de la Direcció General de Comerç (Exp. Núm. U-10/25 (B/U-03), 17/03/2025).

S'acompanya a continuació l'informe rebut per part de la Direcció General de Comerç:



Expedient núm. U-10/25 (B/U-03)

Identificació de l'expedient

Informe relatiu al Pla de Millora Urbana PMU 136A del terme municipal de Granollers

Fets

1. L'Ajuntament de Granollers presentà, el 17 de desembre de 2024, al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica sol·licitud d'informe a la Direcció General de Comerç relativa al PMU136A del seu municipi. El 23 de gener de 2024 el Departament d'Empresa i Treball rep la sol·licitud esmentada [Expedient FUE-2024-04250805]. El municipi de Granollers és la capital de la comarca de la Vallès Oriental i compta amb 64.181 habitants, segons les darreres dades oficials de 2024 de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).
2. L'àmbit d'aquest PMU, amb una superfície total de 25.459 m², situat al sud del nucli urbà de Granollers i delimitat per la Ronda Sud (nord), els carrers del Camí Ral (oest) i de Francesc Macià i Llussà (est) i l'avinguda d'Europa (sud).
3. El terme municipal de Granollers té delimitat el perímetre corresponent a la seva Trama Urbana Consolidada (TUC) i, en aquest sentit, aquest PMU se situa dins els seus límits.
4. Segons la memòria aportada, aquest PMU desenvolupa les previsions que determina el POUM amb l'objectiu de *"consolidar aquest sòls, completant la trama urbana de Granollers i/o acomplint les operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos"* així com *"obtenint les adequades cessions per a sistemes locals i en concepte d'aprofitament urbanístic"*.
5. D'acord amb la documentació presentada, l'ordenació proposada *"preveu concentrar l'edificació a la zona nord de l'àmbit, alliberant tota la part sud per a la creació d'un espai lliure que complementa el que ja existeix a l'altre banda de l'avinguda de Francesc Macià"* a fi d'alliberar *"tota la zona sud, creant un front d'espai lliure paral·lel a l'avinguda d'Europa, que alhora ajuda a separar l'àmbit de la zona de polígon industrial que troben al sud-oest de l'emplaçament"*.

La proposta preveu que un conjunt edificatori que s'ordeni mitjançant *"una única parcel·la privada"* qualificada com a *"Residencial en illa tancada- Façana ample-"* (clau 1B-HPP) *"en una sola peça central destinada a zona d'aprofitament"* on es concentrin *"els usos terciaris en la PB i P1"* i els habitatges se situïn *"sobre aquest sòcol terciari creant la façana principal de l'actuació amb front a l'avinguda de Francesc Macià"*. En concret, la proposta determina sobre el sòcol terciari *"tres torres destinades a l'ús residencial"* idèntiques on la *"torre més al nord es destinarà a sostre d'habitatge de protecció, i les altres dues torres, es destinaran a habitatge de renda lliure"*.

El quadre següent detalla la distribució del sòl respecte les superfícies i sostres pel que fa als sistemes i les zones que conformen aquest sector:



Qualificació	Clau	Ordenació proposada		
		Superfície (m ²)	Sostre (m ²)	Usos segons proposta PMU
Sistemes				
Verd	SV	6.647,91	-	Espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.
Viani	SX	3.924,60	-	Xarxa viària i mobilitat.
Zones				
Residencial en illa tancada -Façana ample-	1B-HPP	6.722,15	8.647,27 Residencial 8.647,27 Terciari	D'acord amb l'article 6 de les NN.UU. del PMU els usos són: Principals: • Residencial plurifamiliar, tant de renda lliure com en règim de protecció pública. • Terciari: restauració, comercial - serveis a tercers, oficines i serveis, socio sanitari, educatiu, esportiu, sociocultural, hotelier i industrial categoria 1 i 2. Complementaris: aparcament.
Total	-	17.294,66	17.294,54	-

L'ús comercial s'admet, segons l'article 6 del PMU esmentat, de la forma següent:

"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 m², 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 configurin un GEC col·lectiu o un GECT (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 m², que es detallen en l'article 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, i que només es poden implantar a la TUC 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 m², que es detallen en l'article 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, i que només es poden implantar a la TUC 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 m², que es detallen en l'article 6.1.a) del Decret Llei 1/2009, i que es poden implantar únicament a la TUC 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".

En aquest sentit, i pel que fa a l'article 122 al qual remet aquesta proposta, el POUM determina que "dins el perímetre de la TUC de Granollers es poden implantar PEC, MEC, GEC i GECT singulars i no singulars".

Quant a la dotació d'aparcament vinculada a l'ús comercial, aquesta proposta de PMU no fa cap previsió. Ara bé, en l'article 125 del POUM es preveu "una plaça d'aparcament per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda".

Fonaments de dret

1. L'article 5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, disposa que s'entén per establiment comercial els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent. Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.
2. L'article 5.d) del Decret Llei 1/2009 defineix "superfície edificada" com "la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació urbanística, tinguin la consideració de soterrànies, baixes i pisos. No computen les superfícies en plantes soterrànies destinades a aparcament o a càrrega i descàrrega".
3. L'article 10 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, disposa que el planejament urbanístic vigent i el que s'aprovi queda afectat per les determinacions d'aquest Decret Llei.
Els Ajuntaments, en el cas de formular, modificar o revisar el seu planejament urbanístic general, han de considerar l'ús comercial i concretar el sòl en el qual aquest ús és admès, d'acord amb la delimitació de la trama urbana consolidada aprovada del seu municipi, així com el règim de compatibilitats d'altres usos.
L'ús comercial s'articula en funció de les categories detallades a l'article 6.1.
En la tramitació del planejament urbanístic general i derivat, i en la de les modificacions respectives, una vegada aprovats inicialment, s'ha de demanar informe al departament competent en matèria de comerç sobre les reserves de sòl per a usos comercials.



4. L'article 6.1 a) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials estableix que són petits establiments comercials aquells que tenen una superfície de venda inferior a 800m². Són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300m². Són grans establiments comercials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500m² i són establiments comercials territorials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 2.500m².
5. L'article 6.1 b) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, estableix que són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Aquests establiments es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT).
6. L'article 9 del Decret Llei 1/2009 estableix els criteris de localització i ordenació per a la materialització de l'ús comercial de cadascuna de les categories d'establiments comercials i llurs excepcions.
7. L'article 9.5 Decret Llei esmentat determina que els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.
8. Els articles 17 i 19 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, estableixen els nivells d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial, els quals es concreten en el règim de comunicació i llicència comercial en funció de la categoria d'establiment i la singularitat o no d'aquest.
9. Quant a l'aparcament, d'acord amb l'article 12.2 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei, en el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibilitin la implantació de grans establiments, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats. Ara bé, en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la tipologia comercial que s'implanti i sempre per cada 100 m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006 esmentat.

Conclusions

Segons la documentació presentada, aquest PMU preveu "consolidar" els sòls del seu àmbit "completant la trama urbana de Granollers i/o acomplint les operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos" mitjançant "única zona d'aprofitament privat per a un edifici d'usos mixtes residencial - terciari amb una volumetria específica". La proposta determina que aquesta zona es qualifiqui com a "Residencial en illa



tancada- Façana ample" (clau 1B-HPP), amb un total de 17.294,54m² de sostre, desglossat en 8.647,27 m² de sostre per a usos terciaris i 8.647,27 m² de sostre per a usos residencials.

L'ús comercial admès, segons l'article 6 del PMU, remet a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i també a l'article 122 del POUM, el qual determina que "*dins el perímetre de la TUC de Granollers es poden implantar PEC, MEC, GEC i GECT singulars i no singulars*".

Per tant, l'ordenació d'usos comercials s'adequa als **criteris de localització i ordenació de l'ús comercial** de l'article 9 del Decret Llei esmentat, atès que en aquest sector situat dins la TUC actual de Granollers es poden implantar les categories d'establiments comercials que es preveuen en aquesta proposta de PMU.

Pel que fa a la dotació de places d'aparcament, aquesta proposta no fa cap previsió per a usos comercials i l'establerta en el POUM vigent de Granollers –"*una plaça d'aparcament per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda*– s'ha d'ajustar 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, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei.

Per tot això, i d'acord amb les determinacions del Decret Llei 1/2009, es fa la prescripció següent:

- Traslladar, a l'articulat de la Normativa d'aquest PMU, l'adequació de la dotació de places d'aparcament 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. En aquest sentit, la dotació esmentada per a establiments comercials singulars i no singulars, individuals o col·lectius, a partir de 1.300 m² de superfície de venda ha de ser "*en el tràmit de planejament urbanístic (...) com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats*".

Aquest informe es considera favorable un cop es reculli aquesta prescripció en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

La Directora General de Comerç

Ref: AD/ea

De la única prescripció derivada de l'informe de la Direcció General de Comerç, s'ha donat trasllat al cos normatiu del pla de millora urbana, concretament en l'article "6.2.c) concreció dels criteris de localització i ordenació de l'ús comercial".

Com a conclusió de l'informe s'indica: "Aquest informe es considera favorable un cop es reculli aquesta prescripció en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.". Atès que la prescripció ha quedat recollida, om considera que es pot dur a terme l'aprovació definitiva del present pla de millora urbana del sector 136A de Granollers.

6.1. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb el que s'estableix a l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en aquest Pla de millora no es donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental.

L'àmbit del **PMU136A** està situat en un entorn de sòl urbà consolidat i els usos admesos ja estaven contemplats en el POUM vigent, executiu des de l'octubre de 2012. El desenvolupament urbanístic i consolidació d'aquest àmbit no variaran les condicions ambientals del sector ni s'hi desenvoluparà cap activitat que pugui suposar un greuge o empitjorament de les condicions ambientals del sector, sinó tot el contrari.

Per tot plegat, no procedeix la redacció d'un informe ambiental ni la submissió a avaluació ambiental del sector. És per això que aquest punt de la memòria substitueix a l'informe ambiental que es sol·licita en l'art. 66.i) del TRLU per remissió de l'art.70.7 del mateix TRLU.

6.2. ANÀLISI DE LA MOBILITAT

El POUM de Granollers conté un Pla de Mobilitat Urbana de Granollers que avalua la mobilitat vigent en el moment de la seva redacció i l'impacte de les actuacions proposades pel POUM; estableix unes pautes en la mobilitat intra i intermunicipal, uns criteris per la mobilitat bàsica de vehicles i aparcament i uns criteris pels modes de mobilitat sostenible (vianants, bicicletes i transport públic).

Els usos previstos en la proposta d'aquest PMU ja estaven contemplats en aquell document, així com el seu impacte en la mobilitat general.

És per això que el present Pla de millora urbana no es troba inclòs dins els supòsits indicats a l'article 3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que n'estableix l'àmbit d'aplicació.

Article 3 Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

Tanmateix, s'ha procedit a fer una avaluació de la mobilitat que generarà el desenvolupament del present PMU136A, conjuntament amb els Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Granollers, i s'han determinat els punts d'accessos principals per a vehicles, en especial per a la càrrega i descàrrega necessària per a la planta primera.

Atès que està prohibida la circulació de vehicles pesants per la Ronda Sud, com per l'Avinguda de Francesc Macià, l'accés a aquest punt de descàrrega es produeix des del Camí Ral que es confrontant al polígon industrial proper, on sí és permesa la circulació d'aquest tipus de vehicles.

Tanmateix, per part de l'Autoritat del Transport Metropolità, en ocasió de l'emissió del seu informe sectorial, ha determinat que la tramitació d'aquest planejament derivat ha d'anar acompanyada del corresponent estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'acord amb els principis i els requeriments de la Llei de Mobilitat i del Decret 344/2006.

A aquest efecte s'ha dut a terme la redacció per part de l'empresa especialitzada SINOB Mobilitat, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada vinculat al Pla de millora Urbana – 136A (T. M. Granollers), per tal de donar compliment a allò sol·licitat a l'informe.

Aquest estudi s'acompanya com a "separata" d'aquest Annex 2 al final del present document.

6.3. MEMÒRIA SOCIAL

6.3.1. Objectiu

La memòria social del Pla de Millora Urbana 136A, és el document d'avaluació i justificació raonada de les determinacions i propostes del pla en matèria d'habitatge, relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

L'objectiu de la memòria social és, d'una banda, analitzar les característiques socioeconòmiques de la població per tal d'identificar i quantificar les necessitats d'habitatge social actual i les previsions futures. I, d'altra banda, també té per objectiu analitzar les necessitats d'equipaments comunitaris i l'impacte social i de gènere del Pla.

6.3.2. Legislació aplicable

Per a l'elaboració de la present memòria social s'ha tingut en consideració el marc legal vigent en matèria d'habitatge i urbanisme. Les normatives que s'han tingut en consideració són:

- 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, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (d'ara endavant LU).
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant LDH).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

6.3.3. Planejament vigent

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 31 d'octubre de 2012 i publicat al DOGC de data 15 de març de 2013, disposa d'un volum de Memòria Social que té per objecte valorar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica.

6.3.4. Memòria social d'habitatge

L'objecte de redacció d'aquesta memòria social és en compliment de la disposició transitòria sisena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i que determina, en el seu punt segon, que:

“els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible (...)”.

Segons l'article 69.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol)

“la memòria social (...) pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge (...)”.

De la mateixa manera, també se'n fa referència a l'article 20 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

“Article 20

La memòria social

1. La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005.

2. Si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que compreguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix. Si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal ni cap pla local d'habitatge, la memòria social, sempre que tingui el contingut que estableix el dit reglament, pot tenir els mateixos efectes sobre la concertació de les polítiques d'habitatge amb la Generalitat a què fa referència l'article 14.”

La present memòria social, acredita el compliment dels objectius de producció d'habitatge protegit i dels altres tipus d'habitatge assequible determinats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers en la seva Memòria Social. El contingut de la memòria social, està previst en: Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol; i Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

El present annex de memòria social que complementa el pla de millora urbana 136A participa dels requisits sobre l'habitatge de protecció pública establerts per l'Ajuntament de Granollers i, en concret, sobre les estratègies i polítiques de sòl i habitatge.

En conseqüència, per tot el que respecta a l'anàlisi de la valoració general en matèria d'habitatge social i pel que fa a les necessitats i possibles solucions, com també els aspectes quantitatius, la present memòria social es remet a les previsions contingudes en els esmentats documents.

6.3.5. Habitatge amb protecció pública

El pla de millora urbana 136A dona compliment a les estratègies i polítiques de sòl i habitatge en règim de protecció oficial i també a les determinacions de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, el que ha de permetre en el marc del present pla, poder complir amb les previsions de sostre per construir habitatge protegit.

De la mateixa manera es segueixen les directrius que marca la política d'habitatge, recollida en el Pacte Nacional de l'Habitatge i que formula quins són els reptes fonamentals en matèria d'habitatge:

- a) Millorar l'accés a l'habitatge, especialment als joves.
- b) Millorar les condicions del parc d'habitatges.
- c) Millorar l'al·lotjament de la gent gran.
- d) Prevenir l'exclusió social residencial.

Així, la memòria social del POUM de Granollers, pretén la incorporació de reserves per a habitatge protegit, garantint la igualtat d'oportunitats en relació a l'accés a l'habitatge i contribuir al fet que el municipi disposi d'un parc més gran de titularitat pública per a situacions d'urgència i per a casos de col·lectius amb necessitats especials.

La fitxa normativa del PMU136A estableix un sostre edificable màxim de 16.712 m²st, amb un màxim per a usos terciaris (comercial / terciari / serveis) de 8.356,00 m²st, i un sostre màxim per habitatges de 8.356,00 m²st.

Taula d'habitatges en Plans de millora urbana

nom	zonificació	m ² àmbit	ieb	m ² sostre	densitat(hab./Ha)	reserva_hpp	habitatges totals	habitatges hpp
PMU 8	1B	2.427	1,50	3.641	190	30%	46	14
PMU 14B	1B	13.600	1,32	17.952	200	20%	272	54
PMU 28C	1B	4.801	1,65	7.922	200	30%	96	29
PMU 29	1B	3.695	1,50	5.543	190	30%	70	21
PMU 36A	1B	11.954	1,50	17.931	150	30%	179	54
PMU 102	1B	2.166	1,70	3.682	200	30%	43	13
PMU 108	1B	2.439	1,90	4.634	180	30%	44	13
PMU 110A	1B	30.604	1,50	45.906	160	30%	490	147
PMU 110B	1B	29.253	1,10	32.178	160	30%	468	140
PMU 122	1B	2.230	2,70	6.021	300	30%	67	20
PMU 128	1B	43.578	0,65	28.326	70	30%	305	92
PMU 134	1B	19.979	1,00	19.979	125	30%	250	75
PMU 135	1B	10.968	1,60	17.549	220	50%	241	121
PMU 136A	1B	16.712	1,00	16.712	65	30%	109	33
PMU 136B	1A	27.965	1,00	27.965	65	30%	182	55
PMU 150	1B	1.357	1,00	1.357	120	30%	16	5
		163.871		257.297			2.078	885

Com s'ha explicat amb anterioritat s'ha realitzat un aixecament topogràfic on s'han ajustat els l·lindars reals. D'aquests ajustaments en resulta una superfície total del sector de **17.294,66 m² sol**, es per aquest motiu que es tindran que calcular els paràmetres per aquesta nova superfície:

PMU 136A	1B-HPP	17.294,66	1,00	17.294,66	65	30%	108	39
----------	--------	-----------	------	-----------	----	-----	-----	----

D'aquesta manera estableix un sostre edificable màxim de 17.294,66 m²st, amb un màxim per a usos terciaris (comercial / terciari / serveis) de 8.647,27 m²st, i un sostre màxim per habitatges de 8.647,27 m²st.

Dins del sostre residencial resultant, estableix l'obligatorietat de destinar un 30% del mateix a habitatge de protecció pública, que, per al sostre màxim residencial seria un total de 2.602,56 m²st.

Aquesta xifra, és àmpliament superada per la previsió del present pla de millora, ja que la reserva per a habitatge de protecció és aproximadament un terç (31,95%) del total del sostre residencial, és a dir de 2.762,77 m²st.

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. De la mateixa manera, la densitat màxima per habitatges en alguna modalitat de protecció pública que s'estableix al POUM al seu article 195.3 és de 65 m²st per a cada habitatge, no obstant, per raons d'habitabilitat i d'acord amb la recentment incorporada disposició addicional 24a del TRLU, es considera idoni i adequat establir un ajust d'aquest mòdul a l'alça, passant dels 65 als 70 m²st per habitatge, per tant, el nombre total d'habitatge de protecció 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.

Amb aquests càlculs, s'establiria el següent:

	Sostre residencial	Habitatges
Habitatge protecció pública	2.762,77 m ² st.	39 HPP (39,49)
Habitatge lliure mercat	5.884,50 m ² st.	69 HRL (69,23)

Veiem que en resulten un total de 108 habitatges en total, que és una unitat menys als 109 que s'estableixen a la memòria social del POUM, tanmateix son inferiors als 112 habitatges totals, que resulten d'aplicar la densitat de 65 habitatges per hectàrea sobre l'àmbit del PMU ajustat.

Segons la proposta plantejada en l'àmbit d'actuació s'estableix un sòcol de sostre terciari, 69 habitatges lliures y 39 habitatges de protecció pública, on la proposta es troba dintre del límits marcats en el POUM de Granollers i de la correcció realitzada per l'augment de superfície del sector.

Donat que el POUM de Granollers ja en conté una memòria social, no s'escau la redacció d'una memòria social pel planejament derivat que el desenvolupa. Tot i així, a continuació s'ha analitzat l'evolució de la població els darrers anys en relació amb els objectius que es plantejava el POUM de Granollers per verificar la conveniència d'aquesta aposta.

Les dades establertes en la memòria social del POUM de Granollers es van fixar amb un interval quinzenal (del 2002 al 2016) per realitzar l'estudi i les previsions. On les previsions descrites per aquest termini son les següents:

Les projeccions de població del municipi de Granollers han partit d'una població inicial a 1 de gener de 2002, de 54.858 persones, fruit dels darrers ajustats del padró municipal i d'algunes correccions sobre baixes encara no registrades i naixements no comptabilitzats, L'any final de la projecció Granollers tindrà 6.391 habitants més que l'any 2001, de manera que el municipi arribarà als 61.249 habitants.

La variació quinquennal projectada és la següent:

2.001	54.858 Habitants
2.006	57.356 Habitants
2.011	59.589 Habitants
2.016	61.249 Habitants

Amb aquesta estimació de creixement la Memòria social analitzava les necessitats urbanístiques en matèria de nous habitatges, sòl residencial, sòl per activitats econòmiques, equipaments, vials i zones verdes.

Mitjançant el desenvolupament de tots els sectors en sòl urbà i urbanitzable, el POUM de Granollers preveia un total de 7.572 unitats d'habitatge potencial, amb el següent repartiment:

	Habitatges	
	Total	HPP
Polígons sòl urbà (PAU)	1.395	285
Sectors sòl urbà (PMU)	2.878	885
Sòl urbanitzable	3.221	822-1.142
Total	7.572	2.016-2.336

La variació de habitants ha sigut una mica diferent a la que es va estimar a l'estudi, si ens fixem en el últim sexenni s'estimava un creixement de 1.660 habitants entre 2011-2016, on en realitat ha hagut un creixement de 174 habitants, quedant molt lluny del creixement previst pel POUM.

En l'actualitat el últim cens el de 2022, el municipi tenia uns 61.983 habitants, amb un creixement de 1.983 respecte 2011, es a dir el creixement que es preveia que es produís en un sexenni s'ha produït en dos.

Es per aquest motiu que les previsions del POUM fetes per l'any 2016 en relació a la necessitat de nous habitatges, encara es poden ajustar a les necessitats del municipi, ja que es van preveure molt per sobre de les necessitats reals i el sector ha estat força estancat fins els darrers anys.

Tanmateix, amb la situació econòmica general de Catalunya, les famílies acumulen una càrrega important de despesa degut a l'augment de preus generalitzat i per tant, una major oferta d'habitatge públic és quelcom necessari tant per a la necessitat creixent d'emancipació de la gent jove, com per tal d'establir una major proporció d'habitatge assequible en el mercat que ajudi a regular el preu de l'habitatge de renda lliure de manera que més famílies puguin accedir a un habitatge nou.

Per tant, iniciatives com les que desenvolupa el present pla de millora urbana, son favorables a la normalització d'un mercat més estable i sostenible pel que fa a l'habitatge, tant de lliure mercat, com pel que fa a l'habitatge amb algun règim de protecció pública.

En la següent taula es pot veure la variació percentual de la construcció de l'habitatge del 2016 al 2020.

Àmbit: Granollers Any inici: 2016 Any final: 2020

Codi Ine	Municipi	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules habitabilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
08096	Granollers	ND	1.118,18%	ND	240,91%	196,88%
TOTAL		ND	1.118,18%	ND	240,91%	196,88%

Font: Programa Hermes, Diputació de Barcelona

Per contra, el sector serveis va patir una regressió al municipi entre el 2016 i el 2020, segons dades de l'IdesCat:

Àmbit: Granollers Període inicial: 2016 Trim. 01 Període final: 2020 Trim. 03

Codi Ine	Municipi	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	No codificat	Total
08096	Granollers	ND	-10,56%	-3,53%	-3,62%	ND	-4,47%
TOTAL		ND	-10,56%	-3,53%	-3,62%	ND	-4,47%

Font: Programa Hermes, Diputació de Barcelona

També sembla una bona iniciativa la creació d'un àmbit d'activitat terciària que ajuda a potenciar el consum i l'economia en general, i fomenta la creació de nous llocs de treball a una zona propera als nous habitatges. Ben segur que aquestes iniciatives garanteixen un desenvolupament urbà sostenible tot afavorint la cohesió social i el progrés.

Per tot plegat sembla oportú destinar el sostre del PMU136A tant a usos residencials com a usos comercials/terciari/serveis, ja que les necessitat previstes per 2016 son força similars a les actuals.

6.3.6. La memòria social. Estudi de perspectiva de gènere

Atès que els aspectes de sostenibilitat, des dels ambientals fins als de mobilitat, es consideren també aspectes de gènere, n'hem inclòs a continuació alguns aspectes relatius a la perspectiva de gènere en el planejament urbanístic derivat.

A. QUANT A LES CONDICIONS NATURALS DEL TERRENY

És molt important l'anàlisi de les variables geogràfiques, geològiques i mediambientals per establir els objectius formals del planejament derivat, amb la finalitat d'aconseguir un hàbitat com més confortable millor per a la ciutadania. Les més importants són:

Topografia i característiques geològiques del solar

Cal adequar la tipologia i la parcel·lació a la topografia del lloc, especialment per al traçat de les vies i dels espais lliures.

Cal tenir en compte els vents dominants per a l'orientació de la trama viària i l'ordenació dels volums i, per tant, dels habitatges.

Orientació respecte al sol

És important per a l'estalvi d'energia. Ha d'estar en relació amb la sostenibilitat i la implantació de l'energia solar, tant activa com passiva.

En la redacció del present document de pla de millora urbana s'han considerat aquestes qüestions, i s'han creat les bases per a orientar les futures edificacions amb les millors condicions possibles.

B. QUANT A LES CARACTERÍSTIQUES DEL TEIXIT URBÀ

Forma i dimensió de les illes

És preferible projectar illes amb proporcions correctes per a l'habitabilitat i la creació d'espais intermedis.. Són preferibles les trames que configurin angles rectes i illes que possibilitin la formació de placetes envoltades totalment o parcialment pels volums a edificar.

Tipus de parcel·les

Una bona relació entre el front i la llargada d'una parcel·la és del voltant d'1:3, i cal afavorir una distribució interior correcta dels habitatges.

Una utilització correcta de les parcel·les ha d'afavorir:

- La integració entre l'ús residencial i altres usos compatibles, usos no contaminants ambientalment, ni per pol·lució química ni acústica, ni que generin massa intensitat de trànsit rodat, amb la finalitat de garantir la diversitat d'usos i de tipologies edificatives.
- L'existència d'un cert nombre d'accessos cap a l'interior de les illes, situats en determinades parcel·les per facilitar el conjunt d'activitats i reforçar la seguretat dels espais comunitaris i públics.

Tipologies d'edificació

Un dels objectius de gènere és la creació a les ciutats d'una varietat de tipus d'edificació d'acord amb la barreja d'usos residencials i d'equipaments, serveis i altres activitats compatibles. Tanmateix, aquesta integració s'ha de portar a terme de manera adequada i ordenada. Per a la configuració dels volums i dels espais públics i comunitaris que els envolten, donem alguns criteris:

- És preferible delimitar les illes amb edificis en línia situats al seu perímetre amb una façana exterior i una d'interior, que asseguri la il·luminació natural de les dues i una ventilació creuada.
- S'ha d'evitar l'agrupació de volums que configurin un gran nombre de cantonades còncaves (amb un angle inferior a 90 graus) i, en el cas que n'hi hagi alguna, que formi part d'un sol habitatge.
- S'ha d'evitar la creació d'edificis plurifamiliars amb patis de llum que donin a habitacions o locals amb una il·luminació natural deficient.

Aquests criteris genèrics han estat seguits per el disseny de la futura urbanització, especialment pel que fa a la implantació dels blocs plurifamiliars.

C. QUANT A L'ESPAI PÚBLIC

En general, els criteris d'ordenació de l'espai públic han de respectar els paràmetres per garantir l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat de les persones que van a peu.

Parcs i jardins i altres vies arbrades i enjardinades

- En el disseny dels parcs cal intercalar espais per a funcions diverses i àrees obertes, de manera que el seu tractament permeti diferents utilitzacions, com ara passeigs, miradors, àrees enjardinades o boscoses, àrees per a l'esbarjo i el repòs, i també jardins didàctics, granges educatives, vivers, hortes per ser cultivades pel veïnat, etc.
- Cal configurar vies per passejar d'amplades superiors als 3 m i d'una alçada lliure superior a 4,5 m sota les copes dels arbres que les limiten per facilitar la circulació de vehicles d'emergència i de manteniment. També cal pensar en la col·locació de bancs de manera que permetin posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats.
- Els itineraris pavimentats que permetin travessar parcs en temps de pluja han de ser construïts amb enrajolats antilliscants.
- Les àrees de trobada i relació han de tenir en compte la insolació i, per tant, han d'estar concebudes amb elements per donar zones d'ombra, tant materials com vegetals, alhora que permetin caminar i fer altres activitats.
- Els jocs per a la mainada han d'estar agrupats en àrees protegides amb tanques baixes que impedeixin l'entrada dels gossos, si no és que vagin amb els seus propietaris i lligats; s'han d'habilitar o construir àrees protegides, separades i tancades per als gossos de dimensions suficients i degudament dotades de sistemes de recollida dels excrements i de papereres.
- Les àrees d'activitats i jocs com les bitlles o les botxes, per a les persones adultes i grans, han d'estar situades a prop de les de la mainada, per afavorir el contacte entre les diferents edats sense interferències molestes.

- Dotar els passeigs i les àrees de pas amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.
- Col·locar serveis a la vora de les àrees d'activitats, i equipaments com ara quioscs i bars amb taules i cadires, i amb els serveis d'urinaris, lavabos i canviadors de nadons suficients, així com punts d'emergència i SOS, dotats de marquesines o altres elements per protegir-se del sol i de la pluja.

Els espais públics per a l'oci cultural i d'esbarjo

- Cal considerar aquestes àrees com a components singulars del sistema general d'espais lliures, amb accessos des de les vies de trànsit rodat.
- Cal considerar la necessitat d'habilitar àrees d'aparcament a prop d'aquestes àrees.
- Cal considerar la necessitat d'accés amb transport públic a menys d'una distància de 10 minuts de recorregut a peu.
- Cal considerar la necessitat d'àrees amb migutub (half-pipe) o altres elements de formigó per a les activitats com ara patinar amb rodes o amb monopatí per a la mainada més gran i el jovent. També camps de sorra no obligatòriament regulars, més o menys tancats per a esports (futbol, bàsquet, etc.) i altres jocs.

Els parcs esportius

- Ubicar parcs esportius amb pistes per als jocs més practicats pels diferents grups d'edat i gènere. Les dones s'incorporen cada vegada més a jocs d'equip.
- Dotar els parcs esportius d'instal·lacions que es puguin utilitzar tot l'any, a més dels equipaments obligats de vestidors, lavabos i sales de manteniment.
- També cal considerar que les distàncies dels parcs esportius a la xarxa de transport públic sigui curta.

Les places

- És imprescindible dissenyar les places com autèntics llocs per estar-s'hi, segures i acollidores.
- Dotar-les dels corresponents llocs d'ombra, amb arbrat, si és possible.
- Delimitar les places almenys en tres dels possibles quatre costats, o en tres quartes parts del seu perímetre, amb edificis o bé altres elements com ara vegetació, pèrgoles, etc.
- Connectar les places amb la xarxa viària rodada almenys per un costat.
- Tenir molt en compte l'orientació de la plaça respecte al sol, per ubicar correctament les àrees de repòs i la situació dels bancs. Procurar que aquestes zones no estiguin al costat d'una via de trànsit rodat, per evitar les molèsties dels sorolls i els gasos. Els carrers més amples han de ser tangents a les zones més ombrívols de la plaça.
- Segons la situació geogràfica, en zones plujoses, i la grandària, cal dotar les places d'una àrea coberta per poder-les aprofitar tot l'any.
- Assegurar una il·luminació correcta amb llums alts compatibles amb els arbres, amb els luxs suficients per garantir la seguretat i evitar la sensació d'inseguretat.

Els carrers, les avingudes, els passatges i altres vies per a vianants

- Fer que els itineraris per a les persones que caminen siguin tranquils, agradables, segurs i sense entrebancs.
- Tenir cura de la pavimentació: estudiar bé si la diferenciació entre les voreres i la part del trànsit rodat s'ha de fer mitjançant desnivell o sense; estudiar si hi ha d'haver àrea per aparcar, carril bus o tramvia, carril bici, moll de parada de bus, arbrat amb escocell protegit, etc. El material triat de pavimentació ha de ser variat, amb ornamentació, d'acord amb la funció o l'ús de cada part. Decidir l'existència de jardineres per a la vegetació o no.
- Col·locar lloses o paviment antilliscant a les parts per als vianants.

- Evitar la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per a l'orientació com per a la sensació de seguretat.
- Traçar els itineraris per als vianants de manera que els desnivells puguin ser utilitzats per persones amb mobilitat reduïda, persones que es desplacen amb cadira de rodes i també persones que portin cotxets de nadó o carrets de la compra.
- Dissenyar les voreres amb les amplades mínimes per al pas de persones amb croses o amb cadira de rodes. L'encreuament de dues persones amb cadira de rodes o amb croses necessita 1,80 m i amb paraigües oberts, 2,20 m.
- Crear els passos zebra convenients per a les persones que caminen a distàncies no gaire separades, d'acord amb la dimensió i la importància de les voreres.

Com s'observa en el llistat de criteris a tenir en compte, gran part d'aquestes observacions hauran de executar-se en el moment del disseny de detall que pertoca al projecte d'urbanització, tanmateix, el pla ha previst els espais lliures amb les suficients dimensions per a dur a terme la majoria d'aquestes propostes.

D. QUANT A LA XARXA D'ESPAIS VERDS

- Crear una estructura de verd urbà a tots els nivells del planejament.
- Els espais verds han de fer agradables els espais públics, però s'ha de procurar que no restin visibilitat, ja que potencia la sensació d'inseguretat.
- El tractament dels punts verds s'ha de fer utilitzant al màxim els arbres i les espècies autòctones, i no s'han de triar arbres les arrels dels quals poden trencar paviments o jardineres, per a una conservació i un manteniment millors, més sostenibles i més econòmics.
- Les polítiques de participació ciutadana han de poder contribuir a la reflexió entorn del disseny de les àrees verdes.

E. ALTRES INSTRUCCIONS TÈCNIQUES DE GÈNERE

- Per als contenidors d'escombraries, cal reservar llocs i estacionaments dissenyats especialment, independents de les voreres i dels passos de vianants. Cal optar, sempre que es pugui, per contenidors soterrats.
- A l'ordenació dels volums, cal considerar els aspectes d'orientació i d'identificació paisatgística, per mitjà de fites visuals donades pels mateixos volums o altres elements, per ajudar a formar la imatge mental dels barris.
- Per a objectius d'habitabilitat i de seguretat, és convenient consultar el capítol dedicat als paràmetres de seguretat i de sensació de seguretat.

Tots els criteris exposats en aquest apartat s'han extret de la "Guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere", d'Anna Bofill Levi, editada per la Generalitat de Catalunya, Institut de les Dones i del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El redactat del pla de millora urbana ha tingut en compte aquest criteris i els ha incorporat dins del disseny de les edificacions, especialment les residencials, i dels espais lliures a utilitzar per la població, carrers, places i parcs. El detall específic de l'espai públic es materialitzarà en el projecte d'urbanització que haurà de seguir els criteris aquí exposats.

6.3.7. Consideracions finals

En la redacció del present pla de millora urbana s'ha produït un ajust de la globalitat de la superfície del sector de manera que, el sector PMU 136A disposarà d'una superfície de sostre total per habitatges de protecció de 2.762,77 m²st comportant un total de 39 habitatges, això correspondrà a una reserva superior al 30% del sostre residencial destinat a habitatge de



protecció, que es realitzarà en la modalitat “**d’habitatge protegit de règim específic**”, regulant, en la corresponent normativa urbanística, la impossibilitat de divisió en propietat horitzontal dels habitatges destinats a l’esmentat règim.

La ubicació de l’habitatge de protecció es troba distribuïda per la totalitat del conjunt edificat de la manera més adequada que s’estimi en els projectes d’edificació. La materialització d’aquests habitatges, especialment els de règims de protecció pública, de ben segur contribuiran al desenvolupament sostenible de la ciutat, i al manteniment dels creixement sostingut de la població dels darrers anys.

La distribució dels habitatges de protecció a tocar del nucli consolidat, fomentant la compactació del teixit urbà, afavorirà la cohesió social. A més, el desenvolupament d’aquest nou creixement juntament amb els edificis d’usos terciaris, a les vies de circulació i les zones verdes, es preveu com un pol d’atracció important dins el municipi.

Parets del Vallès, a 19 de maig de 2025,

ELS PROMOTORS

 Firmado digitalmente
por  JUAN
SANROMA (R:
A60195278)
Fecha: 2025.06.02
09:54:48 +02'00'

L'EQUIP REDACTOR

CARLOS
TORRES
HIDALGO /
num:30001-2
Firmado digitalmente
por CARLOS TORRES
HIDALGO / num:30001-2
Fecha: 2025.05.29
19:22:46 +02'00'